



Отчет № АК-23-1503

ОБ ОЦЕНКЕ рыночной стоимости единого объекта недвижимого имущества (земельный участок с объектом капитального строительства), расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Кировский район, г. Отрадное, 2-я линия, дом 100

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.

тел. (812) 244-89-38

Дата оценки:

15.03.2023 г.

Дата составления отчета:

24.03.2023 г.

24.03.2023 г.

Первому заместителю главы администрации - Морозову А.С.

ПРЕДМЕТ: Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества

Сопроводительное письмо

Уважаемый Александр Сергеевич!

На основании договора № АК-23-1503 от 15.03.2023 г. эксперты ООО «Антарес Консалт» провели оценку рыночной стоимости объектов недвижимости по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Кировский район, г. Отрадное, 2-я линия, дом 100.

СОСТАВ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

№ п/п	Оцениваемый объект кадастрового учета	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м
1	Здание (Жилое здание), оставшаяся часть объекта – 41%	47:16:0201006:266	66,1
2	Земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства)	47:16:0201013:42	780

Оценка проведена по состоянию на 15.03.2023 г. для целей принятия решения относительно возможной 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* (НДС не облагается):

1 905 000 РУБЛЕЙ

(ДВА МИЛЛИОНА ДВЕСТИ ДЕВЯНОСТО ЧЕТЫРЕ ТЫСЯЧИ РУБЛЕЙ).

ПООБЪЕКТНАЯ РАЗБИВКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Оцениваемый объект кадастрового учета	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание (Жилое здание), оставшаяся часть объекта – 41%	47:16:0201006:266	66,1	18 000
2	Земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства)	47:16:0201013:42	780	1 887 000
Итого:				1 905 000

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 земельного участка. 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	5
2.	Допущения и ограничительные условия, принятые при проведении оценки.....	6
3.	Описание объекта оценки	7
3.1.	Общие сведения об объекте оценки.....	7
3.2.	Характеристика прав на объект оценки	7
3.3.	Характеристика местоположения.....	8
3.4.	Основные характеристики объекта оценки	10
4.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки	13
5.	Характеристика рынка	14
5.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	14
5.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	16
5.3.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений на земельном рынке	17
5.4.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены жилой недвижимости ..	18
6.	Расчет стоимости объекта оценки	19
6.1.	Выбор подходов и методов оценки	19
6.2.	Сравнительный подход.....	21
6.4.	Согласование результатов расчетов при использовании различных подходов и методов оценки прав собственности земельного участка	25
7.	Итоговая величина стоимости.	27
Приложения		28
Приложение 1 Задание на оценку.....		28
Приложение 2 Порядок проведения оценки		29
Приложение 3 Копии документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки		34
Приложение 4 Сведения об Оценщике и Заказчике		51
Приложение 5 Копии документов эксперта-оценщика и Оценочной компании.....		53
Приложение 6 Используемая ценовая информация.....		59

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки:	Единый объект недвижимости (застроенный земельный участок), расположенный по адресу: Российская Федерация, Российская Федерация, Ленинградская область, Кировский район, г. Отрадное, 2-я линия, дом 100, в нижеследующем составе: 1. Объект капитального строительства - Здание (Жилое здание), общей площадью 66,1 кв.м, кадастровый номер: 47:16:0201006:266, оставшаяся часть объекта – 41%; 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 780 кв.м, кадастровый номер: 47:16:0201013:42.
Тип объекта:	Недвижимое имущество
Имущественные права на объект оценки:	Муниципальная собственность
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-23-1503 от 15.03.2023 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-продажи объектом оценки
Оцениваемые права:	Собственность

СВЕДЕНИЯ ОТНОСИТЕЛЬНО ПРОВЕДЕННОГО ОСМОТРА ОБЪЕКТА

Дата осуществления осмотра:	15.03.2023 г.
ФИО лиц, осуществлявших осмотр:	Ободов Александр Валерьевич (представитель оценочной компании)
Место осуществления осмотра:	Российская Федерация, Ленинградская область, Кировский район, г. Отрадное, 2-я линия, дом 100

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

Для определения рыночной стоимости сохранных конструкций нежилого здания (оставшаяся часть объекта – 41%) был применен затратный подход к оценке.	
Затратный подход (здание)	не применялся
Доходный подход	не применялся
Сравнительный подход (земельный участок как условно свободный)	1 905 000
Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки	1 905 000 рублей, в том числе: Рыночная стоимость здания (оставшаяся часть объекта – 41%) – 18 000 рублей; Рыночная стоимость земельного участка как условно свободного – 1 887 000 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.
- В рамках данной оценки экспертами не проводилось технического освидетельствования строительных конструкций объекта. Техническое состояние устанавливалось на основе информации предоставленной Заказчиком.
- 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: для индивидуального жилищного строительства, площадь 780 кв.м, кадастровый номер: 47:16:0201013:42 с расположенным на нем жилым зданием, общая площадь 66,1 кв.м, кадастровый номер: 47:16:0201006:266, расположенный по адресу: Российская Федерация, Российская Федерация, Ленинградская область, Кировский район, г. Отрадное, 2-я линия, дом 100.

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: муниципальная собственность.

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: не зарегистрировано.

Сведения о балансовой стоимости:

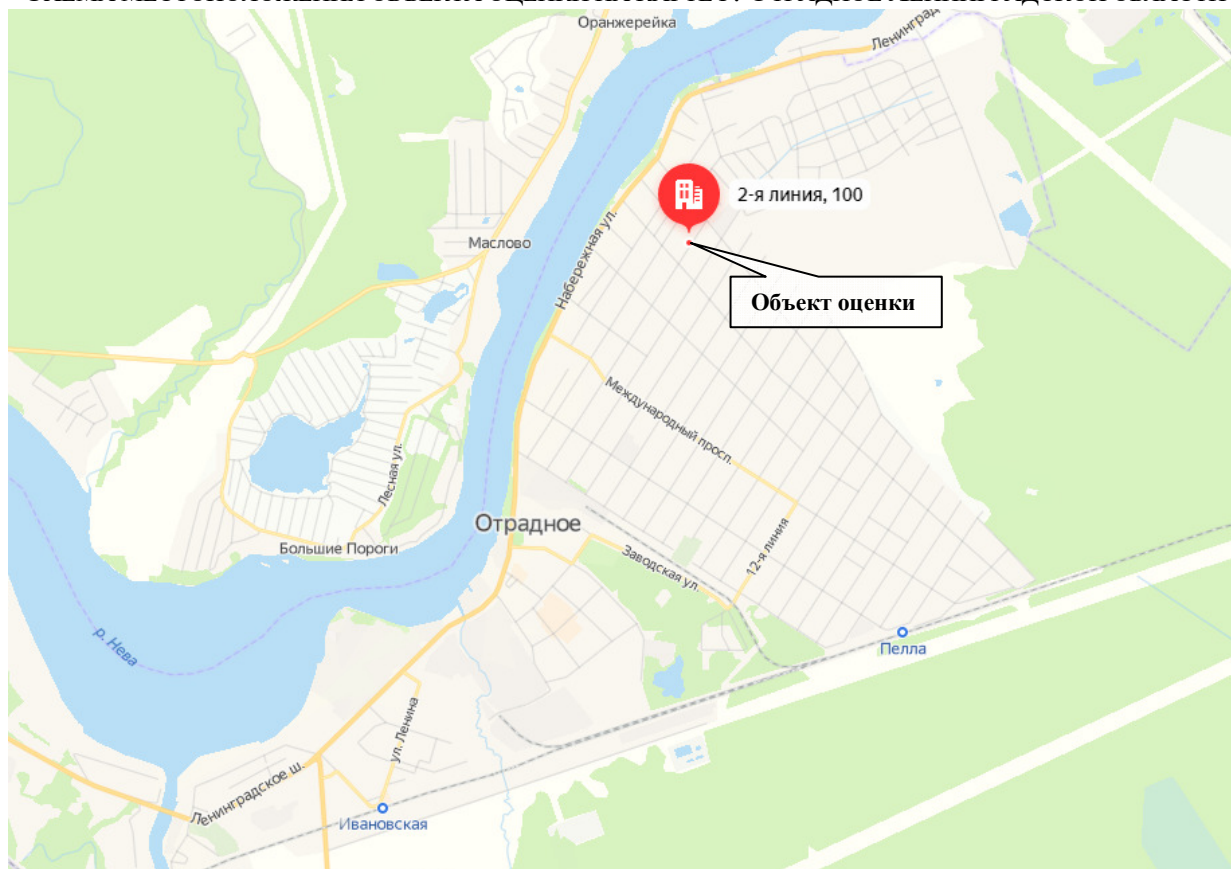
Здание – 662 540,13 рублей.

Земельный участок – 396 661,2 рублей.

Источник: Справка о балансовой стоимости от 15.03.2023 г.

3.3. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА КАРТЕ Г. ОТРАДНОЕ 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.

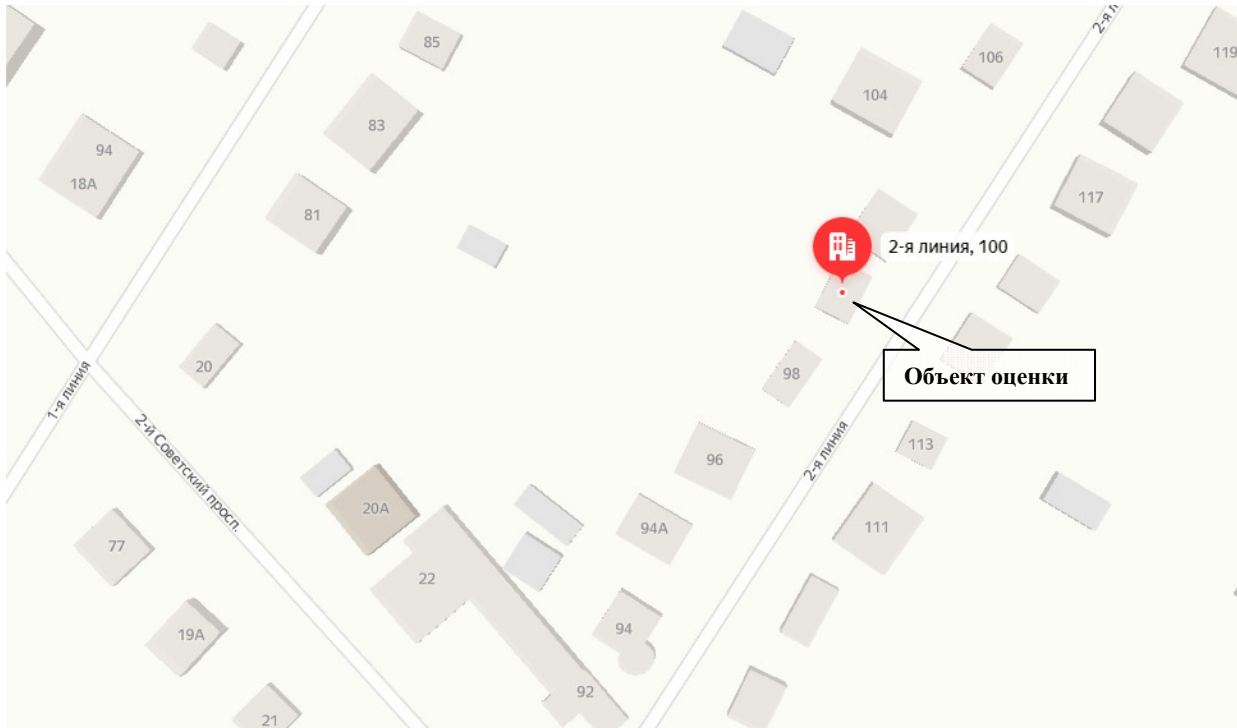
С севера территория района омывается водами Ладожского озера. На территории муниципального района расположены следующие муниципальные образования: городские поселения: Кировское, Мгинское, Назиевское, Отрадненское, Павловское, Приладожское, Синявинское, Шлиссельбургское. Сельские поселения: Путиловское,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

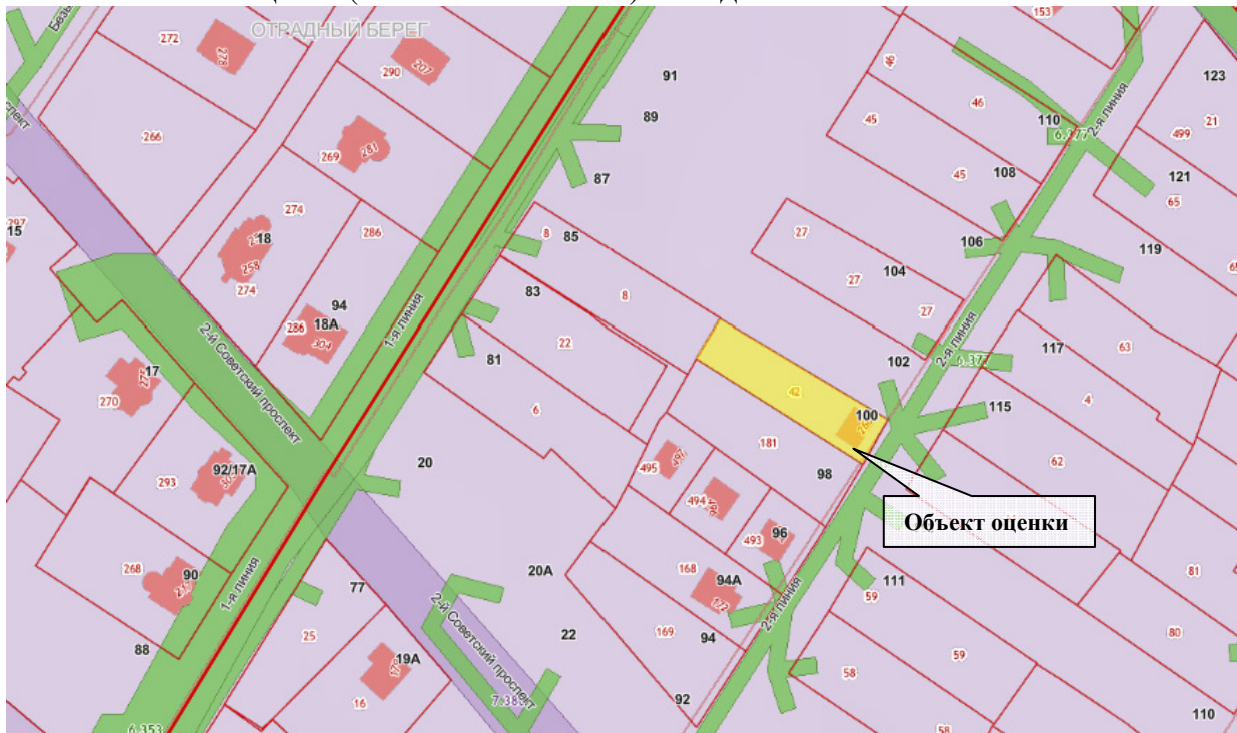
ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Локально объект оценки расположен вблизи набережной реки Невы (около 500 м), в окружении сложившейся малоэтажной жилой застройки.

СХЕМА ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ



ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК) НА КАДАСТРОВОЙ КАРТЕ РОСРЕЕСТРА



Источник: <https://pkk.rosreestr.ru>.

3.4. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Общие сведения об объекте капитального строительства (Здание)

Объект оценки: Здание (Жилое здание).

Адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, Кировский район, г. Отрадное, 2-я линия, дом 100.

Общая площадь: 66,1 кв. м.

Кадастровый номер: 47:16:0201006:266.

Этажность: 2

Источник: Выписка из ЕГРН на Здание, данные Росреестра.

Характеристика объекта (источник: Технический план на жилой дом (оставшаяся часть объекта- 41%) по состоянию на 19.08.2011 г.):

Наименование объекта – жилой дом (оставшаяся часть), лит.А

Площадь – 66,1 кв.м

Высота – 3,2 м

Объем – 212 куб.м

Год постройки – до 1959

Число этажей – 1

Характеристика конструкций (источник: Технический план на жилой дом (оставшаяся часть объекта- 41%) по состоянию на 19.08.2011 г.):

Фундамент – бутобетонный ленточный

Стены – шлакобетонные, толщиной 600 мм

По состоянию на дату оценки здание находится в очень плохом состоянии, сохранные конструкции объекта обветшали (данные визуального осмотра).

2. Общие сведения о земельном участке

Объект оценки: земельный участок.

Адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, Кировский район, г. Отрадное, 2-я линия, дом 100.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.

Площадь 780 кв. м.

Кадастровый номер: 47:16:0201013:42.

Источник: Выписка из ЕГРН на земельный участок.

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

Действующие коммуникации на оцениваемом участке отсутствуют,

Источник: данные визуального осмотра.

ВНЕШНИЙ ВИД ОЦЕНИВАЕМОГО НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ И ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ



ОКРУЖЕНИЕ И ПОДЪЕЗДНЫЕ ПУТИ



4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- 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: $NPV = \max (NPV_i)$, где i - рассматриваемая функция.

Особенностью анализа наилучшего и наиболее эффективного использования для объектов недвижимого имущества является то, что процедура анализа состоит из рассмотрения вариантов:

- участка земли как условно свободного;
- участка земли с улучшениями.

Учитывая тот факт, что расположенный на участке объект был не завершен строительством, характеризовался относительно невысокой степенью готовности, и на дату оценки фактически находится в полуразрушенном состоянии, учитывая цели настоящей оценки, анализ ННЭИ проводился только в части земельного участка как условно свободного.

Учитывая действующее законодательство в области зонирования, а также статус участка, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки была выбрана жилая функция.

Вывод: наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является принята жилая функция.

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

По состоянию на дату оценки рынок сопоставимых объектов с объектом оценки в относительной локации с объектом оценки достаточно активен.

Анализ фактических данных о ценах предложений на земельном рынке проводился на основе ценовой информации, приведенной в таблице ниже, включающей наиболее близкие объекты с оцениваемым объектом по совокупности основных ценообразующих характеристик.

ЦЕНОВЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ О ПРОДАЖЕ СОПОСТАВИМЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ

№ п/п	Объект, адрес	Общая площадь, сот.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. /сот.	Характеристика объекта	Источник
1	Ленинградская область, город Отрадное, 2-я линия, 89	12,00	4 650 000	387 500	Продается участок 12 соток. Рядом школа, детский сад. Есть электричество и вода. ИЖС	https://onrealt.ru/otradnoe/kypit-uchastok/32759697
2	Ленинградская область, город Отрадное, Безымянная улица	12,2	3 600 000	295 082	Участок 12,2 сот в г. Отрадное Кировского р-на, ИЖС. Участок ровный, сухой, есть дом 50х годов постройки (под снос). Сам участок расположен на 2 линии от берега реки Невы, до участка асфальтовая дорога, ГАЗ, береговая линия с широкой прогулочной набережной находится в 100 метрах.	https://onrealt.ru/gorod-otradnoe/kypit-uchastok/46602845

Таким образом, ценовой диапазон заявленных цен предложений выявленных на рынке объектов для формирования предварительного диапазона стоимости объекта оценки составляет 295 082 - 387 500 рублей/кв.м. Выборка объектов включает в той или иной степени уступающие / превосходящие объекты по совокупности характеристик.

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 гостиницы.

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 применялись для оценки стоимости улучшений земельного участка – 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 для оценки единого объекта недвижимости, а также затратный подход для оценки стоимости сохраненных конструкций здания гостиницы.

6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Оценка стоимости объекта оценки (единого объекта недвижимости: дом с учетом земельного участка) на основе сравнительного подхода проводилась с помощью информации об объектах сравнения в ходе построения корректировочной таблицы.

I. Основными критериями выбора объектов сравнения являлись: соответствие зоны расположения (г.Отрадное), а также соответствие типа функционального использования объектов сравнения и объекта оценки – объекты жилого фонда. При этом при определении типа функционального использования объектов были использованы результаты анализа наилучшего и наиболее эффективного использования.

В настоящее время на рынок выставлено достаточное количество объектов сравнения, соответствующих вышеприведенным критериям. 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 экспертах листингах и каталогах, в сети Интернет.

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

ОБЪЕКТЫ СРАВНЕНИЯ

№ п/п	Объект, адрес	Общая площадь, сот.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. /сот.	Характеристика объекта	Источник
1	Ленинградская область, город Отрадное, 2-я линия, 89	12,00	4 650 000	387 500	Продается участок 12 соток. Рядом школа, детский сад. Есть электричество и вода. ИЖС	https://onrealty.ru/otradnoe/kypit-uchastok/32759697
2	Ленинградская область, город Отрадное, Безымянная улица	12,2	3 600 000	295 082	Участок 12.2 сот в г. Отрадное Кировского р-на, ИЖС. Участок ровный, сухой, есть дом 50х годов постройки (под снос). Сам участок расположен на 2 линии от берега реки Невы, до участка асфальтовая дорога, ГАЗ, береговая линия с широкой прогулочной набережной находится в 100 метрах.	https://onrealty.ru/gorod-otradnoe/kypit-uchastok/46602845

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

- Право собственности: корректировка на права собственности определялась, исходя, из предположения о том, что при продаже объектов сравнения будет передан аналогичный набор прав (право собственности на строение, 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

20-25%, что в среднем составляет 22,5%.

- Условия рынка: все рассматриваемые объекты присутствуют на рынке по состоянию на дату оценки, и не требуют корректировки по данному фактору.
- Учет имеющихся улучшений участка: по данным участников рынка, скидка на наличие домов под снос на дату оценки составляет в среднем 15% относительно цен на свободные земельные участки. Указанная корректировка на уровне «минус» 15% была применена для аналога № 1 (свободный земельный участок).

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

Учитывая незначительное расхождение скорректированных цен аналогов, итоговое значение стоимости участка без учета сохраненных конструкций было определено как среднее арифметическое значение.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО СРАВНИТЕЛЬНЫ
ПОДХОДОМ

Показатель/Объект	Объект оценки	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2
Местоположение	Ленинградская область, Кировский район, г.Отрадное, линия 2-ая, д.100	Ленинградская область, город Отрадное, 2-я линия, 89	Ленинградская область, город Отрадное, Безымянная улица
Цена предложения, руб.	x	4 650 000	3 600 000
Площадь, сот.	7,80	12,0	12,2
Цена предложения, руб./сот.	x	387 500	295 082
Количественные корректировки			
Тип передаваемых прав	собств.	аналог	аналог
Корректировка, %	x	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сот.	x	387 500	295 082
Условия финансирования	типич.	типич.	типич.
Корректировка, %	x	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сот.	x	387 500	295 082
Условия сделки	сделка	предложение	предложение
Корректировка, %	x	-22,5%	-22,5%
Скорректированная цена, руб./сот.	x	300 313	228 689
Условия рынка (время продажи)	мар.22	мар.22	мар.22
Корректировка, %	x	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сот.	x	300 313	228 689
Учет имеющихся улучшений участка	участок со строением под снос	нет	дом под снос
Корректировка, %	x	-15%	0%
Скорректированная цена, руб./сот.	x	255 266	228 689
Базовая скорректированная цена, руб./сот.		255 266	228 689
Среднее значение, руб./сот.	241 978		
Стоимость условного свободного земельного участка с учетом масштаба, руб.	1 887 425		
Стоимость условного свободного земельного участка с учетом масштаба, руб. (округленно)	1 887 000		

6.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В рамках затратного подхода определялась стоимость сохранных конструкций (нового строительства за вычетом накопленного износа).

I. Расчет стоимости сохранных конструкций жилого здания в рамках затратного подхода

ЗАТРАТЫ НА СТРОЕНИЕ ДОМА ИЗ ГАЗОБЕТОННЫХ БЛОКОВ:

Показатель	Значение	Источник
Затраты на строительство дома из газобетонных блоков (коробка), руб./кв.м	12 000	https://sankt-peterburg.stroyportal.ru/catalog/price-doma-iz-blokov-8573/
Площадь объекта оценки, кв.м	66,1	-
Стоимость возведения с учетом масштаба, руб. (округленно)	793 000	

СТРУКТУРА ЗАТРАТ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ДОМА (РАСХОДЫ НА «КОРОБКУ»);

Наименование	Затраты, %
Фундаменты	15%
Стены	30%
Перекрытия и лестницы	12%
Кровля	18%
Фасады и проемы	25%
Всего	100%

Источник: <http://www.mukhin.ru/stroysovet/funds/09>

II. Расчет сохранных конструкций Жилого дома, общей площадью 66,1 кв.м, кадастровый номер: 47:16:0201006:266

1. Восстановительная стоимость строения поэлементно в допущении 100% готовности (в текущих ценах)

Наименование	Затраты, %	Затраты, руб.
Фундаменты	15%	118 950
Стены	30%	237 900
Перекрытия и лестницы	12%	95 160
Кровля	18%	142 740
Фасады и проемы	25%	198 250
Всего	100%	793 000

НАКОПЛЕННЫЙ ИЗНОС

Расчет накопленного износа выполнялся на основе следующего соотношения:

$$D_{\text{нак}} = (1 - (1 - D_{\text{ф}}) * (1 - D_{\text{фун}}) * (1 - D_{\text{в}})) * 100\%, \text{ где}$$

$D_{\text{ф}}$ - физический износ (обесценение) объекта оценки за период эксплуатации с даты ввода в эксплуатацию до даты оценки;

$D_{\text{фун}}$ - функциональный износ объекта оценки;

$D_{\text{в}}$ - внешний износ объекта оценки.

Расчет физического износа

Физический износ объекта капитального строительства был рассчитан выше экспертным методом поэлементно.

ШКАЛА ЭКСПЕРТНЫХ ОЦЕНОК ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВЕЛИЧИНЫ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 1000

Источник: <https://www.valnet.ru/m7-136.phtml>. (КАФЕДРА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МАРКЕТИНГА ГОСУНИВЕРСИТЕТА ПО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ. Аналитика)

В результате физический износ в части сохраненных конструкций (фундамент, стены) был определен в соответствии с вышеприведенной шкалой износа экспертным методом на основе данных о фактическом состоянии конструкции, полученных в ходе проведения осмотра. Физический износ принят на уровне 95%.

Сводная таблица физического износа основных конструктивных элементов

Наименование	Износ, %
Фундаменты	95%
Стены	95%
Перекрытия и лестницы	100%
Кровля	100%
Фасады и проемы	100%
Всего	

Расчет функционального и внешнего износа

Функциональное (моральное) устаревание недвижимости состоит в несоответствии объекта стандартам функциональной полезности (устаревшая архитектура, неудобная планировка, недостаточное инженерное обеспечение и т.д.).

Факторов функционального устаревания для рассматриваемого объекта оценки в рамках настоящей работы выявлено не было.

Факторов внешнего износа также выявлено не было.

Накопленный износ рассчитан по формуле:

$$K = 1 - (1 - K_{\text{физ}}) \times (1 - K_{\text{фун}}) \times (1 - K_{\text{вн}})$$

Расчетное значение К составило:

Наименование	Износ, %
Фундаменты	95%
Стены	95%
Перекрытия и лестницы	100%
Кровля	100%
Фасады и проемы	100%
Всего	

СТОИМОСТЬ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ (С УЧЕТОМ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА):

Наименование	Затраты, %	Затраты, руб.	Износ, %	Стоимость сохраненных конструкций жилого дома, руб.
Фундаменты	15%	118 950	95%	5 948
Стены	30%	237 900	95%	11 895
Перекрытия и лестницы	12%	95 160	100%	0
Кровля	18%	142 740	100%	0
Фасады и проемы	25%	198 250	100%	0
Всего	100%	793 000		17 843
Стоимость сохраненных конструкций, округленно, руб.				18 000

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

Для определения рыночной стоимости сохраненных конструкций нежилого здания (оставшаяся часть объекта – 41%) был применен сравнительный и затратный подход к оценке.

№ п/п	Объект оценки	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.
1	Жилой дом (сохраненные конструкции)	не применялся	не применялся	18 000	18 000
2	Земельный участок	1 887 000	не применялся	не применялся	1 887 000
ИТОГО:					1 905 000

Вывод: рыночная стоимость объекта оценки составляет: 1 905 000 рублей.

ПООБЪЕКТНАЯ РАЗБИВКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Оцениваемый объект кадастрового учета	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание (Жилое здание)	47:16:0201006:266	66,1	18 000
2	Земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства)	47:16:0201013:42	780	1 887 000
Итого:				1 905 000

7. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ.

На основании проведенного анализа с учетом допущений, принятых при проведении работы, мы оцениваем рыночную стоимость оцениваемых объектов, в сумме* (НДС не облагается):

1 905 000 РУБЛЕЙ

(ДВА МИЛЛИОНА ДВЕСТИ ДЕВЯНОСТО ЧЕТЫРЕ ТЫСЯЧИ РУБЛЕЙ).

ПООБЪЕКТНАЯ РАЗБИВКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Оцениваемый объект кадастрового учета	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.)
1	Здание (Жилое здание)	47:16:0201006:266	66,1	18 000
2	Земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства)	47:16:0201013:42	780	1 887 000
Итого:				1 905 000

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 – 15.03.2023 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.

Эксперт по оценке



Ободов А.В.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:	Единый объект недвижимости (застроенный земельный участок), расположенный по адресу: Российская Федерация, Российская Федерация, Ленинградская область, Кировский район, г. Отрадное, 2-я линия, дом 100, в нижеследующем составе: <ol style="list-style-type: none"> 1. Объект капитального строительства - Здание (Жилое здание), общей площадью 66,1 кв.м, кадастровый номер: 47:16:0201006:266; 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 780 кв.м, кадастровый номер: 47:16:0201013:42.
Цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки:	Определение рыночной стоимости 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
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"
Вид стоимости:	Рыночная, без определения границ интервала
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 анализу ННЭИ; 4. Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки:	15.03.2023 г.
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»:	Отсутствуют
Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»:	Ограничения в отношении источников информации и объема исследования отсутствуют: объект оценки доступен для осмотра, документы для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки имеются
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки:	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 Оценочной компании, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации
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».
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	Муниципальная собственность, ограничения прав устанавливаются сведениями, содержащимися в предоставляемых документах
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:	Дата осмотра соответствует дате оценки. Доступ к объекту оценки обеспечивается собственником объекта оценки. Осмотр проводится в светлое время суток, при естественном освещении. Доступ во внутренние помещения оцениваемого здания не обеспечен Заказчиком. Прочие препятствия для проведения осмотра отсутствуют.
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
Срок проведения оценки:	Оценка проведена в период с 15.03.2023 г. по 24.03.2023 г.

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. Технический паспорт здания;
4. Справка о балансовой стоимости от 15.03.2023 г.

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, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные Приказами МЭРТ (ФСО № 1-11).

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 № 1-13) являются нормативными документами, устанавливающими нормативы 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 общий поток 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, устанавливающих 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 13.03.2023, поступившего на рассмотрение 13.03.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание					Раздел 1 Лист
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3		
13.03.2023г. № КУВИ-001/2023-61308227					
Кадастровый номер:		47:16:0201006:266			
Номер кадастрового квартала: 47:16:0201013					
Дата присвоения кадастрового номера: 06.07.2012					
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 130					
Адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, Кировский район, г. Отрадное, 2-я линия, дом 100					
Площадь, м2: 66.1					
Назначение: Жилое					
Наименование: Жилой дом					
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0					
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: 1959					
Год завершения строительства: 1959					
Кадастровая стоимость, руб: 873135.19					
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 47:16:0201013:42					
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружениях: данные отсутствуют					
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют					
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"					
Особые отметки: Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.					
Получатель выписки: МОРОЗОВ АЛЕКСАНДР СЕРГЕЕВИЧ, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ ОТРАДНЕНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КИРОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ					

полное наименование должности		полное наименование, фамилия	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 39487974VCSA8E1907A347C5C1AD6F478	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

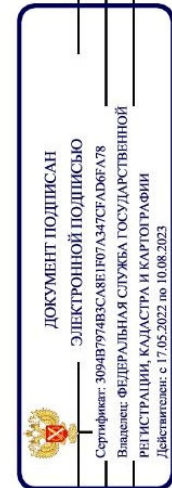
Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
13.03.2023г. № КУВИ-001/2023-61308227			
Кадастровый номер: 47:16:0201006:266			

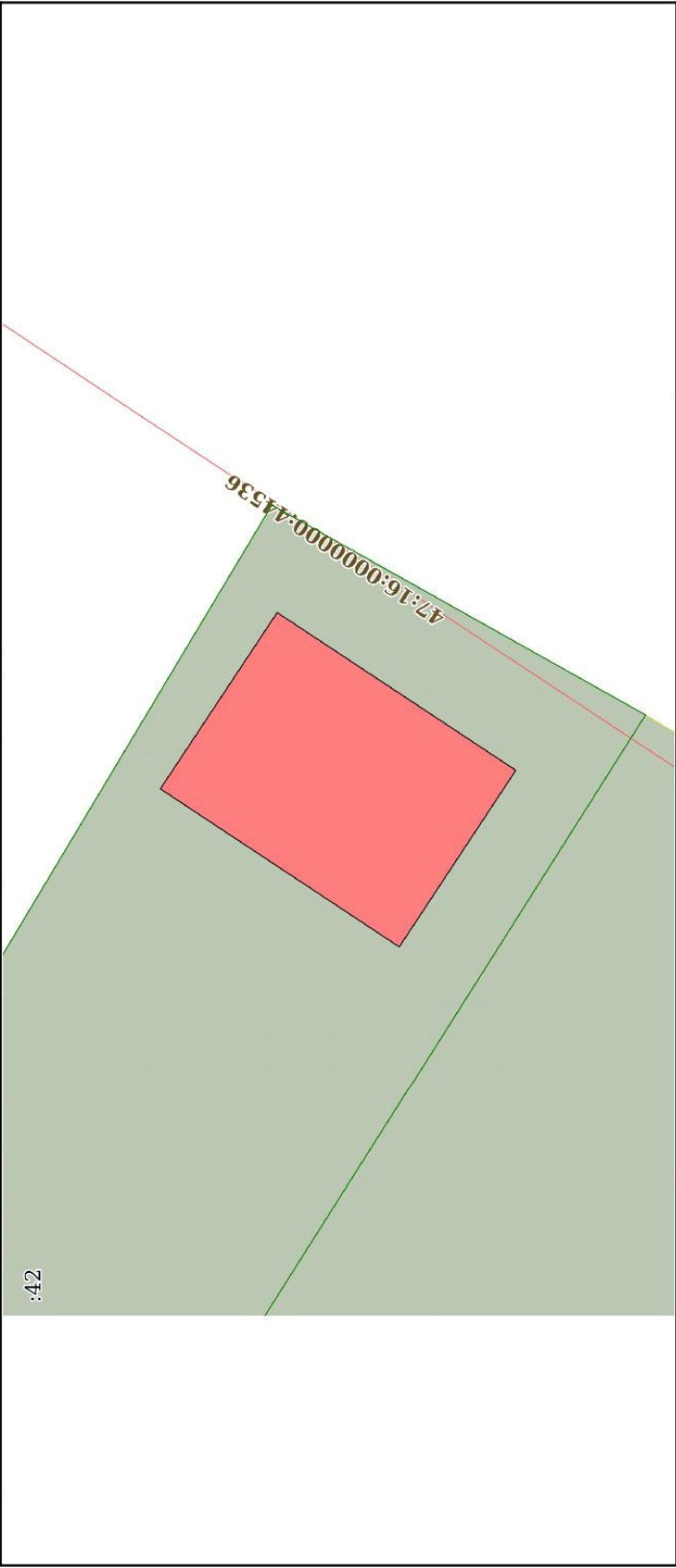
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	Отрадное городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 47:16:0201006:266-47/020/2017-1 03.04.2017 18:13:46
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




полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
13.03.2023г. № КУВИ-001/2023-61308227			
Кадастровый номер: 47:16:0201006:266			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 309487974B3CA8E1E07A347CFAD6FA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	-------------------	--


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 13.03.2023, поступившего на рассмотрение 13.03.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				Раздел 1 Лист	
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4		
13.03.2023г. № КУВИ-001/2023-61308228					
Кадастровый номер:		47:16:0201013:42			
Номер кадастрового квартала:		47:16:0201013			
Дата присвоения кадастрового номера:		25.11.2005			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют			
Местоположение:		Ленинградская область, Кировский район, г.Оградное, линия 2-ая, д.100			
Площадь, м2:		780 +/- 9,8			
Кадастровая стоимость, руб:		1231487,4			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		47:16:0201006:266			
Категория земель:		Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования:		для индивидуального жилищного строительства			
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 ОГРАДНЕНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КИРОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ			



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 309487974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.03.2023г. № КУВИ-001/2023-61308228			
Кадастровый номер: 47:16:0201013:42			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Отрадное 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 47:16:0201013:42-47/057/2022-1 11.01.2022 10:13:19
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 возмещении 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: 309487974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 3


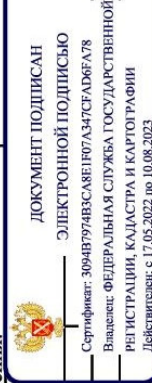
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.03.2023г. № КУВИ-001/2023-61308228			
Кадастровый номер: 47:16:0201013:42			
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 309487974B3CA8E1F07A347CFA06FA78	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
		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
13.03.2023г. № КУВИ-001/2023-61308228			
Кадастровый номер: 47:16:0201013:42			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	
			
полное наименование должности			
инициалы, фамилия			

Правоустанавливающим документом не является
Составлен по фактическому пользованию

Ленинградская область код 47
Филиал ГУП «ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»
Кировское БТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на **жилой дом**
(оставшаяся часть объекта - 41 %)

назначение **жилое**

использование

адрес объекта **Ленинградская область**
или **Кировский район**
местоположение **г.Отрадное**
2-я линия
дом № 100

Составлен по состоянию на **19 августа 2011г.**

Реестровый номер

Кадастровый (условный) номер

Инвентарный номер

Форма технического паспорта
утверждена приказом начальника
ГУ «Леноблинвентаризация»
от 15.07.2002 г. № 27

I. Сведения о принадлежности

[illegible]

II. Учет запрещений и арестов

НАЛОЖЕНО	СНЯТО

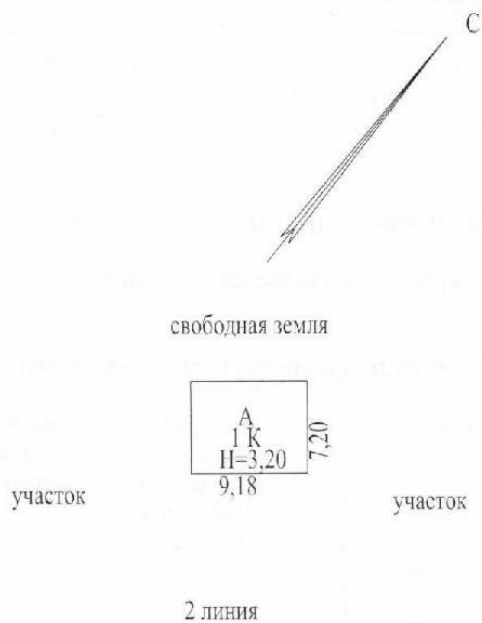
IV. Общая стоимость в ценах текущего года, руб.*

[illegible]

* Разделы III (Общие сведения), VIII (Распределение площади квартир жилого здания с учетом архитектурно – планировочных особенностей), IX (Распределение площади встроенных нежилых помещений), XVI (Подсчет стоимости 1 кв.м площади квартиры) для индивидуальных жилых домов, садовых и дачных домов не заполняются.

ГУП "Леноблинвентаризация"
АРМ БТИ (W17.1 1360.07.11)

л



РФ	Филиал ГУП "Техноинвентаризация"		инв.
	Кировское БТИ		№ 130
лист № 1	Схема земельного участка г.Отрадное, 2 линия, д. 100		
Дата		ФИО	Подпись
19.08.2011	Исполнитель	Ермолина А.А.	
19.08.2011	Проверил	Чиркова Т.И.	

V. Экспликация площади земельного участка, кв.м

По докумен-там	Факти-чески	Площадь участка		Использование незастроенной площади			
		В том числе		под двором	озеленено		прочая
		застроен-ная	не застроен-ная		под плодово-ягодными	под огородом	

VI. Благоустройство площади строения

А. Благостроительство площади строения													
1	2	3	4	Площадь, кв.м							Количество		
				Отопление		Горячее водоснабжение	Ванны и души	Газоснабжение	Напольные электроплиты	Телефон	Лифтов		мусоропроводов
				центральное	печное						грузо-пассажирских	пассажирских	
Всего				5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

VII. Распределение площади квартир жилого дома по числу комнат

В данном случае раздел не заполняется

X. Экспликация к поэтажному плану дома (здания)

Литера	Этаж	Номер помещения, квартиры	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Общая площадь, кв.м	в том числе			Высота помещения по внутр. обмеру, м	Самовол. переоборудов. площадь, кв.м	Примечание
							площадь*, кв.м	из нее				
								жилая, кв.м	подсобная, кв.м			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А				В том числе	по литерам : жилой дом							

* для жилых домов соответствует определению общей площади жилого помещения, используемому в Жилищном Кодексе РФ (статья 15 пункт 5)

XI. Исчисление площадей и объемов строений, сооружений, расположенных на участке

Литера	Наименование строений и сооружений	Формула для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь, кв.м	Высота, м	Объем, куб.м
1	2	3	4	5	6
A	жилой дом (ост.часть)	9,18*7,2	66,1	3,20	212
		Итого	66,1		
	Общее количество этажей	надземных - , подземных -			

XII. Техническое описание дома или его основных частей и определение износа

ЖИЛОЙ ДОМ (оставшаяся часть) ЛИТЕРА А

**ГОД ПОСТРОЙКИ до 1959
ЧИСЛО ЭТАЖЕЙ 1**

**СБОРНИК № 359
ТАБЛИЦА № 3**

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов	Признаки износа	Удельн. вес по таблице	Уд. вес к.э. с учетом гот	Ценности. коэффициент	Уд.вес после цен.коэфф	Процент износа	Проц.износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундамент	бутобетонный ленточный	трещины, выщелачивание	17	17	1	17	60	10,2
2	Стены	шлакобетонные толщиной 600 мм	выщелачивание, трещины	24	24	1	24	60	14,4
3	Перегородки			2					
4	Перекрытия			7					
5	Крыша			11					
6	Полы			11					
7	Проемы а) окна			6					
	б) двери			4					
8	Отделка внутренняя			7					
9	Отделка наружная			4					
10	Печи а) комнатные печи			3					
	б) кухонные очаги			2					
11	Прочие работы			2					
12	Сан и эл-тех.устр								
			ИТОГО	100	41		41		24,60

Процент оставшейся части = 41

Процент износа приведенный к 100 = $24,60 * 100 / 41,00 = 60$

ГУП "Леноблиинвентаризация"
АРМ БТИ (W17.1.1160.07.11)

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов	Удел веса по табл.	Ценност. коэффци.	Удел веса после ЦК.		Описание элементов	Удел веса по табл.	Ценност. коэффци.	Удел веса после ЦК.
	ИТОГО					ИТОГО			

[illegible]

XV. Исчисление стоимости строений и сооружений в ценах 1982 г.

[illegible]

Поправки к стоимости измерителя строений и сооружений

Литера	Наименование строения	Тип поправки	Величина	Описание
А	жилой дом	интерполяция на объем	31,71	32,08-(32,08-28,98/100*12)

Справка о балансовой стоимости не предъявлена.

XVII. Пересчет инвентаризационной стоимости по коэффициентам индексации

В данном случае раздел не заполняется

XVIII. Перечень документов, приложенных к настоящему паспорту

№, № п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	План (схема) земельного участка	19.08.2011		1	
2	Позтажный план дома				

«20» 09 2011 г.

«28» 10 2011 г.

«28» 10 2011 г.

Исполнил 

Проверил 

Директор филиала
ГУП «Леноблинвентаризация»
Кировское БТИ

А.А. Ермолина

Т.И. Чиркова


В.И. Попова

Blank ledger page with a grid of 10 columns and 20 rows. The grid is defined by faint lines. The page is mostly empty, with some very faint, illegible markings in the upper left quadrant.


Прошито <u>5</u> листа (-ов)
Дата « <u>10</u> » <u>09</u> 2011 года
Подпись <u>[Signature]</u>





Кировский муниципальный район
Ленинградской области
АДМИНИСТРАЦИЯ
ОТРАДНЕНСКОГО ГОРОДСКОГО
ПОСЕЛЕНИЯ

Гагарина ул., д.1, г. Отрадное,
187330, Кировский район,
Ленинградская область, тел. факс 8
(81362) 4-05-61

e-mail: adminorg@bk.ru

ОКПО 43500227, ОГРН 1054700326086
ИНН/КПП 4706023896/470601001

15.03.2023 г. № 12-644/23-0

На № _____ от _____ г.

По месту требования

СПРАВКА

Настоящая справка дана администрацией МО «Город Отрадное» в том, что объекты недвижимости:

- жилой дом с кадастровым номером 47:16:0201006:266 по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Кировский район, г. Отрадное, 2-я линия, д.100, является муниципальной собственностью МО «Город Отрадное», государственная регистрация права МО «Город Отрадное»: собственность № 47:16:0201006:266-47/020/2017-1 от 03.04.2017 года, имеет балансовую стоимость 662 540 руб. 13 коп., остаточную стоимость 662 540 руб. 13 коп.;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, с кадастровым номером 47:16:0201013:42, по адресу: Ленинградская область, Кировский район, г. Отрадное, линия 2-ая, д.100, является муниципальной собственностью МО «Город Отрадное», государственная регистрация права МО «Город Отрадное»: собственность, №47:16:0201013:42-47/057/2022-1 от 11.01.2022 года, имеет балансовую стоимость 396 661 руб. 20 коп., остаточную стоимость 396 661 руб. 20 коп.

Исполняющий обязанности
главы администрации



А.С. Морозов

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, Колпино, ул. Карла Маркса, д. 13, литера А, помещ. 407.

Местонахождение: 196653, Санкт-Петербург, Колпино, ул. Карла Маркса, д. 13, литера А, помещ. 407, 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 от 22.07.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости», выдан Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» (срок действия аттестата: до 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-и 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, повлекшие причинение вреда, произошли 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»

Ицковский К.А./



Страхователь:

Ободов

/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

115162, Москва, ул. Шаболовка, 31, стр. Б • 8-800-333-0-999 (звонок по России бесплатный); +7 (495) 788-0-999 • Лицензия Банка России СИ № 2239 от 19.01.2017 г.

<p>Диплом выдается государственной образовательной организацией</p> <p>ПЭЗ № 022412</p> <p>Диплом имеет право на выдачу только один раз</p> <p>Регистрационный номер 6386</p>	<p>Российская Федерация</p> <p>ДИПЛОМ</p> <p>О ПРОБЕЖЕ СНОБАНАЛОЙ ПЕРИОДУ ДИПЛОМА</p> <p>Настоящий диплом выдан</p> <p><i>Стефану Александру Васильевичу</i></p> <p>в том, что он(а) с <i>24 июля 2012</i> по <i>04 июля 2012</i> года</p> <p>прошел(а) профессиональную подготовку в (на) <i>ФГБОУ ВПО "Санкт-Петербургский государственный инженерно-технический университет"</i></p> <p>по <i>"Информационные технологии"</i></p> <p><i>"Оценки эффективности предприятия"</i></p> <p>(специальность)</p> <p>Государственная аккредитованная комиссия решением от <i>04 июля 2012</i> года</p> <p>устанавливает право (на <i>информацию</i>) <i>Стефану Александру Васильевичу</i></p> <p>на ведение про <i>оценки</i></p> <p><i>стопки</i> <i>тиса (бизнеса)</i></p> <p>(подпись)</p> <p>Горький-Иванов-Иванов 2012</p>
---	--



**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»

Идиковский К.А./
факт
Дли документов
0077/23
г. Санкт-Петербург

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 21 г.

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»

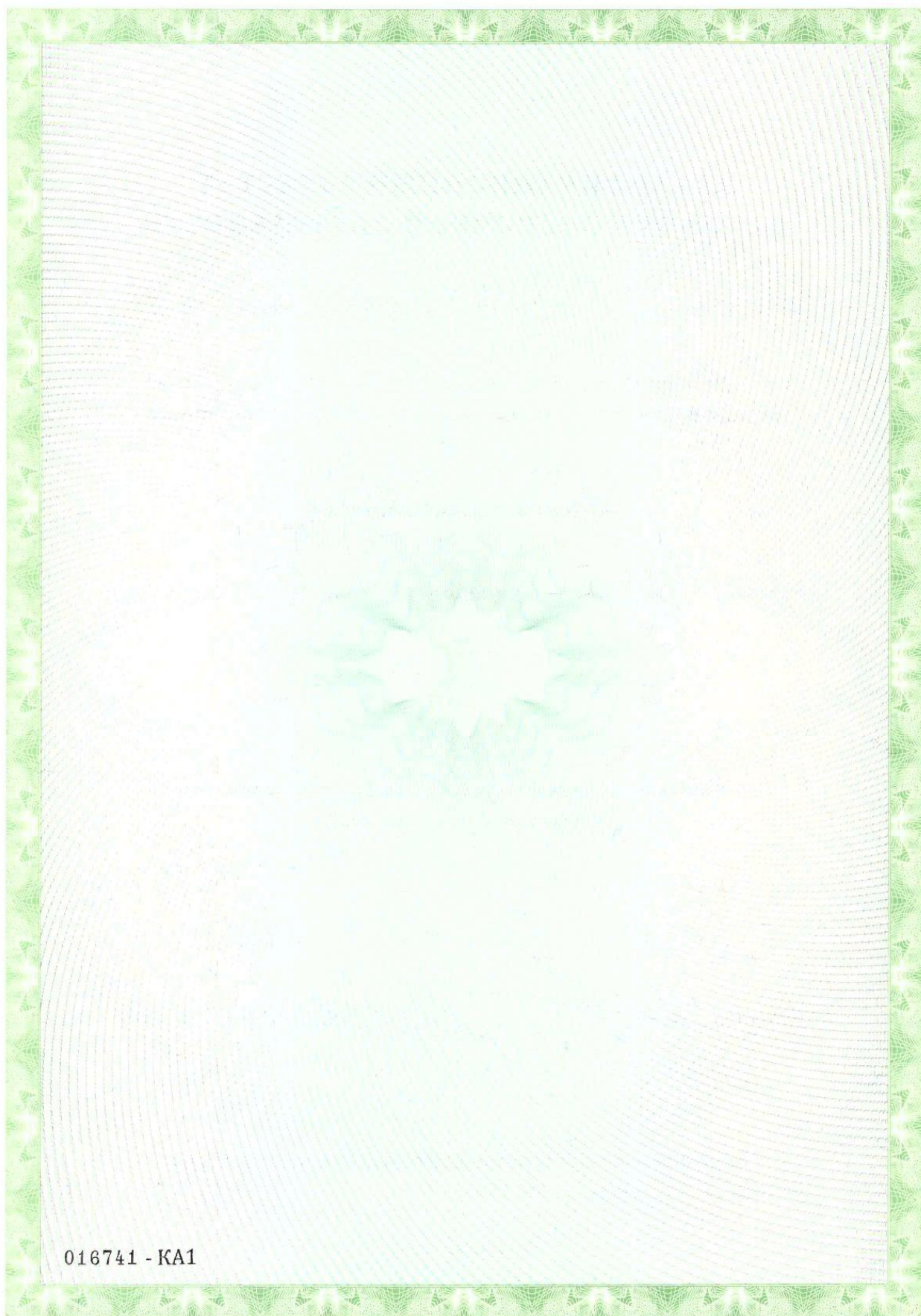
от « 22 » июля 20 21 г. № 209

Директор

 А.С. Бункин

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

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б»: 73 № 484



Приложение 6

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЦЕНОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

ГЛАВНАЯ ИПОТЕЧНЫЙ КАЛЬКУЛЯТОР СОХРАНЕННЫЕ ФОРМЫ [ВХОД И РЕГИСТРАЦИЯ](#)

ГОРОД ОТРАДНОЕ
[СМЕНИТЬ ГОРОД](#) [ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ](#)

Вы сейчас проводите в мире Недвижимости

АРЕНДА

mebelbor.ru
Недорогие тахты в Мебельбор

Скидка до 50% на все кресла-кровати до 31 марта

[Узнать больше](#)

mia-sofa.ru
Детская мебель MiaSofia

Скидка до 35% на кровати для детской комнаты

[Узнать больше](#)

eisinor.ru
Раскладные диваны от 44 795 рублей в СПб

[Узнать больше](#)

ПРОДАЖА

skdesign.ru
Компактные диваны со спальным местом. SKDESIGN

Скидка 50% пуфы Malik и Whit при любой покупке до 31 марта

[Узнать больше](#)

skano.ru
Кровати-чердаки SKAND. Скидки до 50%!

Рассрочка 0% на 12 месяцев

[Узнать больше](#)

divanchiku.ru
Модульные диваны в магазине Диванчик.ру. Скидка 25%

Скидка до 40% на раскладные диваны!

[Узнать больше](#)

УЧАСТОК ПОД ИЖС, 12 сот. НА ПРОДАЖУ В ГОРОДЕ ОТРАДНОЕ, 2-Я ЛИНИЯ, 89

Ленинградская область, город Отрадное, 2-я линия, 89

[добавлено 13 июля в 22:38](#)

[ОПИСАНИЕ](#) [НА КАРТЕ](#) [ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ](#) [СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ](#) [ПОЖАЛОВАТЬСЯ](#) [В ИЗБРАННОЕ](#)

[АРХИВ](#)

ЦЕНА
4 650 000 ₽

[Рассчитать ипотеку](#)

bestmebelshop.ru

Кресла-кровати от производителя. Современные материалы!

Низкие цены. Любые размеры и цвета. Доставка по всей РФ. Купите прямо сейчас!

Создать Акция! Бесплатная доставка

[Узнать больше](#)

Пользователь

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь	12 сот.
Площадь участка	12 сот.
Назначение земли	ИЖС

[НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ](#)

ОПИСАНИЕ

Продается участок 12 соток. Рядом школа, детский сад. Есть электричество и вода.

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ

59

[ГЛАВНАЯ](#)
[ИПОТЕЧНЫЙ КАЛЬКУЛЯТОР](#)
[0](#)
[0](#)
[СОХРАНЕННЫЕ ФОРМЫ](#)

[ВХОД И РЕГИСТРАЦИЯ](#)

[ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ](#)

[Город Отрадное](#)
[СМЕНИТЬ ГОРОД](#)

Ваш проводник в мире Недвижимости

АРЕНДА ПРОДАЖА


РСТИ АВТОРСКИЕ ДОМА
СТРОИМ С 2001 ГОДА

УЧАСТОК ПОД ИЖС, 12.2 СОТ. НА ПРОДАЖУ В ГОРОДЕ ОТРАДНОЕ, БЕЗЫМЯННАЯ УЛИЦА


Ленинградская область, город Отрадное, Безымянная улица

добавлено 2 марта в 21:17

[ОПИСАНИЕ](#)
[НА КАРТЕ](#)
[ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ](#)
[СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ](#)
[ПОЖАЛОВАТЬСЯ](#)
[В ИЗБРАННОЕ](#)



1/3



ЦЕНА

3 600 000 ₽

[Рассчитать ипотеку](#)

Большой выбор красивых диванов в С-Петербурге! Ждём Вас!
Скидка до 50% на корпусную и мягкую мебель.
Премьер-класс диваны на любой вкус. Большой выбор тканей и цветов отделки, фурнитуры.
[Узнать больше](#)

Яндекс.Аренда

[ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН](#)
[НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ](#)

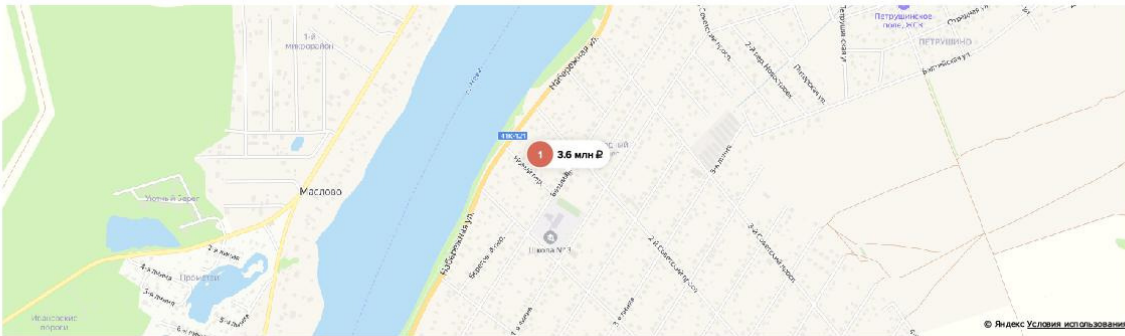
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Площадь участка	12.2 сот.
Назначение земли	ИЖС
Расположение	у реки

ОПИСАНИЕ

Участок 12.2 сот в г. Отрадное Кировского р-на, ИЖС. Участок ровный, сухой, есть дом 50х годов постройки (под снос). Сам участок расположен на 2 линии от берега реки Невы, до участка асфальтовая дорога, береговая линия с широкой прогулочной набережной находится в 100 метрах.

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ



КАЛЬКУЛЯТОР ИПОТЕКИ

Стоимость недвижимости:	Первоначальный взнос:	Срок кредита в годах:	Процентная ставка:	Приблизительный ежемесячный платеж:
3 600 000 ₽	300 000 ₽	15	7.4 %	29 851 ₽

Санкт-Петербург

Создать тендер

Разместить прайс-лист

Поиск по 9 327 156 товаров и услуг

в каталоге

Q

Вход

Регистрация

Стройматериалы

Окна, двери

Отделочные материалы

Сантехника, электрика

Инструмент

Дом и сад

Подрядчики

Тендеры

Еще

Каталог

3636946 предложений

Услуги

20241 предложение

Капитальное строительство

3425 предложений

Строительство домов, коттеджей

1516 предложений

Строительство домов из бетонных бл...

97 предложений

Дома из блоков

ПОЧЕМУ СТОИТ УТЕПЛИТЬ ДОМ ПЕНОПОЛИСТИРОЛОМ

Сравнение с другими теплоизоляционными материалами

дома из блоков в Санкт-Петербурге

Найдено 192 исполнителей

✓ Бесплатно [создайте заявку](#)

Не нужно никого обзванивать, просто разместите заявку – и получите сотни предложений по цене уже через 20 минут.

👍 Сравните условия и цены

170 компаний, бригад и частных мастеров – услуги на любой вкус и кошелек. [Пример заявки](#)

👑 Выберите лучшего

Выбирайте проверенных исполнителей – изучайте фото работ, читайте отзывы, сравнивайте цены.

Создайте тендер на дома из блоков

И в течение суток получите цены от свободных специалистов в Санкт-Петербурге!

Строительство домов, коттеджей

Строительство домов из бетонных блоков

Начать тендер →

РЕКЛАМА

2-комнатная, 44,5 м²

3 250 000 Р

Доплата: 31.058424. Дата публикации: 2023-03-28T18:07:39.5983262+03:00.

dan.ru

РЕКЛАМА

Кресла-кровати от производителя. Современные материалы!

от 6 190 Р

Низкие цены. Любые размеры и цвета. Доставка и предоплата 0 Р. Купите прямо сейчас!

spb.bestmebelshop.ru

РЕКЛАМА

Раздвижные перегородки под ключ от 4790Р за 4 дня!

от 4 790 Р -36% 7 497 Р

Раздвижные перегородки от 4790Р с завода. Замер ОП, привезем образцы на дом. Расчет!

pfagor-kurs.ru

НАВИТЕК

НАВИТЕК

Компания • Работаем в Санкт-Петербурге • На сайте с 20.07.2015 • Почему мы?

★★★★☆ 1 отзыв

ХИТ ПРОДАЖ

Строительство дома из бетонных блоков от ...

цена 12000 руб./кв. м

ХИТ ПРОДАЖ

Строительство дома из блоков от компании...

цена 12000 руб./кв. м

ХИТ ПРОДАЖ

Строительство домов из блоков от компании...

цена 12000 руб./кв. м

ХИТ ПРОДАЖ

Строительство частного дома из блоков под...

цена 12000 руб./кв. м

ХИТ ПРОДАЖ

Строительство частного дома из бетонных ...

цена 12000 руб./кв. м

Фото работ (22)

Предложений на тендеры (7)

ЛитосСтрой, ООО

Компания • Санкт-Петербург • На сайте с 25.11.2014 • Почему мы?

☆☆☆☆☆ Написать отзыв

ХИТ ПРОДАЖ

Дом из газобетонных блоков

цена 14000 руб./кв. м

Предложений на тендеры (3)

RTD-DOM: строительство и обслуживание загородных домов из бревна, бруса, газобетона, каркаса в СПб и ЛО.

Создать заказ

xxx-xx-xx показать телефон

Фильтр

Регионы

☐ Москва

☒ Санкт-Петербург

☐ Гатчина

☐ Коммунар

Все

☒ Компании (170)

☒ Мастера (18)

☐ С отзывами

☐ С фото работ

☐ Есть ответы на тендеры

☐ Был на сайте (в течение месяца)

Применить

Нужны заказы?

✓ Подписывайтесь на новые заказы

✓ Предлагайте свои условия

✓ Это бесплатно

Регистрация на сайте

61