



Отчет № АК-23-2803-2

ОБ ОЦЕНКЕ рыночной стоимости единого объекта недвижимого имущества (земельный участок с объектом незавершенного строительства (сохраненные конструкции)), расположенного по адресу: Ленинградская область, Кировский муниципальный район, Отрадненское городское поселение, г. Отрадное, улица Центральная, д. 7а

ЗАКАЗЧИК:

Администрация муниципального образования Отрадненское городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области

ОЦЕНЩИК:

ООО «Антарес Консалт»

Адрес: 196653, Санкт-Петербург, Колпино, ул. Карла Маркса, д.13, лит. А, помещ. 407, тел.: (812) 244-89-38.

ДАТА ОЦЕНКИ:

28.03.2023 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

20.04.2023 г.



20.04.2023 г.

Первому заместителю главы администрации - Морозову А.С.

ПРЕДМЕТ: Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества

Сопроводительное письмо

Уважаемый Александр Сергеевич!

На основании договора № АК-23-2803-2 от 28.03.2023 г. эксперты ООО «Антарес Консалт» провели оценку **рыночной стоимости единого объекта недвижимости (земельный участок с объектом незавершенного строительства (сохраненные конструкции))**.

СОСТАВ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

№ п/п	Оцениваемый объект кадастрового учета	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м
1	Земельный участок	Ленинградская область, Кировский район, г.Отрадное, ул.Центральная, д.7а.	47:16:0201039:491	1 020
2	Объект незавершенного строительства	Ленинградская область, Кировский муниципальный район, Отрадненское городское поселение, г. Отрадное, улица Центральная, д. 7а	47:08:0122001:61	94,9

Оценка проведена по состоянию на 28.03.2023 г. для целей принятия решения об установлении сделки купли-продажи с объектом оценки при проведении аукциона (совпадает с датой осмотра объектов оценки). Оценка проведена в соответствии с положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки, действующими на территории РФ по состоянию на дату составления настоящего отчета.

На основании проведенного анализа и расчетов, с учетом допущений, принятых при проведении работы, мы оцениваем **рыночную стоимость оцениваемого имущества, в сумме (с учетом НДС в части здания):**

3 131 000 РУБЛЕЙ

(ТРИ МИЛЛИОНА СТО ТРИДЦАТЬ ОДНА ТЫСЯЧА РУБЛЕЙ).

Результат стоимости рассчитан в части здания с учетом НДС, в части земельного участка - НДС не облагается.

ПООБЪЕКТНАЯ РАЗБИВКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Оцениваемый объект кадастрового учета	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб. (с учетом НДС)	В том числе НДС, руб.
1	Земельный участок	Ленинградская область, Кировский район, г.Отрадное, ул.Центральная, д.7а.	47:16:0201039:491	1 020	2 889 000	0
2	Объект незавершенного строительства	Ленинградская область, Кировский муниципальный район, Отрадненское городское поселение, г. Отрадное, улица Центральная, д. 7а	47:08:0122001:61	94,9	242 000	36 915
Итого:					3 131 000	36 915

Примечание: *В части земельного участка НДС не облагается,

**Стоимость конструкций здания приведена без учета стоимости земли.

Обстоятельства, препятствовавшие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют. Результаты оценки могут быть использованы для целей определения начальной цены при проведении аукциона по продаже в собственность единого объекта недвижимости. Если у Вас возникнут вопросы по оценке, пожалуйста, свяжитесь с нами.

Генеральный директор ООО «Антарес Консалт»

Ободов А.В.



СОДЕРЖАНИЕ

1.	Основные факты и выводы	6
2.	Допущения и ограничительные условия, принятые при проведении оценки	7
3.	Описание объекта оценки	8
3.1.	Общие сведения об объекте оценки	8
3.2.	Характеристика прав на объект оценки	8
3.3.	Характеристика местоположения	11
3.4.	Основные характеристики объекта оценки	16
4.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.....	20
5.	Характеристика рынка	22
5.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	22
5.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .	24
5.3.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений на земельном рынке	26
5.4.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены жилой недвижимости.....	27
6.	Расчет стоимости объекта оценки.....	28
6.1.	Выбор подходов и методов оценки	28
6.2.	Сравнительный подход.....	30
6.3.	Согласование результатов расчетов при использовании различных подходов и методов оценки прав собственности земельного участка.....	39
7.	Итоговая величина стоимости.....	40
Приложения		41
Приложение 1 Задание на оценку.....		41
Приложение 2 Порядок проведения оценки.....		42
Приложение 3 Копии документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки		47
Приложение 4 Сведения об Оценщике и Заказчике		56
Приложение 5 Копии документов эксперта-оценщика и Оценочной компании.....		58
Приложение 6 Используемая ценовая информация		64

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки:	Единый объект недвижимости (застроенный земельный участок), в нижеследующем составе: <ol style="list-style-type: none"> Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, площадь 771 кв.м, кадастровый номер: 47:16:0201039:491. Объект капитального строительства - Объект незавершенного строительства, общей площадью 94,9 кв.м, кадастровый номер: 47:08:0122001:61;
Тип объекта:	Недвижимое имущество
Имущественные права на объект оценки:	Собственность публично-правовых образований
Собственник объекта оценки:	Администрация МО «Город Отрадное» Адрес: 187330, Ленинградская обл., г. Отрадное, ул. Гагарина, д.1, т/ф .8-81362-40-561, эл. почта: adminorg@bk.ru ИНН 4706023896, КПП 470601001, Получатель УФК по Ленинградской области (КФ Кировского района ЛО, администрация МО «Город Отрадное», л/с 02453164180), р/сч 40204810100000002503 Отделение Ленинградское г. Санкт-Петербург БИК – 044106001, ОКПО – 43500227, ОКТМО – 41625104

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

Основание проведения оценки:	Договор № АК-23-2803-2 от 28.03.2023 г.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Задачи оценки:	Информирование заказчика оценки о величине рыночной стоимости объекта оценки, которая будет принята во внимание Заказчиком при принятии решения о совершении сделки купли-продаже объектом оценки
Оцениваемые права:	Собственность

СВЕДЕНИЯ ОТНОСИТЕЛЬНО ПРОВЕДЕННОГО ОСМОТРА ОБЪЕКТА

Дата осуществления осмотра:	28.03.2023 г.
ФИО лиц, осуществивших осмотр:	Ободов Александр Валерьевич (представитель оценочной компании)
Место осуществления осмотра:	Ленинградская область, Кировский муниципальный район, Отрадненское городское поселение, г. Отрадное, улица Центральная, д. 7а

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

Затратный подход	не применялся
Доходный подход	не применялся
Сравнительный подход	3 131 000 рублей

Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки:	3 131 000 рублей, в том числе: Рыночная стоимость здания - 242 000 рублей; Рыночная стоимость земельного участка как условно свободного – 2 889 000 рублей.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Результат данной оценки может быть использован для целей принятия решения относительно вероятной цены купли-продажи объекта в течение шести месяцев с даты составления настоящего отчета (прочие существенные ограничения отсутствуют)

2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Все процедуры по экспертизе и оценке выполнены со следующими основными предположениями и ограничивающими условиями:

- Предполагается, что информация, предоставленная Заказчиком в ходе выполнения договора, достоверна. Ответственности экспертов за ее неточность не предусматривается.
- Эксперты не несут ответственности за описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.
- Ни одна из частей настоящей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом настоящего отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.
- Настоящий отчет может быть использован только для указанных в нем целей. Эксперты не несут ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего отчета.
- Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть распространены среди общественности, в средствах массовой информации, сфере продаж или в других сферах для публичного ознакомления без предварительного письменного разрешения ООО «Антарес Консалт».
- Результат данной оценки может быть использован для целей, указанных в Задании на оценку, в течение шести месяцев с даты составления настоящего отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, площадь 771 кв.м, кадастровый номер: 47:16:0201039:491 с расположенным в его границах Объектом незавершенного строительства, общая площадь 94,9 кв.м, кадастровый номер: 47:08:0122001:61, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Кировский муниципальный район, Отрадненское городское поселение, г. Отрадное, улица Центральная, д. 7а.

Для установления качественных и количественных характеристик объекта оценки были использованы информация и документы, перечисленные в приложении 2 настоящего отчета.

3.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Имущественные права на объект оценки: Собственность публично-правовых образований.

РЕКВИЗИТЫ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Администрация МО «Город Отрадное»

Адрес: 187330, Ленинградская обл., г. Отрадное, ул. Гагарина, д.1, т/ф .8-81362-40-561, эл. почта: adminorg@bk.ru

ИНН 4706023896, КПП 470601001,

Получатель УФК по Ленинградской области (КФ Кировского района ЛО, администрация МО «Город Отрадное», л/с 02453164180), р/сч 40204810100000002503

Отделение Ленинградское г. Санкт-Петербург

БИК – 044106001, ОКПО – 43500227, ОКТМО – 41625104

Сведения об обременениях:


Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 07.12.2022
Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 07.12.2022
Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 07.12.2022
Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 07.12.2022

(Источник: <https://rosreestr.gov.ru/>).

Сведения о балансовой стоимости:

Справка от 29.03.2023 г. № 12-622/23-О (Приложение 3 настоящего отчета).

Сведения о земельном участке по данным Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru/>)



Земельный участок

Дата обновления информации: 21.02.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	47:16:0201039:491
Дата присвоения кадастрового номера	07.09.2013
Форма собственности	Муниципальная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Ленинградская область, Кировский район, г.Отрадное, ул.Центральная, д.7а.
Площадь, кв.м	1020
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1010514.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	21.02.2023


Ранее присвоенные номера

Условный номер	47-11-1/1998-8296
----------------	-------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 47:16:0201039:491-47/057/2022-1 от 24.11.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	<p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 07.12.2022</p> <p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 07.12.2022</p> <p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 07.12.2022</p> <p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 07.12.2022</p>

Сведения о здании (<https://rosreestr.gov.ru/>)



Объект незавершенного строительства

Дата обновления информации: 28.10.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Объект незавершенного строительства
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	47:08:0122001:61
Дата присвоения кадастрового номера	06.07.2012
Форма собственности	Муниципальная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Ленинградская область, Кировский муниципальный район, Отраденское городское поселение, г. Отрадное, улица Центральная, д. 7а
Площадь, кв.м	94.9
Площадь застройки, кв.м	90

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2707370.78
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	28.10.2022

Ранее присвоенные номера

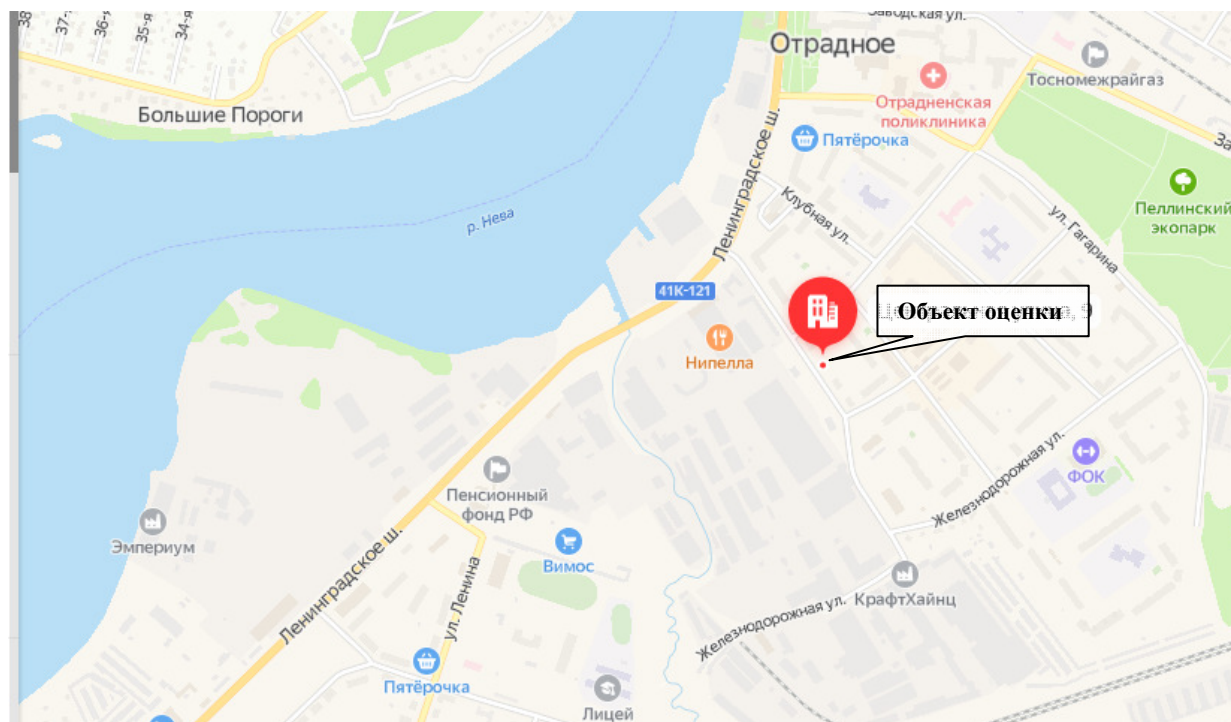
Инвентарный номер	2044
Инвентарный номер	2044

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 47:08:0122001:61-47/057/2021-5 от 28.03.2021
-----------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------

3.3. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА КАРТЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ



ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Кировский район - муниципальное образование в центральной части Ленинградской области. Площадь района — 2,59 тыс. кв.км., что составляет 3,08 % территории области. По этому показателю район занимает 15-е место в регионе. Граничит:

- на востоке — с Волховским муниципальным районом;
- на юго-востоке — с Киришским муниципальным районом;
- на юго-западе — с Тосненским муниципальным районом;
- на западе — с городом федерального подчинения Санкт-Петербургом;
- на северо-западе — с Всеволожским муниципальным районом.

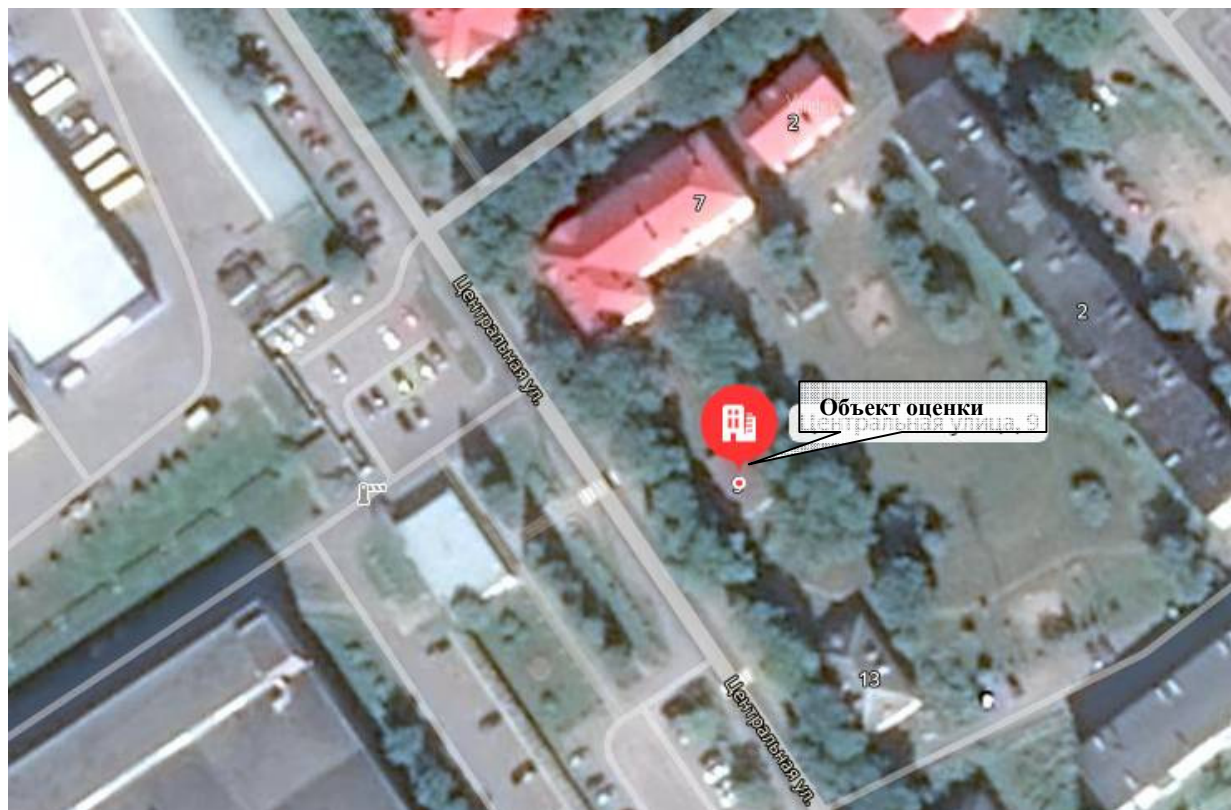
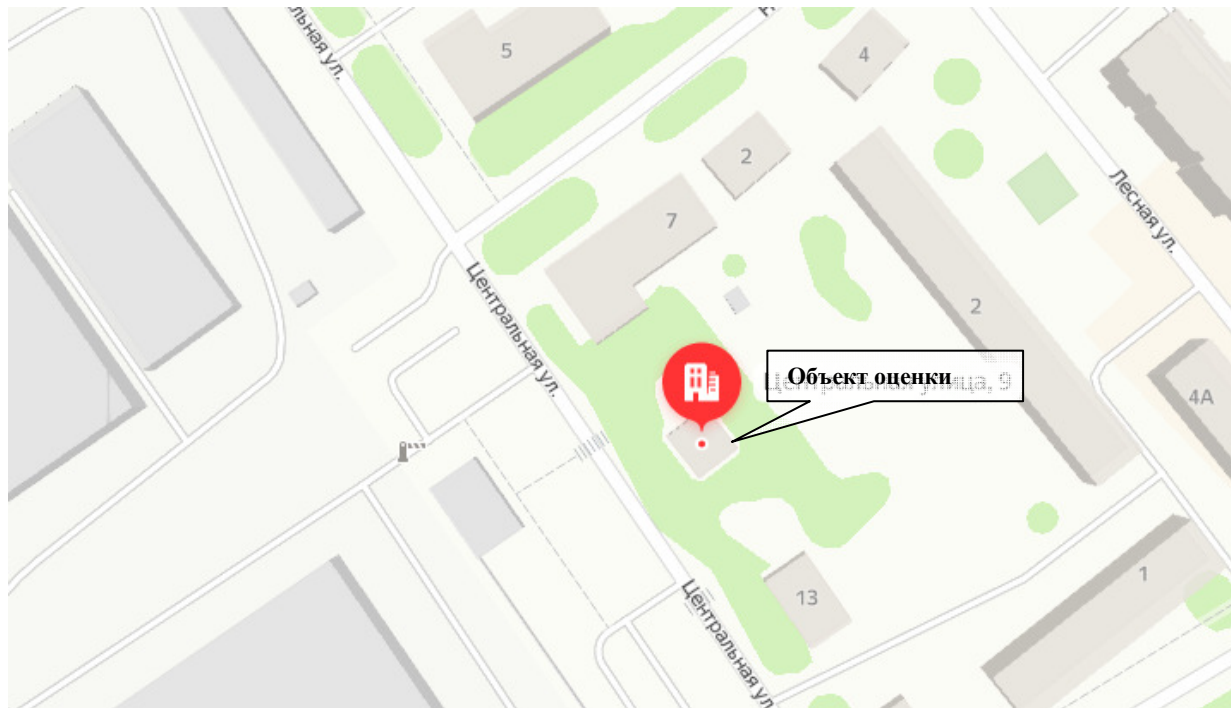
С севера территория района омывается водами Ладожского озера. На территории муниципального района расположены следующие муниципальные образования: городские поселения: Кировское, Мгинское, Назиевское, Отрадненское, Павловское, Приладожское, Синявинское, Шлиссельбургское. Сельские поселения: Путиловское, Суховское и Шумское.

Город Отрадное - город районного подчинения (Кировский район Ленинградской области). Образован 24 октября 1970 года из слияния поселков Ивановское, Отрадное и Усть-Тосно. Население (2010 г.) — 23 866 жителей. Город Отрадное расположен на левом берегу Невы, в 18 км от станции метро Рыбацкое, имеет общую административную границу с Санкт-Петербургом. Протяженность города вдоль Невы около 7 км, площадь — 70,1 кв.км. По территории города протекают также реки Тосна и Святка.

ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Локально объект оценки расположен вблизи набережной реки Невы, в окружении сложившейся жилой застройки. Участок расположен внутри жилого микрорайона. Улица в данном местоположении характеризуется относительно невысоким уровнем локальной проходимости и проезжаемости, ориентированной в первую очередь на микрорайонную проходимоть.

СХЕМА ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ



ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК) НА КАДАСТРОВОЙ КАРТЕ РОСРЕЕСТРА

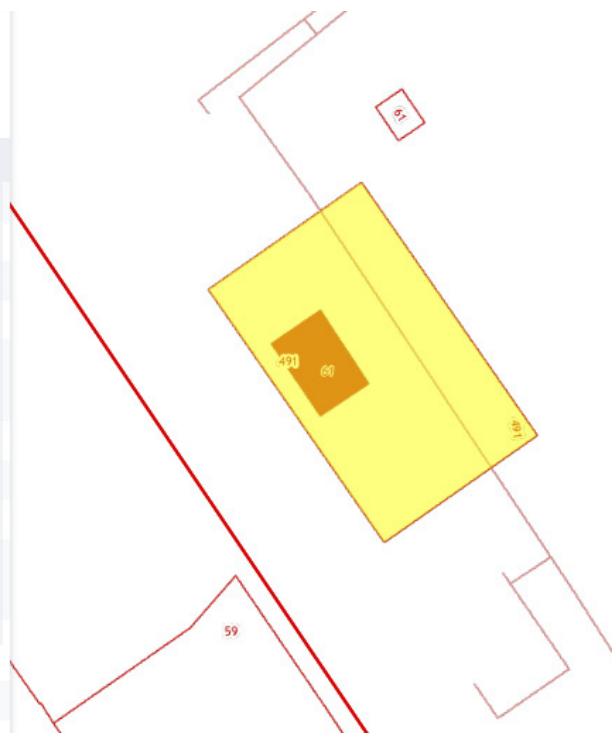
Земельный участок 47:16:0201039:491

Ленинградская область, Кировский район, г.Отрадное, ул.Центральная, д.7а.

Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг

[План ЗУ →](#) [План КК →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	47:16:0201039:491
Кадастровый квартал:	47:16:0201037
Адрес:	Ленинградская область, Кировский район, г.Отрадное, ул.Центральная, д.7а.
Площадь уточненная:	1 020 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	1 010 514 руб.



Источник: <https://pkk.rosreestr.ru>

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ЗДАНИЕ) НА КАДАСТРОВОЙ КАРТЕ РОСРЕЕСТРА

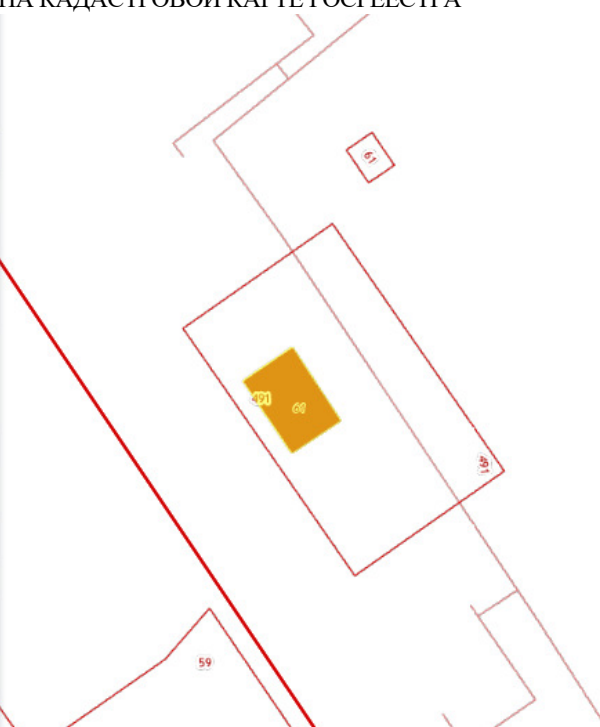
Объект незавершенного строительства 47:08:0122001:61

Ленинградская область, Кировский муниципальный район, Отрадненское городское поселение, г. Отрадное, улица Центральная, д. 7а

-

[План ОКС →](#) [План КК →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Объект незавершенного строительства
Кадастровый номер:	47:08:0122001:61
Кадастровый квартал:	47:08:0122001
Адрес:	Ленинградская область, Кировский муниципальный район, Отрадненское городское поселение, г. Отрадное, улица Центральная, д. 7а
Наименование:	-
Проектируемое назначение:	-
Площадь общая:	94,9 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	2 707 370,78 руб.
дата определения:	01.01.2021

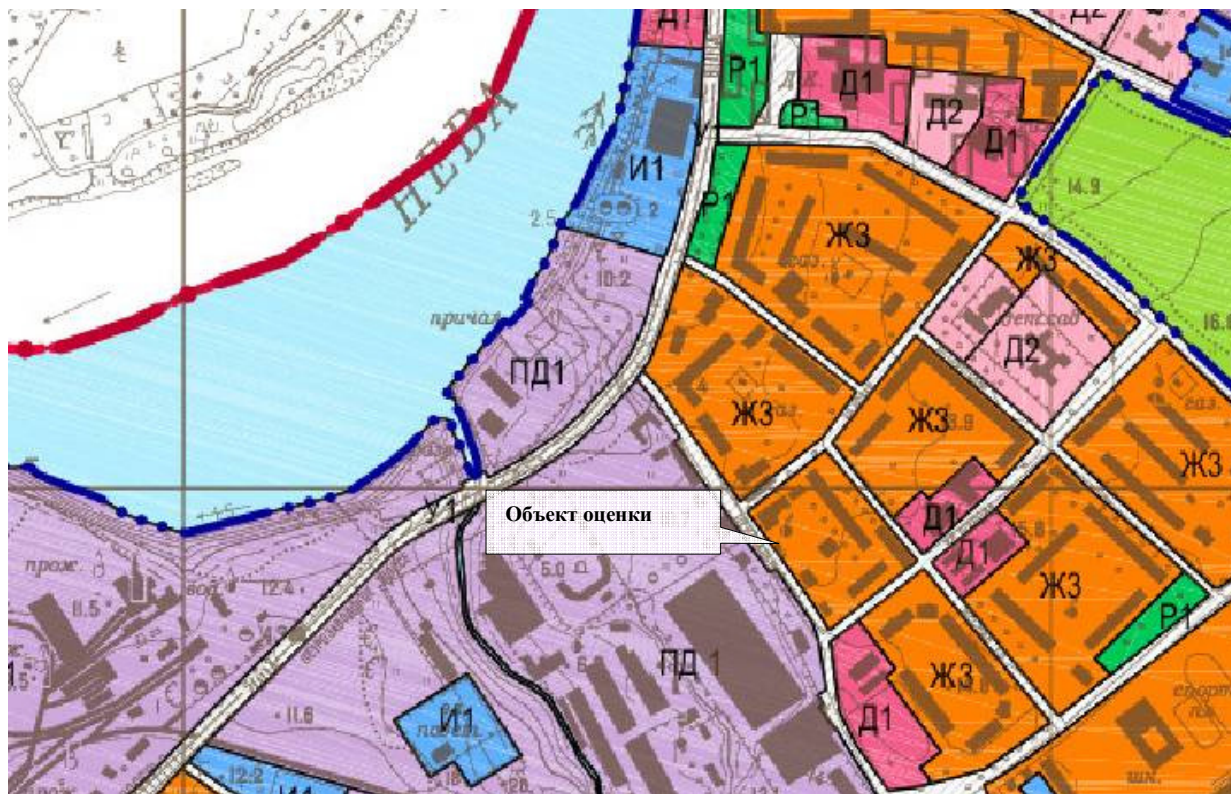


Источник: <https://pkk.rosreestr.ru>

Зонирование местоположения

В соответствии с Градостроительным зонированием и Правилами землепользования и застройки МО Отраднинское городское поселение, объект оценки расположен в территориальной зоне ЖЗ.

КАРТА ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



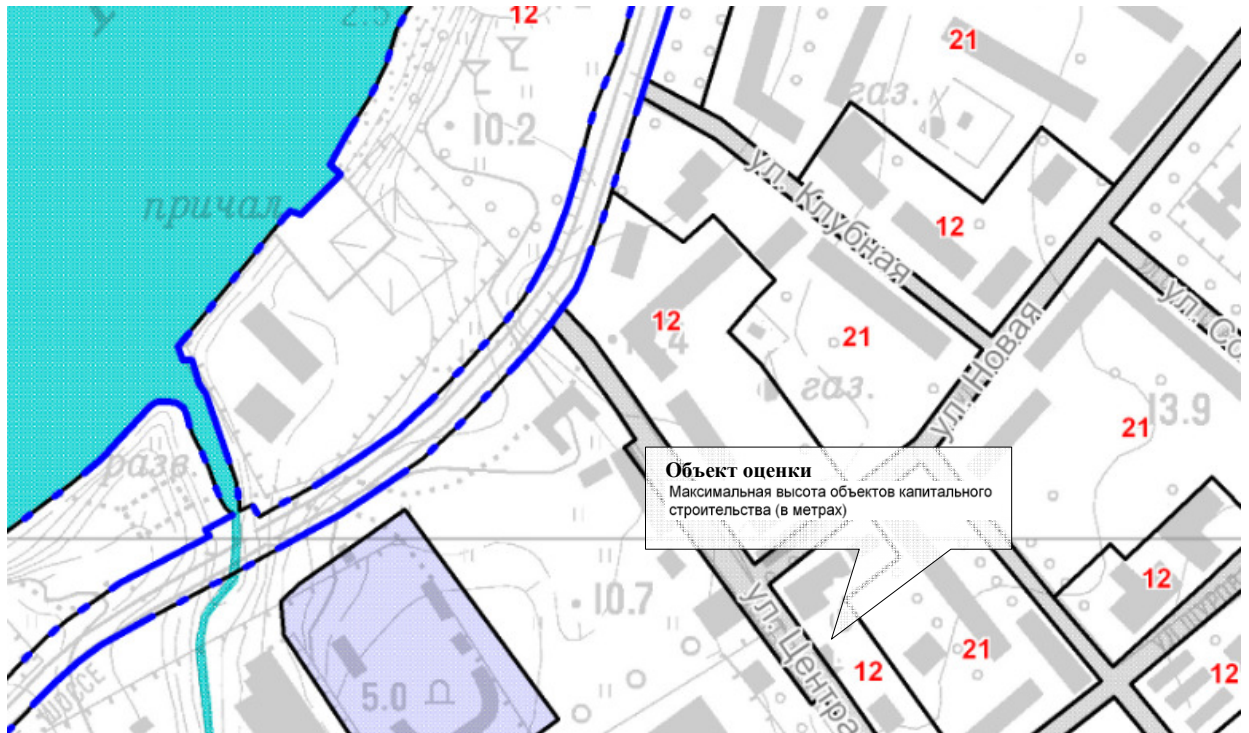
Функциональные зоны:

жилье

Ж1	дачного строительства, формируемая на основе существующей дачной застройки в границах населенного пункта
Ж2	малоэтажной жилой застройки с количеством этажей не более 3
ЖЗ	среднеэтажной многоквартирной жилой застройки с количеством этажей от 4 до 8

Источник: Генеральный план Отрадненского городского поселения Кировского муниципального района Ленинградской области (<http://otradnoe-na-neve.ru/?cat=222>)

Высотный регламент: 12 м.



Территориальная зона: ТЖ-3.



ТЖ-2-3
Зона малоэтажной жилой застройки
одноквартирными и многоквартирными
жилими домами

Источник: Правила землепользования и застройки части территории Отраденского городского поселения Кировского муниципального района Ленинградской области (в пределах существующих границ города Отрадное); <http://otradnoe-na-neve.ru/?cat=223>

3.4. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Общие сведения об объекте капитального строительства (Здание)

Объект оценки: Объект незавершенного строительства (степень готовности 76%).

Адрес: Ленинградская область, Кировский муниципальный район, Отрадненское городское поселение, г. Отрадное, улица Центральная, д. 7а.

Общая площадь: 94,9 кв. м.

Площадь застройки: 90 кв.м.

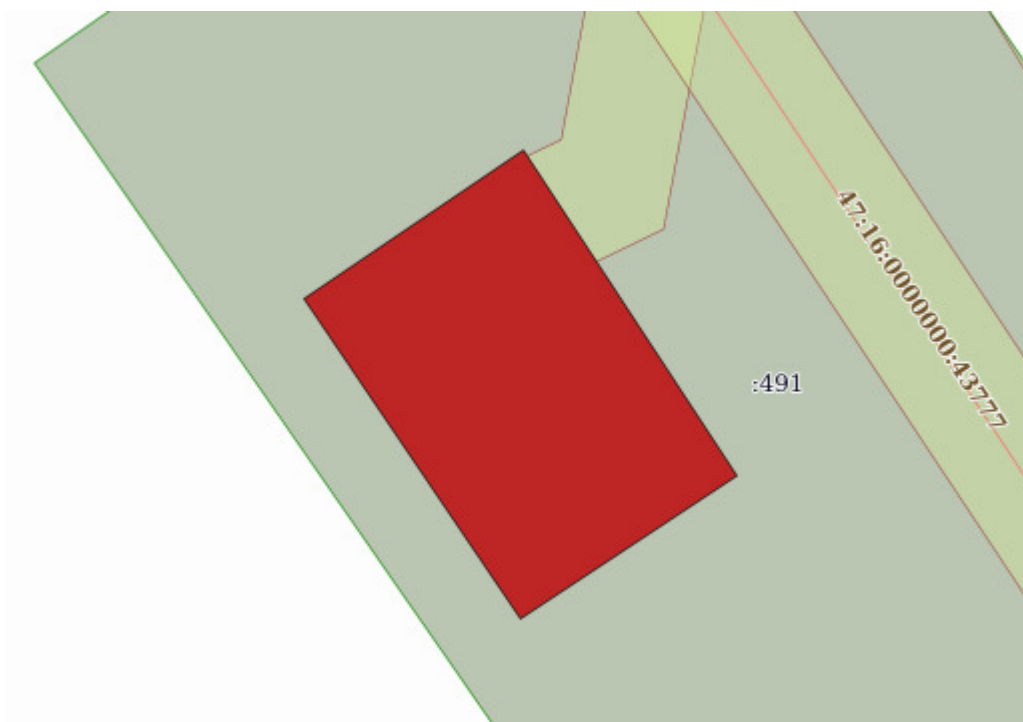
Кадастровый номер: 47:08:0122001:61.

Источник: Выписка из ЕГРН на Здание, данные Росреестра.

Характеристика строения по данным визуального осмотра 28.03.2023 г.:

Здание кирпичное, одноэтажное, находится в неудовлетворительном состоянии, не используется. По данным специалистов заказчика, длительное время находится на консервации.

Схема по данным выписки из ЕГРН



2. Общие сведения о земельном участке

Объект оценки: земельный участок.

Адрес: Ленинградская область, Кировский муниципальный район, Отрадненское городское поселение, г. Отрадное, улица Центральная, д. 7а.

Категория земель: земли населенных пунктов.

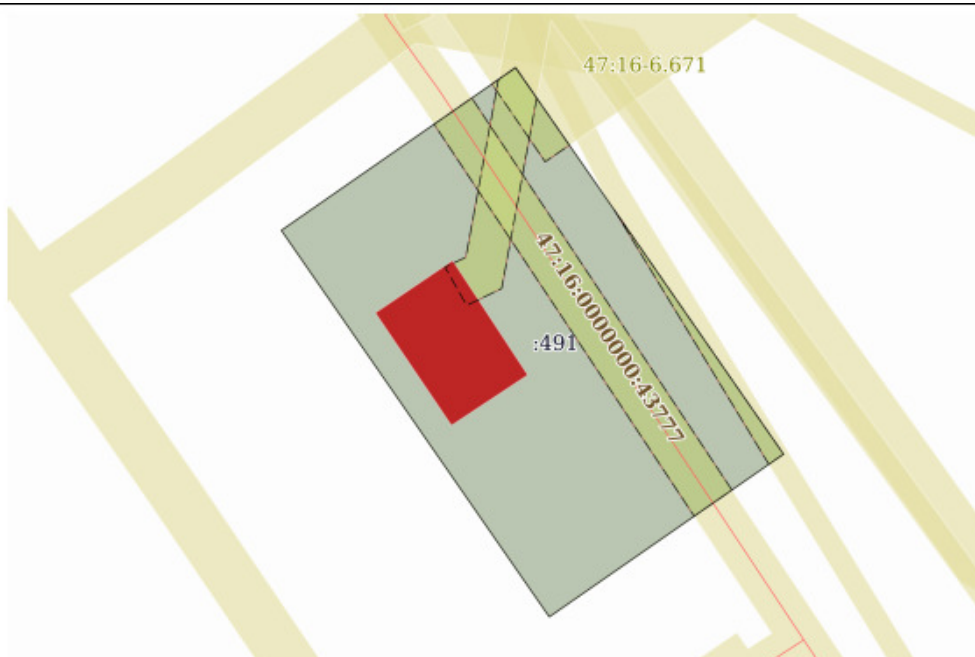
Разрешенное использование: административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг.

Площадь 771 кв. м.

Кадастровый номер: 47:16:0201039:491.

Источник: Выписка из ЕГРН на земельный участок.

СХЕМА ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Источник: Выписка из ЕГРН на земельный участок.

Ограждение участка по периметру отсутствует. Качество подъездных путей – хорошее.

Действующие коммуникации на оцениваемом участке отсутствуют, есть возможность подведения городских коммуникаций:

Общий вид объекта оценки



БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ И ПОДЪЕЗДНЫЕ ПУТИ



4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ТЕХНОЛОГИЯ АНАЛИЗА

- Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:
- Составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующих объектов. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).
- На втором этапе из уже имеющегося списка функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения, требования СНиП и т.д.
- На третьем этапе рассматривают физическую осуществимость оставшихся на втором этапе функций. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СНиП, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.
- На четвертом этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых функций. Экономически целесообразной считается та функция, которая обеспечивает безусловный возврат капитала и доход на капитал, не меньшую, чем для ближайшего альтернативного проекта. Критерием экономической целесообразности является выполнение неравенства: чистая текущая стоимость будущих доходов (NPV) >0 .
- Следующим этапом является отбор финансово-осуществимых функций из экономически целесообразных. Критерием финансовой осуществимости является возможность получения кредита или иного источника финансирования.
- На последнем этапе осуществляется выбор функции обладающей максимальной продуктивностью: $NPV = \max (NPVi)$, где i - рассматриваемая функция.

ЮРИДИЧЕСКАЯ ДОПУСТИМОСТЬ

В соответствии с действующим законодательством в области зонирования, рассматриваемый участок находится в пределах территориальной зоны ЖЗ (среднеэтажной жилой застройки). Категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (Источник: Выписка из ЕГРН на земельный участок).

В соответствии с Приложением к Приказу Минэкономразвития России от 4 февраля 2019 г. N 44 «Классификатор видов разрешенного использования земельных участков», участки с назначением «административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг».

Таким образом, юридически допустимыми функциями условно свободного земельного участка является: офисная функция (административно-бытовая).

ФИЗИЧЕСКАЯ ДОПУСТИМОСТЬ

Существующие физические характеристики участка позволяют реализовать все юридически допустимые функции.

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТЬ

На основе анализа характеристик местоположения участка необходимо отметить следующее:

- участок расположен в городе Отрадное, с численностью населения 25 203 человек;
- г.Отрадное является развитым промышленным центром Кировского района. Наиболее крупными предприятиями города являются завод «Пелла», Ленинградский мачтопропиточный завод, Кондитерское объединение «Любимый Край», АО «Технопром», «Невский завод «Электроштит», Опытный завод электромонтажных изделий, относящийся к тресту «Гидроэлектромонтаж». ОАО «Ленречпорт», ОАО «Тубопласт-Отрадное» и относящиеся к компании «Heinz» ООО «Петропродукт-Отрадное»;
- территория объекта оценки расположена в глубине микрорайона с многоквартирной жилой застройкой, объект ориентирован на локальную проходимость микрорайона,
- в ближайшем окружении находятся все необходимые социально значимые объекты.

Учитывая вышесказанное, можно отметить, что реализация офисной (административно-бытовой) в рассматриваемом местоположении является экономически целесообразной.

Таким образом, на этапе экономической целесообразности наиболее приемлемыми функциями для реализации на условно свободном земельном участке принята офисная функция (административно-бытовая).

ФИНАНСОВАЯ ОСУЩЕСТВИМОСТЬ

Характеристика расположения участка, а также масштаб рассматриваемого участка свидетельствует о возможности привлечения финансирования для реализации функций, отобранных на предыдущем этапе.

МАКСИМАЛЬНАЯ ПРОДУКТИВНОСТЬ

Объектом оценки является земельный участок ликвидного масштаба, рядом проходят все необходимые инженерные коммуникации (горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, канализация).

Следует отметить, на этапе максимальной продуктивности приемлемой функцией для реализации на условно свободном земельном участке офисная функция (административно-бытовая).

Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием условно свободного земельного участка является офисная функция (административно-бытовая).

Вывод: наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является принята офисная функция (административно-бытовая).

5. ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА

5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Президиум правительственной комиссии по повышению устойчивости российской экономики в условиях санкций констатировал, что после серии «ударов» со стороны недружественных стран отечественная экономика не просто выстояла, но и демонстрирует показатели, лучшие, чем прогнозировалось. В то же время, очевидно, что по ряду ключевых направлений необходимы дальнейшие структурные преобразования, невозможные без участия государства.

Выступая на правкомиссии, первый вице-премьер Андрей Белоусов, отметил, что «общая картина» в экономике, - «она лучше, чем нам представлялось раньше». По его словам, в этом году спад ВВП составит менее 3%, а в следующем – 0,6-0,8%. «Это создаёт очень хорошие условия и для роста реальных доходов населения, и для роста доходов бюджета в следующем году и, соответственно, в 2024–2025 годах. Но за это, конечно, надо побороться», - отметил заместитель председателя правительства РФ. Такая оценка является гораздо оптимистичнее прежних. Например, весной Минэкономразвития прогнозировало падение ВВП почти на 8%.

Среди важнейших показателей Андрей Белоусов назвал оживление внутреннего и потребительского спроса, которые тесно связаны между собой. По его словам, в июле рост кредитов нефинансовым организациям составлял чуть больше 1%, а до этого практически отсутствовал, то в августе он составил 2,3%.

Первый вице-премьер также констатировал постепенное оживление потребительского спроса, что является еще одним важным признаком устойчивой экономики. Причем это касается как продовольственных, так и непродовольственных товаров. «Скорее всего, пик спада потребительского спроса мы уже прошли и уже вышли на траекторию роста. Какой будет градиент, угол наклона этой кривой – этот вопрос в том числе зависит и от действий правительства», - сказал чиновник, выразив мнение, что «самые худшие времена мы прошли во II квартале, и дальше будет постепенное улучшение». По его прогнозам, если по итогам этого года будет зафиксирован спад потребления на 4%, то уже в следующем году можно ожидать роста 2,5-3%. Уровень инфляции за год по новым оценкам составит 12–13%, что также гораздо более оптимистично, чем ожидалось еще два-три месяца назад, и сопоставимо с инфляцией на Западе.

Как отметила заместитель начальника отдела аналитических исследований Института комплексных стратегических исследований (ИКСИ) Вера Кононова, слова Андрея Белоусова о состоянии экономики, безусловно, внушают оптимизм, однако было бы опрометчиво считать, что пик кризиса пройден, и дальше экономика будет восстанавливаться сама собой.

«Действительно, быстрого эффекта от санкций, на который рассчитывали их инициаторы, не получилось. Во многих (хотя и не во всех) случаях отказ зарубежных поставщиков от работы с российским рынком был смягчен наличием товарных запасов, что позволило выиграть определенное время на поиск нового поставщика. Своевременная легализация «параллельного импорта» также способствовала снятию проблемы дефицита, которая сначала достаточно остро встала на ряде рынков. В последнее время появляются примеры новых производств, которые российские производители смогли оперативно развернуть в новых условиях», - сказала она.

Особое внимание власти уделяют ситуации в инвестиционной сфере. Как отметил Андрей Белоусов, здесь картина складывается «более сложная и неоднозначная». Вопреки прогнозу инвестиционного спада в годовом выражении на 20%, этого произойти не должно. «Но уже сейчас по первичной статистике, Минэкономразвития нам доложило, скорее всего, спад во II квартале вообще не будет зафиксирован или будет очень небольшой. Это связано с тем, что предприятия, бизнес отреагировал на санкционные ограничения ровно наоборот, чем это предполагалось авторами санкций. То есть вместо

того, чтобы бросить инвестиции, наоборот, предприятия стали стремиться завершить инвестиционные программы там, где это могло быть», - пояснил вице-премьер.

Основной задачей сейчас является «разогрев инвестиций» по всем направлениям, чтобы минимизировать спад, которого, скорее всего, полностью избежать не удастся и который в этом году ожидается на уровне 2%.

Вера Кононова считает, что новая структурная трансформация экономики, адекватная возникшим после начала спецоперации вызовам, находится еще в самом начале. Инвестиционные проекты требуют существенных затрат, в особенности если их реализация сопряжена с поставками импортного оборудования. В ряде случаев вызывают вопросы перспективы окупаемости инвестиций. «При этом та поддержка, которая оказывается бизнесу со стороны правительства (включая отсрочку уплаты страховых взносов для ряда отраслей за II-III кварталы 2022 г., субсидирование процентных ставок для отдельных категорий заемщиков, отмену проверок бизнеса), важна, но вряд ли достаточна для того, чтобы переломить серьезные факторы, сдерживающие реализацию инвестиций. Не случайно Андрей Белоусов также обозначил инвестиционную сферу как одну из наиболее проблемных, где пик спада ожидается на IV квартал текущего года», - считает эксперт.

Поэтому, уверена аналитик, то, что экономика смогла «удержаться на плаву», сейчас должно рассматриваться не как повод к сворачиванию мер поддержки, а наоборот, как сигнал к наращиванию усилий прежде всего по тем направлениям, где бизнес сталкивается с наибольшими сложностями. «В первую очередь, это работа финансовой системы, обеспечение бизнеса (причем из разных отраслей и регионов страны) доступным финансированием как для осуществления инвестиционных планов, так и для текущей деятельности, за счет развития региональных банков, а также рынка ценных бумаг», - отметила заместитель начальника отдела аналитических исследований ИКСИ.

Не менее важно, по словам Белоусова, справиться с ограничением импорта, которое является «одним из главных инструментов, точнее рычагов, вообще всей логики санкционного воздействия на нашу страну». Сейчас он находится примерно на уровне 65–70% по сравнению с показателями предыдущего года, тогда как на пике он «проседал» примерно в два раза. При этом потребительский импорт практически восстановился. «Ключевую роль здесь, конечно, сыграла как раскатка новых маршрутов, так и самое главное – это разрешение параллельного импорта», - пояснил Белоусов. При общем сокращении импорта на 30%, так называемый критический импорт снизился примерно на 11–12%. «То есть остальной импорт, он сократился и достаточно успешно заполняется сейчас нашим собственным производителем. И это является одним из источников той позитивной динамики, о которой я говорил», - уточнил вице-премьер.

Если с сырьевым экспортом ситуация может развиваться по-разному, то на несырьевом направлении, признал Белоусов, «мы потеряли рынки Европы» - поставки несырьевого экспорта сократились больше чем на 13%, а по итогам года спад может достигнуть 17%.

По мнению Веры Кононовой, в этом направлении необходима также активная работа по снятию транспортно-логистических ограничений для бизнеса, включая модернизацию транспортной и логистической инфраструктуры не только внутри страны, но и создания транспортно-логистических центров за рубежом, в дружественных странах, откуда могут быть налажены необходимые поставки критически важного импорта. «Эти же центры могут стать подспорьем для экспортных поставок российской продукции», - уточнила она.

Андрей Белоусов в ходе выступления на президиуме правительственной комиссии сообщил, что, помимо уже реализуемых мероприятий, позволивших избежать катастрофических последствий для экономики, разрабатываются и новые меры, призванные поддержать отечественный бизнес и дать толчок для дальнейшего экономического развития.

Озвученные Белоусовым предложения поддержал председатель правительства Михаил Мишустин. Он обратил внимание на важность наращивания инвестиционной активности, в том числе в инновационных, высокотехнологичных отраслях, развития логистики через дружественные страны для снижения издержек бизнеса. Также глава правительства отдельно обратил внимание на поддержку промышленности. «Это субсидирование процентных ставок, это специальные программы Минпромторга, льготирование, региональные программы. Всё это даёт возможность опереться на собственную промышленность и серьёзно заниматься собственным производством», - заключил

Мишустин.

Начиная с конца февраля правительство реализовало ряд мер, которые доказали свою целесообразность и способствовали сохранению устойчивости экономики. Например, представители малого и среднего бизнеса одной из самых эффективных считают введение практически полного моратория на проверки предприятий МСП. Еще одной экстренной, но по-настоящему действенной мерой стало решение о продлении действия ряда разрешений и лицензий, упрощение условий ввоза и сертификации продукции, также вносят свой вклад программы льготного кредитования. Все перечисленные и другие мероприятия помогли создать «подушку безопасности», не давшую «разбиться» российскому бизнесу и экономике в целом, создали благоприятные условия для поддержания инвестиционного климата. По словам Михаила Мишустина, «за прошедшие месяцы многие из принятых первоочередных мер показали свою эффективность и могут быть продлены».

Источник: <https://expert.ru/2022/09/6/ekonomika-vystoyala-no-rasslablyatsya-rano/>

5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В отечественной практике можно выделить следующие типы рынков недвижимости:

- рынок жилой недвижимости;
- рынок коммерческой недвижимости, приносящей доход ее владельцу (офисные, торговые, производственные, складские помещения);
- рынок земельных участков.

В соответствии с вышеприведенной классификацией, с учетом характеристик оцениваемого объекта, объект оценки относится к рынку земельных участков (с имеющимися улучшениями).

Земельный рынок может быть сегментирован в зависимости от категории земель:

- сельскохозяйственного назначения;
- населенных пунктов;
- промышленности и иного специального назначения;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:

- для индивидуального жилищного строительства;
- под многоквартирную застройку;

- коттеджного строительства;
- ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства;
- ведения садово-огороднического хозяйства;
- размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;
- размещения объектов коммерческого назначения;
- прочего использования.

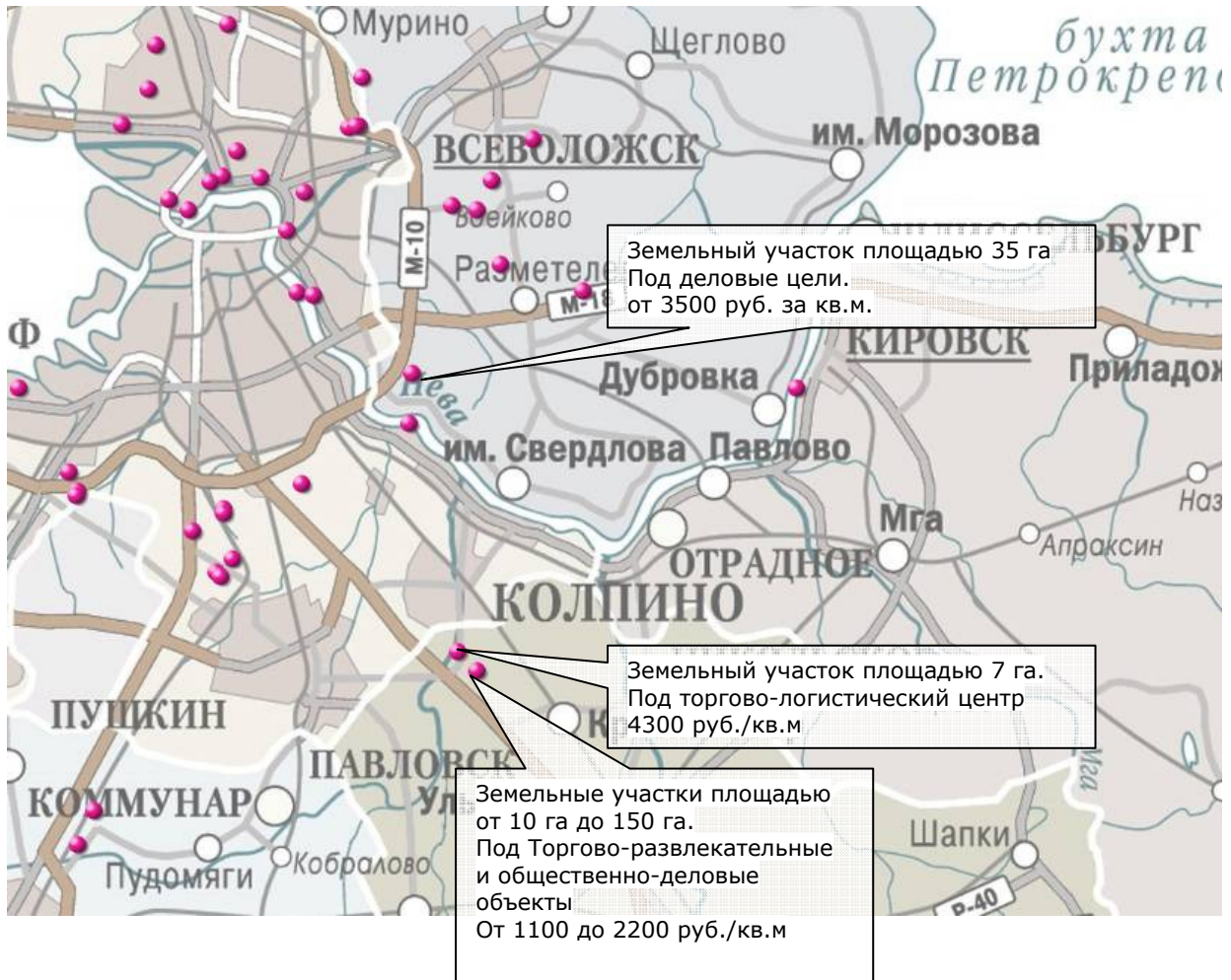
Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

В зависимости от вида права на земельные участки:

- право собственности;
- право аренды;
- право постоянного бессрочного пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- сервитут.

Источник: <http://www.ocenchik.ru/forum/?showtopic=1120>.

5.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА ЗЕМЕЛЬНОМ РЫНКЕ



5.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ

Взаимодействие отмеченных ниже факторов, в конечном счете, определяет состояние и динамику спроса и предложения на рынке. При этом направленность их влияния может как совпадать, так и быть противоположной для спроса и предложения. Например, снижение доступности кредитных ресурсов (рост ставок процента) уменьшает возможности потребителя по приобретению недвижимости, т.е. ведет к снижению спроса и увеличивает издержки строителей, т.е. снижает предложение на рынке, и в результате устанавливается новая цена равновесия, отличная от первоначальной.

1. Экономические:

- Увеличение потока инвестиций в экономику;
- Уровень экономического роста;
- Покупательная способность потребителей.

Степень влияния очень высокая в связи с тем, что благосостояние потребителя напрямую определяет спрос на рынке, и соответственно влияет на развитие рынка в целом.

2. Политические:

- Повышение рейтинга России как инвестиционно привлекательной страны с невысокой долей риска;
- Реализация целевых жилищных программ;
- Интеграция России в мировую экономику;
- Законодательная база (налоговая, арендная, строительная);
- Политическая ситуация в России.

Влияние данной группы факторов значительное. Стабильная политическая ситуация повышает уровень доверия и инвестиционную привлекательность российского рынка. Стабилизация политических факторов напрямую влияет на развитие рынка недвижимости.

Вывод: на соотношение спроса и предложения на рынке недвижимости влияет целый ряд факторов. Состояние жилищного рынка характеризуется значениями его основных параметров, изменяющихся под воздействием внутренних и внешних факторов и образующих устойчивые соотношения (пропорции). Внутренние факторы представляют собой направленный совокупный результат деятельности различных экономических субъектов на жилищном рынке. Внешние факторы представляют собой результат взаимодействия субъектов жилищного рынка с другими секторами экономики и влияния государственного регулирования.

Источники: http://alversch.ru/finansy-dengi-kredit_2/analiz-sprosa-i-predlozheniya-na-rynke-zhilya_hhg2.html; <https://studfiles.net/preview/2098884/>

6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком. Сравнительный (рыночный) подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 2-3 месяца. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам. Метод валовой ренты находится на стыке доходного и сравнительного подходов, поскольку показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. В отличие от метода прямой капитализации (доходный подход), он не принимает во внимание операционные расходы как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что рационально мыслящий инвестор не заплатит за объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на создание (либо приобретение) объекта, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости объекта. Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью создания (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на создание (приобретение) точной копии оцениваемого объекта. Стоимость замещения – это стоимость создания (приобретения) нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения объектом. Доходный подход к оценке включает два метода:

метод прямой капитализации;

- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости объекта через величину дохода от владения объектом в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов, приносящих доход, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от

операций с объектом представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Выбор подходов и методов оценки

Реализация трех подходов к оценке позволяет определить стоимость объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании. Однако в ряде случаев некоторые подходы по тем или иным причинам не могут быть применены. При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

При применении методов сравнительного подхода стоимость объекта оценки определяется на основании сравнительного анализа продажи аналогичных объекту оценки объектов. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между объектом-аналогом и оцениваемым объектом. Учитывая наличие на рынке купли-продажи достаточное количество объектов аналогов, сравнительный подход был применен для оценки единого объекта недвижимости – застроенного земельного участка с учетом сохраненных конструкций здания.

В соответствии с действующей редакцией на дату оценки Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

Таким образом, методы затратного подхода не применялись для оценки стоимости земельного участка с учетом сохраненных конструкций здания гостиницы.

Методы доходного подхода основаны на определении текущей стоимости ожидаемых в будущем доходов от использования объекта оценки. Учитывая неразвитость рынка аренды сопоставимых с оцениваемым имущественным комплексом объектов сравнения в рассматриваемом местоположении, доходный подход к оценке объекта оценки не применялся.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета для оценки рыночной стоимости оцениваемого единого объекта недвижимости был применен сравнительный подход к оценке.

6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

В рамках текущего раздела был реализован следующий алгоритм:

I. Рассчитана стоимость единого объекта недвижимости (ЕОН) сравнительным подходом.

II. Для целей выделения из стоимости ЕОН стоимости земли была рассчитана стоимость земельного участка как условно свободного.

III. Для целей выделения из стоимости ЕОН стоимости улучшений был применен способ оценки рыночной стоимости ОКС через стоимость ЕОН:

$$C_{\text{ОКС}} = C_{\text{ЕОН}} - C_{\text{зу}},$$

где: $C_{\text{ОКС}}$ – рыночная стоимость ОКС, ден.ед.;
 $C_{\text{ЕОН}}$ – рыночная стоимость ЕОН, ден.ед.;
 $C_{\text{ОКС}}$ – рыночная стоимость земельного участка, ден.ед.

I. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЧЕТОМ УЛУЧШЕНИЙ

Оценка стоимости земельного участка проводилась с применением методов сравнительного подхода с помощью информации об объектах сравнения в ходе последовательного применения трех методов: построение корректировочной таблицы; проведение качественного анализа; построение регрессионной модели.

Данная техника описана Кузнецовым Д.Д. в 2000 году, официально опубликована в научном электронном журнале «Проблемы недвижимости» («Проблемы недвижимости», дайджест за 2000 год, часть 1, стр. 27-34 «Техника метода сравнения продаж: от качественных корректировок – к квалиметрической модели»).

Основными критериями выбора объектов сравнения являлись: соответствие зоны расположения, а также соответствие типа функционального использования объектов сравнения и объекта оценки. При этом при определении типа функционального использования объектов были использованы результаты анализа наилучшего и наиболее эффективного использования.

Критериями отбора объектов являлись:

- местоположение – Кировский район Ленинградской области (г.Отрадное, г.Кировск, г.Шлиссельбург);
- тип объектов – земельные участки;
- категория – земли населенных пунктов;
- назначение – коммерческое;
- масштаб – различный, в зависимости от имеющейся ценовой информации;
- масштаб – до 30 сот.

В настоящее время на рынок выставлено достаточное количество объектов сравнения, сопоставимых с оцениваемым объектом по местоположению. Итоговая выборка объектов сравнения была сформирована из участков, наиболее сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим факторам

Данные об отобранных для сравнения объектах приведены ниже. Источниками для поиска объектов сравнения являлись данные о ценах на объекты, подобные оцениваемому, полученные от участников рынка; информация, представленная в доступных экспертам листингах и каталогах, в сети Интернет.

Информация об объектах сравнения была дополнительно уточнена экспертом в ходе телефонного интервьюирования собственников земельных участков, выставленных на рынок, или их представителей.

ТАБЛИЦА ОБЪЕКТОВ СРАВНЕНИЯ

№ п/п	Объект, адрес	Общая площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Характеристика объекта	Источник
1	Ленинградская область, Кировский район, Отрадное, Береговая ул.	4 675,0	21 000 000	4 492	Продается 1/2 имущественного комплекса. Комплекс включает в себя: Земельный участок 9351м.кв в собственности. Земли населенных пунктов, для эксплуатации производственно-складской базы и автохозяйства Здание действующего офиса, два этажа + подземный,175м.кв Здание охраны. 2эт. 60м.кв Здание гаража 228 м. Высота 5м гаражные боксы 8шт 760.4м.кв высота 5м Участок огорожен. Рядом с береговой линией. Планируется строительство 40-50 двух-трех этажных эллингов для хранения катеров с возможностью круглогодичного проживания.	https://spb.cian.ru/sale/commercial/286417467/
2	г. Шлиссельбург, ул. Малоневский канал, пятно отвода 1	2 813	25 000 000	8 887	Под строительство многоквартирных жилых домов предлагается земельный участок площадью 2813 м2. -Местоположение: Ленинградская область, г. Шлиссельбург, ул. Малоневский канал, пятно отвода 1 -Категория земли: земли населённых пунктов; -Разрешённое использование: жилая застройка; -Форма собственности: частная. На участке проведены инженерно-геодезические, инженерно-геологические и инженерно-экологические изыскания. Получены ТУ по воде, газу и электричеству. Участок расположен в центральной части г. Шлиссельбург, на первой линии Малоневского канала, напротив дома 16А.	https://spb.cian.ru/sale/commercial/270358696/
3	Ленинградская область, Кировск, Дубровская улица, 4	2 500	9 200 000	3 680	КОММЕРЧЕСКАЯ ЗЕМЛЯ. КАТЕГОРИЯ- ЗЕМЛИ НАСЕЛЁННЫХ ПУНКТОВ, , В данный момент ВРИ склады . ВОЗМОЖНОСТЬ перевод ВРИ под ваше назначение. Участок выровнен, отсыпан, огражден, освещение, подъездные пути -асфальт. Эл-во 15 квт. Увеличение не ограничено. Водоснабжение, канализация централизовано. Газ в 100 метрах, получено разрешение на подключение. На участке построены фундамент под ангар 1409 кв.м. состоит из 3 отсеков. площадь каждого отсека 300 кв.м. 15*20. Земли населенных пунктов. Для иных видов жилой застройки.	https://onrealt.ru/kirovsk/kypit-uchastok/34626589
4	Отрадное, Ленинградское шоссе, уч1	27 000,0	100 000 000	3 704	2,7 Га, 1 линия Ленинградского шоссе., 10 минут пешком до ж/д ст. Ивановская. Индустриальный комплекс ОТРАДНОЕ НА НЕВЕ Площадь участка - 2,7 Га. Участок ровный, первая линия Ленинградского шоссе. Подключены все городские коммуникации, 200 кВт электрической мощности. Категория земель Земли населённых пунктов Разрешенное использование для эксплуатации производственных зданий. Зона по градостроительному зонированию ТП-2. На участке расположены постройки - Административно-бытовой корпус, площадью 648,5 кв.м.(2-х этажный)	https://olan.ru/obl-leningradskaya/r-n-kirovskiy/sale-office/77787351-10000000-rub-otradnoe

II. С помощью построения корректировочной таблицы экспертами были устранены различия между объектами сравнения и объектом оценки в следующих ценообразующих характеристиках:

- Тип передаваемых прав: корректировка на тип передаваемых прав определялась, исходя, из предположения о том, что при продаже объектов сравнения будет передан аналогичный набор прав (право собственности на земельный участок).
- Условия финансирования: при анализе учитывались типичные условия финансирования, отсутствие каких-либо скидок и льгот.
- Условия сделки: Корректировка на условия сделки определялась на основе информации о средних различиях в ценах предложения и сделки для данного сегмента рынка на основе данных специалистов компаний, занимающихся продажей подобного рода объектов (Бекар, Андреева Александра +7-911-971-33-79, Петербургская недвижимость 335-55-55, Аркада 327-16-80), по информации которых по состоянию на дату оценки скидка на торг для данного сегмента рынка составляет 10-20%. Скидка на торг применялась в обозначенном диапазоне с учетом срока экспозиции аналога на рынке.
- Условия рынка: объекты сравнения присутствуют на рынке по состоянию на дату оценки, их цены продаж не требуют корректировки по данному фактору.
- Масштаб: Корректировка на масштаб определялась на основе информации о средних различиях в ценах объектов различной ликвидности, и проводилась на основе данных специалистов компаний, занимающихся продажей подобного рода объектов (Бекар, Андреева Александра +7-911-971-33-79, Петербургская недвижимость 335-55-55, Аркада 327-16-80).

В результате проведенного анализа была определена базовая скорректированная цена для каждого из объектов сравнения, которая являлась основой для проведения дальнейших расчетов.

В качестве основных ценообразующих факторов были рассмотрены основные ценообразующие параметры.

При этом была использована следующая шкала оценки:

«2» – характеристики объекта - аналога абсолютно превосходят характеристики объекта оценки (наилучшая характеристика);

«1,5» -характеристика объекта-аналога значительно превосходят характеристики объекта оценки

«1» – характеристики объекта - аналога превосходят характеристики объекта оценки;

«0,5» - характеристики объекта - аналога незначительно превосходят характеристики объекта оценки;

«0» – объект оценки и объект - аналог имеют аналогичные характеристики;

«-0,5» - характеристики объекта - аналога незначительно уступают характеристикам объекта оценки;

«-1» – характеристики объекта - аналога уступают характеристикам объекта оценки;

«-1,5» – характеристики объекта - аналога значительно уступают характеристикам объекта оценки;

«-2» – характеристики объекта - аналога абсолютно уступают характеристикам объекта оценки (наихудшая характеристика относительно объекта оценки).

Для более точного учета влияния каждого ценообразующего параметра на стоимость земельного участка, экспертами была рассчитана система весов каждого фактора.

Расчет системы весов интенсивности влияния рассматриваемых ценообразующих факторов выполнен на основе техник метода анализа иерархий (описание метода см. Приложение настоящего отчета) и приведен в следующей таблице ниже.

КАРТА ВЕСОВ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

№ п/п	Характеристики	1	2	3	4	5	6	7	Среднее значение	Вес фактора
1	Расстояние от КАД	1,00	1,50	1,00	1,20	1,59	2,00	1,50	1,36	19%
2	Статус земельного участка	0,67	1,00	0,67	0,80	1,06	1,33	1,00	0,91	13%
3	Качество подъездных путей	1,00	1,50	1,00	1,20	1,59	2,00	1,50	1,36	19%
4	Уровень социального развития окружения	0,83	1,25	0,83	1,00	1,33	1,67	1,25	1,13	16%
5	Локальное окружение, уровень проходимости	0,63	0,94	0,63	0,75	1,00	1,26	0,94	0,85	12%
6	Наличие/качество инженерных коммуникаций	0,50	0,75	0,50	0,60	0,80	1,00	0,75	0,68	9%
7	Наличие улучшений участка	0,67	1,00	0,67	0,80	1,06	1,33	1,00	0,91	13%
	Сумма	5,29	7,94	5,29	6,35	8,43	10,59	7,94	7,20	100%
	L max	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	7,00	
	Индекс согласованности экспертных оценок								0,000	
	Индекс случайной согласованности								1,45	
	Отношение согласованности								0,00%	

Для определения итогового значения стоимости по скорректированным ценам продаж объектов сравнения были построены регрессионные модели зависимости базовой скорректированной цены от значения суммарной корректировки объекта-аналога, полученной в ходе выполнения качественного анализа ценообразующих характеристик объектов. Были рассмотрены линейная и экспоненциальная зависимость. Критерием выбора наилучшей модели являлся максимум коэффициента детерминации R².

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЧЕТОМ УЛУЧШЕНИЙ

Показатель/Объект	Объект оценки	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3	Объект сравнения 4	Вес фактора
Местоположение	Ленинградская область, Кировский муниципальный район, Отраденское городское поселение, г. Отрадное, улица Центральная, д. 7а	Ленинградская область, Кировский район, Отрадное, Береговая ул.	г. Шлиссельбург, ул. Малоневский канал, пятно отвода 1	Ленинградская область, Кировск, Дубровская улица, 4	Отрадное, Ленинградское шоссе, уч1	
Цена предложения, руб.	x	21 000 000	25 000 000	9 200 000	100 000 000	-
Площадь, кв.м.	1 0200	4 675,0	2 813,0	2 500,0	27 000,0	-
Цена предложения, руб./кв.м (НДС не облагается)	x	4 492	8 887	3 680	3 704	-
1. Количественные корректировки						
Тип передаваемых прав	собств.	аналог	аналог	аналог	аналог	-
Корректировка, %	x	0%	0%	0%	0%	-
Скорректированная цена, руб.	x	4 492	8 887	3 680	3 704	-
Условия финансирования	типич.	типич.	типич.	типич.	типич.	-
Корректировка, %	x	0%	0%	0%	0%	-
Скорректированная цена, руб.	x	4 492	8 887	3 680	3 704	-
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	-
Корректировка, %	x	-20,0%	-20,0%	-10,0%	-20,0%	-
Скорректированная цена, руб.	x	3 594	7 110	3 312	2 963	-
Условия рынка (время продажи)	апр.23	ноя.22	ноя.22	ноя.22	ноя.22	-
Корректировка, %	x	0%	0%	0%	0%	-
Скорректированная цена, руб.	x	3 594	7 110	3 312	2 963	-
Масштаб	1 0200	4 675,00	2 813,00	2 500,00	27 000,00	-
Корректировка, %	x	10%	5,0%	10,0%	20%	-
Скорректированная цена, руб.	x	3 953	7 466	3 643	3 556	-
Базовая скорректированная цена, руб./кв.м (с учетом НДС)		3 953	7 466	3 643	3 556	-
2. Качественный анализ						
Расстояние от КАД	Кировский р-н ЛО, г.Отрадное, 43 км от КАД	Кировский р-н ЛО, г.Отрадное, 43 км от КАД	Кировский р-н ЛО, г.Кировск, 19,1 км от КАД	Кировский р-н ЛО, г.Кировск, 48,2 км от КАД	Кировский р-н ЛО, г.Отрадное, 43 км от КАД	19%
Корректировка	0	0	-0,5	-0,5	0	-
Взвешенная корректировка	0	0,00	-0,09	-0,09	0,00	-
Статус земельного участка	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	для эксплуатации производственно-складской базы и автохозяйства; планируется строительство 40-50 двух-трех этажных эллингов для хранения катеров с возможностью круглогодичного проживания.	Под строительство многоквартирных жилых домов	Для иных видов жилой застройки	для эксплуатации производственных зданий. Зона по градостроительному зонированию ТП-2.	13%
Корректировка	0	-0,50	1,00	1,00	-0,50	-
Взвешенная корректировка	0	-0,1	0,1	0,1	-0,1	-

Показатель/Объект	Объект оценки	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3	Объект сравнения 4	Вес фактора
Качество подъездных путей	среднее	хорошее	хорошее	хорошее	отличное	19%
Корректировка	0	1	1	0	1	-
Взвешенная корректировка	0	0,2	0,2	0,0	0,2	-
Уровень социального развития окружения	средний	средний	средний	высокий (районный центр)	средний	16%
Корректировка	0	0	0	1	0	-
Взвешенная корректировка	0	0,00	0,00	0,16	0,00	-
Локальное окружение, уровень проходимости	многоквартирная жилая застройка, средняя проходимость	ИЖС, окраина, существенно низкая проходимость	многоквартирная жилая застройка, высокая локальная проходимость	окраина	смешанная застройка в стороне от жилых микрорайонов, относительно невысокая проходимость	12%
Корректировка	0	-1	1	-2	-1	-
Взвешенная корректировка	0	-0,12	0,12	-0,24	-0,12	-
Наличие/качество инженерных коммуникаций	нет	есть	На участке проведены инженерно-геодезические, инженерно-геологические и инженерно-экологические изыскания. Получены ТУ по воде, газу и электричеству.	Эл-во 15 квт. Увеличение не ограничено. Водоснабжение, канализация централизовано. Газ в 100 метрах, получено разрешение на подключение.	нет	9%
Корректировка	0	2	2	0,5	0	-
Взвешенная корректировка	0	0,19	0,19	0,05	0,00	-
Наличие улучшений участка	на участки сохраненные конструкции кирпичного здания (объект не используется)	Здание действующего офиса, два этажа + подземный, 175м.кв Здание охраны. 2эт. 60м.кв Здание гаража 228 м. Высота 5м гаражные боксы 8шт 760.4м.кв высота 5м Участок огорожен.	нет	На участке построены фундамент под ангар 1409 кв.м. состоит из 3 отсеков. площадь каждого отсека 300 кв.м. 15*20.	На участке расположены постройки - Административно-бытовой корпус, площадью 648,5 кв.м.(2-х этажный), заброшен	13%
Корректировка	0	1	-0,5	1,5	0	-
Взвешенная корректировка	0	0,13	-0,06	0,19	0,00	-
Суммарная корректировка	0,00	0,32	0,46	0,19	0,01	-

Построение множественной регрессионной модели

Линейная модель, руб./кв.м	2 753
Коэффициент детерминации	64,32%
Экспоненциальная модель, руб./кв.м	3 070
Коэффициент детерминации	67,63%
Стоимость, руб./кв.м	3 070

Стоимость единого объекта недвижимости, руб.

3 131 000

II. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

Показатель/Объект	Объект оценки	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3	Объект сравнения 4	Вес фактора
Местоположение	Ленинградская область, Кировский муниципальный район, Отрадненское городское поселение, г. Отрадное, улица Центральная, д. 7а	Ленинградская область, Кировский район, Отрадное, Береговая ул.	г. Шлиссельбург, ул. Малоневский канал, пятно отвода 1	Ленинградская область, Кировск, Дубровская улица, 4	Отрадное, Ленинградское шоссе, уч1	
Цена предложения, руб.	х	21 000 000	25 000 000	9 200 000	100 000 000	-
Площадь, кв.м.	1 0200	4 675,0	2 813,0	2 500,0	27 000,0	-
Цена предложения, руб./кв.м (НДС не облагается)	х	4 492	8 887	3 680	3 704	-
1. Количественные корректировки						
Тип передаваемых прав	собств.	аналог	аналог	аналог	аналог	-
Корректировка, %	х	0%	0%	0%	0%	-
Скорректированная цена, руб.	х	4 492	8 887	3 680	3 704	-
Условия финансирования	типич.	типич.	типич.	типич.	типич.	-
Корректировка, %	х	0%	0%	0%	0%	-
Скорректированная цена, руб.	х	4 492	8 887	3 680	3 704	-
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	-
Корректировка, %	х	-20,0%	-20,0%	-10,0%	-20,0%	-
Скорректированная цена, руб.	х	3 594	7 110	3 312	2 963	-
Условия рынка (время продажи)	апр.23	ноя.22	ноя.22	ноя.22	ноя.22	-
Корректировка, %	х	0%	0%	0%	0%	-
Скорректированная цена, руб.	х	3 594	7 110	3 312	2 963	-
Масштаб	1 0200	4 675,00	2 813,00	2 500,00	27 000,00	-
Корректировка, %	х	10%	5,0%	10,0%	20%	-
Скорректированная цена, руб.	х	3 953	7 466	3 643	3 556	-
Базовая скорректированная цена, руб./кв.м (с учетом НДС)		3 953	7 466	3 643	3 556	-
2. Качественный анализ						
Расстояние от КАД	Кировский р-н ЛЮ, г.Отрадное, 43 км от КАД	Кировский р-н ЛЮ, г.Отрадное, 43 км от КАД	Кировский р-н ЛЮ, г.Кировск, 19,1 км от КАД	Кировский р-н ЛЮ, г.Кировск, 48,2 км от КАД	Кировский р-н ЛЮ, г.Отрадное, 43 км от КАД	19%
Корректировка	0	0	-0,5	-0,5	0	-
Взвешенная корректировка	0	0,00	-0,09	-0,09	0,00	-

Показатель/Объект	Объект оценки	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3	Объект сравнения 4	Вес фактора
Статус земельного участка	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	для эксплуатации производственно-складской базы и автохозяйства; планируется строительство 40-50 двух-трех этажных эллингов для хранения катеров с возможностью круглогодичного проживания.	Под строительство многоквартирных жилых домов	Для иных видов жилой застройки	для эксплуатации производственных зданий. Зона по градостроительному зонированию ТП-2.	13%
Корректировка	0	-0,50	1,00	1,00	-0,50	-
Взвешенная корректировка	0	-0,1	0,1	0,1	-0,1	-
Качество подъездных путей	среднее	хорошее	хорошее	хорошее	отличное	19%
Корректировка	0	1	1	0	1	-
Взвешенная корректировка	0	0,2	0,2	0,0	0,2	-
Уровень социального развития окружения	средний	средний	средний	высокий (районный центр)	средний	16%
Корректировка	0	0	0	1	0	-
Взвешенная корректировка	0	0,00	0,00	0,16	0,00	-
Локальное окружение, уровень проходимости	многоквартирная жилая застройка, средняя проходимость	ИЖС, окраина, существенно низкая проходимость	многоквартирная жилая застройка, высокая локальная проходимость	окраина	смешанная застройка в стороне от жилых микрорайонов, относительно невысокая проходимость	12%
Корректировка	0	-1	1	-2	-1	-
Взвешенная корректировка	0	-0,12	0,12	-0,24	-0,12	-
Наличие/качество инженерных коммуникаций	нет	есть	На участке проведены инженерно-геодезические, инженерно-геологические и инженерно-экологические изыскания. Получены ТУ по воде, газу и электричеству.	Эл-во 15 квт. Увеличение не ограничено. Водоснабжение, канализация централизованно. Газ в 100 метрах, получено разрешение на подключение.	нет	9%
Корректировка	0	2	2	0,5	0	-
Взвешенная корректировка	0	0,19	0,19	0,05	0,00	-

Показатель/Объект	Объект оценки	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3	Объект сравнения 4	Вес фактора
Наличие улучшений участка	допущение: пустой участок	Здание действующего офиса, два этажа + подземный, 175м.кв Здание охраны. 2эт. 60м.кв Здание гаража 228 м. Высота 5м гаражные боксы 8шт 760.4м.кв высота 5м Участок огорожен.	нет	На участке построены фундамент под ангар 1409 кв.м. состоит из 3 отсеков. площадь каждого отсека 300 кв.м. 15*20.	На участке расположены постройки - Административно-бытовой корпус, площадью 648,5 кв.м.(2-х этажный), заброшен	13%
Корректировка	0	1,5	0	1,75	0,5	-
Взвешенная корректировка	0	0,19	0,00	0,22	0,06	-
Суммарная корректировка	0,00	0,39	0,53	0,22	0,07	-

Построение множественной регрессионной модели

Линейная модель, руб./кв.м	2 332
Коэффициент детерминации	66,49%
Экспоненциальная модель, руб./кв.м	2 832
Коэффициент детерминации	69,91%
Стоимость, руб./кв.м	2 832
Стоимость условно свободного земельного участка, руб.	2 889 000

III. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ

Стоимость улучшений участка была рассчитана с применением следующего соотношения:

$$C_{\text{ОКС}} = C_{\text{ЕОН}} - C_{\text{ЗУ}},$$

где: $C_{\text{ОКС}}$ – рыночная стоимость ОКС, ден.ед.;
 $C_{\text{ЕОН}}$ – рыночная стоимость ЕОН, ден.ед.;
 $C_{\text{ЗУ}}$ – рыночная стоимость земельного участка, ден.ед.

Таким образом, стоимость здания была определена в сумме 3 131 000 - 2 889 000 = 242 000 рублей.

Результаты оценки, полученные в рамках текущего раздела

№ п/п	Оцениваемый объект кадастрового учета	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Стоимость сравнительным подходом, руб. (с учетом НДС)	В том числе НДС, руб.
1	Земельный участок	47:16:0201039:491	1 020	2 889 000	0
2	Объект незавершенного строительства	47:08:0122001:61	94,9	242 000	36 915
Итого:				3 131 000	36 915

6.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Для определения рыночной стоимости сохранных конструкций нежилого здания (гостиница) был применен сравнительный подход к оценке.

Подход к оценке	Результат оценки единого объекта недвижимости
Сравнительный подход	3 131 000
Доходный подход	не применялся
Затратный подход	не применялся

ПООБЪЕКТНАЯ РАЗБИВКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Оцениваемый объект кадастрового учета	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб. (с учетом НДС)	В том числе НДС, руб.
1	Земельный участок	47:16:0201039:491	1 020	2 889 000	0
2	Объект незавершенного строительства	47:08:0122001:61	94,9	242 000	36 915
Итого:				3 131 000	36 915

7. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ.

На основании проведенного анализа с учетом допущений, принятых при проведении работы, мы оцениваем рыночную стоимость оцениваемого имущества, в сумме (с учетом НДС в части здания):

3 131 000 РУБЛЕЙ

(ТРИ МИЛЛИОНА СТО ТРИДЦАТЬ ОДНА ТЫСЯЧА РУБЛЕЙ).

Результат стоимости рассчитан в части здания с учетом НДС, в части земельного участка - НДС не облагается.

ПООБЪЕКТНАЯ РАЗБИВКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Оцениваемый объект кадастрового учета	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб. (с учетом НДС)	В том числе НДС, руб.
1	Земельный участок	47:16:0201039:491	1 020	2 889 000	0
2	Объект незавершенного строительства	47:08:0122001:61	94,9	242 000	36 915
Итого:				3 131 000	36 915

Примечание: *В части земельного участка НДС не облагается.

**Стоимость конструкций здания приведена без учета стоимости земли.

Ограничения и пределы применения полученного результата оценки обусловлены основными допущениями, принятыми в ходе проведения данной оценки и приведенными в разделе 2 настоящего отчета, а также объемом информации, используемой при проведении работ.

Оценка стоимости объекта недвижимости проведена на основе документов и информации, приведенных в приложении 2 настоящего отчета. Эксперты не несут ответственности за изменение результата оценки в случае возникновения новых обстоятельств, не известных ООО «Антарес Консалт» на дату проведения работ.

Полученное значение рыночной стоимости действительно на дату проведения оценки – 28.03.2023 г., и может быть распространено на последующие периоды (но не более 6 месяцев с даты составления настоящего отчета) при условии незначительного отклонения используемых макроэкономических параметров от расчетных значений.

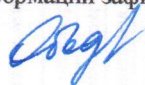
Оценка проведена при соблюдении требования независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации.

У подписавших данный отчет не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объекта, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Стоимость работ по оценке имущества не связана с полученным результатом оценки объекта, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему договору.

Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть распространены среди общественности, в средствах массовой информации, сфере продаж или в других сферах для публичного ознакомления без предварительного письменного разрешения ООО «Антарес Консалт».

В соответствии с требованиями действующего законодательства, при заключении договора Заказчику была предоставлена информация о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Факт предоставления такой информации зафиксирован в соответствующем договоре.

Оценщик 1-й категории



Ободов А.В.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	<p>Единый объект недвижимости (застроенный земельный участок), расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Кировский муниципальный район, Отраденское городское поселение, г. Отрадное, улица Центральная, д. 7а, в нижеследующем составе:</p> <p>3. Объект капитального строительства - Объект незавершенного строительства, общей площадью 94,9 кв.м, кадастровый номер: 47:08:0122001:61;</p> <p>4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, площадь 771 кв.м, кадастровый номер: 47:16:0201039:491.</p>
Имущественные права на объекты оценки	Собственность публично-правовых образований
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости для целей принятия решения относительно вероятной цены купли-продажи объекта
Вид стоимости	Рыночная, без определения границ интервала
Дата оценки	28.03.2023 г.
Срок проведения оценки	Оценка проведена в период с 28.03.2023 г. по 20.04.2023 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>В связи с отсутствием документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, прочих ограничений (обременении), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.</p> <p>Прочие существенные ограничения отсутствуют.</p>
Доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки	Выписки из ЕГРН на объекты недвижимости
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	<p>Дата осмотра соответствует дате оценки.</p> <p>Доступ к объекту оценки обеспечивается собственником объекта оценки. Осмотр проводится в светлое время суток, при естественном и искусственном освещении.</p> <p>Прочие препятствия для проведения осмотра отсутствуют.</p>
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые для проведения оценки документы, материалы и информация предоставляются Заказчиком при проведении осмотра объекта оценки.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки).	Необходимость привлечения сторонних организаций и специалистов отсутствует
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Иные дополнительные к указанным в пункте 8 ФСО № 9 и п. 9 ФСО № 7 расчетные величины стоимости	Не указываются
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Задачи и предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат данной оценки может быть использован для целей определения начальной цены при проведении аукциона по продаже в собственность объекта оценки, в течение шести месяцев с даты составления настоящего отчета
Предпосылки стоимости:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Предполагается сделка с объектами оценки; 2. Участники сделки – неопределенный круг лиц; 3. Предполагаемое использование объекта оценки – соответствует фактическому; 3. Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Процедура оценки объекта оценки включала в себя следующие этапы:

УСТАНОВЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА

На данном этапе установлены количественные и качественные характеристики объекта оценки, проведены: идентификация объекта оценки, его осмотр, интервьюирование специалистов, связанных с эксплуатацией объекта оценки, анализ документации, представленной Заказчиком.

Выполнен анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц; информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки; а также иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости.

СБОР РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ И ИХ АНАЛИЗ

На данном этапе проведен сбор и анализ рыночных данных, характеризующих факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.

Проведен анализ рынка, к которому относится объект оценки, его истории, текущей конъюнктуры и тенденций, а также определены аналоги объекта оценки и обоснован их выбор.

Сбор данных осуществлялся путем изучения документации, анализа баз данных и публикаций в специализированных изданиях, а также интервьюирования участников рынка.

АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наилучшее и наиболее эффективное использование подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимальную продуктивность объекта.

ПРИМЕНЕНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

Для определения стоимости объекта использованы (или обоснован отказ от использования) три подхода к оценке - затратный, сравнительный и доходный. Выполнение данного этапа включало в себя выбор методов оценки объекта в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. Все расчеты проводились с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

На данном этапе проведено обобщение результатов, полученных в рамках реализации каждого из подходов к оценке, и определена итоговая величина стоимости объекта оценки.

2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

1. Выписка из ЕГРН на земельный участок
2. Выписка из ЕГРН на здание
3. Справка от 29.03.2023 г. № 12-622/23-О

Все перечисленные выше документы представлены специалистами Заказчика и находятся в архиве оценщика.

3. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

При проведении оценки экспертами ООО «Антарес Консалт» были использованы данные, приведенные в следующей таблице:

№ п/п	Тип данных	Источники получения
1	Количественные и качественные характеристики объекта оценки: <ul style="list-style-type: none"> ▪ масштабные характеристики; ▪ характеристики местоположения объекта; ▪ физическое состояние объекта; ▪ информация о собственниках объекта оценки; ▪ сведения о наличии/отсутствии обременений. 	Материалы, предоставленные Заказчиком. Дополнительно были использованы данные, полученные в ходе осмотра, проведенного экспертами ООО «Антарес Консалт».
2	Информация о состоянии и перспективах развития рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга	Материалы информационного портала www.bn.ru .
3	Информация об объектах сравнения, используемых при проведении расчетов	Информационные издания Материалы Интернет-порталов www.bn.ru , www.emls.ru , www.restate.ru

4. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ
ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ:

Настоящая оценка проведена на основании следующих стандартов:

- Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г.;
- Стандартов оценки (ФСО № I-VI, 7, 9), обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные Приказами МЭРТ.
Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 19.12.2022) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»
Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»

Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. и стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные Приказами МЭРТ (ФСО), с изменениями и дополнениями, действующими на дату оценки, являются нормативными документами, устанавливающими нормы осуществления оценочной деятельности в РФ.

С учетом целей и задач настоящей оценки в рамках данной работы экспертами был использован стандарт рыночной стоимости имущества.

Рыночная стоимость в контексте Закона «Об оценочной деятельности в РФ» определяется следующим образом:

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ:

Наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5. платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

6. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

Теоретической основой оценки являются принципы взаимосвязи внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Данные принципы применяются при оценке любых объектов и лежат в основе применяемых подходов и методов оценки.

Рассмотрение и анализ объекта оценки выполняется со следующих четырех позиций:

- группа принципов, отражающая точку зрения пользователя;
- группа принципов, отражающая взаимоотношения компонентов собственности;
- группа принципов, отражающая рыночные взаимосвязи;
- группа принципов, отражающая наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости.

К первой группе принципов могут быть отнесены:

- принцип полезности;
- принцип замещения;
- принцип ожидания.

Принцип полезности заключается в том, что объект имеет стоимость только тогда, когда существует пользователь, потребности которого он может удовлетворять.

Принцип замещения состоит в том, что максимальная цена объекта определяется минимальной суммой, за которую может быть приобретен другой объект аналогичной полезности.

Принцип ожидания основан на том, что будущий пользователь, приобретая имущество, рассчитывает в будущем извлекать из него определенные выгоды. При этом ценность объекта будет определяться не только размером получаемых будущих выгод, но и вероятностью их получения.

Ко второй группе принципов относятся:

- принцип добавочной продуктивности;
- принцип вклада;
- принцип возрастающей и уменьшающей отдачи;
- принцип баланса;
- принцип экономического размера.

Принцип добавочной продуктивности состоит в том, что вклад одного из факторов производства в общем потоке доходов от эксплуатации объекта определяется разницей между валовым доходом, получаемым от использования всех четырех факторов производства (земли, труда, капитала и предпринимательских способностей) и должной компенсацией за использование оставшихся трех.

Принцип вклада основан на предпосылке о том, что абсолютное значение изменения стоимости объекта при изменении какой-либо из его характеристик не равно абсолютному значению затрат на их изменение.

Принцип возрастающей и убывающей отдачи базируется на законе убывания предельной производительности и заключается в том, что существует такое количество ресурса, добавление к которому дополнительных единиц приведет не к увеличению предельной производительности, а к ее уменьшению.

Принцип баланса предполагает, что любому типу собственности соответствует оптимальное количество факторов производства, при котором достигается максимальная стоимость объекта. При нарушении условий равновесия собственность становится «недоулучшенной» или «сверхулучшенной».

Принцип экономического размера состоит в том, что на любом рынке существует оптимальная величина, характеризующая масштаб объекта для каждого типа функционального использования собственности.

К третьей группе принципов относятся:

- принцип соответствия;
- принцип предложения и спроса;
- принцип изменения.

Принцип соответствия заключается в том, что максимальная стоимость объекта достигается путем наибольшего приспособления характеристик собственности к требованиям рынка.

Принцип предложения и спроса утверждает, что стоимость собственности определяется взаимодействием спроса и предложения на аналогичную собственность на данном рынке. Следует отметить значительную инерционность данного взаимодействия, в случае если объектом на рынке выступают объекты недвижимого имущества, что является следствием не совершенности рынка недвижимости.

Принцип изменения отражает факт непостоянства стоимости объекта. Изменения могут происходить как вследствие изменения характеристик непосредственно рассматриваемого имущества, так и изменений во внешней среде.

Позиция, отражающая наилучшее и наиболее эффективное использование имущества, основывается на том, что в любой текущий момент времени максимальная стоимость объекта соответствует его наилучшему и наиболее эффективному использованию, которое в свою очередь определяется текущим состоянием рынка.

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при оценке рыночной стоимости. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимальную продуктивность объекта.

7. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Для определения рыночной стоимости объекта оценки в соответствии со стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными постановлением Правительства РФ от 6 июля 2001 г. № 519, эксперты ООО «Антарес Консалт» применили (или обосновали отказ от использования) три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом износа.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Ниже приведено более подробное описание каждого из рассматриваемых подходов.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В основе затратного подхода к оценке лежит принцип замещения, согласно которому покупатель не заплатит за объект оценки сумму большую, чем та, в которую обойдется создание объекта равной полезности в приемлемые сроки.

Процедура оценки стоимости имущества с использованием затратного подхода включает в себя следующие этапы:

Расчет затрат на создание нового объекта, аналогичного оцениваемому, определение стоимости создания нового объекта.

Определение величины накопленного износа объекта оценки. Уменьшение стоимости создания нового объекта на сумму совокупного износа для получения его остаточной стоимости.

Стоимость создания нового объекта может быть определена двумя способами: по стоимости восстановления или по стоимости замещения.

Стоимость восстановления определяется как стоимость создания точной копии оцениваемого объекта с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

Стоимость замещения определяется как стоимость создания объекта эквивалентной полезности с использованием текущих стандартов, материалов, дизайна и текущих цен.

С теоретической точки зрения, определение стоимости создания нового объекта по методу замещения является более обоснованным (вероятность того, что потенциальному покупателю потребуется точная копия объекта оценки - очень мала). Однако в случае, когда характеристики объекта оценки полностью удовлетворяют современным требованиям рынка к подобному роду объектов, объект оценки имеет сравнительно небольшой срок эксплуатации, технологии создания (строительства) подобных объектов изменились незначительно, а материалы, использованные при создании объекта оценки, активно применяются и сейчас, наиболее рациональным является применение концепции восстановительной стоимости.

Косвенные издержки инвестора представляют собой все иные издержки связанные со строительством объекта оценки, не включенные в смету, в том числе комплекс затрат на проектные и изыскательские работы с учетом необходимых согласований.

Прибыль предпринимателя определяется как сумма, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за вложение своего капитала в строительство оцениваемого объекта, которая должна быть не ниже, чем доход от вложения средств в альтернативный проект.

Накопленный износ - это потеря стоимости вследствие ухудшения характеристик объекта оценки по сравнению с эталоном (новым объектом оценки).

В зависимости от причин, вызывающие потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ, износ внешнего воздействия.

Физический износ - это потеря стоимости вследствие утраты объектом заданных потребительских свойств в результате действия естественных физических процессов или его неправильной эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах.

Функциональный (моральный) износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей, в связи с несоответствием его функциональных характеристик текущим рыночным требованиям. К такого рода функциональным характеристикам могут быть отнесены: архитектурно-эстетические, объемно-планировочные, конструктивные решения, уровень благоустроенности, безопасности, эргономичности, комфортности и т.д.

Внешний износ - это потеря стоимости, вызванная изменениями во внешней среде: социальных стандартах общества, законодательных условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановке и других качественных параметров окружения.

Физический и функциональный типы износа определяются состоянием самого объекта оценки, внешний - воздействием окружающей среды. Физический и функциональный износы подразделяются на устранимый и неустранимый. Внешний износ всегда носит неустранимый характер. При этом критерием устранимости износа являются условие превышения добавочной стоимости, вызванной улучшением характеристик объекта в результате устранения износа, над затратами на его устранение.

Особенностью применения затратного подхода к оценке стоимости объектов недвижимого имущества является необходимость учета стоимости земельного участка (вклада фактора местоположения) как неотъемлемой составляющей объекта недвижимости.

Основными методами оценки рыночной стоимости земли является: метод сравнения продаж, метод соотнесения (распределения), метод застройки (разбивки, развития, освоения), метод остатка для земли.

Метод сравнения продаж основан на анализе операций с объектами аналогами и является наиболее предпочтительным при наличии необходимой для проведения анализа рыночной информации.

Метод распределения основан на предположении о том, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и стоимостью строений. Такое соотношение наиболее достоверно для новых улучшений, которые отражают наилучшее и наиболее эффективное использование земли. С увеличением возраста строений доля стоимости земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости увеличивается. Данный метод не дает точного значения рыночной стоимости и может применяться для оценки в условиях недостаточного количества информации о продаже свободных земельных участков.

Метод застройки (разбивки, развития, освоения) применяется в случаях, когда разбивка участка на несколько меньших по размеру представляет наилучшее и наиболее эффективное использование земли, при этом внешние и внутренние улучшения участков, создаваемые при разбивке, обеспечивают условия для наилучшего и наиболее эффективного использования земли.

Метод остатка для земли предполагает, что стоимость застроенного земельного участка может быть определена как капитализированная стоимость (по ставке капитализации для земли) чистого операционного дохода, приходящегося на долю земельного участка. Данный метод наиболее применим, когда имеется достоверная информация о доходности объекта. Основным недостатком данного метода можно считать его высокую чувствительность к колебаниям входных параметров.

Метод выделения представляет собой разновидность метода распределения. Стоимость земли выделяется из стоимости собственности вычитанием стоимости улучшений с учетом их износа. Метод применяется при отсутствии свободных продаж земельных участков на рынке.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход к оценке основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость имущества определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, сравнительный подход неприменим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.
- Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному значению или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.
- При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, рыночные условия (время продажи), местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты не связанные с недвижимостью.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки, и является базой для остальных корректировок.

Доходный подход

Данный подход основан на расчете текущей стоимости будущих доходов от владения какой-либо собственностью. Базовым принципом, положенным в основу данного подхода является предположение о том, что, приобретая имущество, инвестор рассчитывает получать доход от коммерческой эксплуатации объекта оценки на каком-либо временном интервале.

Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и анализ дисконтированного денежного потока.

Метод прямой капитализации переводит годовой доход в стоимость путем деления годового дохода на соответствующий коэффициент капитализации.

Метод анализа дисконтированного денежного потока основан на учете периода владения собственностью, вида потоков доходов и периодичности их поступления. Каждое поступление дохода, включая доход от продажи, дисконтируется в настоящую стоимость. При этом норма дисконта, которая является в основном функцией риска, может быть для каждого вида дохода различной. Величина нормы дисконта выбирается с учетом состояния рынков капитала, ожиданий и желаний инвесторов.

Приложение 3

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ленинградской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.03.2023, поступившего на рассмотрение 16.03.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Объект незавершенного строительства		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
16.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63760688			
Кадастровый номер: 47:08-0122001:61			
Номер кадастрового квартала: 47:08-0122001			
Дата присвоения кадастрового номера: 06.07.2012			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 2044; Инвентарный номер 2044 02.04.2009 Филиал ГУП "Леноблинвентаризация" Кировское БТИ			
Адрес: Ленинградская область, Кировский муниципальный район, Отраденское городское поселение, г. Отраденское, улица Центральная, д. 7а			
Площадь, м2: 94,9			
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %: 76			
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проецируемое значение:			
тип	значение	единица измерения	
площадь	94,9	в квадратных метрах	
площадь застройки	90	в квадратных метрах	
Проектируемое назначение: -			
Кадастровая стоимость, руб.: 2707370,78			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 47:16:0201039:491			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: МОРОЗОВ АЛЕКСАНДР СЕРГЕЕВИЧ, действующий(ая) на основании документа "№ АДМИНИСТРАЦИЯ ОТРАДЕНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КИРОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ"			



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3094B7974B3A8E197A347C74D67A78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ


инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
16.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63760688			
Катастровый номер: 47:08:0122001:61			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование Отрадненское городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 47:08:0122001:61-47/057/2021-5 28.03.2021 11:41:46
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	
<p>Сертификат: 309487974635848E1E07A347CFAD8FA78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	
<p>полное наименование должности</p>	
<p>инициалы, фамилия</p>	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

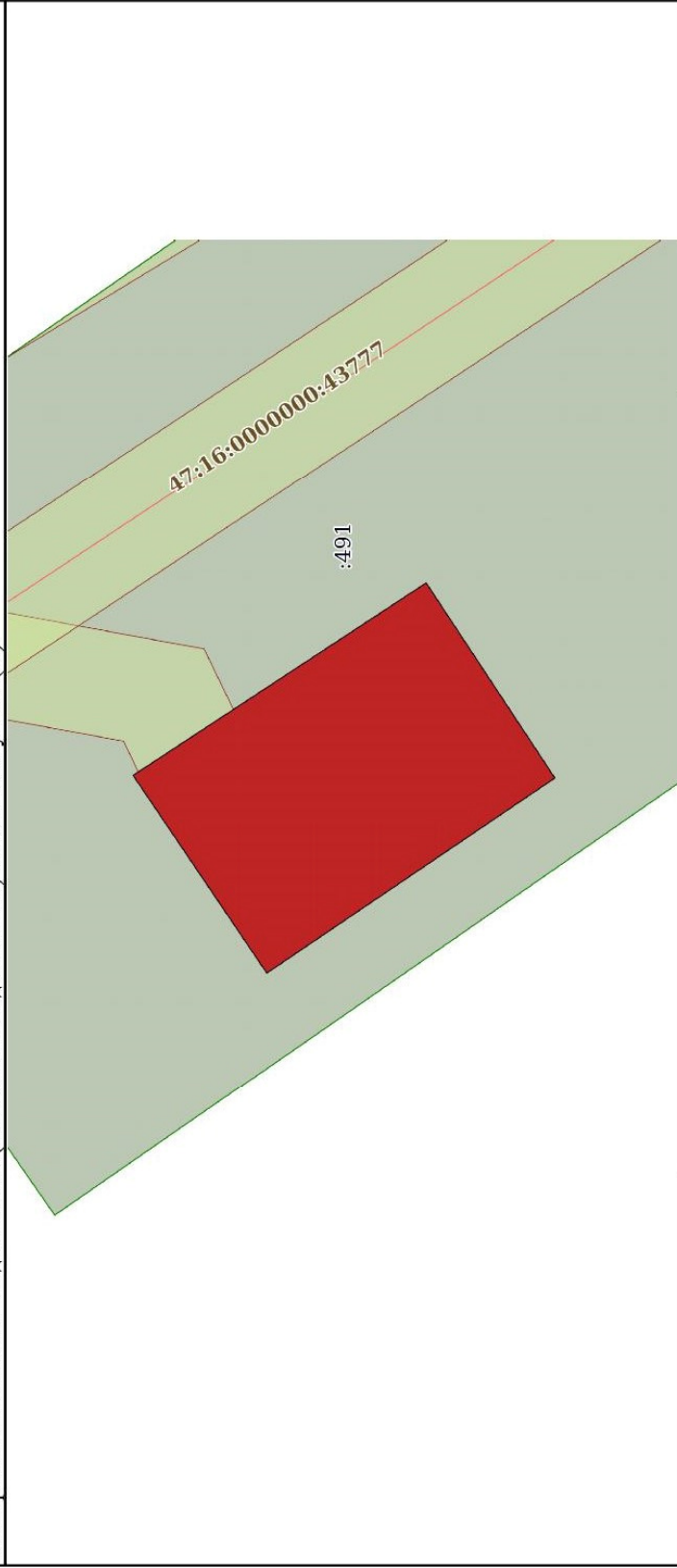
Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------


16.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63760688

Кадастровый номер: 47:08:0122001:61

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:200	Условные обозначения:
---------------	-----------------------

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30948794B3CA8E1E07A347CFAD8F6A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		инициалы, фамилия
		полное наименование должности


Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ленинградской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.03.2023, поступившего на рассмотрение 16.03.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63753673			
Кадастровый номер: 47:16:0201039:491			
Номер кадастрового квартала:	47:16:0201037		
Дата присвоения кадастрового номера:	07.09.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 47-11-1/1998-8296		
Местоположение:	Ленинградская область, Кировский район, г.Орландо, ул.Центральная, д.7а.		
Площадь, м2:	1020 +/- 11		
Кадастровая стоимость, руб:	1010514		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	47:08:0122001:61		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Административные здания, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	МОРОЗОВ АЛЕКСАНДР СЕРГЕЕВИЧ, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ ОТРАДНЕНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КИРОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ		

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	
<p>Сертификат: 3094797436A8E1674A7CFAD6F78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63753673			
Кадастровый номер: 47:16:0201039:491			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование Отрадненское городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 47:16:0201039:491-47/057/2022-1 24.11.2022 17:17:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

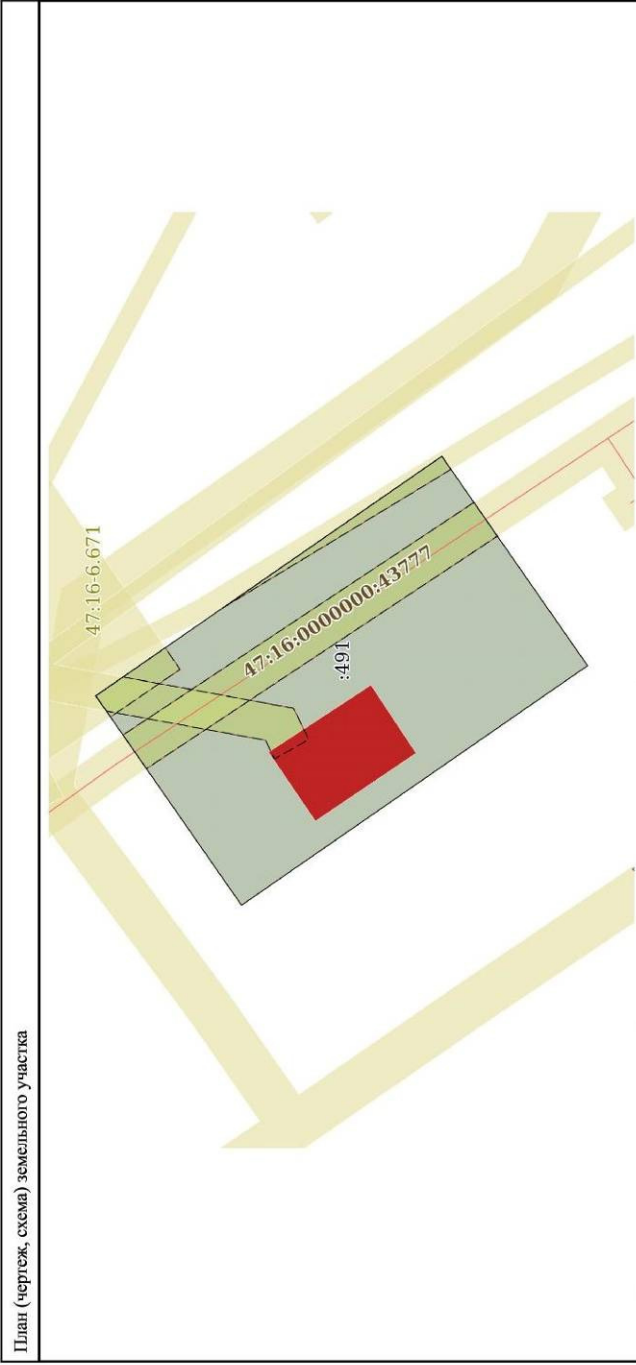
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30949797495A81E107A47CFADBEA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		


Лист 3	
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов выписки: 4	Всего разделов: 3
16.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63753673	
Кадастровый номер: 47:16:0201039:491	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094F7974F5A8E1674547CFADBEA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Раздел 3 Лист 4
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63753673			
Кадастровый номер: 47:16:0201039:491			



Масштаб 1:500	Условные обозначения:
 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094F7974F5A8E167A547CFAD8F478 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



**Кировский муниципальный район
Ленинградской области
АДМИНИСТРАЦИЯ
ОТРАДНЕНСКОГО ГОРОДСКОГО
ПОСЕЛЕНИЯ**

По месту требования

187330, Ленинградская область,
Кировский район, г. Отрадное,
ул. Гагарина, д.1
тел. факс 8 (81362) 4-05-61
e-mail: adminorg@bk.ru

29.03.2023 № 11-622/23-0

На № _____ от _____

Настоящая справка дана администрацией Отрадненского городского поселения Кировского муниципального района Ленинградской области в том, что объекты недвижимости:

Объект незавершенного строительства, степень готовности 76%, площадь застройки 85,5 кв.м., расположенный по адресу: Ленинградская область, Кировский район, г. Отрадное, ул. Клубная, д.4б, кадастровый номер 47:16:0201037:109, является муниципальной собственностью МО «Город Отрадное» на основании выписки ЕГРН от 19.11.2020г. (вид, номер и дата государственной регистрации права МО «Город Отрадное»: собственность № 47:16:0201037:109-47/057/2020-3 от 19.11.2020) имеет балансовую и остаточную стоимость 4 729 993 (четыре миллиона семьсот двадцать девять тысяч девятьсот девяносто три) рубля 00 копеек.

Земельный участок, площадью 771,0 кв.м., расположенный по адресу: Ленинградская область, Кировский район, г. Отрадное, ул. Клубная, з/у 4б, кадастровый номер 47:16:0201037:1425, является муниципальной собственностью МО «Город Отрадное» на основании выписки ЕГРН от 11.01.2023г., балансовой и остаточной стоимостью 2 045 154 (два миллиона сорок пять тысяч сто пятьдесят четыре) рубля 60 копеек.

Объект незавершенного строительства, степень готовности 76%, площадь застройки 90 кв.м., расположенный по адресу: по адресу: Ленинградская область, Кировский район, г.Отрадное, ул.Центральная, д.7а, кадастровый номер 47:08:0122001:61 от 28.03.2021г., является муниципальной собственностью МО «Город Отрадное» на основании выписки ЕГРН от 28.03.2021г. (вид, номер и дата государственной регистрации права МО «Город Отрадное»: собственность № 47:08:0122001:61-47/057/2021-5 от 28.03.2021) имеет балансовую и остаточную стоимость 3 683 186,00 (три миллиона шестьсот восемьдесят три тысячи сто восемьдесят шесть) рублей 00 копеек.

Земельный участок, площадью 1020 кв.м., расположенный по адресу: Ленинградская область, Кировский район, г. Отрадное, ул. Центральная з/у 7а, кадастровый номер 47:16:0201039:491, является муниципальной собственностью МО «Город Отрадное» на основании выписки ЕГРН от 16.03.2023г., балансовой и

остаточной стоимостью 1 010 514 (один миллион десять тысяч пятьсот четырнадцать) рублей 00 копеек.

Заместитель главы администрации
по жилищно-коммунальному хозяйству



Л.В. Цивилева

Исп. Турновская С.Л.
88136241756

ПРИЛОЖЕНИЕ 4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ

СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ:

ООО «Антарес Консалт»

ИНН 7817326588, ОГРН 1127847344184 от 27.06.2012 г.

Юридический адрес: 196653, Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Карла Маркса, д. 13, лит. А, пом. 308.

Местонахождение: 196653, Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Карла Маркса, д. 13, лит. А, пом. 308.

тел. (812) 244-89-38, spb.antares@yandex.ru

Начиная с 01.01.2008 г. на территории РФ действует система саморегулирования, основанная на редакции Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 27.07.2006 г., предусматривающая членство не менее двух штатных сотрудников юридического лица в саморегулируемой организации оценщиков.

Отмечаем, что ООО «Антарес Консалт» удовлетворяет требованиям редакций Федерального закона «Об оценочной деятельности», действующим после 27.07.2006 г., имеет двух штатных сотрудников – членов саморегулируемой организации оценщиков (СРО), ответственность членов СРО при осуществлении оценочной деятельности застрахована.

Ответственность ООО «Антарес Консалт» при осуществлении оценочной деятельности застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», полис № 7811R/776/0000079/22, период страхования с 07.08.2022 г. по 06.08.2023 г., страховая сумма – 5 000 000 рублей.

Порядок и основания наступления дополнительной ответственности регулируется договором № 7811R/776/0000079/22 от 20.07.2022 г. между ОАО «АльфаСтрахование» и ООО «Антарес Консалт».

Сведения о штатных сотрудниках ООО «Антарес Консалт», выполнивших оценку

Оценка выполнена следующими оценщиками, являющимися членами саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация СРО «НКСО» (местонахождение: 119017, г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3, тел.: (495) 748-20-12,) сотрудниками ООО «Антарес Консалт»:

- Ободов Александр Валерьевич

Внесен в реестр НП СРО «НКСО» 11.09.2012 г., регистрационный номер 02152.

1) Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной подготовке по оценочной деятельности ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет», сер. ПП-3 № 022412, рег. номер 6386 от 04.07.2012 г.

2) Квалификационный аттестат № 025775-1 № 22.07.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости», выдан Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» (срок действия аттестата: с 22.07.2021 г. по 22.07.2024 г.

Гражданская ответственность Ободова А.В. при осуществлении оценочной деятельности застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», полис № 7811R/776/0000078/22, период страхования с 22.08.2022 г. по 21.08.2023 г., страховая сумма – 3 000 000 рублей.

Общий стаж в области оценочной деятельности – более 10-ти лет.

СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА:

Требование выполнено.

Настоящим ООО «Антарес Консалт» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «Антарес Консалт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Настоящим оценщик Ободов А.В. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Ободов А.В. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Ободов А.В. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Администрация муниципального образования Отраденское городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области

Местонахождение: 187330, Ленинградская обл., г. Отрадное, ул. Гагарина, д.1

ИНН 4706023896; КПП 470601001; ОГРН 1054700326086; ОКПО 43500227; ОКАТО 41225504000; ОКОГУ 3300400; ОКФС 14

УФК по Ленинградской области (КФ Кировского района ЛО, администрация МО «Город Отрадное», л/с 02453164180

40204810100000002503 Отделение Ленинградское г. Санкт-Петербург; БИК 044106001

Приложение 5

Копии документов эксперта-оценщика и Оценочной компании





**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7811R/776/0000078/22**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №7811R/776/0000078/22 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: **Оценщик Ободов Александр Валерьевич**
Адрес регистрации: Ленинградская область, Тосненский район, г. Никольское,
ул. Октябрьская, д. 2, кв. 36
ИНН 471602086475

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай:

С учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии, что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 3 000 000 (Три миллиона) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 3 000 000 (Три миллиона) рублей.

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «22» августа 2022 г. и действует до «21» августа 2023 г. включительно. Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
Ильинский К.А./



Страхователь:

Ободов А.В. /Ободов А.В./

Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург
«01» августа 2022 г.

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7811R/776/0000079/22**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 7811R/776/0000079/22 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: ООО «Антарес Консалт»
Местонахождение: 196653, Санкт-Петербург, Колпино, ул. Карла Маркса,
д. 13, лит. А, пом. 308
ИНН 7817326588

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные:

- а) с риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) с риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования;

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии, что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «07» августа 2022 г. и действует до «06» августа 2023 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя, в период срока страхования.

Ретроактивный период с «07» августа 2014 г. до дня начала Периода страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
И.И. Дикковский К.А./



Страхователь:
/Ободов А.В./



Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург
«01» августа 2022 г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 025775-1 « 22 » июля 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

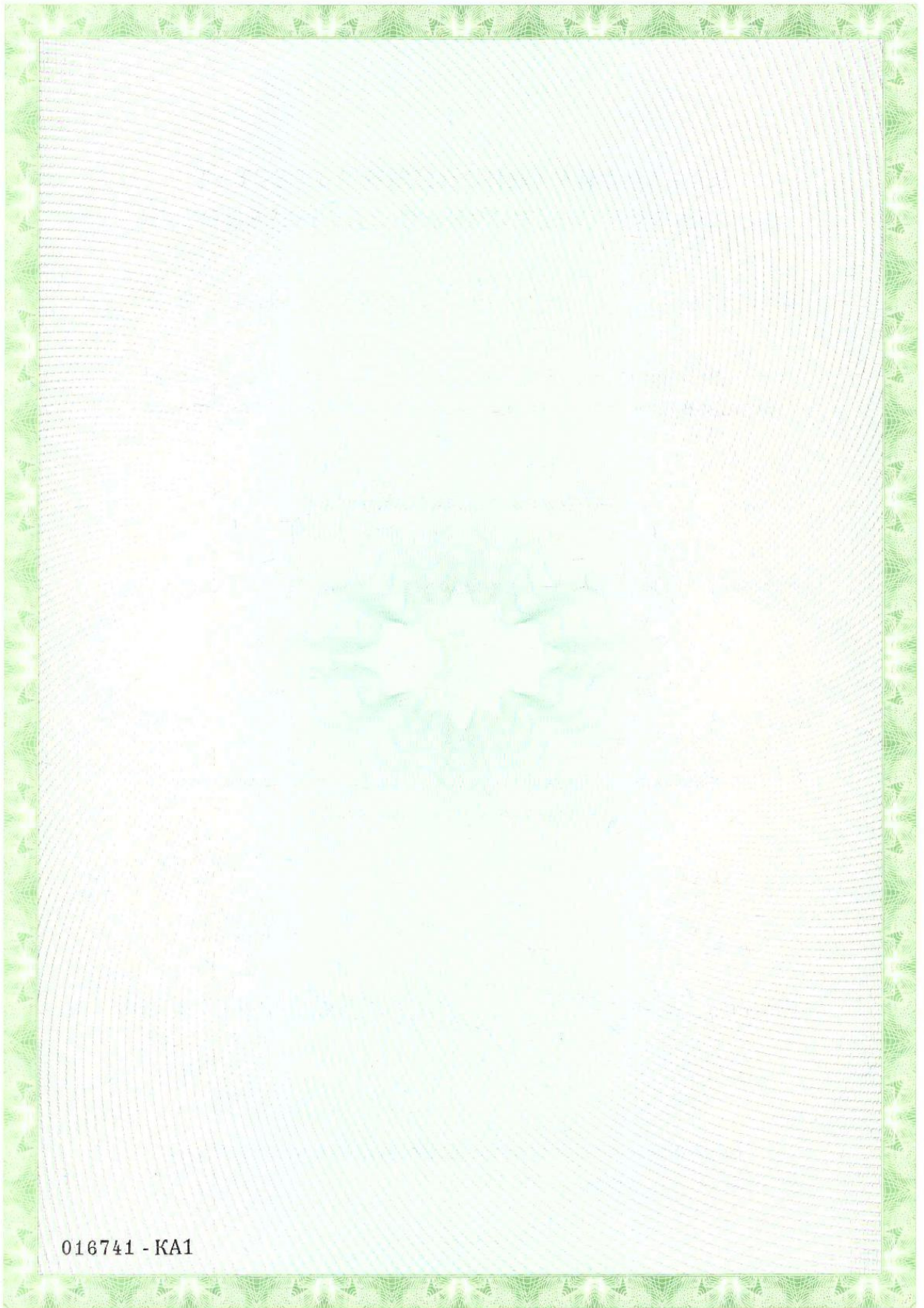
выдан Ободову Александру Валерьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21г. № 209

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » июля 20 24 г.



ПРИЛОЖЕНИЕ 6 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЦЕНОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

26.04.2023, 04:03

Купить коммерческую землю 93.5сот. Береговая ул., Отрадное, Ленинградская область, Кировский район - база ЦИА...

Коммерческая земля, 93,5 сот.

Ленинградская область, Кировский район, Отрадное, Береговая ул.

Московское, М-10 шоссе, 29 км от КАД Пулковское шоссе, 38 км от КАД



93.5 сот. **Участок поселений**

Площадь Категория

Описание

Продается 1/2 имущественного комплекса. Комплекс включает в себя:
Земельный участок 9351м.кв в собственности. Земли населенных пунктов.
Здание действующего офиса, два этажа + подземный, 175м.кв
Здание охраны. 2эт. 60м.кв
Здание гаража 228 м. Высота 5м
гаражные боксы 8шт 760.4м.кв высота 5м
Участок огорожен. Рядом с береговой линией.
Планируется строительство 40-50 двух-трех этажных эллингов для хранения катеров с
возможностью круглогодичного проживания.
Подробности по тл.
Торг, рассрочка, обмен на жилую или коммерческую недвижимость.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить



Войд

дл: Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

Отзыв о сайте

21 000 000 ₽

+7 911 180-36-17

ID 101896603

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/286417467/>

2/3

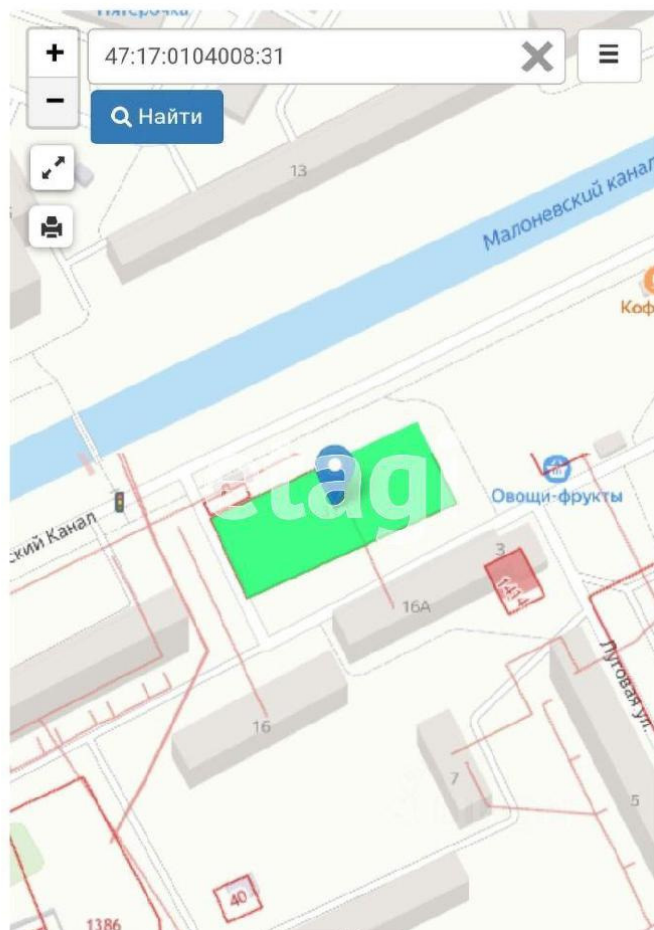
20.04.2023, 04:04

Продажа коммерческой земли 28.13сот. Пролетарская ул., 22, Шлиссельбург, Ленинградская область, Кировский рай...

Коммерческая земля, 28,13 сот.

Ленинградская область, Кировский район, Шлиссельбург, Пролетарская ул., 22

Кола шоссе, 33 км от КАД



28.13 сот. Земли промышленности

Площадь Категория

Под строительство многоквартирных жилых домов предлагается земельный участок площадью 2813 м2.

-Местоположение: Ленинградская область, г. Шлиссельбург, ул. Малоневский канал, пятно отвода 1

-Категория земли: земли населённых пунктов;

-Разрешённое использование

-Форма собственности: част

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#)

[Отзыв о сайте](#)

ены инже
скания.

25 000 000 ₽

+7 911 109-46-72



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Этажи Санкт-Петербург

Документы проверены



РИЕЛТОР

Елена Владимировна
Кириченко

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/270358696/>

2/3

20.04.2023, 04:05

Участок, 25 сот., на продажу по цене 9200000 руб. в Кировске, Дубровская улица, 4 - объявление №34626589 на ON...

АРХИВ

ЦЕНА

9 200 000 ₹

Рассчитать ипотеку



800 000 ₹
4-к дом 60 м², Ахматовой

1 800 000 ₹
2-к дом 40 м², Трифоновская

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Площадь участка	25 сот.
Назначение земли	<u>промышленного назначения</u>

Пользователь



НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ

Ленинградская обл, г Кировск. Продаётся складской комплекс . У часток 25 соток, в черте города. Возможна продажа всего участка 50 соток.

КОММЕРЧЕСКАЯ ЗЕМЛЯ. КАТЕГОРИЯ- ЗЕМЛИ НАСЕЛЁННЫХ ПУНКТОВ. . В данный момент ВРИ склады . Возможность использован ия земли по ПЗЗ:

- Металлургия
- Строительная промышленность
- Пищевая промышленность
- Размещение производства не выше 3 класса опасности
- Размещение коммерческих и некомерч, организаций
- Размещение объектов общественного питания
- Размещение ветеринарных поликлиник
- Размещение складского помещения
- Стоянки автомобильные
- Предприятия автосервиса
- Размещение бизнес центров
- Фитнес центров
- Производственные помещения, и др.

ВОЗМОЖНОСТЬ перевод ВРИ под ваше назначение.

ПЗЗ получено, на руках.

Участок выровнен, отсыпан, огражден, освещение, подъездные пу ти -асфальт.

Эл- во 75 квт. Увеличение не ограничено. Водоснабжение, канализац ия централизовано в 10 метрах от участка, подключение самостояте льно. Газ в 100 метрах, получено разрешение на подключение.

Участок расположен в черте г. Кировска. отличные подъездные пу ти, хорошая развязка.

До СПб 22 км, до Мурманского шоссе 3 км.

Межевания, все документы готовы. Полное юридическое сопрово ждение сделки входит в стоимость.

Просмотр по договорённости. Звоните ответчу на все вопросы.

<https://onrealт.ru/kirovsk/kyrit-uchastok/34626589>

2/3

20.04.2023, 04:06

Продам офис в районе Кировском Отрадное 10000000 руб база Олан ру объявление 77787351

- [Тарифы](#)
- [Пакетная загрузка](#)
- [Реклама на сайте](#)
- [Ипотека](#)



- [Войти](#)
- [Зарегистрироваться](#)
- [Получить объявление](#)
- [Целovitse](#)
- [Ипотека](#)
- [Тарифы](#)
- [Пакетная загрузка](#)
- [Реклама на сайте](#)

Продам офис район Кировский Отрадное

№ 77787351 | Обновлено 3 апр в 19:44 | Просмотров всего 2, сегодня 0

[Пожаловаться](#) [Редактировать](#)

		Битва Желеек		Шарик Должен Выжить		Башня Ада
		Слова из слова		Трафик Гонки		Russia Car Driving 3D

1. [обл Ленинградская](#)
2. [р-н Кировский](#)
3. [Продажа офисов](#)



<https://olan.ru/obl-leningradskaya/r-n-kirovskiy/sale-office/77787351-100000000-rub-otradnoe>

1/5

20.04.2023, 04:06

Продам офис в районе Кировском Отрядное 10000000 руб база Олан ру объявление 77787351

REKLAMA tula.cian.ru

- 3 000 000 ₽ Продажа здания. 106.4м2
- 27 000 000 ₽ Центральный, Продажа ПСН. 1556.0м2
- 16 000 000 ₽ Продажа готового бизнеса. 150.0м2
- 38 000 000 ₽ Центральный, Продажа здания. 899.0м2

агент

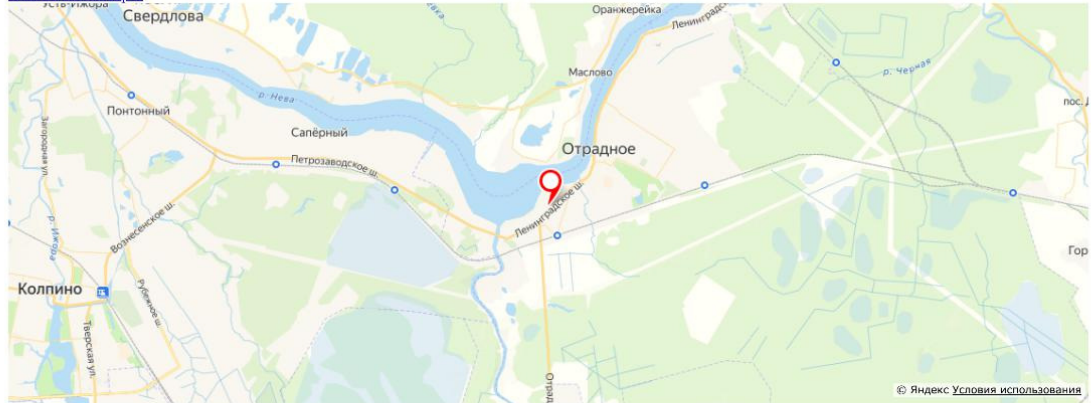
[Показать телефон](#)

адрес: [р-н Кировский](#)

Описание

2,7 Га, 1 линия Ленинградского шоссе., 10 минут пешком до ж/д ст. Ивановская. Индустриальный комплекс ОТРАДНОЕ НА НЕВЕ Площадь участка - 2,7 Га. Участок ровный, первая линия Ленинградского шоссе. Подключены все городские коммуникации, 200 кВт электрической мощности. Категория земель Земли населённых пунктов Разрешенное использование для эксплуатации производственных зданий. Зона по градостроительному зонированию ПП-2. На участке расположены постройки - Административно-бытовой корпус, площадью 648,5 кв.м.(2-х этажный); Сбор документов и оформление коммерческой ипотеки. Полное профессиональное сопровождение сделки. Объект 1316-13978.

[Объявление на карте](#)



Вам могут подойти эти варианты

1. [продажа офисов](#)
2. [р-н Кировский](#)

• [5832,0 м²](#)
95 000 000

Красный Бор, городской пос. Красный Бор, Комсомольская ул., 1А, Тосненский р-н 7-24782 - номер Объекта в Базе Агентства. Продается имущественный комплекс Земельный участок 3.22 Га (в собственности) Капитальное здание площадью 5800 м2. (в собственности) Электричество 380 кВт Водоснабжение, автономное от...

только что
агент

[Показать телефон](#)

• [778,0 м²](#)
99 900 000

[ул Шоссейная](#), 316, Парнас, Бугровское сельское поселение ПРОДАЕТСЯ ГОТОВОЕ ЗДАНИЕ ДЛЯ ВАШЕГО БИЗНЕСА В ПОС. БУГРЫ. Данное здание может использоваться в инвестиционных целях для сдачи в аренду пепиком или поэтажно. Точный адрес-Шоссейная улита, д. 316 лит. А (см. карту). Граница Санкт-Петербурга и Всеволожско...
11 апр в 18:48

агент

[Показать телефон](#)

REKLAMA 16 yandex.ru

	Защита крепости		Save The Pets		Battalion Commander 1917
	Шарики в колбах		Шарик Должен Выжить		Агент Пуля 2
	My Summer Car: Germany		Поезд - Сборщик Минералов		Не порвись

• [Офис](#)
90 000 000

<https://olan.ru/obl-heningradskaya/r-n-kirovskiy/sale-office/77787351-100000000-rub-otradnoe>

2/5