

# **ООО «Центр Автоматизации и Оценки»**

---

ОГРН 1027739143850. 127282, г.Москва, ул.Полярная, д.31В. Тел. (495) 785-65-99, д.281. E-mail: ooocao@yandex.ru

## **ОТЧЕТ №Ц10/13-О-13/ОРН–11-10-2017**

**об оценке справедливой стоимости  
недвижимого имущества  
расположенного по адресу:  
Ленинградская область, Всеволожский район,  
дер.Касимово, Касимово 1, уч.№2, уч.Касимово**

**Москва  
2017**

# СОДЕРЖАНИЕ

	<i>стр.</i>
<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО</b>	<b>3</b>
<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b>	<b>4</b>
<b>1. ВВЕДЕНИЕ</b>	<b>6</b>
1.1. Основание для проведения оценки	6
1.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	7
1.3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	8
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	10
1.5. Термины и определения, используемые в отчете	11
<b>2. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ</b>	<b>14</b>
2.1. Основные принципы оценки имущества	14
2.2. Основные мотивы и цели оценки	14
2.3. Подходы в оценке	14
2.4. Основные этапы процедуры оценки Объекта оценки	15
2.5. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки	16
2.6. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения	16
<b>3. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ</b>	<b>17</b>
3.1. Перечень Объекта оценки	17
3.2. Анализ местоположения Объекта оценки	17
3.3. Описание Объекта оценки	20
3.5. Обзор рынка земельных участков Ленинградской области	21
3.5.1 Основные итоги социально-экономического развития Российской Федерации в октябре 2016 года	
Ошибка! Закладка не определена.	
3.5.2 Земельный фонд Ленинградской области	24
3.5.3 Характеристика земельных участков Ленинградской области	25
3.5.4 Обзор рынка земельных участков Ленинградской области в кризисный период	28
3.6. Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) Объекта оценки	30
<b>4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД</b>	<b>31</b>
4.1. Основные положения	31
4.2. Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке земельного участка	33
<b>5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД</b>	<b>34</b>
5.1. Основные положения	34
4.1. Определение стоимости Объекта оценки	38
4.2. Вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	43
<b>6. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД</b>	<b>44</b>
6.1. Основные положения	44
6.2. Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке земельного участка	48
<b>7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ</b>	<b>49</b>
7.1. Взвешенная оценка справедливой стоимости Объекта оценки	49
<b>СПИСОК ИСПОЛЗУЕМЫХ ИНФОРМАЦИОННЫХ ИСТОЧНИКОВ</b>	<b>51</b>
<i>Приложение 1</i> Фотографии Объекта оценки	
<i>Приложение 2</i> Характеристики Аналогов	
<i>Приложение 3</i> Документы на Объект оценки	
<i>Приложение 4</i> Данные об оценщике и ООО «ЦАО»	

# ООО «Центр Автоматизации и Оценки»

ОГРН 1027739143850. 127282, г.Москва, ул.Полярная, д.31В. Тел. (495) 785-65-99 д.281. E-mail: ooscao@yandex.ru

11 октября 2017г. №Ц-1710/14

ООО «Управляющая компания Ригора»,  
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным  
фондом недвижимости «Касимово»  
Генеральному директору  
г-ну Шумакову А. В.

Уважаемый Андрей Васильевич!

В соответствии с заключенным между нами договором №10/13-О на проведение оценки от 31.10.2013 г. (Дополнительное соглашение №13 от 11.10.2017г.) специалисты ООО «ЦАО» произвели оценку рыночной стоимости недвижимого имущества в виде 7 (семи) земельных участков общей площадью 277 775 кв.м., расположенных по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, дер. Касимово, Касимово 1, уч.№2, уч.Касимово.

Оценка выполнена по состоянию на 11.10.2017 года, а приведенный в настоящем отчете анализ был выполнен 11 октября 2017 года.

Вышеуказанная оценка произведена на основании анализа предоставленной документации, сбора данных по соответствующему сегменту рынка, объектам-аналогам и дальнейшего их сопоставления по укрупненным показателям.

Материал отчета представлен на 51 странице. Кроме того, представлено 4 приложения, включая копии свидетельств о членстве в СРО оценщиков и Полиса страхования ответственности оценщика.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет содержит общие определения, принципы и методы оценки, описание оцениваемого объекта, собранную нами фактическую информацию, этапы проведения анализа, расчеты, краткое обоснование полученных результатов, а также принятые допущения и ограничивающие условия.

Расчеты представлены в виде формул, расчетных таблиц с результатами оценки.

Оценка была произведена в полном соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО №№1-3, 7), утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297-299, от 25.09.2014 №611 с соблюдением профессиональной этики оценщиков с соблюдением профессиональной этики оценщиков.

В соответствии с законодательством России об оценочной деятельности, предоставленные стоимости являются рекомендательными при принятии Вами управленческих решений относительно стоимости при сделках с имуществом.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь к нам в любое удобное для Вас время.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам эту услугу. Надеемся на взаимовыгодное сотрудничество в дальнейшем.

С уважением,

Генеральный директор ООО «ЦАО»

И.М.Суслов

# ООО «Центр Автоматизации и Оценки»

ОГРН 1027739143850. 127282, г.Москва, ул.Полярная, д.31В. Тел. (495) 785-65-99, д.281. E-mail: ooocao@yandex.ru

**«УТВЕРЖДАЮ»**

Генеральный директор ООО «ЦАО»

..... И.М. Суслов

«11» октября 2017г.

## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

#### Недвижимое имущество

<b>Объект оценки:</b>	В виде 7 земельных участков, общей площадью 277 775 кв.м., расположенных по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, дер. Касимово, Касимово-1, уч.№2, уч.Касимово
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	справедливая стоимость
<b>Заказчик работы:</b>	ООО «УК РИГОРА», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Касимово»
<b>Дата оценки:</b>	11 апреля 2017 года
<b>Дата составления отчета:</b>	11 апреля 2017 года

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

– <b>Затратный подход</b>	– не применялся
– <b>Сравнительный подход</b>	– 145 502 117 рубля
– <b>Доходный подход</b>	– не применялся

**По итогам расчетов справедливая стоимость Объекта оценки в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» округленно составляет:**

**145 502 117**

**(Сто сорок пять миллионов пятьсот две тысячи сто семнадцать)  
рублей**

### Примечания:

Юридическая экспертиза прав на объекты оценки не проводилась.

**Справедливая стоимость оцениваемых объектов**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование объекта оценки</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Площадь, соток</b>	<b>Справедливая стоимость, руб.</b>
<b>1</b>	земельный участок	47:07:0485001:1658	243 070	126 316 187
<b>2</b>	земельный участок	47:07:0485001:1661	708	367 926
<b>3</b>	земельный участок	47:07:0485001:1663	5 595	3 198 309
<b>4</b>	земельный участок	47:07:0485001:1659	5 241	2 995 950
<b>5</b>	земельный участок	47:07:0485001:1662	9 436	5 148 786
<b>6</b>	земельный участок	47:07:0485001:1664	13 181	7 192 259
<b>7</b>	земельный участок	47:07:0485001:1660	544	282 700
	<b>Итого:</b>		<b>277 775</b>	<b>145 502 117</b>

**Генеральный директор ООО «ЦАО»,  
оценщик**

**Суслов Илья Михайлович**

# 1. ВВЕДЕНИЕ

## 1.1. Основание для проведения оценки

### Основание для проведения работ:

Договор №10/13-О на проведение оценки от 31.10.2013 г. (Дополнительное соглашение №13 от 11.10.2017г.) между ООО «УК РИГОРА» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Касимово» и ООО «ЦАО».

### Задание на оценку:

<b>Объект оценки</b>	<b><u>Недвижимое имущество</u></b> в виде 7 земельных участков
<b>Описание Объекта оценки</b>	Объект оценки представляет собой недвижимое имущество в виде земельных участков в количестве 7 ед. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажные жилые дома до 3-х этажей. Далее по тексту – «Объект оценки».
<b>Местонахождение Объекта оценки</b>	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, дер. Касимово, Касимово-1, уч.№2, уч.Касимово
<b>Имущественные права на Объект оценки</b>	Право собственности
<b>Цель оценки</b>	Определение справедливой стоимости
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Оценка стоимости Объекта производится в соответствии с требованиями действующего законодательства и Правилами доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Касимово». Результаты оценки не могут быть использованы для других целей.
<b>Вид стоимости</b>	<b><u>Справедливая стоимость</u></b> (согласно Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»)
<b>Дата оценки</b>	По состоянию на <u>11.10.2017 года</u>
<b>Срок проведения оценки</b>	«11» октября 2017г. – «11» октября 2017г.
<b>Дата составления отчета и реестровый № отчета</b>	№Ц10/13-О-11/ОРН–11-10-2017 от «11» октября 2017г.
<b>Ограничения и допущения при проведении оценки, объем исследования</b>	Без проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы  Без проведения аудиторской проверки финансовой отчетности и инвентаризации составных частей объекта оценки.
<b>Количество экз. отчета</b>	<b><u>2 (два) экземпляра</u></b>

## 1.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

### Реквизиты Заказчика:

<b>Наименование организации:</b>	<b>ООО «Управляющая компания Ригора»,</b> Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости <b>«Касимово»</b>
ОГРН	1107746867128 от «22» октября 2010 года
ИНН	7701894373
КПП	770101001
Место нахождения	105066, г. Москва, ул. Старая Басманная, д.16/1Б, стр.6
Телефон/факс	(495)231-41-99
e-mail	info@ur-rigora.ru
Расчетный счет	№40701810273000001734 в Филиал Центральный ПАО Банка «ФК Открытие»
Корреспондентский счет	№30101810945250000297
БИК	044525297
ОКВЭД	41.2
ОКПО	83246495

### Реквизиты Исполнителя:

#### Общие сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора

Сулов Илья Михайлович	Диплом о профессиональной переподготовке серии ПП №323166 от «29» ноября 2002 года; Свидетельство о повышении квалификации регистрационный номер 0163/2005 от 30 ноября 2005 года; Свидетельство о повышении квалификации регистрационный номер 1027 от 24 апреля 2010 года; Свидетельство о повышении квалификации регистрационный номер 1949 от 27 апреля 2013 года; Свидетельство о повышении квалификации регистрационный номер 1949 от 27 апреля 2016 года; Стаж работы в оценочной деятельности – с 28.06.2001 г.
-----------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### Сведения о членстве оценщиков в саморегулируемой организации

Сулов Илья Михайлович	Включен в реестр оценщиков 17 января 2008 года за рег. №01215 Свидетельство о членстве в Ассоциации «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»)
-----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### Сведения о страховании гражданской ответственности оценщиков

Сулов Илья Михайлович	Полис СПАО «Ингосстрах» обязательного страхования ответственности оценщика №433-003509/17 на страховую сумму 3 000 0000 (три миллиона) рублей с 16.01.2017г. по 15.01.2018г
-----------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### Наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «Центр Автоматизации и Оценки»

ОГРН	1027739143850 от «03» сентября 2002 года
ИНН	7728118811
КПП	772801001
Место нахождения:	117437, г.Москва, ул. Миклухо-Маклая, д.22
Фактический адрес:	127282, г.Москва, ул.Поляная, д.31 В
Телефон / факс:	(495) 785-65-99
e-mail:	оооцао@yandex.ru
Расчетный счет:	№40702810730320965101, ПАО «Промсвязьбанк» г.Москва
Корреспондентский счет:	№30101810400000000555
БИК	044525555
ОКВЭД	70.22
ОКПО	41982251

### Информация о привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах:

При проведении работ по оценке Оценщик не выявил необходимости привлечения сторонних организаций и (или) специалистов (экспертов), в связи с чем оценка осуществлялась без их участия.

### **1.3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки**

Информация, необходимая для оценки, была получена в результате анализа юридической и технической документации, данных бухгалтерского учета, изучения общедоступных экономических и других материалов, анализа сведений, накопленных специалистами ООО «ЦАО», путем интервью с руководителями и сотрудниками Заказчика.

При проведении работы использованы общепринятые в мировой и отечественной практике принципы оценки с ориентацией на передовой российский опыт оценки.

Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не проводилась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав, с учетом имеющихся на них ограничений.

Объем и качество выполненных работ соответствует ресурсам, выделенным Исполнителю Заказчиком настоящей работы.

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

#### **Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:**

1. В соответствии с заданием на оценку Оценщик не проводил иное установление или экспертизу оцениваемых прав на объект, кроме как *в соответствии с заявлением Заказчика*. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.

Рассматриваемые в отчете имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня, кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете. При этом Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или федерального уровня на имущество, для которого произведена оценка, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций.

Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

2. Обязанность по идентификации объекта лежит на Оценщике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком данных об объекте. Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

3. Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра.

5. Оценщик предполагал ответственное отношение собственника к объекту оценки и должное управление им как в период проведения оценки, так и в будущем.

6. Оценщик предполагал соответствие объекта всем нормам.

7. Оценщик не имел возможности осмотра многих аналогов и ознакомления с их технической документацией (в таких случаях использовались характеристики, приводимые в открытых источниках информации).

8. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю восприятия текста.



9. Расчеты и выводы, полученные Оценщиком, основаны на имеющейся в его распоряжении информации, перечень которой приведен в разделе «Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки» настоящего Отчета.

10. Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного Отчета, с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.

**Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:**

1. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.

2. Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними. Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от Заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность Оценщика предоставить информацию в соответствии с законодательством России.

3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к объекту оценки, которые могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и, таким образом, повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости собственности. Это не является гарантией того, что собственность будет продана по цене, равной величине стоимости, указанной в отчете.

5. Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к Заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения настоящей оценки.

6. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

8. Все существенные материалы, использованные в процессе оценки (вне зависимости от того включены они в состав Отчёта, или нет), будут храниться в архиве Оценщика в течение трех лет с даты составления отчета.

9. Оценщик сознательно стремился к минимизации объёма Отчёта. Его содержание представляется необходимым и достаточным для того, чтобы

- соответствовать требованиям, установленным нормативной базой, регулирующей оценочную деятельность;
- быть понятным пользователям отчёта и предоставить им всю существенную информацию, необходимую для понимания и проверки результата оценки и способов его получения.

Всё, что не представлялось необходимым для достижения вышеназванных целей, не включалось в состав Отчёта и Приложений.

## 1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

### Применяемые стандарты оценки и нормативные акты и обоснование их использования

Оценка данного объекта оценки проведена, и настоящий отчет составлен в полном соответствии с нормами Федерального закона от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297, Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298, Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299, СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007 «Основополагающий (базовый) стандарт», СТО СДС СРО НКСО 3.1-2008 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», СТО СДС СРО НКСО 3.2-2008 «Цель оценки и виды стоимости», СТО СДС СРО НКСО 3.3-2008 «Требования к отчету об оценке» и другими нормативными актами, регламентирующими порядок проведения оценки.

Применение Федеральных стандартов оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), обусловлено тем, что Объекты оценки находятся на территории Российской Федерации, а также тем, что Оценщик осуществляет свою деятельность на территории РФ. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке. В Отчете также использовалась терминология, указанная и в других стандартах.

Применение Стандартов Ассоциации Саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (СТО СДС СРО НКСО) обусловлено тем, что Оценщики являются членами Ассоциации СРО НКСО (Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»). Данные организации имеют единые профессиональные стандарты, которые Оценщики обязаны соблюдать.

При выполнении работы по определению справедливой стоимости Оценщиком были использованы и соблюдены следующие стандарты.

Наименование стандарта	Область применения
СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007 Основополагающий (базовый) стандарт	Настоящий стандарт является основополагающим (базовым) стандартом, устанавливающим основные положения системы документов по стандартизации Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (СДС СРО НКСО), необходимые для обеспечения единства и взаимосвязи различных направлений стандартизации деятельности, осуществляемой Саморегулируемой организацией «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (далее – СРО НКСО) и ее членами. Стандарт устанавливает цели, задачи, принципы, порядок разработки, утверждения, обозначения и обновления документов по стандартизации СРО НКСО.
СТО СДС СРО НКСО 3.1-2008 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»	Настоящий стандарт оценки разработан на основе Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО N 1) с учетом требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности. Настоящий стандарт оценки является обязательным к применению членами саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (далее СРО «НКСО») при осуществлении оценочной деятельности.

СТО СДС СРО НКСО 3.2-2008 «Цель оценки и виды стоимости»	Настоящий федеральный стандарт оценки разработан на основе Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N 2) с учетом требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение справедливой стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной. Настоящий стандарт оценки является обязательным к применению членами саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (далее СРО «НКСО») при осуществлении оценочной деятельности.
СТО СДС СРО НКСО 3.3-2008 «Требования к отчету об оценке»	Настоящий федеральный стандарт оценки разработан на основе Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО N 3) с учетом требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки. Настоящий стандарт оценки является обязательным к применению членами саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (далее СРО «НКСО») при осуществлении оценочной деятельности.
Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»	Настоящий стандарт: (а) дает определение справедливой стоимости; (б) излагает в едином МСФО основу для оценки справедливой стоимости; и (с) требует раскрытия информации об оценках справедливой стоимости. Справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

### 1.5. Термины и определения, используемые в отчете

**Аналог объекта оценки** – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ФСО №1, п.8).

**Допущение** – гипотетические мнения и/или суждения исполнителя услуги по оценке, повлиявшие на результат оценки.

**Задача проведения оценки** – это сфера предполагаемого использования ее результата.

**Земельный участок** – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

- **собственники земельных участков** – лица являющиеся собственниками земельных участков;

- *землепользователи* – лица, владеющие и пользующиеся земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;
- *землевладельцы* – лица, на праве пожизненного наследуемого владения;
- *арендаторы земельных участков* – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;
- *обладатели сервитута* – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

**Метод оценки** – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Метод прямого сравнительного анализа продаж** основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли - продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Данный метод основывается на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу собственность не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

**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 максимально высокую текущую стоимость объекта.

**Недвижимое имущество (недвижимые вещи)** – к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. (ГК РФ ст. 130).

**Объекты оценки.** К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФЗ № 135-ФЗ ст. 5)

**Отчет об оценке** представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (ФСО №3, п.3).

**Под оценочной деятельностью** понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости (ФЗ № 135-ФЗ, ст.3).

**Подходы к оценке (ФСО №1, пп. 13-15):**

- *Доходный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.
- *Сравнительный подход* - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
- *Затратный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

**Право собственности** (ГК РФ, часть 1, ст. 209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник может по своему усмотрению совершать в отношении

своего имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать его им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

**Право владения** означает возможность фактического обладания вещью, физического или хозяйственного воздействия на вещь.

**Право пользования** имуществом состоит в праве извлекать из него полезное свойство посредством эксплуатации, применения.

**Право распоряжения** – право определять юридическую судьбу имущества (отчуждать ее, сдавать во временное пользование и т.п.).

**Право аренды земельного участка** (ЗК РФ, ст. 22) подразумевает возможность передачи своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права в залог и внести в качестве вклада в уставной капитал без согласия собственника земельного участка, но при условии его уведомления, если договором аренды не предусмотрено иное. Арендатор земельного участка имеет право передать его в субаренду в пределах срока договора аренды без согласия собственника земельного участка, но при условии его уведомления, если договором аренды не предусмотрено иное.

**Справедливая стоимость** — это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (МСФО №13 п.24).

**Стоимость** – экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением стоимости. Понятие стоимости предполагает определение некоторой денежной суммы, связанной с актом купли-продажи.

**Субъектами оценочной деятельности (Оценщики)** признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ. Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям Федерального закона №135-ФЗ (ФЗ № 135-ФЗ, ст.4).

**Цена** – денежная форма проявления стоимости объекта в конкретных условиях спроса и предложения на него.



## 2. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

### 2.1. Основные принципы оценки имущества

Необходимость оценки стоимости имущества объясняется, прежде всего, изменениями рыночных цен с течением времени под воздействием ряда факторов: технического прогресса, конъюнктуры рынка, инфляции и т. д.

**Принципы оценки классифицируются по нескольким критериям:**

1) Принципы, связанные с взаимоотношением элементов собственности:

- вклада;
- сбалансированности;
- возрастающих и уменьшающих доходов.

2) Принципы, связанные с рыночной средой:

- конкуренции;
- предложения и спроса;
- изменения цены с течением времени.

3) Принципы, основанные на представлениях пользователя:

- полезности;
- замещения;
- ожидания.

4) Принцип наиболее эффективного использования:

согласно международным стандартам оценки для имущества принцип наиболее эффективного использования определяется как наиболее вероятное использование, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной и его использование будет:

- физически возможным;
- разумно оправданным;
- юридически законным;
- осуществимое с финансовой точки зрения.

Принцип наиболее эффективного использования рассматривается отдельно для каждого конкретного случая на основе учета различных факторов.

### 2.2. Основные мотивы и цели оценки

Оценка имущества всегда носит целевой характер. Цели и мотивы оценки:

- взнос в уставной капитал
- купля-продажа
- отчуждение
- кредитование под залог
- страхование
- финансовое планирование
- лизинг
- ликвидация предприятия
- реализация имущественных прав

### 2.3. Подходы в оценке

Определение стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

- затратный;
- сравнительный (рыночный);
- доходный.

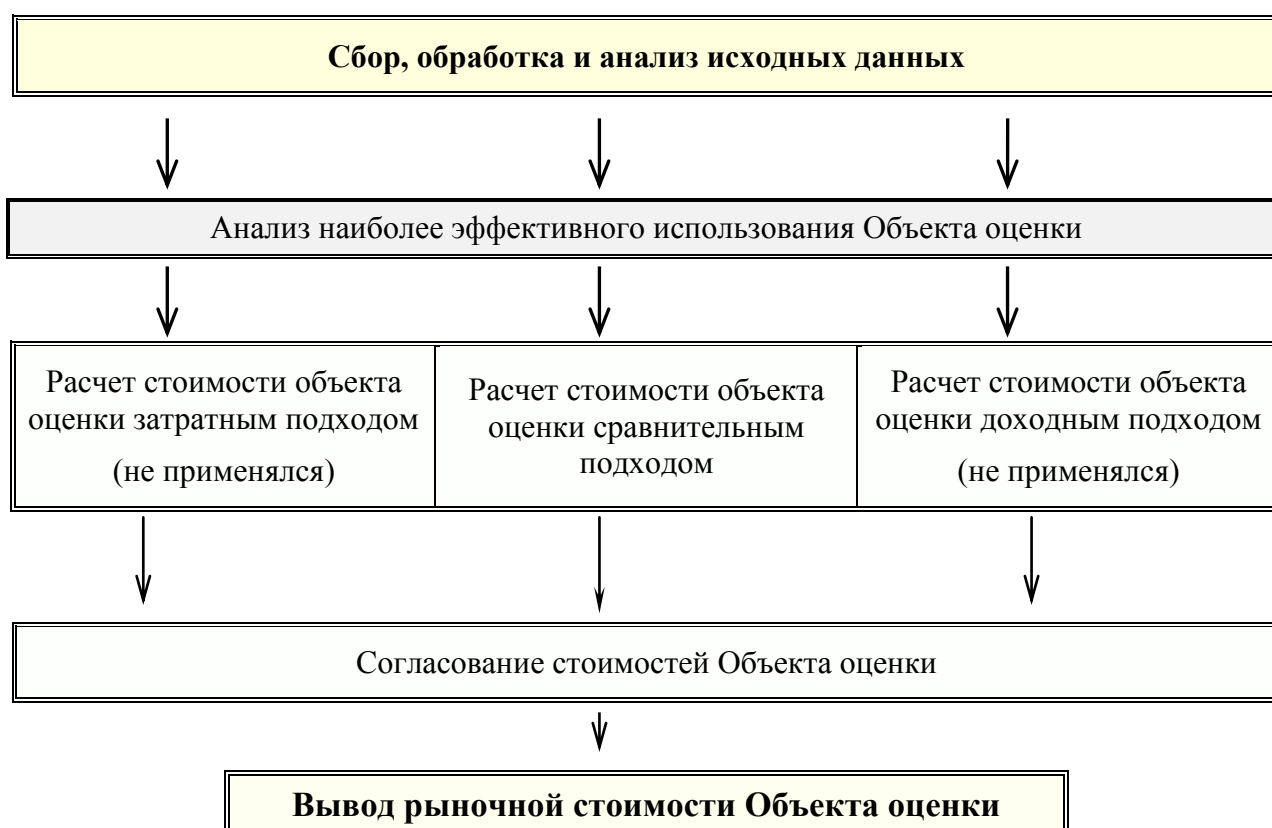
**Затратный подход** – один из подходов к оценке, базирующийся на определении стоимости издержек на воспроизводство или замещение объектов с учетом всех видов износа.

**Сравнительный подход**, также называемый **рыночным** – совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичным объектом, 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.

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными методами, для определения итоговой оценки стоимости, как правило, используется метод средневзвешенной, в соответствии с которым результату каждого из методов присваивается весовой коэффициент.

### **Схема определения рыночной стоимости Объекта оценки**



## **2.4. Основные этапы процедуры оценки Объекта оценки**

Оценка рыночной стоимости Объекта оценки включала следующие этапы:

1. *Сбор и анализ данных юридической, технической и бухгалтерской документации по Объекту оценки.*
2. *Осмотр и фотографирование Объекта оценки и его окрестностей.* Дата последнего осмотра Объекта оценки и его окрестностей была произведена представителями Исполнителя 11 октября 2017 года.
3. *Сбор и анализ общих данных:* на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах района расположения объекта.
4. *Сбор и анализ специальных данных:* на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам.
5. *Анализ наиболее эффективного использования:* вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования недвижимости для района расположения объекта.

6. *Применение стандартных процедур расчета стоимости объекта:* для оценки рыночной стоимости объекта были применены два подхода расчета стоимости (затратный и сравнительный).
7. *Сведение результатов расчетов рыночной стоимости, полученных по различным подходам:* на данном этапе были проанализированы результаты расчетов по различным подходам и сделан вывод относительно итоговой величины (взвешенной оценки) рыночной стоимости объекта.
8. *Подготовка отчета о рыночной стоимости.* На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

## **2.5. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки**

- 1) *Свидетельство о государственной регистрации права на земельные участки:*

№ п/п	Кадастровый номер	Номер записи в реестре	Серия, номер и дата выдачи свидетельства о праве собственности
1	47:07:0485001:1658	47-47/013-47/013/034/2015-8529/1	47 №145614 от 11.04.2016
2	47:07:0485001:1661	47-47/013-47/013/034/2015-8531/1	47 №145615 от 11.04.2016
3	47:07:0485001:1663	47-47/013-47/013/034/2015-8535/1	47 №145616 от 11.04.2016
4	47:07:0485001:1659	47-47/013-47/013/034/2015-8536/1	47 №145617 от 11.04.2016
5	47:07:0485001:1662	47-47/013-47/013/034/2015-8539/1	47 №145618 от 11.04.2016
6	47:07:0485001:1664	47-47/013-47/013/034/2015-8540/1	47 №145619 от 11.04.2016
7	47:07:0485001:1660	47-47/013-47/013/034/2015-8542/1	47 №145620 от 11.04.2016

## **2.6. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения**

- <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9c9bc66a-3e04-433a-8808-429b462c3e2c/%D0%AF%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D1%84%D0%B5%D0%B2%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C+2016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9c9bc66a-3e04-433a-8808-429b462c3e2c>
- <http://afkgroup.com/analitika-i-metodiki/post-737/>
- [http://www.1rre.ru/upload/iblock/2c1/analitics\\_realty\\_housing\\_31\\_07\\_2015\\_97314.pdf](http://www.1rre.ru/upload/iblock/2c1/analitics_realty_housing_31_07_2015_97314.pdf)
- <http://bport.info/analytics/2015/05/11/620668/>



### 3. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

#### 3.1. Перечень Объекта оценки

В *Таблице 1* приведен перечень Объекта оценки (7 земельных участков). Земельные участки расположены по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, дер. Касимово, Касимово-1, уч.№2, уч.Касимово, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: малоэтажные жилые дома до 3-х этажей.

*Таблица 1.*

*Перечень оцениваемых земельных участков*

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, соток	Номер записи в реестре	Серия, номер и дата выдачи свидетельства о праве собственности
1	47:07:0485001:1658	2 430,70	47-47/013-47/013/034/2015-8529/1	47 №145614 от 11.04.2016
2	47:07:0485001:1661	7,08	47-47/013-47/013/034/2015-8531/1	47 №145615 от 11.04.2016
3	47:07:0485001:1663	55,95	47-47/013-47/013/034/2015-8535/1	47 №145616 от 11.04.2016
4	47:07:0485001:1659	52,41	47-47/013-47/013/034/2015-8536/1	47 №145617 от 11.04.2016
5	47:07:0485001:1662	94,36	47-47/013-47/013/034/2015-8539/1	47 №145618 от 11.04.2016
6	47:07:0485001:1664	131,81	47-47/013-47/013/034/2015-8540/1	47 №145619 от 11.04.2016
7	47:07:0485001:1660	5,44	47-47/013-47/013/034/2015-8542/1	47 №145620 от 11.04.2016
		<b>2 777,75</b>		

Итого недвижимого имущества – 7 (Семь) единиц.

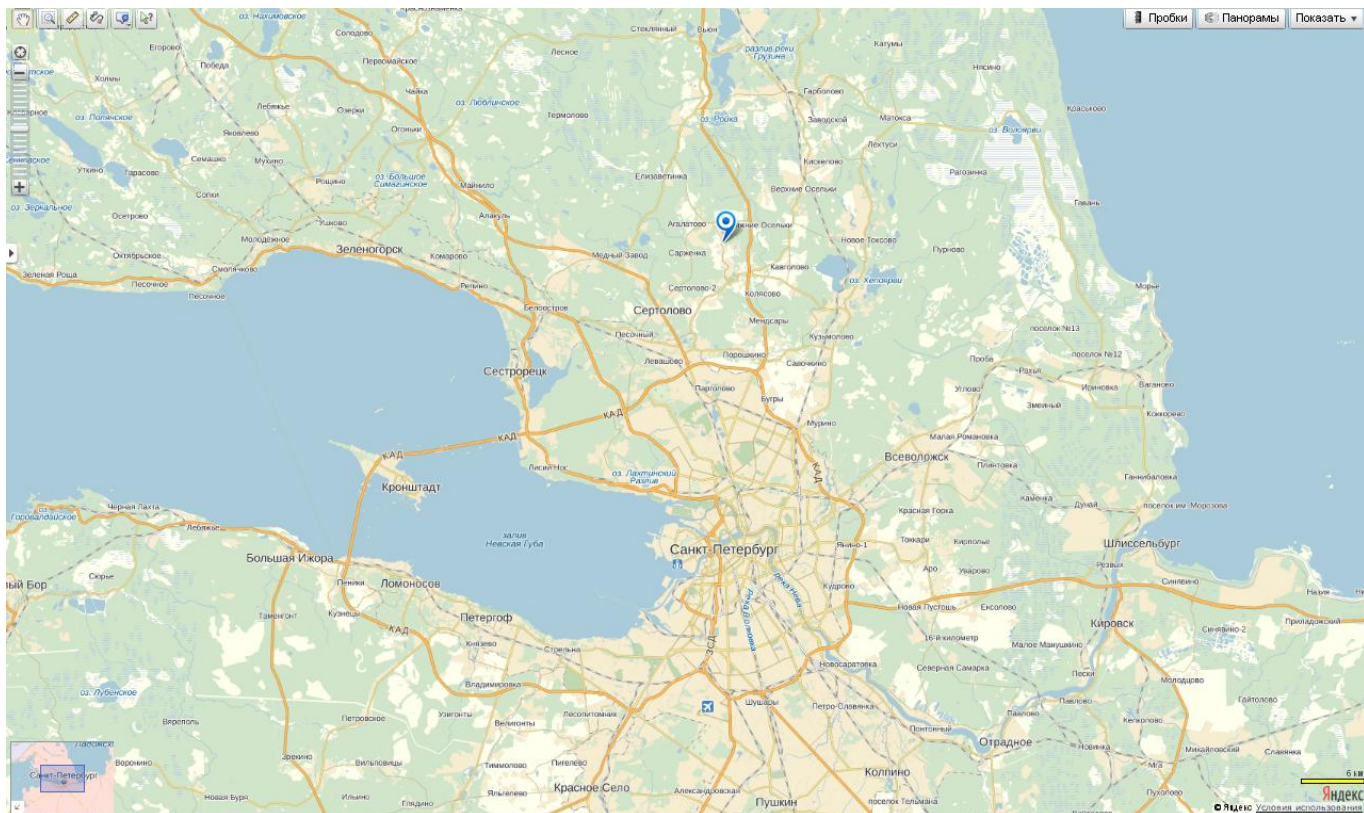
В связи с тем, что Объект оценки представляет собой объекты незавершенные строительством и числятся на счетах 07 и 08 бухгалтерского баланса, инвентарные номера и первоначальная балансовая стоимости при постановке на баланс у них отсутствуют.

#### 3.2. Анализ местоположения Объекта оценки

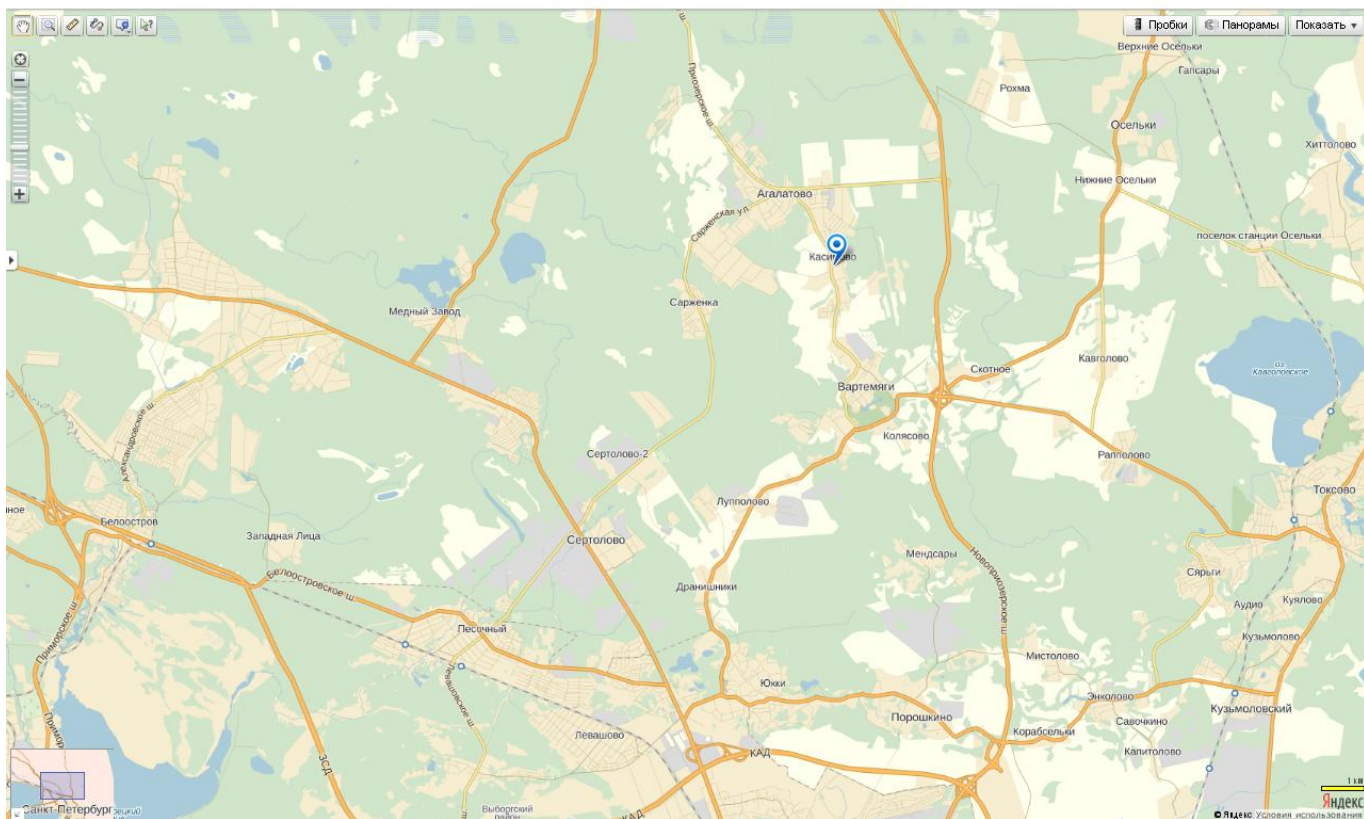
Описание и анализ локального положения объекта оценки, его окружения (на разных уровнях детализации) и перспектив их изменения необходимы для выявления экономических выгод от владения объектом в настоящее время и в будущем. Оценка рыночной стоимости объекта есть ни что иное, как «пересчёт» таких выгод в наиболее вероятную цену в «справедливой» потенциальной сделке купли – продажи объекта при условиях, содержащихся в определении термина «рыночная стоимость». Под термином «окружение» мы понимаем экономическое окружение объекта, в котором и реализуется его полезность. Это и физически существующая материальная среда (урбанизированная территория), и экономические условия – состояние финансового и фондового рынков, соотношение спроса и предложения по аналогичным объектам, любые факторы, влияющие на это соотношение, налогообложение, факторы, влияющие на стоимость ресурсов, необходимых для эксплуатации объекта и т. д.

Объект оценки расположен по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер.Касимово, Касимово 1, уч.№2, уч.Касимово.

Поселок находится на расстоянии 15 км от Санкт-Петербурга по Приозерскому шоссе, в одном из самых экологически благоприятных районов Ленинградской области, в окружении достойных соседей.



**Рис.1. Расположение Объекта оценки относительно основных магистралей г. Санкт-Петербурга**

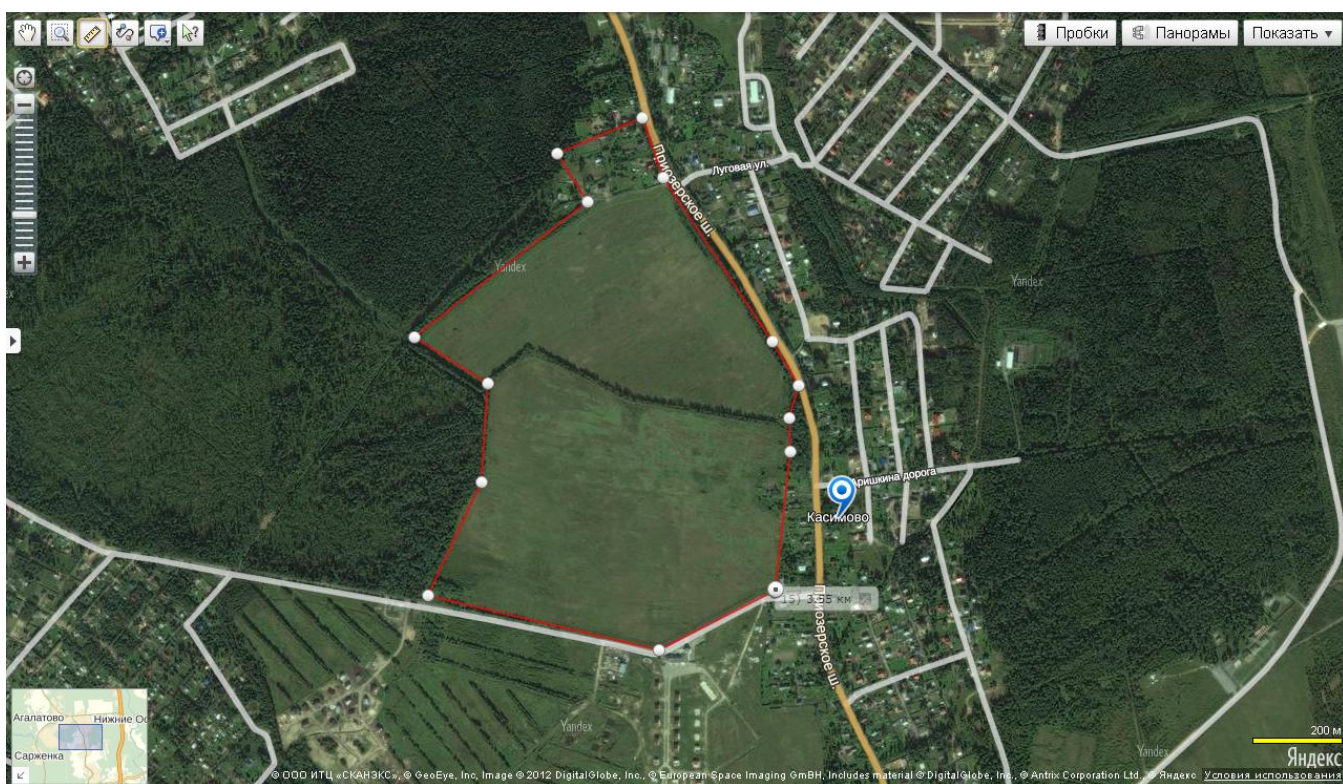


**Рис.2. Расположение Объекта оценки относительно окружающих поселков**





**Рис.4. Расположение Объекта оценки относительно Приозерского шоссе и окружающих поселков**



**Рис.5. Границы Объекта оценки**



### 3.3. Описание Объекта оценки

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество в виде 10 земельных участков общей площадью 277 775 кв.м., расположенных по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, дер. Касимово, Касимово-1, уч.№2, уч.Касимово, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: малоэтажные жилые дома до 3-х этажей.

На дату оценки к оцениваемым земельным участкам коммуникации не подведены.

Земельные участки предназначены для индивидуального жилищного строительства.

#### *Фотографии оцениваемого земельного участка*



На дату оценки на оцениваемых земельных участках по периметру расположены ветхие строения, затрудняющие подъезд и требующие сноса. Коммуникации не заведены. Необходим вынос существующих коммуникаций (ЛЭП), необходима (частично) мелиорация.

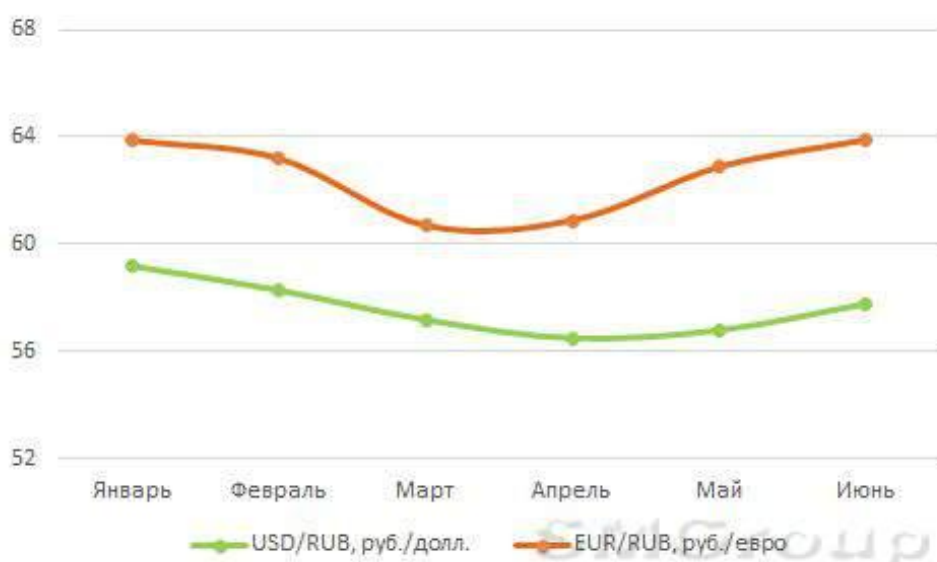
### 3.5. Обзор рынка земельных участков Ленинградской области

#### 3.5.1 Итоги экономики РФ за первое полугодие 2017 года

Российская экономика заканчивает 1-ое полугодие 2017 года достаточно успешно. Можно уверенно говорить об оздоровлении реального сектора и улучшении инвестиционного климата, но пока еще эти события не потянули за собой рост реальных доходов и потребительского спроса. Снижение цены на нефть может также замедлить экономический рост. Обратимся к итогам 1-ого полугодия для экономики:

**ВВП:** умеренный рост. По итогам 1-ого квартала 2017 года российский ВВП вырос на 0,5% к аналогичному периоду 2016 года. Динамика ВВП за 2-ой квартал и 1 полугодие пока еще не раскрывалась, но, по данным Росстата[1], за январь-май ВВП страны вырос на 1,3% к аналогичному периоду прошлого года, причиной роста стали обрабатывающие отрасли, а также строительство и сектор услуг. Мы ожидаем, что по итогам 1 полугодия ВВП России может вырасти примерно на 1,7%. Консервативный прогноз российского Минэкономразвития по росту ВВП на текущий год составляет 1,5%. Наш прогноз по росту ВВП России в 2017 году составляет 2%.

**Промышленность:** рост обновляет максимумы. За 1-ый квартал 2017 года промышленное производство в РФ выросло только на 0,1% в годовом исчислении. Однако во 2-ом квартале производство стало наверстывать упущенное, и в январе-мае текущего года промышленное производство увеличилось на 1,7% в годовом исчислении (в том числе за май в годовом исчислении рост составил 5,6%). Отчасти росту производства помогла холодная весна, вызвавшая рост в производстве электроэнергии и топливной промышленности, но главным фактором роста многих отраслей, причем не только пищевой промышленности, все-таки остается импортозамещение (см.график 1). Добыча нефти в России в 1-ом квартале, по данным ЦДУ ТЭК, выросла на 0,6% к аналогичному периоду 2016 года. А сальдо торгового баланса в России за 1-ый квартал 2017 года составило \$38,3 млрд, что превысило значение 1-ого квартала 2016 года почти на 50% (данные Росстата). Таким образом, российские экспортеры в 1-ом квартале сработали весьма эффективно, причем речь идет не только об экспортерах нефти. Наш прогноз по росту промышленного производства в РФ за 2017 год составляет 2,2-3%.



Динамика цены нефти и индекс промышленного производства в РФ, январь-май 2017

**Инфляция:** в соответствии с ожиданиями. В 1-ом квартале 2017 года годовая инфляция потребительских цен в России составила 4,6%, а в январе-мае снизилась до 4,4%. С учетом того, что летом и в начале осени дешевеют многие сезонные продукты, цели Минэкономразвития, Минфина и ЦБ по годовой инфляции в 3,8-4% за 2017 год представляется выполнимой. Наш

прогноз по годовой инфляции на 2017 год (4%) почти совпадает с прогнозами государственных ведомств. Однако нужно отметить, что снижению инфляции во многом способствует умеренно жесткая денежно-кредитная политика ЦБ, а также укрепление рубля. Если рубль будет дальше терять в стоимости к мировым валютам, то цель по инфляции в 4% окажется невыполнимой и может быть пересмотрена.

на.

**Розничные продажи пока не радуют.** В 1-ом квартале 2017 года розничные продажи в России снизились на 1,8% в годовом исчислении, но уже в апреле ситуация несколько улучшилась, и по итогам первых четырех месяцев текущего года падение розничных продаж замедлилось до -1,4% в годовом исчислении, а в апреле объем розничных продаж не изменился по сравнению с апрелем 2016 года. Полагаем, что к концу 2017 года динамика розничных продаж может выйти в плюс благодаря индексации пенсий и замедлению темпов снижения реальных доходов населения. Индикатором будущего роста потребления нередко является объем продаж легковых автомобилей среднеценового сегмента, который в мае, по оценкам Минэкономразвития, увеличился на 15% к маю 2016 года. Но для существенного роста реальных доходов населения важен крепкий рубль, а новая волна его падения снова ударит по потребительскому спросу.

**Инвестиции:** новые точки роста. Инвестиции в основной капитал в России в 1-ом квартале текущего года увеличились на 2,3% к аналогичному периоду 2016 года. Банк России прогнозирует ускорение роста инвестиций в основной капитал во 2-ом квартале текущего года до 3-5% в годовом исчислении. Это может стать основой будущего роста ВВП. Основной вклад в этот рост внесли инвестиции в угольную промышленность, электроэнергетику, сектор телекоммуникаций, общественное питание, гостиничный бизнес.

**Нефть:** снижение цены не помеха росту добычи и экспорта. [Цена нефти марки Brent](#) во 2-ом квартале упала на 10,5%, а за 1 полугодие подешевела на 14,8%. Причиной нестабильной ситуации на рынке «черного золота» оказались производители сланцевой нефти в США, которые с начала года благодаря высокой цене на нефть стали увеличивать добычу. Поэтому соглашение ОПЕК и независимых производителей нефти не сильно повлияло на нефтяной рынок – предложение росло вне зависимости от ОПЕК. Тем не менее, на российскую экономику снижение цен на нефть и участие России в соглашении о сокращении добычи нефти, как видим, повлияли не очень сильно.

**Валютный рынок:** рубль упал из-за цены на нефть и Трампа. Во 2-ом квартале мощное укрепление рубля, характерное для всего 2016 года и 1-ого квартала текущего года, приостановилось. Так, по итогам 1-го полугодия рубль показал укрепление к доллару всего на 0,96%, а к евро – подешевел на 6% (см.график 2). Причиной стало, в первую очередь, снижение цены нефти – несмотря на то, что зависимость российского бюджета от экспорта нефти в текущем году не такая сильная, как была в прошлые годы, валютные трейдеры пока воспринимают рубль все равно как одну из «нефтяных» валют. Другой причиной могло стать прекращение действия «фактора Трампа» (т.е. надежды на скорое потепление отношений России и США), и неожиданное расширение санкционного списка против России со стороны США (хотя воздействие на рубль было краткосрочным и, скорее, спекулятивным). Еще одной причиной могли быть словесные интервенции ряда госчиновников, заявлявших о переоцененности рубля. Однако важно отметить, что для экспортоориентированной экономики России умеренное ослабление рубля является фактором роста. Другой вопрос заключается в том, как далеко может зайти ослабление рубля в последующие месяцы и не подстегнет ли это инфляционные ожидания и спрос на валюту? Напомним, что в начале текущего года в Минэкономразвития прогнозировали, что при цене на нефть в \$40 за баррель «справедливым» курсом рубля будет 68 руб./долл. и 72 руб./евро. Однако в 1 полугодии цены на нефть оставались выше \$40 за баррель, соответственно, и обменный курс рубля оказался намного оптимистичнее прогнозов.



Средние курсы рубля к доллару и рубля к евро по месяцам, январь-июнь 2017

Источник: <http://stock-maks.com/fs/32439-itogi-ekonomiki-rf-za-pervoe-polugodie-2017-goda.html>

#### Политика:

Относительно высокий уровень образования городского населения вкупе с доступностью интернета делают жителей региона достаточно политически активными. При этом эксперты обращают внимание на то, что хотя жители осведомлены о нарушениях, с которыми проводятся выборы, тем не менее активного протеста со стороны населения не следует. Отношение местных жителей можно проиллюстрировать словами эксперта: «Если мы не будем доверять нашему губернатору, то нам вообще некому будет доверять. Вы поймите, нам же тоже надо на кого-то опереться».

В проблемах региона жители винят, в первую очередь, ближайшее руководство: муниципальное и областное, осведомленно полагая, что на местах не выполняются нормативные акты, принятые на уровне страны. Точно так же расценивается принятие федеральных законов, ухудшающих положение жителей региона: нечистые на руку депутаты, лоббисты и коррупционеры, по всей видимости, вводят в заблуждение Президента. Положительные изменения в экономике страны и региона списываются на высокие цены на нефть, а местные положительные изменения (город, район) — на личную и совместную деловую активность жителей региона. В отдельных областях руководство занимает свои посты уже более 10 лет. В Округе нет ярко выраженных политических лидеров.

Подобно жителям Москвы и Подмосковья, жители других областей ЦФО активно самоорганизуются, поскольку «перестают надеяться на власти, что те решат за ними какие-то проблемы, начинают понимать, что надеяться надо на самих себя».

#### Экология:

Экологическая обстановка к западу от Москвы лучше, широко известно. Именно это — главная причина, по которой «заповедником богатых» в наших краях стало именно Рублево-Успенское шоссе. И Новая Рига, идущая параллельно Рублевке, в целом обладает теми же достоинствами. Благоприятная экология — одно из главных преимуществ Новорижского шоссе. Вредных производств в его окрестностях практически нет, а преимущественно западные ветры сдувают все загрязнения от Москвы в другую сторону. Еще эксперты отмечают наличие в этих местах трех водохранилищ — Озернинского, Рузского и Истринского. Новорижское направление проходит по территории Красногорского, Истринского, Рузского, Волоколамского и Шаховского районов, — говорит он. — В них доля лесного фонда составляет в среднем 40 - 50% территории, а в некоторых местах после 50 км от МКАД и превышает 50% площади. Причем леса преимущественно хвойные — в окружении такой природы человек не просто живет, а исцеляется.

Источник: <http://nr23.ru/press/novoriga-obzor-201103.html>



### 3.5.2 Земельный фонд Ленинградской области

По данным федерального государственного статистического наблюдения земельный фонд Ленинградской области на 1 января 2015 года составляет 8390,8 тыс. га, в том числе площадь территории, покрытой Ладожским и Онежским озерами.

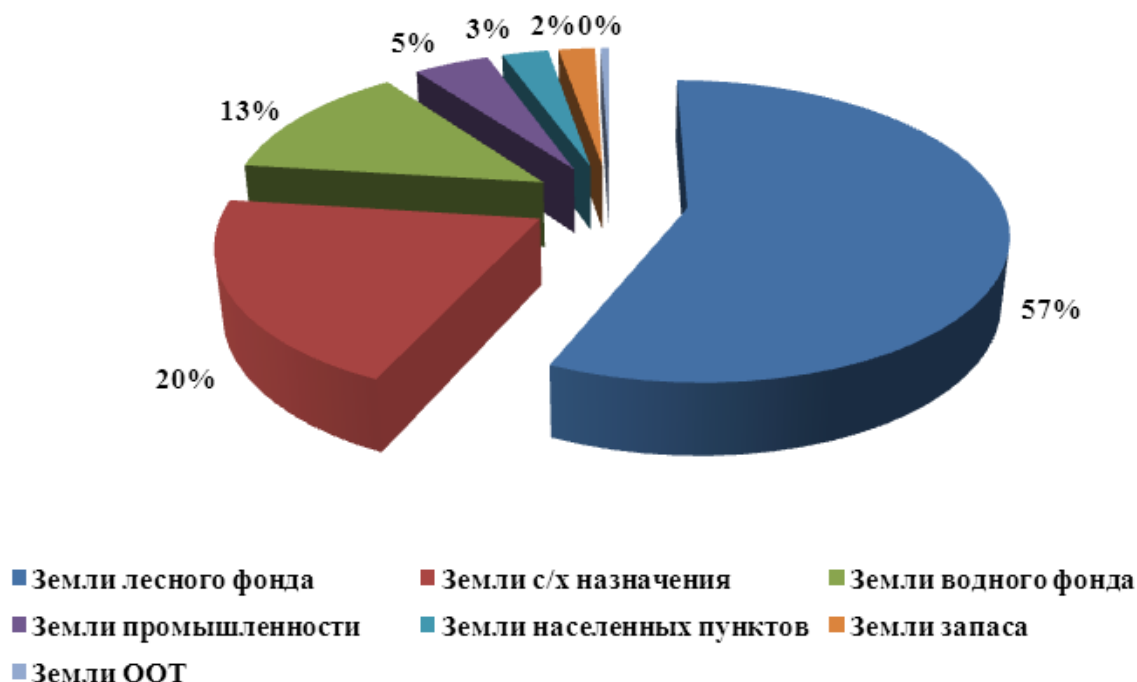


Рис. 1 Структура земельного фонда Ленинградской области в разрезе категорий земель

В структуре земельного фонда Ленинградской области преобладает лесной фонд, на долю которого приходится 56,7% от общей площади, а на долю земель сельскохозяйственного назначения – 20,3 %. На долю земель населенных пунктов приходится 2,8%, из них площадь городов и поселков городского типа составляет 93 тыс. га, сельских населенных пунктов – 143,7 тыс. га.

Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения составляют 385,5 тыс. га, из которых наибольшая площадь приходится на земли обороны и безопасности (295,4 тыс. га). Непосредственно земли промышленности в данной категории насчитывают лишь 35,2 тыс. га.

По данным государственного статистического наблюдения за земельными ресурсами на 1 января 2015 года, в собственности граждан и юридических лиц находится 506,8 тыс. га, что составило 6% земельного фонда Ленинградской области. Из них площадь земель, находящихся в собственности граждан и их объединений, составила 398 тыс. га, а в собственности юридических лиц находится 108,8 тыс. га. Площадь земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составляет 7884 тыс. га, или 94%.

В составе категории «Земли промышленности» в частной собственности граждан и юридических лиц находится лишь 5,6 тыс. га (из 385,5 тыс. га).

Как у физических лиц, так и у юридических лиц 90% площадей на праве собственности находится на землях сельскохозяйственного назначения и составляет 454,2 тыс. га.

Общая площадь земель, находящихся в собственности юридических лиц, в сравнении с предшествующим годом, увеличилась на 1,7 тыс. га. Площадь земель в собственности граждан увеличилась на 0,6 тыс. га.

Источник: <http://afkgroup.com/analitika-i-metodiki/post-737/>



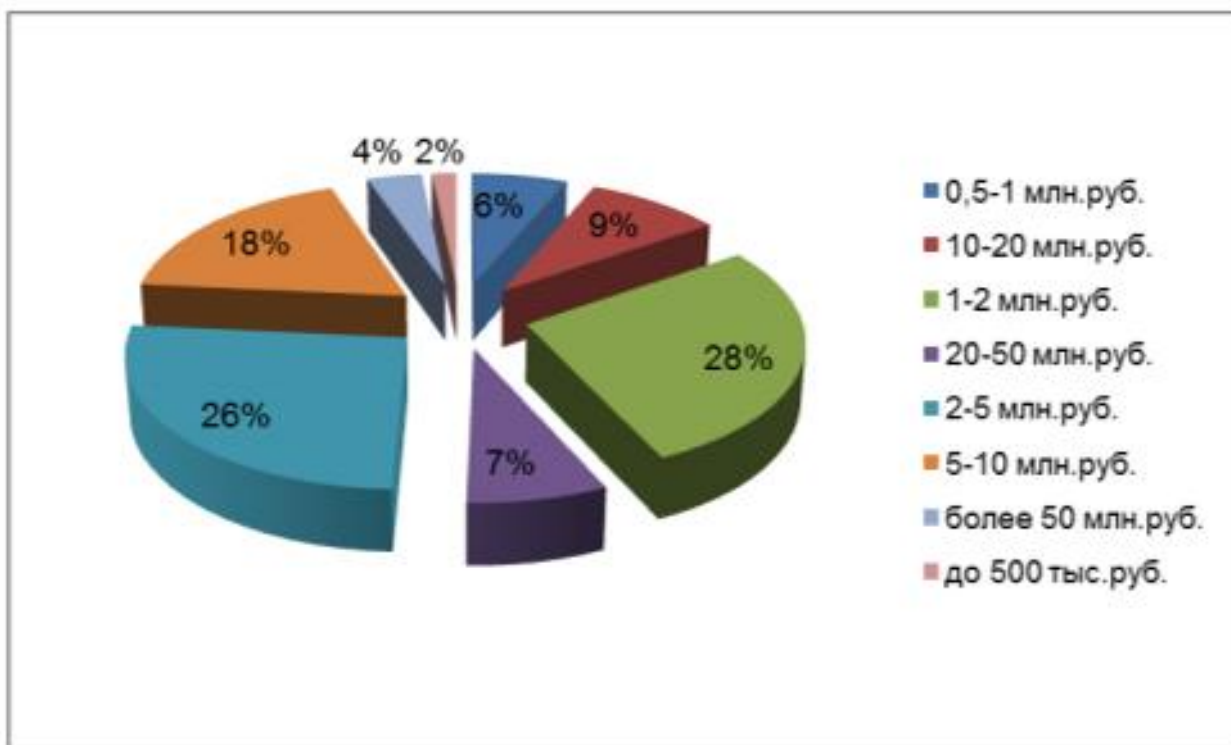
### 3.5.3 Характеристика земельных участков Ленинградской области

Обзор рынка загородной недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области. В 2015 году рынок загородной недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области не продемонстрировал традиционный сезонный подъема спроса. К такому выводу пришли аналитики Агентства развития и исследований в недвижимости (АРИН), проанализировав рынок по итогам первого полугодия. По данным экспертов, исключением стал сегмент «эконом» – это единственный класс загородного жилья, который не показал снижения спроса.

По оценкам департамента консалтинга и оценки АРИН, основной объем предложения загородных домов сконцентрирован во Всеволожском, Выборгском, Гатчинском и Ломоносовском районах Ленинградской области. На них приходится в общей сложности около 60% выставленных на продажу объектов вторичного рынка.

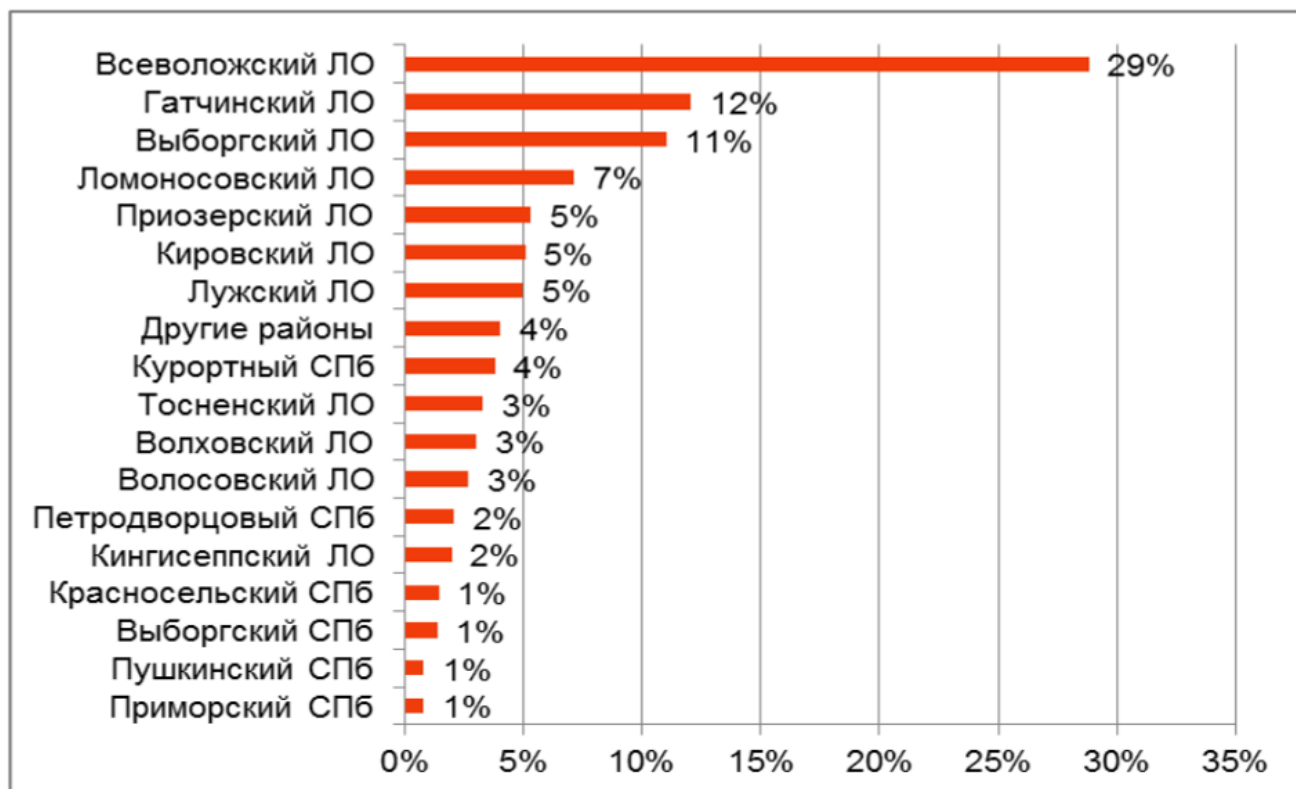
Также эксперты говорят о том, что по сравнению с аналогичным периодом 2014 года наблюдается изменение структуры предложения. «Доля домовладений эконом-класса показывает ощутимый рост. Сегодня она составляет более 50% в общей структуре предложения на вторичном рынке загородных домов, - отмечает Андрей Петров, вице-президент по консалтингу и оценке АРИН. - Это объясняется общими кризисными явлениями и смещением структуры спроса в пользу недорогих домовладений». Эксперт говорит, что к данному сегменту относятся домовладения стоимостью от 1 до 4,5 млн руб.

**Структура предложения загородных домов по стоимости, руб.**



Наиболее дорогостоящие объекты в текущем предложении предлагаются к продаже в Приморском и Петродворцовом районах Санкт-Петербурга. Самая низкая стоимость загородных домов отмечается в Волховском и Лужском районах. «В этих локациях средняя цена выставленных на продажу объектов варьирует от 1,5 до 3,5 млн руб., а минимальные цены начинаются от 250 тыс. руб», - комментирует Андрей Петров, отмечая также, что районы с наиболее низкой средней ценой кв. метра в текущем предложении - Волосовский, Лужский, Кингисеппский и Волховский.

## Структура предложения загородных домов по районам



В исследовании АРИН представлены данные и по статусам земельных участков. Сегодня на рынке наиболее широко представлены загородные дома, расположенные на земельных участках ИЖС (59% предложений). Дома на землях садоводств составляют 31% предложений. Объекты, расположенные на земельных участках с иными статусами, составляют около 10%.

### Стоимость загородных домов (стоимость участков с домостроениями), руб.

Район	Максимальная стоимость, руб.	Средняя стоимость, руб.	Минимальная стоимость, руб.
Волховский ЛО	10 500 000	2 100 000	200 000
Всеволожский ЛО	150 000 000	11 600 000	1 050 000
Выборгский ЛО	189 000 000	7 500 000	500 000
Выборгский СПб	80 000 000	14 800 000	2 300 000
Гатчинский ЛО	42 000 000	5 100 000	350 000
Кировский ЛО	20 800 000	4 800 000	400 000
Красносельский СПб	33 000 000	8 100 000	990 000
Курортный СПб	200 000 000	15 000 000	2 000 000
Ломоносовский ЛО	83 000 000	5 900 000	700 000
Лужский ЛО	12 300 000	2 300 000	350 000
Петродворцовый СПб	355 000 000	12 100 000	1 300 000
Приморский СПб	330 000 000	16 000 000	4 000 000
Приозерский ЛО	128 000 000	6 000 000	500 000
Пушкинский СПб	250 000 000	11 000 000	850 000
Тосненский ЛО	35 000 000	4 500 000	400 000

Источник: [http://www.1rre.ru/upload/iblock/2c1/analitics\\_realty\\_housing\\_31\\_07\\_2015\\_97314.pdf](http://www.1rre.ru/upload/iblock/2c1/analitics_realty_housing_31_07_2015_97314.pdf)

На рынке загородной недвижимости земельные участки популярнее, чем коттеджи: многие горожане предпочитают сначала приобрести землю, а потом, шаг за шагом,

строить на ней собственный дом. Как известно, спрос рождает и предложение – поэтому Ленобласть изобилует предложениями по продаже земли в собственность.

Одним из самых популярных районов является Всеволожский, что объясняется его удачным местоположением и большим количеством земель, пригодных для сельского хозяйства.

Купить участок во Всеволожском районе можно по самым разным ценам - от 500 тыс. рублей до 100 млн. Среднему покупателю, конечно, интереснее недорогая земля, пригодная как для возделывания, так и для постройки коттеджа.



Пожалуй, самые доступные предложения можно найти у компании «АТС «Малиновка», которая продает земельные участки в Сертолово-1, Сертолово-2 и у озера Медное. При этом большим преимуществом этих участков, является их близкое расположение от города: участки у озера Медное расположены всего в 10 км от Петербурга, а участки в Сертолово-2 и Сертолово-1 лишь ненамного дальше. Цена сотки земли составляет 80 тыс. рублей для участков у Медного озера, и всего 65 000 рублей для участков в Сертолово-2.

Надо сказать, что в других районах Ленобласти «АТС «Малиновка» реализует еще более дешевые участки, однако они расположены дальше от Петербурга, что, конечно же, сказывается на стоимости.



Коттеджный поселок «Вишневый сад», расположенный в 14 км от Петербурга, во Всеволожске, также может похвастаться относительно невысокими ценами на земельные участки без подряда. Сотка земли стоит от 200 тыс. рублей, а размер участков варьируется от 11 до 30 соток. Примерно такие же цены на землю и в «Дубровке», коттеджном поселке в 20 км от города.

Есть в продаже и отдельные земельные участки по доступным ценам. К примеру, за 300 тыс. рублей продается 6 соток земли в Кискелово, в 25 км от Петербурга. Неподалеку от Борисовой Гривы продается участок размером 10 соток, который можно купить за 450 тыс. рублей. Стоит обратить внимание на

недорогие участки в Токсово и Новом Токсово: здесь цены варьируются от 500 тыс. рублей до 1 млн. рублей.

Выгодно купить участок во Всеволожском районе можно также в д. Борисова Грива и в д. Хапо-Ое, где продаются участки под застройку от 500 тыс. рублей.

Надо сказать, что Всеволожский район становится все более и более доступным для проживания – и если раньше здесь преобладали элитные поселки, то теперь район становится интересным и обычному покупателю, а статус «элитного» постепенно приобретает Курортный район.

*Источник: [http://www.rview.ru/uchastki\\_vsevolozhsk.html](http://www.rview.ru/uchastki_vsevolozhsk.html)*



### 3.5.4 Обзор рынка земельных участков Ленинградской области в кризисный период

В настоящее время положение дел таково - рынок земли в Ленинградской области замер в выжидательной позиции: продажи земель приостановились, покупатели и собственники опасаются новых скачков курсов валют, ожидают конструктивных действий правительства по стабилизации рубля.

У застройщиков земельных объектов серьёзные проблемы со средствами. Некоторым компаниям не хватает денег для завершения проектов, и они же продают свои земельные участки для проектов по стоимости ниже докризисной. Этим участникам земельного рынка сложнее других перенести кризис.

Вторая часть участников земельного рынка, которой "досталось" от банковско-кредитного "коллапса" - это производители сельхозпродукции. у большинства из них нет денег для развития бизнеса, и они больше других зависят от банковских кредитов. Как это бывает? Зимой и ранней весной фермеры и крестьянские хозяйства берут в банке заём на закупку семян, удобрений, специальной техники, горюче-смазочных материалов и для найма сезонной рабочей силы. А поздней осенью, после уборки и реализации урожая, гасят кредит. Сегодня большая часть производителей сельхозпродукции или вообще не может получить кредит, или кредит им предлагают на условиях, которые не обеспечивают прибыльность производства. Поэтому собственники этих сельхозугодий вынуждены выбирать между частичной продажей земель для получения средств на поддержание хозяйства, и полной продажей всей имеющейся в наличии земли. Заметим, что зачастую высвобождаются интересные и перспективные земли, при этом находящиеся недалеко от города, вдоль автодорог и железнодорожных путей.

Такие земли обычно рассматриваются как наиболее привлекательные для потенциальных инвесторов, в том числе и зарубежных. При этом рыночная стоимость сельхозугодий намного ниже земли любой другой категории. Но, земля сельскохозяйственного назначения – это, пожалуй, единственный вид земли, который по закону не могут быть приобретены иностранцами, так как разработан особый вид взаимодействий с иностранными партнёрами, в котором участок сельскохозяйственной земли покупается российской компанией за средства иностранного инвестора, а после переводится в другую, категорию нужную инвестору. Потом, на основании имеющегося договора, происходит переуступка права собственности.

На фоне всего вышесказанного, самым стабильным в данный период остаётся рынок небольших земельных участков. Здесь за последние полгода цены снижаются менее интенсивно. К тому же оказалось, что это самый не зависимый от банков сектор загородной недвижимости. Аналитики фиксируют максимальный спрос на участки стоимостью от 500 тысяч до 1,5 миллионов рублей с площадями 1000-2000 кв.м. Самыми популярными районами в этом смысле являются Всеволожский, Выборгский и Приозерский. Также в последнее время отмечено повышение интереса к Гатчинскому, Тосненскому и Кингисеппскому районам.

Между прочим. Земельный рынок, если сравнить его с квартирным, остается самым активным сегментом рынка недвижимости, он отличается инертностью и в то же время является наименее уязвимым в кризисное время.

*Рынок земли Ленинградской области разнообразен.*

Чем удаленнее от Санкт-Петербурга, тем ниже покупательская активность. Самыми популярными и рентабельными, а так же надёжным вложением денег в земельную недвижимость остаётся строительство коттеджных посёлков. На сегодня в проектах есть больше 51 посёлка, а в продаже немногим более 100. Популярные районы – Выборгский, Всеволожский, Приозерский. Предложений в них намного больше, чем в остальных районах Ленинградской области. Главное направление строительства – элитный загородный отдых - это Карельский перешеек.

Пройдемся и по другим районам. Территории *Всеволожского района* привлекательны для застройки коттеджными посёлками для постоянного проживания (так называемые таун-хаузы). Площади Приозерского района интересны лишь для сезонного проживания. Причины: отсутствие развитой транспортной инфраструктуры. Это главное, что не позволяет появиться здесь проектам премиум- и элиткласса.

Земли Выборгского района настолько разноплановы, что, скорее всего, будут сильно различаться по структуре предложения. Здесь возможно реализовать проекты премиум-, бизнес- и экономкласса.

Возможен рост спроса в южных районах Ленобласти вблизи КАД.

Довольно активно происходит малоэтажное и коттеджное строительство в городах-спутниках Санкт-Петербурга – Сестрорецке и Зеленогорске – ввиду их уникальности по местоположению и экологии, вблизи Финского залива и озера Разлив.

Достаточно перспективно в городе Приморск в связи со строительством здесь морского порта.

Есть высокий спрос на земельные участки в посёлках Рощино. Это, конечно связано, с невероятной красотой места. Посёлок Рощино расположено недалеко от Санкт-Петербурга, тут много красивых озёр и прекрасный микроклимат.

Анализ ситуации на рынке земельного участка Ленинградской области показывает, что кризис не уничтожит потребности в земельных объектах. Он только как индикатор, помогает выявить «слабое звено» в экономике. К тому же со школьной скамьи мы знаем, что собственность на землю, её приобретение были и остаются самыми лучшими инвестициями, если смотреть в долгосрочной перспективе и в данный момент.

*Источник: <http://bport.info/analytics/2015/05/11/620668/>*

### 3.6. Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) Объекта оценки

Недвижимость – это имущество, которое можно использовать по разному назначению. Поскольку каждому назначению объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ) определяется как вероятное разумное использование собственности или свободной земли, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ НЭИ объекта недвижимости проводится в два этапа: сначала, исходя из предположения о том, что занимаемый объектом участок является свободным, а затем с учетом имеющихся улучшений.

В нашем случае Объект оценки представляет собой незастроенные земельные участки, поэтому Исполнитель ограничивается только первым этапом анализа НЭИ.

Вывод о НЭИ может быть следствием расчётов рыночной стоимости оцениваемого объекта при рассмотрении различных способов его использования. Однако, в тех случаях, когда оценщик способен сделать обоснованное заключение по данному вопросу по иным основаниям, не требующим выполнения большого количества расчётов, ни один из известных нам Стандартов оценки не запрещает ему отказаться от соответствующих вычислений. Таким образом, обоснование НЭИ может быть результатом логического анализа и следовать из рассмотрения окружающей объект среды, известных перспектив её изменения, исследования свойств самого объекта и т.д., если он приводит к единственному решению. В последнем случае необходимо убедиться лишь в том, имеет ли объект положительную рыночную стоимость.

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль.

**Физическая возможность** - физическая возможность возведения сооружения с целью наилучшего и оптимального использования на рассматриваемом участке.

**Допустимость с точки зрения законодательства** - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка.

**Финансовая целесообразность** - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику участка.

**Максимальная продуктивность** - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Согласно свидетельствам о государственной регистрации права и кадастровым планам участков, Объект оценки представляет собой земельные участки категории земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: малоэтажные жилые дома до 3-х этажей.

Учитывая привлекательность района и достаточно высокий спрос на земли под коттеджное строительство в Всеволожском районе Ленинградской области, где находится Объект оценки, Исполнитель может сделать вывод, что использование земельного участка под дачное строительство является также максимально эффективным.

Таким образом, для Объекта оценки наиболее эффективным использованием будет вариант использования участка для дачного строительства.

## 4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

### 4.1. Основные положения

Затратный подход базируется на том, что инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за участок большую сумму, чем та, в которую обойдутся приобретение соответствующего участка и возведение на нем аналогичного по назначению и полезности здания в приемлемый для строительства период.

Затратный подход включает:

- метод изъятия;
- определение затрат на освоение;
- оценка городских земель по затратам на инфраструктуру и условиям типовых инвестиционных контрактов.

**Метод изъятия** определяет рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу между рыночной стоимостью всего объекта недвижимости, т.е. земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимостью улучшений за вычетом их износа. Данный метод расчета стоимости земельного участка основывается на технике остатка для земли.

Условия использования метода изъятия:

- при определении наиболее эффективного использования земельного участка как свободного;
- если на рынке отсутствуют данные о совершенных сделках с незастроенными земельными участками.

*Алгоритм оценки земельного участка методом изъятия.*

1 этап. Определение рыночной стоимости земельного участка с улучшениями на основе изучения рынка и сравнительных продаж. Если недостаточно информации по сопоставимым продажам, в качестве исходных величин вместо цен продаж можно использовать экспертные оценки стоимости объектов.

2 этап. Расчет восстановительной стоимости возведения зданий и сооружений, аналогичных тем, которые расположены на земельном участке.

3 этап. Определение величины физического, функционального и внешнего износа зданий и сооружений, расположенных на оцениваемом земельном участке.

4 этап. Вычитание из восстановительной стоимости зданий и сооружений величины накопленного износа для получения их остаточной стоимости на дату оценки.

5 этап. Определение рыночной стоимости собственно земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости земли с улучшениями остаточной стоимости зданий и сооружений.

При осуществлении всех расчетов необходимо учитывать временные факторы, инфляционные процессы, а также привести стоимость всех затрат на дату оценки.

Оценки земельных участков, полученные методом изъятия по нескольким однотипным объектам, необходимо скорректировать на имеющиеся между ними различия по элементам сравнения.

Метод изъятия дает объективные результаты, если можно точно оценить величину восстановительной стоимости улучшений (зданий и сооружений) и их накопленного износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на соответствующем сегменте рынка недвижимости.

*Недостатки метода изъятия:*

- он может дать необъективную оценку стоимости зданий и сооружений, возраст которых превышает 10 лет, поскольку с течением времени вероятность воспроизводства устаревшего объекта недвижимости уменьшается, а сложность расчета накопленного износа возрастает;
- в условиях высокой инфляции сложно точно рассчитать стоимость затрат на воспроизводство зданий и сооружений.

**Метод определения затрат на освоение** применяется при застройке незастроенных массивов земли и позволяет определить общую стоимость земли при условии ее разделения на

отдельные земельные участки, которые затем будут проданы. Из денежной выручки от продажи участков вычитаются все издержки на их освоение, предпринимательская прибыль, и таким образом определяется стоимость неосвоенной земли.

Метод определения затрат на освоение применяется, если наиболее эффективным использованием является разделение земельного массива на отдельные участки.

*Алгоритм оценки земельного участка методом определения затрат на освоение:*

1 этап. Определение размеров индивидуальных участков и степени их благоустройства исходя из юридических и физических возможностей, а также экономической целесообразности.

2 этап. Расчет цены продажи освоенных участков осуществляется или путем анализа сопоставимых участков, которые недавно были аналогичным образом освоены, или на базе метода сравнения продаж.

3 этап. Расчет всех затрат на освоение:

- расходы на приобретение земельного массива и оформление документов;
- инженерные расходы;
- расходы по устройству дорог и т.п.;
- оплата налогов, страхования;
- прибыль и накладные расходы подрядчика;
- расходы на продажу и рекламу.

4 этап. Расчет стоимости неосвоенной земли путем вычета затрат на освоение и предпринимательской прибыли из предполагаемой денежной выручки от продажи участков.

5 этап. Определение периода времени, необходимого на освоение и продажу. Выбор ставки дисконтирования. Дисконтирование денежной суммы, полученной от продажи земельных участков за вычетом затрат и предпринимательской прибыли, исходя из периода продажи земельных участков, для получения текущей стоимости неосвоенной земли.

Оценка земель поселений проводится на основе **затрат на воспроизводство или замещение инфраструктуры**, т.е. рассчитывают величину затрат на воспроизводство улучшений городских земель (всей инженерной инфраструктуры города или поселка с выделением доли, приходящейся на оцениваемый земельный участок).

К **затратам на воспроизводство** относят расходы на магистральные сети и головные сооружения систем водоснабжения, канализации, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения и др. Необходимо учитывать, что в условиях высокой инфляции сложно рассчитать стоимость затрат на создание и воспроизводство инфраструктуры, проще определить стоимость замещения существующей инфраструктуры города по укрупненным показателям.

Оценка городских земель по условиям **типовых инвестиционных контрактов** используется для оценки городских земель в крупных городах. Например, в г. Москве сложились два вида предоставления земельных участков в долгосрочную аренду под коммерческое строительство:

- путем выкупа права долгосрочной аренды на земельных конкурсах;
- на основе заключения инвестиционных контрактов.

*Алгоритм оценки стоимости права долгосрочной аренды земельных участков, предоставляемых под строительство и реконструкцию:*

1 этап. Определяется характеристика здания, планируемого для строительства на данном земельном участке (полезная и общая площадь, этажность и т.п.)

2 этап. На основе условий инвестиционного контракта рассчитывается количество передаваемых городу жилых и нежилых площадей.

3 этап. Определяется рыночная стоимость 1 кв.м. жилой и нежилой площади.

4 этап. Определяется общая стоимость площадей здания, которые должны перейти городу после завершения строительства по условиям инвестиционного контракта.

5 этап. Уточняется ориентировочный срок реализации инвестиционного проекта.

6 этап. Определяется возможный период времени, необходимый для продажи доли полезных площадей здания, которые должны перейти городу после завершения строительства.

7 этап. Рассчитывается ставка дисконтирования.



8 этап. Рассчитывается текущая стоимость будущего платежа в натуральной форме (4 этап) с учетом времени строительства (5 этап), продажи (6 этап) и значения ставки дисконтирования (7 этап).

Данная текущая стоимость будущего платежа в натуральной форме представляет собой инвестиционную стоимость оцениваемого земельного участка при отсутствии каких-либо обременений.

#### **4.2. Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке земельного участка**

Для оценки Объекта методом изъятия Исполнитель проанализировал рынок купли-продажи земельных участков с улучшениями, однако Исполнитель не располагал достоверной и достаточно точной информацией о доле улучшений в цене найденных объектов-аналогов. Поэтому определение стоимости земельного участка методом изъятия может повлечь большую неточность результатов.

Для оценки объекта методом определения затрат на освоение Исполнителю требуется информация о ценах продажи как освоенных, так и неосвоенных участков или же о размере издержек на освоение участка. Информация о размере всех издержек на освоение участка для строительства коттеджного поселка является закрытой и фигурирует в основном в бизнес-планах инвесторов и застройщиков. Так как Исполнитель не располагает такой информацией, то требуется найти информацию о ценах продажи сопоставимых освоенных и неосвоенных участков в данном районе Ленинградской области.

Однако в сегменте рынка, к которому принадлежит Объект оценки, не было найдено достаточное количество аналогов сопоставимой площади, необходимых для расчета стоимости участка указанным методом.

Оценка земельных участков на основе затрат на воспроизводство или замещение инфраструктуры, а также типовых инвестиционных контрактов применяется при оценке стоимости городских земель. Объект оценки представляет собой участок для дачного строительства, расположенный на землях сельскохозяйственного назначения вне городской территории. Поэтому данные методы также не могут быть применимы.

Учитывая изложенное выше, Исполнитель принял решение об отказе от использования затратного подхода при оценке данного земельного участка.

## 5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

### 5.1. Основные положения

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

#### *Метод сравнения продаж*

Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее – застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

В качестве наиболее важных факторов стоимости земельного участка, как правило, выступают: местоположение и окружение; целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок; физические характеристики: рельеф, размер, форма и др.; транспортная доступность; доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.).

Подбор аналогов земельного участка должен обеспечивать достоверность отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

При корректировке цен аналогов, в том числе, учитываются:

- условия финансирования сделок с аналогом (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с аналогом (платеж денежными средствами; расчет векселями; взаимозачеты; бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с аналогом (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом.

Корректировки цен аналогов по факторам стоимости могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр) так и для цены аналога в целом. Корректировки цен по факторам стоимости могут рассчитываться в абсолютном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;
- сопоставление дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;

- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным определением корректировок цен аналогов.

В случае если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот.

По факторам стоимости, один из которых является определяющим корректировки цен аналогов, вносятся последовательно: сначала цена аналога корректируется по определяющему фактору, затем в скорректированную по определяющему фактору цену аналога вносится корректировка по зависимому фактору.

По факторам стоимости, между которыми нет зависимости, корректировка в цену объекта аналога вносится путем расчета суммарной корректировки в абсолютном или процентном выражении.

При правильном определении и внесении корректировок сглаженные цены аналогов должны, как правило, быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Для анализа рыночных условий и приведения объектов к оцениваемому объекту требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по элементам сравнения.

В качестве основных факторов стоимости земельного участка рассматриваются:

1. права собственности на недвижимость и на землю (учитывается разница в наборе прав, передаваемых в сделке);
2. условия финансирования (форма платы, соотношение собственных и заемных средств, возможность использования ипотечного кредита и т.д.);
3. условия продажи (продажа на открытом рынке – публичная оферта; продажа в условиях банкротства или ликвидации; аффилированность продавца и покупателя);
4. время продажи (учитывается изменение рыночных условий с течением времени);
5. месторасположение, типичное окружение, плотность застройки (при анализе месторасположения следует учитывать расположение относительно наиболее привлекательных районов, принимать во внимание фактор транспортной доступности);
6. физические характеристики (рельеф, размер, форма; качественные характеристики с/х земель: параметры почв, уровень продуктивности земель; наличие улучшений: дорог, водоснабжения, электро- и газоснабжения, других коммуникаций; рекреационная ценность территории; параметры экологического состояния территории);
7. экономические характеристики, влияющие на величину чистого дохода (текущие затраты, качество управления, скидки в арендной плате, условия и сроки аренды и т.д.);
8. характер пользования (при выборе аналогов объекта оценки следует исключать из рассмотрения те, использование которых не совпадает с использованием оцениваемого земельного участка).

Поправки могут быть выражены в процентном или денежном отношении. Денежная поправка может вноситься как к цене всего участка (абсолютная денежная корректировка), так и к цене единицы сравнения (относительная денежная корректировка).

В качестве единиц сравнения могут использоваться:

1 Цена га	Оценка лесных, сельскохозяйственных земель, земельных участков, предназначенных под промышленное использование.
2 Цена кв. м.	Оценка земельных участков, расположенных в черте городов и земельных участков, предназначенных под коммунальную застройку.
3 Цена фронт. м.	Оценка земельных участков, расположенных вдоль магистралей, предназначенных для строительства торговых центров.
4 Цена авт. место	Оценка земельных участков, предназначенных для устройства автомобильных стоянок и строительства ГСК
Цена или ед. принос. доход	

### **Порядок корректировки цен продажи аналогов объекта оценки:**

В первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;

Во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;
2. прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;
3. корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;
4. оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;
5. экспертным обоснованным определением корректировок цен аналогов.

По результатам внесения корректировок проводится анализ цен и определяется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка.

Рыночная стоимость земельного участка может быть определена как среднее значение или как средневзвешенное значение.

В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

### ***Метод выделения***

Метод выделения используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки должны иметь одинаковый размер.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение цен продаж или предложения (спроса) единых объектов недвижимости, включающих в себя земельные участки, аналогичные оцениваемому земельному участку;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- обоснование и расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Стоимость замещения или стоимость воспроизводства улучшений земельного участка определяется с использованием соответственно ресурсных методов или базисных (индексных, компенсационных) методов (при этом предпочтение следует отдавать ресурсным методам). При определении стоимости замещения или воспроизводства необходимо учитывать прибыль предпринимателя и все виды износа улучшений.

Ресурсные методы определения стоимости замещения или стоимости воспроизводства состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

### ***Метод распределения***

Метод распределения используется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки;
- наличие информации о наиболее вероятной доле стоимости земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение цен продаж или предложения (спроса) единых объектов недвижимости — аналогов объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- обоснование и расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятную долю стоимости земельных участков в рыночной стоимости недвижимости.

Метод дает более точные результаты для участков с относительно новыми зданиями, на которые имеются сметы расходов. С увеличением возраста построек отношение стоимости земли к общей стоимости единого объекта недвижимости увеличивается.

#### 4.1. Определение стоимости Объекта оценки

При оценке объекта сравнительным подходом Исполнитель применил метод сравнения продаж.

Для земельных участков под коттеджное строительство основными ценообразующими параметрами являются местоположение относительно существующих объектов (населенных пунктов, шоссе, водных и лесных массивов), удаленность от КАД, транспортная доступность, площадь участков, наличие инженерных коммуникаций и возможность их подключения и пр. Исходя из этого, в качестве объектов-аналогов были найдены участки сопоставимой площади, расположенные по Новорижскому направлению Московской области.

В результате исследования рынка загородной недвижимости Истринского района Московской области (источник данных – сайты компаний: «Александр недвижимость» ([www.anspb.ru](http://www.anspb.ru)), «Росриэлт недвижимость» ([www.rosrealt.ru](http://www.rosrealt.ru)), Земельные участки в Ленинградской области ([www.vsevolozhsk-land.ru](http://www.vsevolozhsk-land.ru)), «Петербург-Недвижимость» (<http://www.spb-estate.ru>), «Из рук в руки» ([saint-petersburg.irr.ru](http://saint-petersburg.irr.ru)) и другие), были выявлены следующие объекты-аналоги для оцениваемого объекта, представленные в **Таблице 2**.



Таблица 2.

## Описание объектов-аналогов, выставленных на продажу на рынке купли-продажи земельных участков

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение объекта	Ленинградская область, Всеволожский район, дер.Касимово, Касимово 1	Ленинградская область, Всеволожский район, дер.Касимово	Ленинградская область, Всеволожский район, дер.Манушкино	Ленинградская область, Всеволожский район, дер.Агалатово
Район	Всеволожский район	Всеволожский район	Всеволожский район	Всеволожский район
Расстояние от Санкт-Петербурга, км	15	15	20	20
Назначение	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Цена продажи, руб.		213 550 000	150 000 000	125 000 000
Площадь ЗУ, сот.	2 777,75	4 040	2 450	1500
Цена 1 сот, руб.		52 859	61 224	83 333
Дополнительная информация	Коммуникации не заведены. Необходим вынос существующих коммуникаций (ЛЭП), необходима (частично) мелиорация, по периметру ветхие строения, затрудняющие подъезд и требующие сноса.	район Всеволожский Нас. пункт Касимово (посмотреть на карте) Город Санкт-Петербург Характеристики объекта Площадь участка 4040 соток Цена 213 550 000 руб. Дополнительная информация Продажа земельного участка под коттеджную застройку, возможно 3-х этажное стр-во. Есть эскизный проект застройки и ТУ на газ. Возможна продажа от 10 до 40 Га. Субъект Татьяна 8 906 27 26 777	Все коммуникации, аэродром, планировалось создание коттеджного поселка клубного типа со стоянкой для воздушных транспортных средств и тренировочным аэродромом. В 50 метрах два чудесных озера	Район Всеволожский Нас. пункт Агалатово Расстояние от СПб 20 км. Расстояние до адм.центра 3 км. Город Санкт-Петербург Характеристики объекта Площадь участка 1500 соток Назначение индивидуальное жилищное строительство Цена 125 000 000 руб. Дополнительная информация Земли поселений. Хороший подъезд. Получены ТУ на коммуникации, включая газ. Жилая застройка и т.д. 89219314648
Особенности окружения, рельефа участка	окружен лесом, необходима (частично) мелиорация	окружен лесом, луговой. Участок ровный сухой	окружен лесом, луговой. Участок ровный сухой, 2 озера	800 м ж.д. станция «39 КМ», рядом лесной массив, асфальтовая дорога примыкает непосредственно к границе участка, неправильная форма, границы участка повторяют изгибы лесного массива, с одной стороны; с другой – автомагистрали
Источник информации	-	<a href="http://www.spb-estate.ru/sale_sites.php?tableid=99&amp;itemid=9836&amp;pagemark=search">http://www.spb-estate.ru/sale_sites.php?tableid=99&amp;itemid=9836&amp;pagemark=search</a>	<a href="http://www.classifieds24.ru/sankt-peterburg/prodazha-zemli-selkhoz-naznachenii/zemlia-25-ga-851870.html">http://www.classifieds24.ru/sankt-peterburg/prodazha-zemli-selkhoz-naznachenii/zemlia-25-ga-851870.html</a>	<a href="http://www.spb-estate.ru/sale_sites.php?tableid=99&amp;itemid=8707&amp;pagemark=search&amp;ff350_m[]=4&amp;table_sort=edited&amp;othertblsort=d_esc">http://www.spb-estate.ru/sale_sites.php?tableid=99&amp;itemid=8707&amp;pagemark=search&amp;ff350_m[]=4&amp;table_sort=edited&amp;othertblsort=d_esc</a>
Коммуникации	отсутствуют	ТУ на газ	все коммуникации	Получены ТУ на коммуникации, включая газ.
Дата предложения	Дата оценки (11.10.2017)	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017

В *Таблице 3* произведен расчет стоимости 1 сотки оцениваемых земельных участков. С целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости базового объекта с объектами-аналогами, назначаются экспертные корректировки:

- *Корректировка на обстоятельства совершения сделки и условия финансирования* – реализация оцениваемого объекта, как и выбранных объектов-аналогов, будет происходить на открытом рынке, поэтому Поправка на обстоятельства совершения сделки не требуется.

- *Корректировка на торг продавца и покупателя* – принята с учетом того, что при непосредственной продаже в результате торга между продавцом и покупателем обычно цена объекта снижается. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Применение цен предложения является общераспространенной практикой в Российской Федерации.

*Рекомендуемые значения скидки на торг*

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Учитывая престижность местоположения оцениваемых земельных участков и спрос на них, Оценщик делает вывод, что корректировка на торг составит 5%.

- *Корректировка на дату продажи* – введением данной поправки регулируется различие в уровне цен в различные временные периоды. В данном случае все объекты-аналоги выставлены на продажу в октябре 2017 года и их стоимость корректируется.

- *Корректировка на местоположение, степень удаленности от КАД* – принята с учетом того, что стоимость одной сотки участков, расположенных дальше от КАД меньше стоимости одной сотки участка, расположенных ближе к Москве. Все объекты-аналоги, расположены на расстоянии от КАД, отличном от удаленности от КАД Объекта оценки, в связи с чем Исполнитель применяет корректировку на уровне 1% на каждые 5 километра удаления от КАД, определенную экспертным путем на основании анализа рынка.

- *Корректировка на назначение* – корректировка не вносится, объект оценки и объекты-аналоги сходны по данному параметру.

- *Корректировка на масштабность (общую площадь)* – принята на основании сравнения площадей объектов аналогов и оцениваемого объекта с учетом того, что меньшие по площади земельные участки продаются по более высокой цене. Исполнитель применяет корректировку на уровне 1% на каждые 4 000 соток увеличения, определенную экспертным путем на основании анализа рынка.

- *Корректировка на права на земельный участок* – все найденные на рынке купли-продажи земельных участков объекты-аналоги находятся в собственности, что также дает право не корректировать их стоимость.

- *Корректировка на особенности окружения: наличие водоема, леса около земельного участка, обременения.* Величина корректировки введена Исполнителем на основании анализа рынка коммерческой недвижимости и консультаций со специалистами агентств недвижимости.

- *Корректировка на освоение земельного участка* – данная корректировка включает в себя возможность использования территории земельного участка для строительства коттеджного поселка (рекультивация, выравнивание территории, а также ограждение и охрана территории и пр.).

- *Корректировка на наличие инженерных сетей* – при сравнении учитываются такие показатели, как наличие системы газо- и водоснабжения, электричества, качество системы канализации и т.п. На основании анализа рынка (раздел 3.4 Отчета), приведенном в данном отчете наличие подведенных коммуникаций увеличивает стоимость земельного участка на 10-30%.

- *Корректировка на наличие ТУ* – не вносится, объект оценки и объекты-аналоги сходны по данному параметру.



Таблица 3.

**Расчет рыночной стоимости 1 сотки оцениваемых земельных участков**

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена 1 сотки участка, руб.</b>		<b>52 859</b>	<b>61 224</b>	<b>83 333</b>
Обстоятельства совершения сделки	открытый рынок	открытый рынок	открытый рынок	открытый рынок
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка на условия финансирования, %		0	0	0
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		<b>52 859</b>	<b>61 224</b>	<b>83 333</b>
Продажа или предложение	-	предложение	предложение	предложение
Поправка на уторгование, %		-5	-5	-5
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		<b>50 216</b>	<b>58 163</b>	<b>79 167</b>
Дата предложения	Дата оценки (11.10.2017)	окт.17	окт.17	окт.17
Поправка на дату предложения, %		0	0	0
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		<b>50 216</b>	<b>58 163</b>	<b>79 167</b>
Местоположение	Ленинградская область, Всеволожский район, дер.Касимово, Касимово 1	Ленинградская область, Всеволожский район, дер.Касимово	Ленинградская область, Всеволожский район, дер.Манушкино	Ленинградская область, Всеволожский район, дер.Агалатово
Район	Всеволожский район	Всеволожский район	Всеволожский район	Всеволожский район
Удаленность от МКАД	15	15	20	20
Корректировка на местоположение и удаленность от МКАД, %		0	1	1
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		<b>50 216</b>	<b>58 745</b>	<b>79 958</b>
Назначение	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %		0	0	0
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		<b>50 216</b>	<b>58 745</b>	<b>79 958</b>
Масштабность (общая площадь), соток	2 777,75	4 040,00	2 450,00	1 500,00
Корректировка на масштабность (общую площадь), %		0	0	0
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		<b>50 216</b>	<b>58 745</b>	<b>79 958</b>
Объем передаваемых прав не земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		<b>50 216</b>	<b>58 745</b>	<b>79 958</b>
Обременение	Телефонные кабели связи, ЛЭП	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка, %		-5	-5	-5
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		<b>47 705</b>	<b>55 808</b>	<b>75 960</b>

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Освоение участка	не освоен	не освоен	не освоен	не освоен
Корректировка, %		0	0	0
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		<b>47 705</b>	<b>55 808</b>	<b>75 960</b>
Особенности окружения, рельефа участка	окружен лесом, необходима (частично) мелиорация	окружен лесом, луговой. Участок ровный сухой	окружен лесом, луговой. Участок ровный сухой, 2 озера	800 м ж.д. станция «39 КМ», рядом лесной массив, асфальтовая дорога примыкает непосредственно к границе участка, неправильная форма, границы участка повторяют изгибы лесного массива, с одной стороны; с другой – автомагистрали
Корректировка, %		0	0	-15
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		<b>47 705</b>	<b>55 808</b>	<b>64 566</b>
Коммуникации	отсутствуют	отсутствуют	все коммуникации, аэродромом, планировалось создание коттеджного поселка клубного типа со стоянкой для воздушных транспортных средств и тренировочным аэродромом. В 50 метрах два чудесных озера	отсутствуют
Корректировка, %		0	-10	0
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		<b>47 705</b>	<b>50 227</b>	<b>64 566</b>
ТУ	нет	ТУ на газ	получены	Получены ТУ на коммуникации, включая газ.
Корректировка, %		-3	0	-8
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		<b>46 274</b>	<b>50 227</b>	<b>59 401</b>
<b>Коэффициент вариации</b>	<b>0,12</b>			
<b>Средняя цена 1 сотки общей площади объектов-аналогов, руб. (округленно)</b>	<b>51 967</b>			

## 4.2. Вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом приведен в *Таблице 4.*

*Таблица 4.*

*Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом*

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Стоимость 1 сотки, руб.	Площадь, соток	Поправка на размер ЗУ, %	Стоимость 1 кв.м., руб. с учетом поправки	Стоимость в рамках сравнительного подхода с НДС, руб.
1	земельный участок	47:07:0485001:1658	51 967,00	2 430,70	0,00	51 967,00	126 316 187
2	земельный участок	47:07:0485001:1661	51 967,00	7,08	0,00	51 967,00	367 926
3	земельный участок	47:07:0485001:1663	51 967,00	55,95	10,00	57 163,70	3 198 309
4	земельный участок	47:07:0485001:1659	51 967,00	52,41	10,00	57 163,70	2 995 950
5	земельный участок	47:07:0485001:1662	51 967,00	94,36	5,00	54 565,35	5 148 786
6	земельный участок	47:07:0485001:1664	51 967,00	131,81	5,00	54 565,35	7 192 259
7	земельный участок	47:07:0485001:1660	51 967,00	5,44	0,00	51 967,00	282 700
<b>Итого:</b>				<b>2 777,75</b>			<b>145 502 117</b>

Таким образом, стоимость Объекта оценки, определенная на основе сравнительного подхода, по состоянию на 11 октября 2017 года составляет:

**145 502 117 рублей**

## 6. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

### 6.1. Основные положения

Доходный подход к оценке земельных участков позволяет получить оценку стоимости земли, исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов, и применим только к земельным участкам, приносящим доход.

На доходном подходе основаны метод дисконтирования, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Стоимость земельного участка, рассчитанная *методом дисконтирования*, представляет собой сумму приведенных к дате оценки ожидаемых рентных доходов или других выгод. Потоки доходов за период владения землей, а также выручка от последующей перепродажи земельного участка переводятся в текущую стоимость. Данный метод широко используется при оценке земельных участков предприятий добывающей промышленности, содержащих полезные ископаемые. В связи со спецификой объекта оценки продолжительность прогнозного периода может составлять 25 лет и более.

*Расчет величины денежных потоков* в прогнозный период осуществляется на основе технико-экономических показателей реального или планируемого проекта разработки месторождения. По каждому году прогнозного периода рассчитывается денежный поток, исходя из объемов добычи и реализации полезного ископаемого.

Расчет ставки дисконтирования основан на учете:

- доходности эксплуатации месторождения;
- степени достоверности оценки количества полезного ископаемого, доступного для извлечения из недр;
- степени риска разработки данного месторождения.

*Метод прямой капитализации* предполагает деление годового рентного дохода на соответствующую ставку капитализации, в результате чего величина дохода превращается в стоимость земельного участка.

Расчеты стоимости земли методом капитализации дохода основаны на использовании следующей формулы.

$$\text{Стоимость земли} = \frac{\text{Рентный доход}}{\text{Коэффициент капитализации}} \quad (1)$$

В зависимости от целевого назначения земельного участка в качестве дохода могут выступать:

- расчетный рентный доход для оценки с/х и лесных земель;
- часть дохода от имущественного комплекса, приходящаяся на застроенный земельный участок;
- земельная арендная плата (арендный доход) для оценки земель поселений;
- доход от прироста стоимости земельного участка, получаемый при его продаже в будущем или при его залоге под ипотечный кредит.

Сложной проблемой доходного подхода является определение коэффициента капитализации. Особенность коэффициента капитализации, используемого при оценке земли, в том, что он состоит только из одной части – ставки дохода и не включает норму возмещения капитала. В настоящее время имеются *4 подхода к расчету коэффициента капитализации*:

– *первый подход* – это рассмотрение земельного участка как разновидности денежного капитала и соответственно расчет коэффициента капитализации исходя из характеристик денежного рынка на дату оценки. Критерием эффективности вложения капитала выступает процентная ставка по инвестициям, характеризующимся сопоставимым уровнем риска.

Всероссийский НИИ экономики, труда и управления в сельском хозяйстве в качестве ставки капитализации рекомендует использовать ставку Сбербанка Росс по долгосрочным валютным депозитам.

В настоящее время денежный поток в России характеризуется значительной нестабильностью, поэтому данный метод расчета коэффициента капитализации использовать сложно.

– *второй подход* – условная капитализация исходя из установленного государством индекса. Методиками государственной кадастровой оценки земель определяется в срок, в течение которого воспроизводится капитал в сельском или лесном хозяйстве. В настоящее время данный метод используется при кадастровой оценке в России.

– *третий подход* – расчет коэффициента капитализации методом кумулятивного построения. Ставка капитализации включает следующие составные части:

- безрисковую ставку – чаще всего используется годовая процентная ставка, установленная ЦБ РФ по межбанковским депозитам для твердой валюты;
- региональный риск, т.е. риск вложения денежных средств в недвижимость, находящуюся в конкретном регионе, характеризующемся определенным экономическим и социальным положением (для Москвы – 3-5%, одно из минимальных значений по России);
- риск ликвидности, связанный с возможностью проникновения потерь при реализации объекта недвижимости из-за недостаточной развитости, несбалансированности и неустойчивости рынка. Экспертная оценка данного риска для прав долгосрочной аренды на московском земельном рынке составляет 7%.

– *четвертый подход* – основан на методе рыночной «выжимки», или анализе сравнительных продаж. Данный метод не требует сложных финансовых расчетов или экспертных оценок, но невозможен без достоверной информации о сравнимых продажах земельных участков. Коэффициент капитализации равен доходу, деленному на цену продажи по аналогичным земельным участкам.

### ***Метод капитализации земельной ренты***

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
2. определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
3. расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности, к погашению по государственным ценным бумагам).



**Метод капитализации земельной арендной платы.** В настоящее время в российских городах органы местного самоуправления утверждают базовые ставки арендной платы на землю, находящейся в муниципальной собственности, а также 2 вида коэффициентов: вида деятельности арендатора и коммерческой ценности местоположения земельного участка. Исходя из этих данных, годовая арендная плата может быть рассчитана:

$$A = A_{\text{б}} \cdot K_{\text{д}} \cdot K_{\text{р}} \cdot S \quad (2)$$

где:

A – величина годовой арендной платы за земельный участок;

A<sub>б</sub> – базовая ставка арендной платы за 1 кв.м.;

K<sub>д</sub> – коэффициент вида деятельности арендатора;

K<sub>р</sub> – коэффициент коммерческой ценности местоположения земельного участка;

S – площадь земельного участка.

Для упрощения расчетов в районных городах в качестве базовой ставки годовой арендной платы используется ставка утвержденного земельного налога и соответствующие ей коэффициенты вида деятельности арендатора и коммерческой ценности местоположения земельного участка.

### **Метод остатка**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
2. расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
3. расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
4. расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
5. расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

1. расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
2. расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
3. расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
4. расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат

арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

### ***Метод предполагаемого использования***

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
2. определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
3. определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
4. определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
5. расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

## **6.2. Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке земельного участка**

Объект оценки представляет собой земельные участки, предназначенные для дачного строительства.

Методы дисконтирования, прямой капитализации, капитализации земельной ренты и предполагаемого использования применяются при оценке земель, которые могут самостоятельно приносить доход: например, от добычи полезных ископаемых или выращивания сельскохозяйственных культур.

Оцениваемый участок может приносить доход, если на нем будет возведено здание, предназначенное для проживания (а именно – загородный дом - дача), который можно будет сдавать в аренду.

Следовательно, указанные методы не могут быть применены для оценки данного участка.

Использование при расчете рыночной стоимости Объекта оценки метода капитализации земельной арендной платы заведомо даст неточное значение, так как коммерческая ценность данного земельного участка в значительной мере зависит от таких факторов, как престиж района, удачное местоположение относительно шоссе, водоемов, зон отдыха и т.п. Данные факторы не учитываются в полной мере в базовой арендной ставке и коэффициентах, утверждаемых органами местного самоуправления, поэтому использование метода капитализации земельной арендной платы приведет к снижению точности оценки.

Наиболее применимым методом оценки данного участка в рамках доходного подхода может стать использование метода остатка. Однако размер дохода, приносимого всем имущественным комплексом (в данном случае – коттеджами с земельным участком), очень сильно зависит от характеристик зданий (материала конструктивных элементов, внутренней и внешней отделки, количества этажей, площади, количества и оснащенности комнат, наличия дополнительных удобств и т.п.) и, следовательно, стоимости коттеджей, которые могут быть возведены на этом участке.

В настоящее время собственник не располагает проектом застройки данного участка. Исполнитель может разработать проект строительства коттеджей, однако это вызывает определенные затруднения, так как существует большое количество вариантов коттеджной застройки различного класса. Рассчитанная данным методом стоимость земельного участка будет иметь широкий диапазон значений и напрямую зависеть от выбора типа коттеджа. Выбор такой техники может привести к неточным результатам и, соответственно, искажению рыночной стоимости Объекта оценки.

В связи с вышесказанным, Исполнитель принял решение отказаться от применения доходного подхода к оценке данного земельного участка.

## 7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

### 7.1. Взвешенная оценка справедливой стоимости Объекта оценки

В связи с не использованием других оценочных подходов, стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу принимается как рыночная стоимость.

Рыночная стоимость Объекта оценки приведена в *Таблице 5*.

*Таблица 5.*

*Справедливая стоимость Объекта оценки*

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, соток	Справедливая стоимость, руб.
1	земельный участок	47:07:0485001:1658	2 430,70	126 316 187
2	земельный участок	47:07:0485001:1661	7,08	367 926
3	земельный участок	47:07:0485001:1663	55,95	3 198 309
4	земельный участок	47:07:0485001:1659	52,41	2 995 950
5	земельный участок	47:07:0485001:1662	94,36	5 148 786
6	земельный участок	47:07:0485001:1664	131,81	7 192 259
7	земельный участок	47:07:0485001:1660	5,44	282 700
	<b>Итого:</b>		<b>2 777,75</b>	<b>145 502 117</b>

**Справедливая стоимость Объекта оценки  
по состоянию на 11 октября 2017 года  
составляет:**

**145 502 117**

*(Сто сорок пять миллионов пятьсот две тысячи сто семнадцать) рублей*

*Генеральный директор ООО «ЦАО»,  
Оценщик*

*Суслов Илья Михайлович*



## ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНИЩИКА

Мы, нижеподписавшиеся, удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в настоящем отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем, какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано:
  - с объявлением заранее определенной стоимости или тенденции в определении стоимости в пользу клиента;
  - с суммой оценки стоимости;
  - с достижением заранее оговоренного результата;
  - с последующими событиями.
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- ни одно лицо, кроме нас, не оказывало профессионального содействия в оценке;
- наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен – в полном соответствии с Едиными Стандартами Профессиональной Практики Оценки;
- удостоверяем, что использование данного отчета регулируется требованиями Российского Общества Оценщиков в отношении его проверки должным образом уполномоченными представителями;
- расчетная стоимость признается действительной на указанную дату оценки.

*Генеральный директор ООО «ЦАО»,  
Оценщик*

*Суслов Илья Михайлович*

## СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИНФОРМАЦИОННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### Нормативно-правовые акты:

1. Федеральный Закон от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1).
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».

### Учебники и учебные пособия:

5. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости – СПб: Питер, 2000.
6. Бердникова Т.Б. Оценка и налогообложение имущества предприятий: Учеб. пособие. – М.: ИНФРА-М, 2003.
7. Гранова И.В. Оценка недвижимости. – СПб.: Питер, 2001.
8. Нагаев Р.Т. Недвижимость: Энциклопедический словарь. – Казань: Изд-во ГУП «ПИК «Идел-Пресс» 2003.
9. Недвижимость: Словарь–справочник, М.: ИТРК РСПП, 2000.
10. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003.
11. Оценка недвижимости. Учебник. Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А., Москва, Финансы и Статистика, 2002.
12. Оценка урбанизированных земель. Под редакцией Прорвича В.А., М.: Экономика, 2004.
13. Прорвич В.А. Стандартизация оценки недвижимого имущества. М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2006.
14. Тарасевич Е.И. Управление эксплуатацией недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2006.
15. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. – М.: Ассоциация авторов и издателей «ТЕНДЕМ». Издательство «ЭКМОС», 2000.
16. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело, 1997.

### Периодические издания:

17. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень.
18. Укрупненные показатели стоимости строительства. Ко-Инвест.
19. Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. РОО.
20. Московский оценщик. Журнал.

**ПРИЛОЖЕНИЯ  
К ОТЧЕТУ**

**№Ц10/13-О-13/ОРН–11-10-2017**

***об оценке справедливой стоимости  
недвижимого имущества,  
расположенного по адресу:  
Ленинградская область, Всеволожский район,  
дер.Касимово, Касимово 1, уч.№2, уч.Касимово***

**Приложение №1 к Отчету №Ц10/13-О-13/ОРН–11-10-2017****ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ***Фотографии оцениваемого земельного участка*



# Приложение №2 к Отчету №Ц10/13-О-13/ОРН-11-10-2017

## ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Ленинградской области  
(Управление Росреестра по Ленинградской области)

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА Ленинградская область

Дата выдачи:

11.04.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 05.02.2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы паевых инвестиционных фондов недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

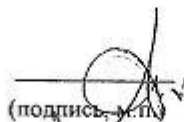
Кадастровый(условный) номер: 47:07:0485001:1658

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажные жилые дома до 3-х этажей, площадь 243 070 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" апреля 2016 года сделана запись регистрации № 47-47/013-47/013/034/2015-8529/1

Государственный регистратор

  
(подпись: А. Ф.)

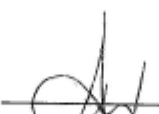
Тимофеев А. Ф.

47-47/013-47/013/034/2015-8529/1

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 11.04.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Тимофеев А. Ф.

47 № 145614



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Ленинградской области  
(Управление Росреестра по Ленинградской области)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Ленинградская область

Дата выдачи:

11.04.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 05.02.2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы паевых инвестиционных фондов недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и диспозиторов инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность .

Кадастровый(условный) номер: 47:07:0485001:1659

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажные жилые дома до 3-х этажей, площадь 5 241 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ленинградская область, Всеволожский район, д.Касимово.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" апреля 2016 года сделана запись регистрации № 47-47/013-47/013/034/2015-8536/1

Государственный регистратор

  
(подпись, м.п.)

Тимофеев А. Ф.

47-47/013-47/013/034/2015-8536/1

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного  
реестра прав по состоянию на 11.04.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

  
(подпись, м.п.)

Тимофеев А. Ф.

47 № 145617





**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Ленинградской области  
(Управление Росреестра по Ленинградской области)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Ленинградская область

Дата выдачи:

11.04.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 05.02.2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы паевых инвестиционных фондов недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность .

Кадастровый(условный) номер: 47-07-0485001:1660

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажные жилые дома до 3-х этажей, площадь 544 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Ленинградская область, Всеволожский район, д.Касимово.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" апреля 2016 года сделана запись регистрации № 47-47/013-47/013/034/2015-8542/1

Государственный регистратор

  
(подпись, М.П.)


Тимофеев А. Ф.

47-47/013-47/013/034/2015-8542/1

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 11.04.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

  
(подпись, м.п.)

Тимофеев А. Ф.

47 № 145620



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Ленинградской области  
(Управление Росреестра по Ленинградской области)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Ленинградская область

Дата выдачи:

11.04.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 05.02.2014

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы паевых инвестиционных фондов недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность.


**Кадастровый(условный) номер:** 47:07:0485001:1661

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажные жилые дома до 3-х этажей, площадь 708 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово.

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" апреля 2016 года сделана запись регистрации № 47-47/013-47/013/034/2015-8531/1

Государственный регистратор

  
(подпись, и.п.)

Тимофеев А. Ф.

47-47/013-47/013/034/2015-8531/1

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного  
реестра прав по состоянию на 11.04.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Тимофеев А. Ф.

47 № 145615



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Ленинградской области  
(Управление Росреестра по Ленинградской области)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Ленинградская область

Дата выдачи:

11.04.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 05.02.2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы пассивных инвестиционных фондов недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность .

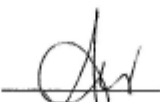
Кадастровый(условный) номер: 47-07/0485001:1662

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажные жилые дома до 3-х этажей, площадь 9 436 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ленинградская область, Всеволожский район, д.Касимово.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" апреля 2016 года сделана запись регистрации № 47-47/013-47/013/034/2015-8539/1

Государственный регистратор

  
(подпись, м.п.)

Тимофеев А. Ф.

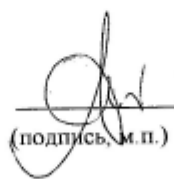
47-47/013-47/013/034/2015-8539/1



Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного  
реестра прав по состоянию на 11.04.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Тимофеев А. Ф.

47 № 145618



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Ленинградской области  
(Управление Росреестра по Ленинградской области)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Ленинградская область

Дата выдачи:

11.04.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 05.02.2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы паевых инвестиционных фондов недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность .

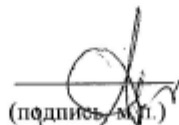
Кадастровый(условный) номер: 47:07:0485001:1663

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажные жилые дома до 3-х этажей, площадь 5 595 кв. м . адрес (местонахождение) объекта: Ленинградская область, Всеволожский район, д.Касимово.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" апреля 2016 года сделана запись регистрации № 47-47/013-47/013/034/2015-8535/1

Государственный регистратор

  
(подпись - м.п.)

Тимофеев А. Ф.

47-47/013-47/013/034/2015-8535/1

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 11.04.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Тимофеев А. Ф.

47 № 145616



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Ленинградской области  
(Управление Росреестра по Ленинградской области)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Ленинградская область

Дата выдачи:

11.04.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 05.02.2014

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы пассивных инвестиционных фондов недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и диспозиторов инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность .


**Кадастровый(условный) номер:** 47:07:0485001:1664

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажные жилые дома до 3-х этажей, площадь 13 181 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Ленинградская область, Всеволожский район, д.Касимово.

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" апреля 2016 года сделана запись регистрации № 47-47/013-47/013/034/2015-8540/1

Государственный регистратор

  
(подпись, м.п.)

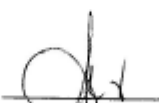
Тимофеев А. Ф.

47-47/013-47/013/034/2015-8540/1

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 11.04.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

  
(ПОДПИСЬ, М.П.)

Тимофеев А. Ф.

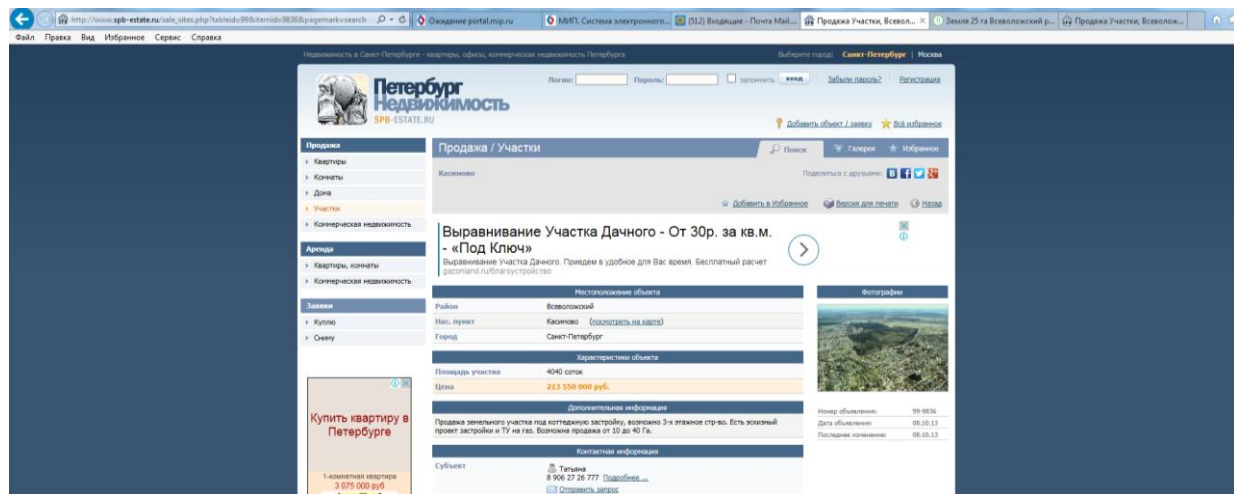
47 № 145619



# Приложение №3 к Отчету №Ц10/13-О-13/ОРН–11-10-2017

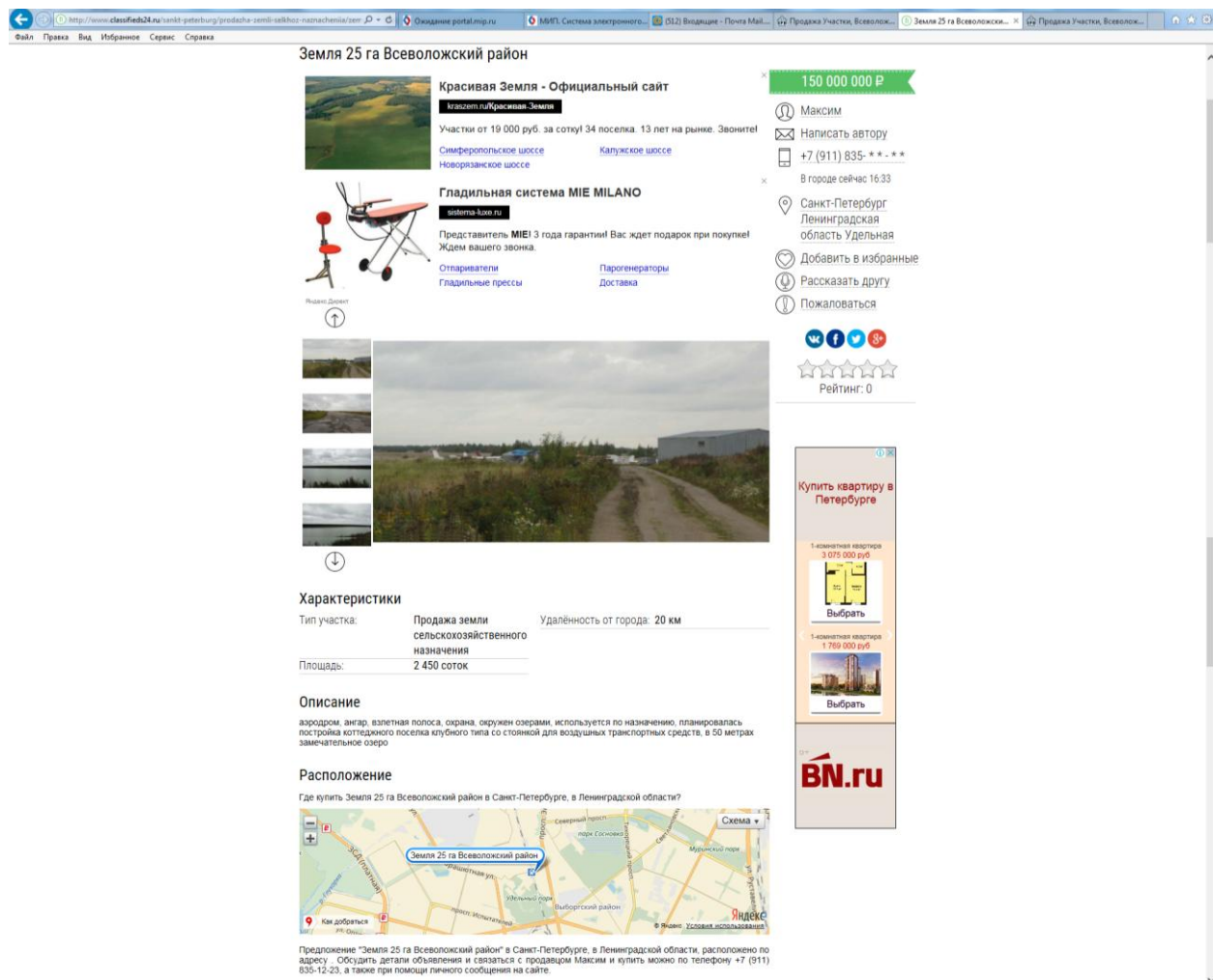
## ХАРАКТЕРИСТИКА АНАЛОГОВ

### Аналог 1.



[http://www.spb-estate.ru/sale\\_sites.php?tableid=99&itemid=9836&pagemark=search](http://www.spb-estate.ru/sale_sites.php?tableid=99&itemid=9836&pagemark=search)

### Аналог 2.



<http://www.classifieds24.ru/sankt-peterburg/prodazha-zemli-selkhoz-naznacheniiia/zemlia-25-ga-851870.html>

## Аналог 3.

The screenshot shows a web browser window with the URL [http://www.spb-estate.ru/sale\\_sites.php?tableid=99&itemid=8707&pagemark=search&ff350\\_m\[\]=4&table\\_sort=edited&othertblsort=desc](http://www.spb-estate.ru/sale_sites.php?tableid=99&itemid=8707&pagemark=search&ff350_m[]=4&table_sort=edited&othertblsort=desc). The website is 'Петербург Недвижимость' (SPB-ESTATE.RU). The main content area displays a property listing titled 'Выравнивание Участка Дачного - От 30р. за кв.м. - «Под Ключ»'. The listing includes a description: 'Выравнивание участка Дачного. Придем в удобное для Вас время. Бесплатный расчет стоимости благоустройства'. Below the title, there are two tables: 'Настройка объекта' and 'Характеристики объекта'. The 'Настройка объекта' table lists: Район: Всеволожский; Нас. пункт: Агалатово (ссылка на карту); Расстояние от СПб: 20 км.; Расстояние до админцентра: 3 км.; Город: Санкт-Петербург. The 'Характеристики объекта' table lists: Площадь участка: 1500 кв.м.; Назначение: индивидуальное жилищное строительство; Цена: 3,25 000 000 руб. Below these tables, there is a section 'Дополнительная информация' with text: '3 км от Агалатова. Земля поселеный. Хороший подвид. Получены ТУ на коммуникации, водопровод, ИЖС'. To the right of the text is a photo of a green field. Below the photo, there is a table with the following data: Номер объявления: 99-8707; Дата объявления: 23.11.12; Последнее обновление: 04.08.14. At the bottom, there is a section 'Контактная информация' with the following data: Контактный телефон: 89219314648; Субъект: Андрей ИЖС; 89219314648 (ссылка на сайт); Отправить запрос.

[http://www.spb-estate.ru/sale\\_sites.php?tableid=99&itemid=8707&pagemark=search&ff350\\_m\[\]=4&table\\_sort=edited&othertblsort=desc](http://www.spb-estate.ru/sale_sites.php?tableid=99&itemid=8707&pagemark=search&ff350_m[]=4&table_sort=edited&othertblsort=desc)

## Приложение №4 к Отчету №Ц10/13-О-13/ОРН-11-10-2017

## ДАННЫЕ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ООО «ЦАО»

[КОПИЯ]



Федеральная регистрационная служба

**ВЫПИСКА**  
из единого государственного реестра  
саморегулируемых организаций  
оценщиков

« 19 » декабря 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению  
*Бурова Александра Олеговича*

(Ф.И.О. Заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация *Некоммерческое  
партнерство «Саморегулируемая организация  
«Национальная коллегия специалистов-оценщиков»*

(полное наименование организации, юридический адрес)  
*г. Москва, Софийская набережная, дом 34 «В»*

Включена в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков

« 19 » декабря 2007 г. за № 0006



Директор  
Федеральной регистрационной службы

*С.В. Васильев*  
(инициалы, фамилия)

(подпись)

19 декабря 2007 г.

(дата)

г. Москва



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**СУСЛОВ**  
**Илья Михайлович**

**является членом**

Некоммерческого партнерства  
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой  
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков  
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 17 января  
2008 года №32

Президент



В.В. Кругликов

Регистрационный № 01215

Дата выдачи 17 января 2008 года

**ДОГОВОР (ПОЛИС)**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**№ 433-003509/17**

«20» января 2017 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Суелов Илья Михайлович  
Паспортные данные: 45 06, 559478, ОВД района «Богородское» г. Москвы, 10.10.03 г.  
Адрес регистрации: МО, Пушкинский район, п. Ашуково, ул. Дальняя, д.18
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «16» января 2017 года по «15» января 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000 (Три миллиона) рублей.  
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. 4 200 (Четыре тысячи двести) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 16.02.2017 г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Суелов Илья Михайлович

От Страхователя:

**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков  
Аргентинский С.Ю., действующий на основании Доверенности №  
3032891-3/16 от 24.06.2016 г.)







# СЕРТИФИКАТ

участника федерального интегрированного рейтинга  
Экспертно-аналитической и информационно-рейтинговой компании

«ЮНИПРАВЭКС»



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ  
г. Москва

## ООО «Центр Автоматизации и Оценки»

под руководством генерального директора

**Сулова Ильи Михайловича,**

*кандидата экономических наук,*

является участником четырнадцатого федерального интегрированного рейтинга  
ведущих оценочных организаций и групп, по итогам 2009 года

**подтвержден наивысший рейтинговый индекс: A+++ I+++ I+++ [%]**

современная многопрофильная инновационная организация, в которой работают специалисты с большим жизненным и профессиональным опытом, являющиеся членами НП СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», что позволяет выполнять работу любой сложности, входит в группу компаний, представляющих полный комплекс консалтинговых услуг, специализируется на проведении оценки и сопутствующих видов деятельности, управленческого консалтинга, правового консультирования. Обладает безупречной деловой репутацией, активно участвует и побеждает в конкурсах различного уровня, имеет эксклюзивный корпоративный ресурс, 11-летний опыт успешной работы, наивысшее конкурентное преимущество, привлекательный положительный корпоративный имидж, максимально высокий коэффициент деловой активности, перспективные точки роста в сфере оценки активов ПИФов, залоговой и страховой стоимости. Активно, грамотно и умело использует информационные технологии, характеризуется в рынке бизнес-услуг как успешная, финансово-устойчивая, перспективная, динамично развивающаяся компания, стабильно входящая на протяжении многих лет в состав рейтингового индекса крупнейших оценочных организаций и групп России. Главным конкурентным и интеллектуальным преимуществом является комплекс лучших деловых качеств: нацеленность на достижение результата у заказчика, индивидуальный подход, комплексное обслуживание. Качественный состав устойчивой клиентской базы в истекшем рейтинговом периоде насчитывал 29 заказчиков из ведущих секторов экономики и характеризовался следующим образом: инвестиционные компании; торговля; издательства, полиграфия и книготорговля; финансово-банковский сектор; строительство; научно-исследовательские организации; автомобильная промышленность; добыча полезных ископаемых; гостиничный бизнес; операции с недвижимостью; аренда и предоставление услуг; ремонт автотранспортных средств; самые крупные - ООО «Ар Си Эф Кэпитал Траст» (RCF Capital Trust), Д.У. ЗПИФн «Дарьино» и «Онегино», ОАО «Москвич», ЗАО «СпецАвтоТрейдиг», ОАО «АРМАНД», ЗАО СФК «Вятчи», ООО ИД «ИНФРА-М», ООО УК «ЭСТЕЙТ-М», ООО «Типография ПОЛИМАГ», ООО «Саратовский ДК «Библиосфера», ООО Псковский дом книги «Библиосфера», ЗАО «Союз-Лес», ООО «ВИСХОМ», ООО «МосОТЕЛЬ». Выбранное направление развития позволяет постоянно углублять, совершенствовать и расширять специализированную сферу своей деятельности с целью наиболее полного решения перспективных и текущих вопросов, связанных с функционированием и развитием бизнеса клиентов, что дает право зафиксировать по итогам данного рейтингового периода рейтинговый индекс на отметке «Стабильно», характеризующий стабильно приоритетное положение в конкурентной среде, является претендентом на награждение «Золотым сертификатом» как лидер рынка бизнес-услуг в рейтинговых номинациях: «Оценка» UNi(Оц), «Консалтинг» UNi(Кон), «Юридический консалтинг» UNi(Юр).

Генеральный директор компании «ЮНИПРАВЭКС»

Председатель Комитета по рейтингам, ассоциации развития  
финансовых коммуникаций и отношений с инвесторами

В.А.ВИМИН



www.unipravex.ru



www.rbc.ru



www.consulting.ru



www.rway.ru



www.cfn.ru



www.appraiser.ru