

ОТЧЕТ № 50/С-16/6

об оценке справедливой (рыночной) стоимости недвижимого
имущества в виде земельных участков с кадастровыми номерами:
№47:07:0485001:1680; №47:07:0485001:1681
расположенных по адресу:
Ленинградская область, Всеволожский район,
дер.Касимово

ЗАКАЗЧИК: ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ РИГОРА», Д.У.
ЗАКРЫТЫМ ПАЕВЫМ ИНВЕСТИЦИОННЫМ ФОНДОМ
НЕДВИЖИМОСТИ «КАСИМОВО»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ДЕ-ЮРЕ РЕАЛ ЭСТЕЙТ»

ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ: ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ)
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА: № 50/С-16/6

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 21 ЯНВАРЯ 2019 ГОДА

ДАТА ОЦЕНКИ: 21 ЯНВАРЯ 2019 ГОДА

Москва, 2019 г.



СОДЕРЖАНИЕ

стр.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
3. ВВЕДЕНИЕ	6
3.1. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	6
3.3. Допущения, принятые оценщиком при проведении оценки	8
3.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения	8
3.5. Основные термины и определения, используемые в отчете	9
4. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	12
4.1. Основные принципы оценки имущества	12
4.2. Основные мотивы и цели оценки	12
4.3. Подходы в оценке	12
4.4. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	13
4.5. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки	14
5. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	15
5.1. Состав Объекта оценки	15
5.2. Местоположение Объекта оценки	15
5.3. Описание Объекта оценки	18
5.4. Анализ рынка объекта оценки	19
5.4.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в 2017-2019 годах	19
5.4.2. Обзор рынка земельных участков Ленинградской области.	22
5.5. Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) Объекта оценки	25
6. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	26
6.1. Основные положения	26
6.2. Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке земельного участка	28
7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	29
7.1. Основные положения	29
7.2. Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке земельного участка	33
8. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	34
8.1. Основные положения	34
8.2. Определение стоимости Объекта оценки	38
8.3. Вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	44
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	45
10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	47
10.1. Взвешенная оценка справедливой стоимости Объекта оценки	47
10.2. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА	48
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИНФОРМАЦИОННЫХ ИСТОЧНИКОВ	49
ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ДЛЯ РАСЧЕТА ИНФОРМАЦИЯ	50
ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	53
ПРИЛОЖЕНИЕ №3 КВАЛИФИКАЦИОННЫЕ СВИДЕТЕЛЬСТВА ОЦЕНЩИКОВ	59



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 Договором № 50/С-16 от 11.11.2016 г. (Задание на оценку № 6 от 16.01.2019 г.) (далее по тексту – Договор) между Вами и Обществом с ограниченной ответственностью «Де-Юре Реал Эстейт» (далее по тексту – Исполнитель) нами выполнены расчеты рыночной стоимости недвижимого имущества в виде 2 (двух) земельных участков с кадастровыми номерами: №47:07:0485001:1680; №47:07:0485001:1681, расположенных по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер.Касимово, по состоянию на 21.01.2019 года.

Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, с учетом сделанных в отчете предположений и допущений составляет:

**3 294 785 (Три миллиона двести девяносто четыре тысячи семьсот
восемьдесят пять) рублей.**

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, соток	Площадь, кв.м	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
1	земельный участок	47:07:0485001:1680	36,46	3 646,00	2 429 771
2	земельный участок	47:07:0485001:1681	12,98	1 298,00	865 014
	Итого:		49,44	4 944,00	3 294 785

Определение справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки проводилось в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. № 297, федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. № 298, федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. № 299, федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611, а также Международного стандарта финансовой отчетности (с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Анализ исходной информации и рыночных данных, обоснование выбора подходов и методов оценки, а также конкретные расчеты представлены в соответствующих разделах Отчета и Приложениях, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно.

Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки действительна при допущениях, указанных в Разделе 3.3 настоящего Отчета.

С уважением,

Генеральный директор ООО «Де-Юре Реал Эстейт»

Чеканов П.Г.



1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей)	Недвижимое имущество в виде 2 (двух) земельных участков:			
	№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, соток
	1	земельный участок	47:07:0485001:1680	36,46
	2	земельный участок	47:07:0485001:1681	12,98
	Итого:			49,44
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности			
Ограничение (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки	Ограничения (обременения) прав на объект оценки не зарегистрированы			
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости.			
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Оценка стоимости Объекта производится в соответствии с требованиями действующего законодательства и Правилами доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Касимово» под управлением ООО «Управляющая компания Ригора». Результаты оценки не могут быть использованы для других целей.			
Вид стоимости	Справедливая стоимость (согласно Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Итоговый результат объекта оценки: рыночная стоимость, выраженная конкретным значением, без указания границ интервала (ФСО №7, п.30).			
Дата оценки	21 января 2019 г.			
Дата составления отчёта	21 января 2019 г.			
Срок проведения оценки	16-21 января 2019 г.			
Допущения, на которых основывается оценка	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.			

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основания для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № 50/С-16 от 11.11.2016 г. (Задание на оценку № 6 от 16.01.2019 г.)			
Общая информация, идентифицирующая объект оценки				
Объект оценки (Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей)	Недвижимое имущество: В виде 2 (двух) земельных участков, общей площадью 4 944 кв.м., расположенных по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, дер. Касимово. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажные жилые дома до 3-х этажей.			
	№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, соток
	1	земельный участок	47:07:0485001:1680	36,46
	2	земельный участок	47:07:0485001:1681	12,98



Имущественные права на объект оценки (права, учитываемые при оценке объекта оценки)	Право собственности	
	<i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</i>	
Подход к оценке	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	Коэффициент весомости результата
Затратный подход	Не применялся	0
Сравнительный подход	3 294 785	1
Доходный подход	Не применялся	0
Итоговая величина стоимости объекта оценки (округленно), руб.	3 294 785 (Три миллиона двести девяносто четыре тысячи семьсот восемьдесят пять) рублей.	

Справедливая (рыночная) стоимость земельных участков, входящих в состав объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, соток	Площадь, кв.м	Справедливая стоимость, руб.
1	земельный участок	47:07:0485001:1680	36,46	3 646,00	2 429 771
2	земельный участок	47:07:0485001:1681	12,98	1 298,00	865 014
	Итого:		49,44	4 944,00	3 294 785



3. ВВЕДЕНИЕ

3.1. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Наименование организации:	ООО «Управляющая компания РИГОРА», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Касимово»
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@uk-rigora.ru
Расчетный счет	№40701810273000001734 в Филиал Центральный ПАО Банка «ФК Открытие»
Корреспондентский счет	№30101810945250000297
БИК	044525297
ОКВЭД	41.2
ОКПО	83246495

3.2. Сведения об оценщике(ах)

Сведения об Оценщиках	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Кулифеева Джулия Геннадьевна
Местонахождение оценщика (фактический адрес)	101000, г. Москва, Архангельский пер., дом 3, стр.1
Информация о членстве в СРО оценщиков	Оценщик является членом саморегулируемой организации «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», регистрационный № 000598 от 07 августа 2007 года, свидетельство № 0014541 от 08.08.2013г. Адрес местонахождения СРО РОО: 105066, г. Москва, 1-ый Басманный пер., д. 2А, стр. 1.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> Диплом о профессиональной переподготовке Института повышения квалификации Финансовой академии при Правительстве РФ, ПП № 315208, выдан 22 ноября 2002 года по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Диплом о профессиональной переподготовке Института профессиональной оценки, ПП № 323137, выдан 22 ноября 2002 года по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Диплом о высшем образовании негосударственного образовательного учреждения «Институт профессиональной оценки», ВСГ 4672843 от 18 марта 2010 г. Диплом о профессиональной переподготовке в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА), ППСЭ071/2014, выдан 30 декабря 2014 года. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» НОУ «Институт профессиональной оценки», регистрационный № 0169/2005. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» НОУ «Институт профессиональной оценки», регистрационный № 1163/2009. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Судебная экспертиза», выданное НОУ «Институт профессиональной оценки» от 19 декабря 2011 г., регистрационный № 023/2011. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Международные стандарты финансовой отчетности», выданное Волгоградским государственным техническим университетом в «Центре профессиональной оценки и аудита» от 30 октября 2012 г., регистрационный № 2012.17. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Государственная кадастровая оценка недвижимости, в т.ч. земельных



	участков», выданное Московским государственным университетом геодезии и картографии от 26 апреля 2013 г., регистрационный № 098-2013. • Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена №000075-006 от 23 октября 2013 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 015727-1 от 23.11.2018 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность оценщика – Кулифеевой Джулии Геннадьевны застрахована по договору страхования № 433-063591/18 от 11 сентября 2018 г., заключенного с СПАО «ИНГОССТРАХ». Период страхования: с 07 сентября 2018 года по 06 сентября 2019 года. Лимит ответственности установлен в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	16 лет
Трудовой договор	Трудовой договор № 1-тд от 01. 08. 1999 года с ООО «Де-Юре Реал Эстейт»
Местонахождение оценщика	101000, г. Москва, Архангельский пер., дом 3, стр.1
Контактный телефон	8 (495) 625-11-41
Электронная почта	7553210@mail.ru
<i>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовые договора</i>	
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Де-Юре Реал Эстейт»
ОГРН	1027739235820
ИНН/КПП	7722171350
Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Юридический адрес: 111033, г. Москва, ул. Самокатная, дом 2А, стр.1. Фактический адрес: 101000, г. Москва, Архангельский пер., дом 3, стр.1.
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Полис страхования гражданской ответственности оценщика (юридического лица) №922-1406962155, выдан СПАО «РЕСО-Гарантия» 25 июля 2018 г., срок действия с 26.07.2018 г. по 25.07.2019 г. Страховая сумма: 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей.
<i>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</i>	
Степень участия оценщиков в проведении оценки Объекта оценки	Осмотр Объекта оценки – Кулифеева Д.Г. Проведение расчетов – Кулифеева Д.Г. Составление отчета – Кулифеева Д.Г.
Сведения о дополнительно привлекаемых специалистах	К проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.



3.3. Допущения, принятые оценщиком при проведении оценки

Следующие допущения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета:

- Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.
- Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.
- Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению.
- Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.
- Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников.
- Итоговая величина стоимости Объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (шести) месяцев.
- Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре.
- Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщика, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемся опыте подобных работ.
- Исполнитель (Оценщики) не несут ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также, как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.
- Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.
- Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.
- При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.

3.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Настоящая оценка выполнена в соответствии с положениями следующих законов и стандартов:

- Федеральный закон от 29.07.98г. №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату составления отчета).
- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297.
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298.
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299.



- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержден приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611.

Настоящие федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Применение федеральных стандартов оценки, стандартов и правил саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, является обязательными при осуществлении оценочной деятельности в силу требований ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, п. 2 ФСО-1, п. 2 ФСО-2, п. 2 ФСО-3, п.2 ФСО -7.

Кроме того, при оценке использовались стандарты саморегулируемых организаций, в которых состоят оценщики.

- Свода стандартов оценки общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО - 2015) (утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 г.).
- Кодекс этики - членов саморегулируемой организации оценщиков «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (утвержден Советом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» Протокол № 139-Р от «20» ноября 2013 г., принят Общим собранием членов Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» «21» ноября 2013 г.
- Правила деловой и профессиональной этики Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» утверждены Советом РОО «20» июня 2007 г.

В соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности» (№135-ФЗ от 29 июля 1998 года) с учетом всех изменений по состоянию на дату выпуска настоящего Отчета «Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки» (статья 20. «Стандарты оценочной деятельности»). При этом стандарты и правила оценочной деятельности, разработанные Общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков» расширяют и конкретизируют законодательную базу.

3.5. Основные 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.



4. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

4.1. 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.

4.2. 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

4.3. 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



4.4. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Проведение оценки включает в следующие этапы:

1. **Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.**
2. **Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.** Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об



обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости имущества традиционно используются три подхода к оценке (затратный, сравнительный и доходный), согласно Федеральным стандартам оценки. Каждый из этих подходов приводит к получению различных значений рыночной стоимости объекта оценки. Дальнейший сравнительный анализ позволяет определить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную рыночную стоимость объекта оценки. Окончательная оценка проводится на основании того подхода или подходов, которые выбраны как наиболее надежные в применении к данному объекту оценки. Результаты, полученные различными подходами к оценке, согласуются для получения величины рыночной стоимости объекта оценки.

4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

5. Составление отчета об оценке. Все результаты, полученные на предыдущих этапах, были сведены воедино и изложены в виде отчета.

4.5. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

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

№ п/п	Кадастровый номер	Право	Ограничение
1	47:07:0485001:1680	№ 47:07:0485001:1680-47/012/2017-1 от 28.07.2017 (Общая долевая собственность)	№ 47:07:0485001:1680-47/012/2017-2 от 28.07.2017 (Доверительное управление)
2	47:07:0485001:1681	№ 47:07:0485001:1681-47/012/2017-1 от 28.07.2017 (Общая долевая собственность)	№ 47:07:0485001:1681-47/012/2017-2 от 28.07.2017 (Доверительное управление)



5. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

5.1. Состав Объекта оценки

В *Таблице* приведен перечень Объекта оценки 2 (двух земельных участков). Земельные участки расположены по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, дер. Касимово, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: малоэтажные жилые дома до 3-х этажей.

Таблица 1.

Перечень оцениваемых земельных участков, входящих в состав Объекта оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, соток	Площадь, кв.м	Право
1	47:07:0485001:1680	36,46	3 646,00	№ 47:07:0485001:1680-47/012/2017-1 от 28.07.2017 (Общая долевая собственность)
2	47:07:0485001:1681	12,98	1 298,00	№ 47:07:0485001:1681-47/012/2017-1 от 28.07.2017 (Общая долевая собственность)
		49,44	4 944,00	

5.2. Местоположение 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 справедливой (рыночной) стоимости объекта есть ни что иное, как «пересчет» 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.

Поселок находится на расстоянии 15 км от Санкт-Петербурга по Приозерскому шоссе, между населенными пунктами Агалатово и Вартемяги, на левом берегу Охты, в одном из самых экологически благоприятных районов Ленинградской области, в окружении достойных соседей.

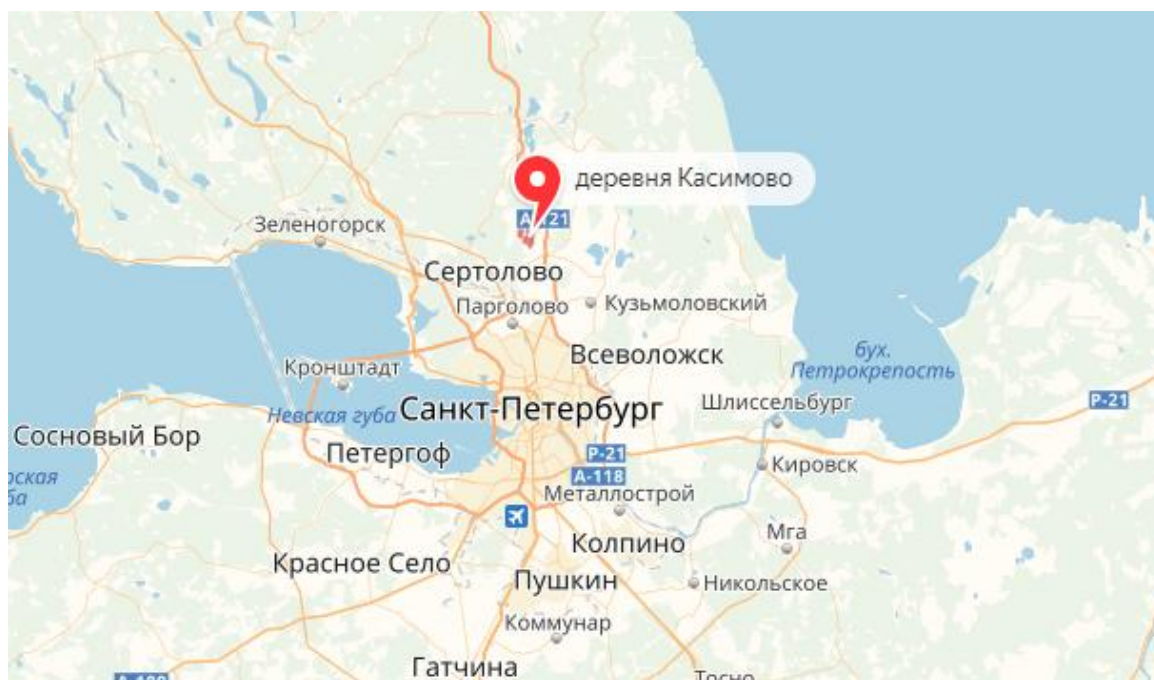


Рис.1. Расположение Объекта оценки относительно основных магистралей г.Санкт-Петербурга

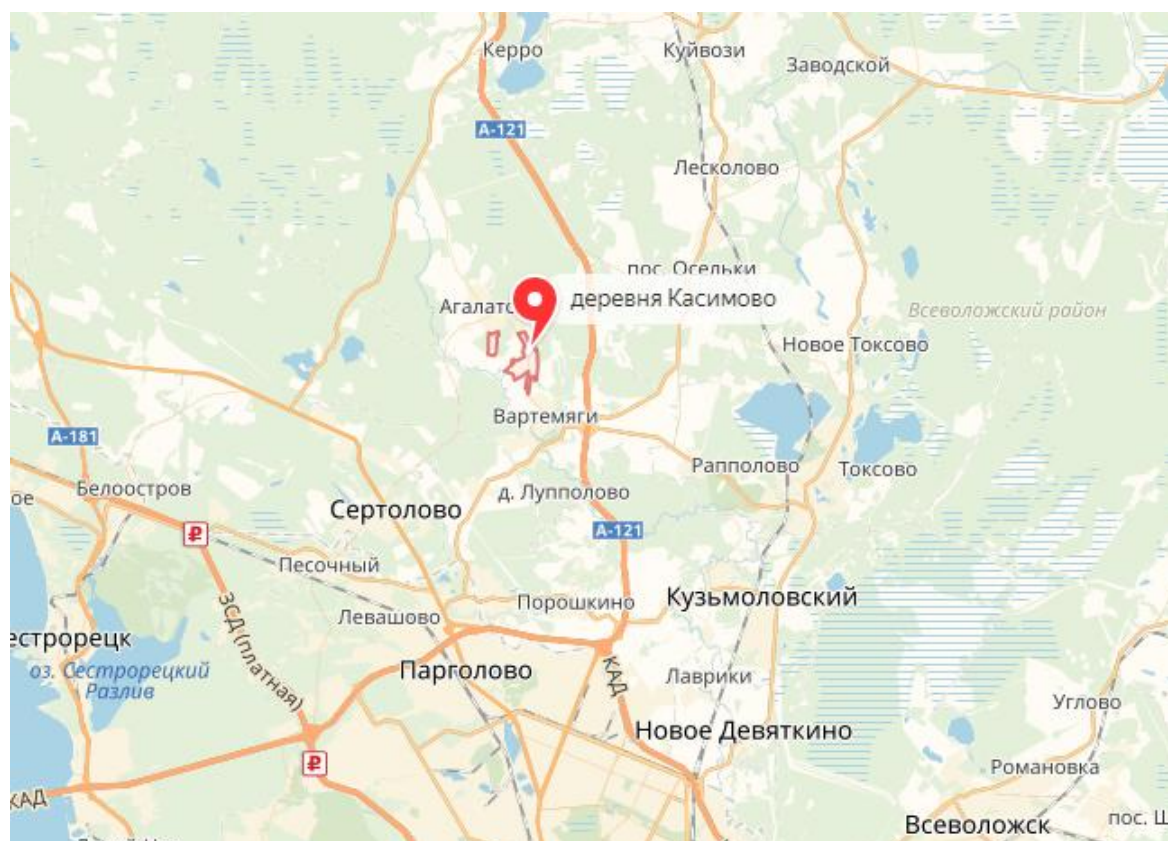


Рис.2. Расположение Объекта оценки относительно окружающих поселков



Рис.3. Расположение Объекта оценки относительно Приозерского шоссе и окружающих поселков



Рис.4. Границы Объекта оценки



5.3. Описание Объекта оценки

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество в виде 2 (двух) земельных участков общей площадью 4 944 кв.м., расположенных по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, дер. 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 объекта оценки



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.



5.4. Анализ рынка объекта оценки

5.4.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в 2017-2019 годах

Прогноз разработан в составе трех основных вариантов - базового, "базового+" и целевого. Основные варианты прогноза базируются на предположении о продолжении антироссийской санкционной политики и ответных экономических мер со стороны России на протяжении всего прогнозного периода, а также отсутствия геополитических потрясений и экономических шоков. Прогноз базируется на гипотезе о сохранении макроэкономической стабильности и финансовой устойчивости при выполнении государственных социальных и внешнеэкономических обязательств. Прогноз разработан исходя из единой для всех вариантов гипотезы развития мировой экономики со среднегодовым темпом роста в 2016 году на уровне 2,9% и последующим ускорением роста до 3,3% в 2017 году и 3,6% - в 2018 - 2019 годах. Базовый вариант рассматривает развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов с учетом возможного ухудшения внешнеэкономических и иных условий и характеризуется сохранением сдержанной бюджетной политики.

Вариант отражает консервативный сценарий развития, имеет статус консервативного варианта прогноза и не предполагает кардинального изменения модели экономического роста. Базовый вариант разработан исходя из достаточно низкой траектории цен на нефть марки "Юралс": на уровне 41 доллара США за баррель в 2016 году и стабилизации на уровне 40 долларов США за баррель на протяжении всего прогнозного периода. Подобная оценка уровня цен на нефть является консервативной, так как она существенно ниже текущего консенсус-прогноза цен на нефть. Предполагается существенное увеличение объемов экспорта нефти - почти на 21 млн. тонн к 2019 году по сравнению с 2016 годом при одновременном увеличении доли несырьевого экспорта в общем объеме экспорта до 34,8% в ценах 2015 года. В условиях ограниченных финансовых возможностей и медленного восстановления экономики основные социальные параметры будут характеризоваться сдержанной динамикой, при этом предусматривается обязательное исполнение минимальных социальных обязательств государства. В этих условиях оборот розничной торговли также будет восстанавливаться умеренными темпами - до 1,8% в 2019 году. В условиях сохранения умеренно жесткой денежно-кредитной политики инфляция снизится до 5,8% в 2016 году (в годовом исчислении), а по итогам 2017 года достигнет 4,0% и сохранится на этом уровне до конца прогнозного периода. К середине 2017 года ожидается стабилизация инвестиционной активности. В 2018 году рост инвестиций возобновится. Среднегодовой прирост инвестиций в 2018 - 2019 годах составит 1,3% и будет определяться возможностью наращивания частных инвестиций на фоне сокращения государственных инвестиционных расходов. Чистый отток капитала увеличится с 18 млрд. долларов США в 2016 году до 25 млрд. долларов США к концу прогнозного периода. Подходы к бюджетной политике в целом консервативны и не отличаются по вариантам прогноза. Федеральный бюджет, по оценке Минэкономразвития России, будет дефицитным на протяжении всего периода 2016 - 2019 годов во всех вариантах прогноза. С целью финансирования дефицита потребуются использование средств бюджетных фондов, привлечение внутренних и внешних заимствований, приватизация государственного имущества.

В 2016 году падение ВВП замедлится до 0,6%, и уже к концу года в экономике предполагается переход от стагнации к восстановлению экономического роста. В 2017 году темп роста ВВП перейдет в положительную область и составит 0,6%, в 2018 году темп роста ВВП повысится до 1,7%, в 2019 году - до 2,1 процента. Вариант "базовый+" рассматривает развитие российской экономики в более благоприятных внешнеэкономических условиях и основывается на траектории умеренного роста цен на нефть "Юралс" до 48 долларов США за баррель в 2017 году, 52 доллара США за баррель в 2018 году и 55 долларов США за баррель в 2019 году. В социальной сфере данный вариант прогноза предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Потребительский спрос будет восстанавливаться по мере ускорения роста доходов, а также за



счет расширения потребительского кредитования. В 2019 году рост оборота розничной торговли повысится до 3,5%, объема платных услуг населению – до 2,8 процента. На фоне более активного восстановления потребительского спроса замедление инфляции будет умеренным: по итогам 2017 года инфляция снизится до 4,5%, а в 2018 - 2019 годах до 4,3% и 4,1% соответственно. Чистый отток капитала из частного сектора будет сокращаться и к 2019 году составит 15 млрд. долларов США. На фоне роста цен на нефть, укрепления курса рубля и более благоприятной внешней конъюнктуры инвестиции в основной капитал будут восстанавливаться более быстрыми темпами. Среднегодовой прирост инвестиций в 2017 - 2019 годах составит 2,9% в год при опережающем росте инвестиций отраслей инфраструктурного сектора и частных инвестиций. За счет более высокой цены на нефть в варианте "базовый+" величина нефтегазовых доходов федерального бюджета будет заметно выше, что позволит обеспечить достижение сбалансированного федерального бюджета. Восстановление экономики в условиях варианта "базовый+" будет характеризоваться более высокими темпами: 1,1% - в 2017 году, 1,8% - в 2018 году, 2,4% - в 2019 году. Целевой вариант ориентирует на достижение целевых показателей социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования. Предполагается в среднесрочной перспективе выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности. В результате, оборот розничной торговли после умеренного роста на 1,5-2,3% в 2017 - 2018 годах ускорится до 5,3% в 2019 году. Инфляция достигнет уровня 3,9% по итогам 2018 года. В 2019 году инфляция сохранится на уровне 2018 года на фоне повышенного потребительского спроса. Внешние условия сохраняются на уровне варианта "базовый+", но для достижения намеченных целевых параметров будет необходим переход экономики на инвестиционную модель развития. Это предполагает сдерживание в первые годы прогнозного периода роста расходов на потребление и снижение различных видов издержек для бизнеса. Экспорт товаров будет увеличиваться более высокими темпами, чем в базовых вариантах, темпы роста несырьевого неэнергетического экспорта превысят темпы роста экспорта в целом и составят в среднем 4,9% в 2017 - 2019 годах в реальном выражении. Объем несырьевого неэнергетического экспорта в стоимостном выражении будет ежегодно увеличиваться на 9 процентов. В структуре импорта будет увеличиваться доля инвестиционных товаров, при этом инвестиционный импорт будет расти опережающими темпами. Постепенное оживление экономики в прогнозный период будет способствовать улучшению делового климата, что будет проявляться в сокращении чистого оттока капитала вплоть до его полного прекращения к 2019 году. Новая экономическая модель предполагает активную инвестиционную политику. Создание инвестиционного ресурса и условий для трансформации сбережений в инвестиции, увеличение склонности к инвестированию путем реализации макроэкономических и регуляторных мер, направленных на повышение уровня доверия бизнеса и улучшение бизнес-среды, приведут к повышению темпов роста инвестиций в основной капитал в 2017 - 2019 годах в среднем до 5,2% в год при опережающем росте частных инвестиций и инвестиций в отрасли инфраструктурного сектора. Начиная с 2017 года, при условии постепенного снижения процентных ставок, что благоприятно отразится на кредитовании бизнеса, с учетом осуществления и начала реализации новых крупных инвестиционных проектов и мер экономической политики, направленных на активизацию факторов экономического роста и повышение эффективности экономики, темпы роста ВВП достигнут 4,4% в 2019 году, что на 2,3 п. п. выше по сравнению с базовым вариантом.



Основные показатели прогноза социально-экономического развития
Российской Федерации на 2017 - 2019 годы

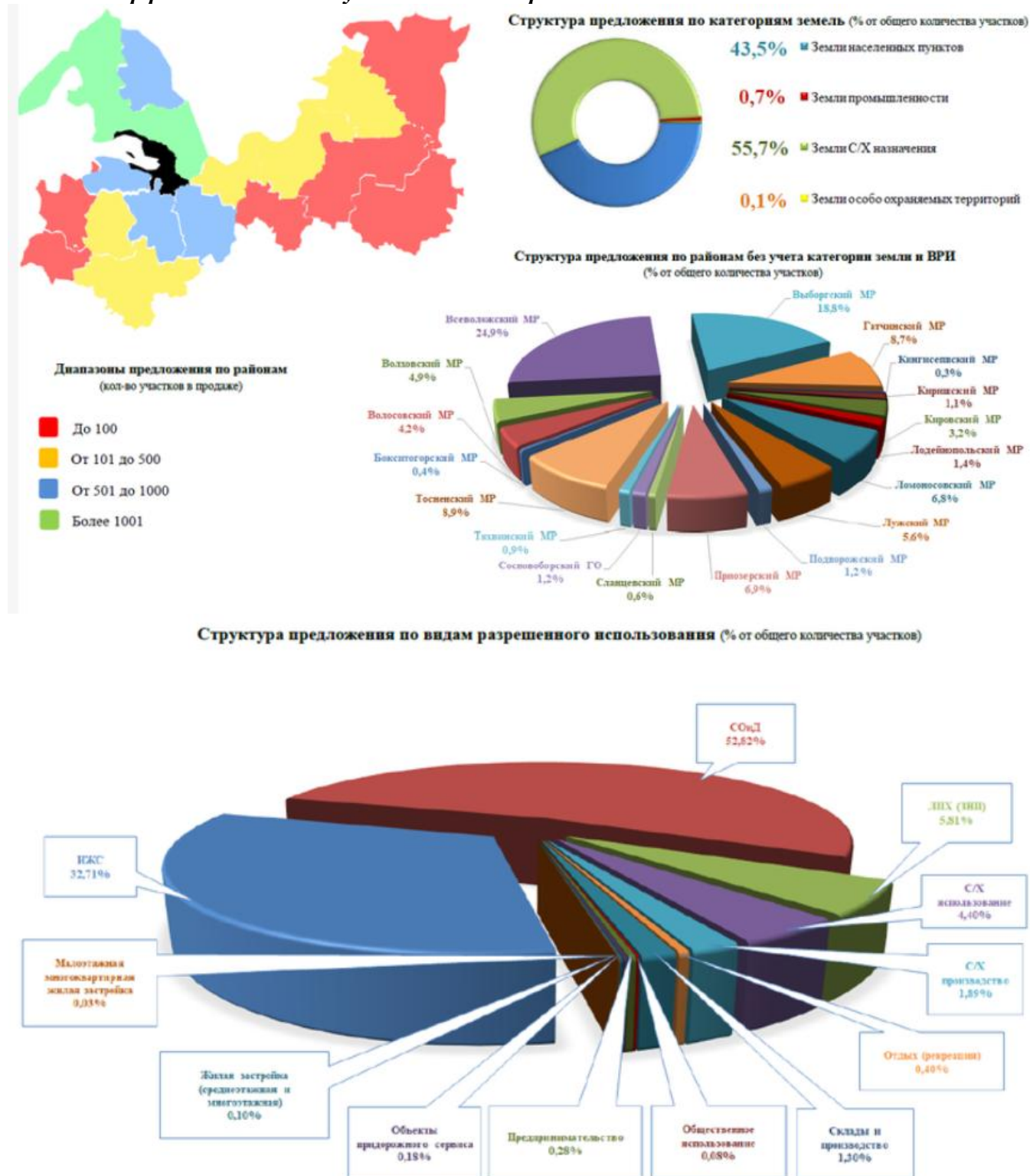
	2015 год отчет	2016 год оценка	2017 год	2018 год	2019 год
			прогноз		
Цены на нефть "Юралс" (мировые), долларов США за баррель					
базовый	51,2	41	40	40	40
"базовый+"	51,2	41	48	52	55
целевой	51,2	41	48	52	55
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый	12,9	5,8	4,0	4,0	4,0
"базовый+"	12,9	5,8	4,5	4,3	4,1
целевой	12,9	5,8	4,3	3,9	3,9
Валовой внутренний продукт, %					
базовый	-3,7	-0,6	0,6	1,7	2,1
"базовый+"	-3,7	-0,6	1,1	1,8	2,4
целевой	-3,7	-0,6	1,8	3,0	4,4
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	-8,4	-3,7	-0,5	0,9	1,6
"базовый+"	-8,4	-3,7	1,5	2,8	4,4
целевой	-8,4	-3,7	3,5	5,5	6,5
Промышленность,%					
базовый	-3,4	0,4	1,1	1,7	2,1
"базовый+"	-3,4	0,4	1,6	2,3	2,7
целевой	-3,4	0,4	2,2	3,0	3,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %					
базовый	-4,3	-5,6	0,2	0,5	0,8
"базовый+"	-4,3	-5,6	1,2	1,8	2,2
целевой	-4,3	-5,6	0,9	1,5	3,4
Реальная заработная плата работников организаций, %					
базовый	-9,0	0,3	0,4	2,0	1,6
"базовый+"	-9,0	0,3	1,7	3,1	2,8
целевой	-9,0	0,3	1,2	2,6	4,3
Оборот розничной торговли, %					
базовый	-10,0	-4,6	0,6	1,1	1,8
"базовый+"	-10,0	-4,6	2,0	2,7	3,5
целевой	-10,0	-4,6	1,5	2,3	5,3
Экспорт - всего, млрд. долларов США					
базовый	341,5	279,0	284	290	297
"базовый+"	341,5	279,0	315	344	370
целевой	341,5	279,0	316	347	376
Импорт - всего, млрд. долларов США					
базовый	193,0	186,7	194	200	207
"базовый+"	193,0	186,7	207	224	241
целевой	193,0	186,7	207	226	247



Темпы роста ВВП увеличиваются в 2017 году до 1,8%, в 2018 году - до 3 процентов. Для достижения целевых параметров социально-экономического развития требуется проведение значительных структурных преобразований в рамках бюджетной политики, предполагающих наряду с оптимизацией и повышением эффективности, рост производительных расходов, обеспечивающих макроэкономическую эффективность бюджетных расходов. Базовый вариант предлагается использовать для разработки параметров федерального бюджета на 2016 год.

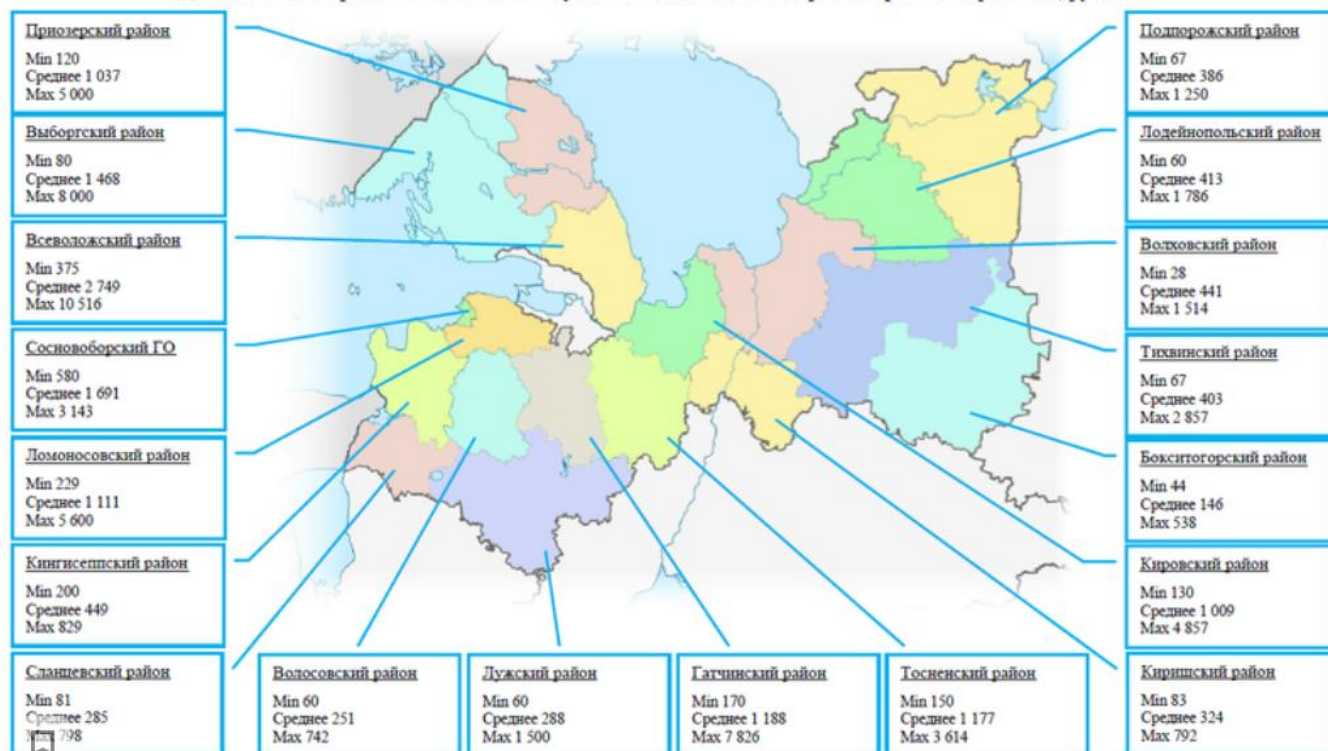
Источник: http://economy.gov.ru/minrec/resources/9dd9931d-3960-454c-a8db-ec6fc1ab4bfc/prognoz_2017_2019.pdf

5.4.2. Обзор рынка земельных участков Ленинградской области.

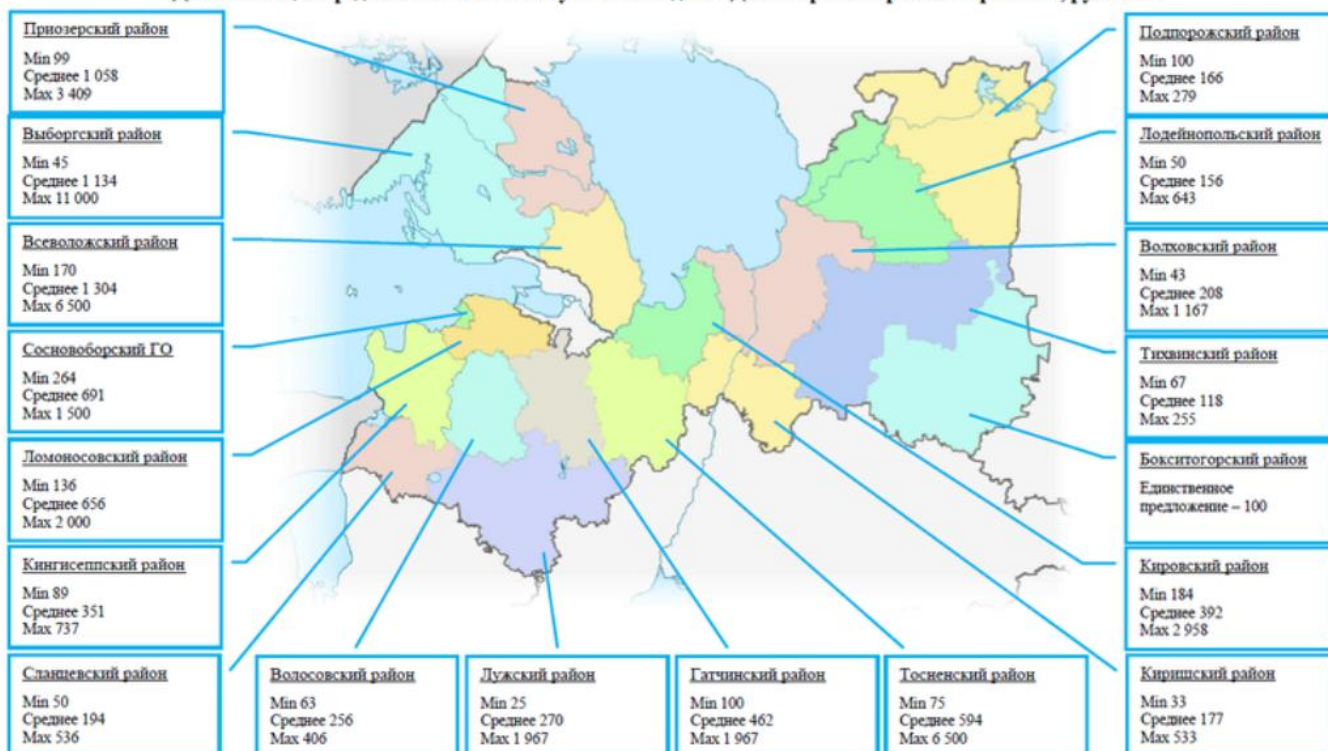




Диапазоны цен предложения земельных участков под ИЖС на вторичном рынке по районам, руб./кв. м



Диапазоны цен предложения земельных участков под СОД на вторичном рынке по районам, руб./кв. м





Использованное сокращение	Расшифровка
ВРИ	Вид разрешенного использования
ГБУ ЛО «ЛенКadaстр»	Государственное бюджетное учреждение Ленинградской области «Ленинградское областное учреждение кадастровой оценки»
ГО	Городской округ
ЗНП	Земли населенных пунктов
ИЖС	Индивидуальное жилищное строительство
ЛПХ	Личное подсобное хозяйство
МР	Муниципальный район
Руб./кв. м	Российских рублей за квадратный метр
СОиД	Садоводческое и дачное использование
Среднее	Средневзвешенная по площади цена предложения
С/Х	Сельскохозяйственное
Min	Минимальная цена предложения
Max	Максимальная цена предложения

Стоимость земли в Ленинградской области составляет в среднем 1,6 млн рублей за участок (112, 4 тысяч рублей за сотку). В Санкт-Петербурге и пригороде цена за сотку – 367, 6 тысяч рублей (в среднем 5,4 млн рублей за участок).

По-прежнему наиболее дорогими остаются участки в Курортном и Приморском районах Петербурга. Средняя цена на земельные участки со статусом ИЖС на конец I квартала 2018 года составляет 12,2-12,5 млн рублей (сотка земли: 890,7-992,8 тысячи рублей).

Участки в Волховском, Волосовском, Киришском, Кингисеппском, Лодейнопольском и Лужском районах являются наиболее дешевым предложением на рынке. В садоводстве цена за сотку земли здесь в среднем стоит 20,2-43,8 тысячи рублей.

Стоимость домостроений по Ленинградской области выросла на 4,1 %, по Петербургу и пригородным районам – на 5%. Средняя цена предложения – 30,3 тысячи рублей за кв. метр по области и 46,3 тысячи рублей за кв. метр по СПб и пригороду. Это примерно 3,3 млн рублей за строение в Ленинградской области и 7,5 млн рублей за объект в городе. Дома кирпичной постройки и дома из газобетона остаются самым дорогим предложением на рынке загородной недвижимости. По области средняя цена за объект: 4,6-5,2 млн рублей, в городе – 10, 3-12,2 млн рублей.

Источник: http://lenkadastr.ru/report/2018/II_kvart_VP, <http://vivahaus.ru/news/26848/>



5.5. 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.



6. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

6.1. 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.

6.2. 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.



7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

7.1. 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:

$$A = A_6 \cdot K_d \cdot K_p \cdot S \quad (2)$$

где:

A – величина годовой арендной платы за земельный участок;

A₆ – базовая ставка арендной платы за 1 кв.м.;

K_д – коэффициент вида деятельности арендатора;

K_р – 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 простоя 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.

7.2. 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.



8. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

8.1. 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.



8.2. Определение стоимости Объекта оценки

При оценке объекта сравнительным подходом Исполнитель применил метод сравнения продаж.

Для земельных участков под малоэтажное 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, расположенные в Всеволожском районе Ленинградской области.

В результате исследования рынка загородной недвижимости Ленинградской области были проанализированы следующие источники данных – сайты: «Недвижимость Петербурга и Ленобласти» <http://ndv78.ru/>, Земельные участки в Ленинградской области (www.vsevolozhsk-land.ru), «Петербург-Недвижимость» (<http://www.spb-estate.ru>), «Из рук в руки» (saint-petersburg.irr.ru), «Авито» (<https://www.avito.ru/sankt-peterburg/>), «Гид в мире недвижимости» (<https://spb.move.ru/>) и другие. В ходе данного исследования были отобраны 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	Ленинградская область, Всеволожский район, Токсовское городское поселение	Ленинградская область, Всеволожский район, Агалатовское сельское поселение, деревня Касимово	Ленинградская область, Всеволожский район, Агалатовское сельское поселение, деревня Касимово
Район	Всеволожский район	Всеволожский район	Всеволожский район	Всеволожский район
Расстояние от Санкт-Петербурга, км	15	15	12	15
Назначение	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Цена продажи, руб.		2 150 000	2 841 300	2 000 000
Площадь ЗУ, сот.	49,44	20	28,7	20
Цена 1 сот, руб.		107 500	99 000	100 000
Дополнительная информация	Коммуникации не заведены. Необходим вынос существующих коммуникаций (ЛЭП), необходима (частично) мелиорация, по периметру ветхие строения, затрудняющие подъезд и требующие сноса.	EMLS ID 700042753. 2-09013 ЛО, Всеволожский р-н, д. Касимово, СНТ Касимово-1. Участок рядом с городом (20 минут езды), ровный и сухой, речка Охта в 400м. Вдоль участка проведен газ и электричество. Охраняемый въезд-слагбаум.	Продается 2 соседних участка 13,86 и 14,85 соток в коттеджном поселке Савоя (участок 142 и 149 на плане). Земли населенного пункта Агалатово. Назначение ИЖС. Участки крайние со стороны леса. Лес застраиваться не будет (лесопарк). Участки ровные, правильной формы. На участок подведены и оплачены все инженерные коммуникации - электричество 15 кВт, газ, вода. Участки идеально подходят для строительства дома с цокольным (подвальным) этажом. Стоимость указана за один участок.	EMLS ID 700040584. Всеволожский район, Агалатово. 25 км от метро "Проспект Просвещения" в поселке Агалатово, недалеко от развитого жилого квартала среди новых коттеджей продается земельный участок 20 соток ИЖС. Центральный водопровод и канализация проходят по границе участка, электричество 10 кВт. Рядом магазины, школа, д/сад, поликлиника. В лесу купальный карьер в 15 минутах ходьбы от участка. Маршрутное такси, автобус до метро "Пр. Просвещения" и "Парнас". (801107/01)
Особенности окружения, рельефа участка	окружен лесом, необходима (частично) мелиорация	У соснового леса. Участок ровный сухой высокий	Участок ровный сухой высокий	Участок ровный сухой высокий
Источник информации	-	https://spb.cian.ru/sale/suburban/193268885/	https://spb.cian.ru/sale/suburban/199124733/	https://spb.cian.ru/sale/suburban/189948753/
Коммуникации	отсутствуют	Предусмотрены все коммуникации (электричество, магистральный газ, центральная канализация, вода).	Подведены и оплачены все инженерные коммуникации	Предусмотрены все коммуникации (электричество, магистральный газ, центральная канализация, вода).
Дата предложения	Дата оценки (30.07.2018)	январь 2019	январь 2019	январь 2019



В **Таблице 3** произведен расчет стоимости 1 сотки оцениваемого Объекта оценки. 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* – 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 определения размера скидки на уторгование были использованы данные книги-справочника "Справочник оценщика недвижимости -2016. Том III Земельные участки" Лейфер Л.А., Крайнокова Т.В. 2016 г. (стр.280) Согласно данным вышеуказанного источника корректировка на уторгование для ЗУ под ИЖС оставляет в среднем 9,1%.

**Границы расширенного интервала значений
скидки на торг**

Таблица 78

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	7,5%	15,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	6,2%	13,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	10,2%	20,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,4%	6,5%	14,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	5,6%	12,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	9,5%	18,6%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	7,3%	15,5%

– *Корректировка на дату продажи* – этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени, в широком контексте, на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющим фактором времени является инфляция или дефляция, изменение в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости. В данном случае все подобранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом по указанному критерию. Согласно настоящего Отчета, средний срок экспозиции на рынке для Объекта оценки составляет 6 месяцев. Предложения о продаже указанных объектов-аналогов размещены не более 6 месяцев до даты оценки, следовательно, поправка не требуется.

– *Корректировка на местоположение, степень удаленности от КАД* – принята с учетом того, что стоимость одной сотки участков, расположенных дальше от КАД меньше чем стоимость одной сотки участка, расположенного ближе. Все объекты-аналоги, расположены примерно, на одинаковом расстоянии от КАД, что и Объект оценки, эта разница составляет менее 5 км, что является не существенной разницей, так как все выбранные Объекты аналоги находятся в одном районе – Всеволожский район, Ленинградской области. В связи с чем введение корректировки не требуется.

– *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. Данный ценообразующий фактор отражает влияние площади на цену предложения объекта. Величина данной корректировки определялась на основании книги-справочника "Справочник оценщика недвижимости -2016. Том III Земельные участки" Лейфер Л.А., Крайнокова Т.В. 2016 г. (стр.177)

Таблица 56

Площадь, кв.м		Земельные участки под ИЖС				
		аналог				
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,26	1,30
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
	≥10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

Согласно данным вышеуказанного источника, корректировка составит:

Показатель	Объект оценки	Объект- аналог №1	Объект- аналог №2	Объект- аналог №3
<i>Площадь, сотка</i>	49,44	20,00	28,70	20,00
Корректировка на площадь		0,91	0,91	0,91

– *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 и консультаций со специалистами, наличие разрешительной документации на коммуникаций увеличивает стоимость земельного участка на 10-20%.

Таблица 3.

Расчет рыночной стоимости 1 сотки оцениваемых земельных участков

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена 1 сотки участка, руб.		107 500	99 000	100 000
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, %		1	1	1
Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.		107 500	99 000	100 000
Продажа или предложение	-	предложение	предложение	предложение
Поправка на уторгование, %		0,896	0,896	0,896
Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.		96 320	88 704	89 600
Дата предложения	Дата оценки (21.01.2019)	янв.19	янв.19	янв.19
Поправка на дату предложения, %		1	1	1
Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.		96 320	88 704	89 600
Местоположение	Ленинградская область, Всеволожский район, дер.Касимово			
Район	Всеволожский район	Всеволожский район	Всеволожский район	Всеволожский район
Удаленность от МКАД	15	15	12	15
Корректировка на местоположение и удаленность от МКАД, %		1	1	1
Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.		96 320	88 704	89 600
Назначение	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %		1	1	1
Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.		96 320	88 704	89 600
Масштабность (общая площадь), соток	49,44	20,00	28,70	20,00
	4 944,00	2 000,00	2 870,00	2 000,00
Корректировка на масштабность (общую площадь), %		0,91	0,91	0,91
Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.		87 651	80 721	81 536
Объем передаваемых прав не земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		1	1	1
Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.		87 651	80 721	81 536

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Обременение	Телефонные кабели связи, ЛЭП	Телефонные кабели связи, ЛЭП	Телефонные кабели связи, ЛЭП	Телефонные кабели связи, ЛЭП
Корректировка, %		1,00	1,00	1,00
Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.		87 651	80 721	81 536
Освоение участка	не освоен	не освоен	не освоен	не освоен
Корректировка, %		1	1	1
Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.		87 651	80 721	81 536
Коммуникации	отсутствуют	Предусмотрены все коммуникации (электричество, магистральный газ, центральная канализация, вода).	Подведены и оплачены все инженерные коммуникации	Предусмотрены все коммуникации (электричество, магистральный газ, центральная канализация, вода).
Корректировка, %		0,80	0,80	0,80
Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.		70 121	64 577	65 229
Коэффициент вариации	4,55%			
Средняя цена 1 сотки общей площади объектов-аналогов, руб. (округленно)	66 642			

Коэффициент вариации (отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда), выборка (по канонам статистики) считается однородной, если $V < 33\%$, в данном случае коэффициент вариации для нашей выборки составил 4,55%, что говорит об однородности.



8.3. 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	Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.
1	земельный участок	47:07:0485001:1680	66 642	36,46	2 429 771
2	земельный участок	47:07:0485001:1681	66 642	12,98	865 014
Итого:				49,44	3 294 785

*Таким образом, стоимость Объекта оценки, определенная на основе сравнительного подхода,
по состоянию на 21 января 2019 года составляет:
3 294 785 (Три миллиона двести девяносто четыре тысячи семьсот восемьдесят пять) рублей.*



9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Описание процедуры согласования

Заключительным этапом процесса оценки является согласование оценок, полученных на основе используемых подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Согласование результатов оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они отражают объективное состояние рынка. Это приводит к установлению окончательной рыночной стоимости объекта, чем достигается цель оценки.

Основываясь на 3-х подходах к оценке объектов недвижимости, получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

В связи с тем, что остальные подходы – доходный и затратный, не применялись, то в этом случае общий вес был присвоен сравнительному подходу.

Весовые коэффициенты

Таблица 5.

Подход к оценке	Весовой коэффициент, %
Затратный подход	-
Сравнительный подход	100 %
Доходный подход	-

Рыночная стоимость объекта оценки

Таблица 6.

	Наименование	Кадастровый номер	Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.
1	земельный участок	47:07:0485001:1680	2 429 771
2	земельный участок	47:07:0485001:1681	865 014
	Итоговая стоимость объекта оценки (округленно), руб.		3 294 785

Стоимость Объекта оценки, по состоянию на 21 января 2019 года составляет:

3 294 785 (Три миллиона двести девяносто четыре тысячи семьсот восемьдесят пять) рублей.



Анализ существенности / несущественности расхождения результатов оценки, полученных различными подходами

В соответствии с п. 25 ФСО №1 «Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного Оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)». Проведение данного анализа не требуется, поскольку для расчетов был применен только сравнительный подход.

Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором находится стоимость Объекта оценки

В соответствии с Заданием на оценку, определение границ интервалов не предусмотрено.

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете

Иные сведения не выявлены.



10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

10.1. Взвешенная оценка справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки

На основании информации, предоставленной и проанализированной в настоящем отчете, итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки, по состоянию на 21 января 2019 года, с необходимыми предположениями и допущениями составляет:

Итоговая справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, соток	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
1	земельный участок	47:07:0485001:1680	36,46	2 429 771
2	земельный участок	47:07:0485001:1681	12,98	865 014
	Итого:		49,44	3 294 785

3 294 785 (Три миллиона двести девяносто четыре тысячи семьсот восемьдесят пять) рублей.

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ; ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»; ФСО №7 «Оценка недвижимости».



10.2. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Подписавшие данный Отчёт оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в отчете, достоверны и соответствуют действительности лишь в указанных в настоящем тексте целях и на дату оценки.
2. Содержащийся в отчете аналитический материал, выводы, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и должны трактоваться только в полном контексте с ограничительными условиями и допущениями, являющимися частью настоящего отчета.
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам, руководствуясь нормами профессиональной этики.
4. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой величины стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Работа выполнена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ и другими нормативными актами Российской Федерации в области оценки имущества.
6. Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям федеральных стандартов оценки, являющихся обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденных приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299, от 25.09.2014 г. №611 (соответственно ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7).
7. Оценка произведена на основании анализа рынка соответствующих видов имущества на дату оценки.
8. Копия отчета хранится в архиве Оценщиков до истечения срока исковой давности.
9. Публикация отчета целиком или по частям, или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщиков – без письменного согласия Оценщиков запрещена.

Оценщик/Кулифеева Д.Г./



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.
17. «Справочник оценщика недвижимости 2016, Том 3, Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., Крайнокова Т.В, Нижний Новгород

Периодические издания:

18. Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. РОО.
19. Московский оценщик. Журнал.

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ДЛЯ РАСЧЕТА
ИНФОРМАЦИЯ****Объект-аналог №1**<https://spb.cian.ru/sale/suburban/193268885/>

← Я ↻

spb.cian.ru

Продается участок Ленинградская область, м. Проспект Просвещения - база ЦИАН, объявление №193268885

🔍 📌

Участок, 20 сот.

Ленинградская область, Всеволожский район, Агалатовское с/пос, Касимово деревня [На карте](#)

[📍](#) Проспект Просвещения · 20 мин. на транспорте

❤ В избранное

🔄

✎

📎

🖨

🔗

🚩 Пожаловаться

Эта квартира в кредит с

Ипотекой от ЦИАН

Узнай решение за 10 минут

Нет фото

Площадь

20 сот.

Статус земли

Садоводство

EMLS ID 700042753. 2-09013 ЛО, Всеволожский р-н, д. Касимово, СНТ Касимово-1. Участок рядом с городом (20 минут езды), ровный и сухой, речка Охта в 400м. Вдоль участка проведен газ и электричество. Охраняемый въезд- шлагбаум.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 812 777-11-33

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

📍 На карте 📷 Панорама 🏠 Похожие рядом

📍 Участок

Радужный пр-д
Цветочная ул.
Скляя ул.
Охта-Йоки
а
Сторожевая Гора
Курская ул.
Магазинная ул.
Ул. Арктическая Дорога

2 150 000 ₽ 📈 107 500 ₽/сот.

[📧 Следить за изменением цены](#)

+7 812 777-11-33

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

✔

Итака
Агентство недвижимости
[Еще 2791 объект](#)

Светлана Солдатенкова
Нет отзывов



Объект-аналог №2

<https://spb.cian.ru/sale/suburban/199124733/>

← Я ↻ 🔒 spb.cian.ru Продажа участка ул. Весенняя 140, Ленинградская область - база ЦИАН, объявление №199124733 🔍 📖 📱

Участок, 28,7 сот.

Ленинградская область, Всеволожский район, Агалатовское с/пос, Касимово деревня, ул. Весенняя, 140 [На карте](#)

❤ В избранное

↶

✎

⬇

📱

✉

⚠ Пожаловаться

Новый сервис "ЦИАН"

Онлайн ипотека

Узнай решение за 10 минут

2 841 300 ₽ ↓ 99 000 ₽/сот.

✉ Следить за изменением цены

+7 911 958-36-11

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

СОБСТВЕННИК

ID 20419681

2 фото

Площадь

28.7 сот.

Статус земли

Индивидуальное жилищное строительство

Продается 2 соседних участка 13,86 и 14,85 соток в коттеджном поселке Савоя (участок 142 и 149 на плане). Земли населенного пункта Агалатово. Назначение ИЖС. Участки крайние со стороны леса. Лес застраиваться не будет (лесопарк). Участки ровные, правильной формы. На участок подведены и оплачены все инженерные коммуникации - электричество 15 кВт, газ, вода.

Участки идеально подходят для строительства дома с цокольным (подвальным) этажом.

Стоимость указана за один участок.



Объект-аналог №3

<https://spb.cian.ru/sale/suburban/189948753/>

я

спб.cian.ru

Продажа участка Ленинградская область - база ЦИАН, объявление №189948753

Участок, 20 сот.

Ленинградская область, Всеволожский район, Агалатовское с/пос, Агалатово деревня [На карте](#)

В избранное

Пожаловаться

Эта квартира в кредит с

Ипотекой от ЦИАН

Узнай решение за 10 минут

2 000 000 ₽

↓ 100 000 ₽/сот.

Следить за изменением цены

+7 964 374-21-29

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

✓

Прогаль

Агентство недвижимости

Еще 195 объектов

Ирина Потеребо

Нет отзывов

2 фото

Площадь

Статус земли

20 сот.

Индивидуальное жилищное строительство

EMLS ID 700040584. Всеволожский район, Агалатово. 25 км от метро "Проспект Просвещения" в поселке Агалатово, недалеко от развитого жилого квартала среди новых коттеджей продается земельный участок 20 соток ИЖС. Центральный водопровод и канализация проходят по границе участка, электричество 10 кВт. На участке старый дом с пропиской. Рядом магазины, школа, д/сад, поликлиника. В лесу купальный карьер в 15 минутах ходьбы от участка. Маршрутное такси, автобус до метро "Пр. Просвещения" и "Парнас". (801107/01)



ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.08.2017 г., поступившего на рассмотрение 02.08.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		
Лист № 1	Раздела I	Всего листов раздела I: 1
07.08.2017 № 47/112/004/2017-1512		Всего листов выписки: 1
Кадастровый номер: 47:07:0485001:1680		
Номер кадастрового квартала: 47:07:0485001		
Дата присвоения кадастрового номера: 05.08.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют		
Адрес: Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово		
Площадь: 3646 +/- 42 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.: 1873424.18		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют		
Категория земель: Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования: малоэтажные жилые дома до 3-х этажей		
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки: Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 47:07:0485001:1478.		
Получатель выписки: Маркелов Виктор Викторович		
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОТДЕЛА №1		
		Клемина О. В.
		(подпись, печать)



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

Раздел 2

Земельный участок		(инт. объект недвижимости)	
Лист № 2	Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 2
07.08.2017 № 47/112/004/2017-1512			
Кадастровый номер:		47:07:0485001:1680	
1. Правообладатель (правообладатели):	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 депозитариев инвестиционных паев		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 47:07:0485001:1680-47/012/2017-1 от 28.07.2017		
3. Документы-основания:	3.1. сведения не представляются		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Доверительное управление, Ленинградская область, Всеволожский район, д.Касимово, кад.№ 47:07:0485001:1680, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажные жилые дома до 3-х этажей, площадь 3 646 кв. м			
28.07.2017			
47:07:0485001:1680-47/012/2017-2			
с 28.02.2014 по 30.09.2020			
Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", ИНН: 7701894373			
Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", дата регистрации 06.12.2013, регистрационный номер 2699			
основание государственной регистрации:			
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			
Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			
ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ ОТДЕЛА №1			
(подпись, наименование должности)			
Клемина О. В.			
(подпись, фамилия)			



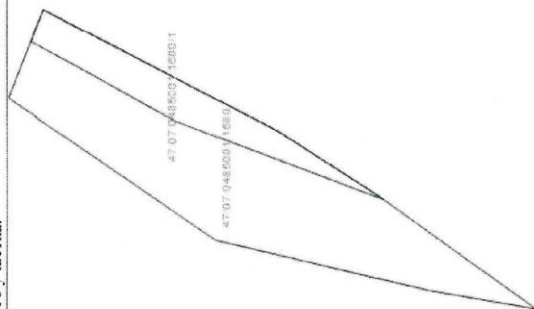
Раздел 3

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

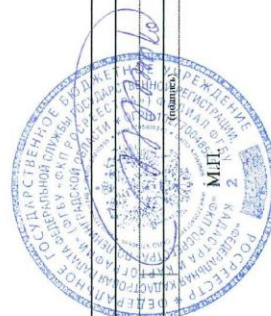
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
07.08.2017 № 47/112/004/2017-1512		
Кадастровый номер: 47:07:0485001:1680		

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:
ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ ОТДЕЛА №1	
(полное наименование должности)	
Клемина О. В.	
(инициалы, фамилия)	





ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации права)

Раздел I

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.08.2017 г., поступившего на рассмотрение 02.08.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		
(на объект недвижимости)		
Лист № _____	Раздела I	Всего листов раздела I: _____
07.08.2017 № 47/112/004/2017-1511		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		47:07:0485001:1681
Номер кадастрового квартала: 47:07:0485001		
Дата присвоения кадастрового номера: 05.08.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют		
Адрес: Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово		
Площадь: 1298 +/- 25 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.: 666951.34		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют		
Категория земель: Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования: малоэтажные жилые дома до 3-х этажей		
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 06.08.2020		
Особые отметки: Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 47:07:0485001:1478.		
Получатель выписки: Мармудев Виктор Викторович		
ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ ОТДЕЛА №1		Клемина О. В.
(подпись, наименование должности)		(подпись, фамилия)



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

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
Лист № 2	Раздел 2
Всего листов раздела 2: 2	
Всего листов выписки: 2	
07.08.2017 № 47/112/004/2017-1511	
Кадастровый номер: 47:07:0485001:1681	
1. Правообладатель (правообладатели):	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 депозитариев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 47:07:0485001:1681-47/012/2017-1 от 28.07.2017
3. Документы-основания:	3.1. сведения не представляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Ленинградская область, Всеволожский район, д.Касимово, кад.№ 47:07:0485001:1681, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: малостатжные жилые дома до 3-х этажей, площадь 1 298 кв. м
дата государственной регистрации:	28.07.2017
номер государственной регистрации:	47:07:0485001:1681-47/012/2017-2
4. 4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 28.02.2014 по 30.09.2020
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", ИНН: 7701894373
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", дата регистрации 06.12.2013, регистрационный номер 2699
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ ОТДЕЛА №1	
Клемина О. В.	
(подпись, фамилия)	



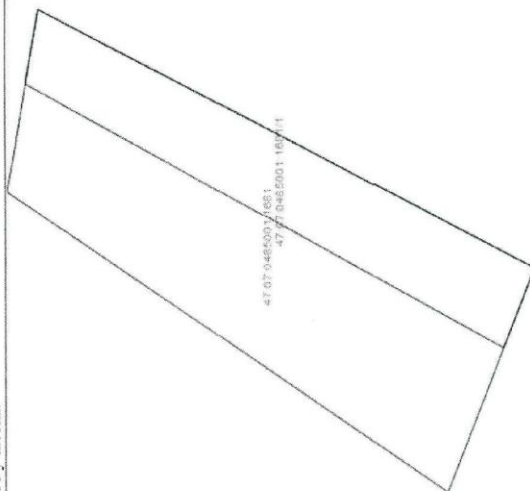
Рисунок 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № 3	Всего листов раздела 3: 3
Всего листов выписки: 3	
07.08.2017 № 47/112/004/2017-1511	
Кадастровый номер: 47:07:0485001:1681	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: Условные обозначения:

ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ ОТДЕЛА №1

(полное наименование должности)

Клемина О. В.

(инициалы, фамилия)





**ПРИЛОЖЕНИЕ №3 КВАЛИФИКАЦИОННЫЕ СВИДЕТЕЛЬСТВА
ОЦЕНЩИКОВ**



РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
ОБ АККРЕДИТАЦИИ**

Удостоверяет, что

**ООО «Де-Юре Реал Эстейт»
г. Москва**

аккредитовано при РОО и включено в Реестр
оценщиков и оценочных фирм РОО

№ 0444/77-1111/05

ООО «Де-Юре Реал Эстейт»
признается профессионально занимающимся предоставлением оценочных
услуг, включается в систему делового сотрудничества РОО в соответствии с
Положением об аккредитации РОО от 03.04. 98г.

Президент НП «Партнерство РОО»
И.Л.Артеменков

07 апреля 2017 г.



Действительно до 06.04.2020 г.

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯНагорный пр-д, 6 Москва, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru**РЕСО**  **РЕСО**
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯРЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru**ПОЛИС № 922/1406962155**
страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «25» июля 2018г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Де-Юре Репл Эстейт» Юридический адрес: 111033, г. Москва, ул. Самокатная, дом 2А, стр.1; Фактический адрес: 101000, г. Москва, Архангельский пер., дом 3, стр.1, оф. 1А. ИНН/КПП: 7722171350/772201001; Р/с 40702810940170515601 в ПАО «Промсвязьбанк», г. Москва; К/с 30101810400000000555; БИК 044525555
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 26.07.2018г. по 24 часа 00 минут 25.07.2019г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 17.10.2017 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	26 400 (Двадцать шесть тысяч четыреста) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/1406962155 - Правила страхования.
Представитель страховщика: ИП Безукладников Е.И.	
Код 22886721	

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми
Правилами страхования ознакомлен и согласен.**Страхователь**

М.П.

Подпись

Страховщик

М.П.

Подпись

2581072

BLANK_RESO_POLIS_0910

0001-Перепечатка. Разрешено 2.07/16. С/О 2018. Страница 1 из 10. Тираж 100000 шт.





**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Кулифеева Джулия Геннадьевна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4612 № 956301, выдан 02.11.2012г.
ТП №3 Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в
городском округе Подольск

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«07» августа 2007г., регистрационный № 000598
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей
территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным
законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-
ФЗ от 29.07.1998г.
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано «08» августа 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0021475 *



<p>РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ</p> <p>ДИПЛОМ</p> <p>О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ</p> <p>ПП № 315208</p>	<p>Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке</p>
<p>Настоящий диплом выдан <u>Бухарин Геннадьевич</u></p> <p>в том, что он (а) с <u>03 сентября 2007 г.</u> по <u>22 ноября 2007 г.</u></p> <p>прошел (а) профессиональную переподготовку в (на) <u>Институте повышения квалификации</u></p> <p><u>финансовой академии при Правительстве РФ</u></p> <p>по программе <u>«Оценки</u></p> <p><u>стоимости предприятия</u></p> <p><u>(бизнеса)</u></p>	<p>Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности</p>
<p>Государственная аттестационная комиссия решением от <u>22 ноября 2007 г.</u></p> <p>удостоверяет право (соответствие квалификации) <u>Бухарин</u></p> <p><u>Бухарин Геннадьевич</u></p> <p>на ведение профессиональной деятельности в сфере <u>оценки</u></p> <p><u>стоимости предприятия (бизнеса)</u></p>	<p>Регистрационный номер <u>368-ИПК</u></p>
<p>Город <u>Москва</u></p> <p>Председатель государственной аттестационной комиссии <u>А.А. Бухарин</u></p> <p>М.П. <u>Бухарин</u></p> <p>М.П. <u>Бухарин</u></p> <p>М.П. <u>Бухарин</u></p>	<p>М.П. <u>Бухарин</u></p>





КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 015727-1

« 23 » ноября 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Кулифеевой Джулии Геннадьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 23 » ноября 20 18 г. № 98

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 23 » ноября 20 21 г.

