Общество с ограниченной ответственностью «Гарус»

426004, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Пастухова, 53-1
Свидетельство НП «Российская коллегия оценщиков» от августа 2007 года, регистрационный номер 18928
Свидетельство о внесении в ЕГРЮЛ выдано ИМНС РФ по Октябрьскому району г. Ижевска, 05.03.2003 г., ОГРН 1031800559086, ИНН/КПП 1831089338/183101001, р/с 40702810301020000561 Филиал ПАО «Банк УралСиб» в г. Уфа, г. Уфа, БИК 048073770, к/с 30101810600000000770

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор ООО «Гарус»

_____ Данилов С.С.

ОТЧЕТ № 3204А/04-2026

об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Заказчик: Соловьев Дмитрий Леонидович, 426000, УР, г. Ижевск, ул. Молодежная, д. 54, кв. 26.
Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Гарус», 426004, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Пастухова, 53-1

Дата проведения оценки: 13 апреля 2026 года
Дата составления отчета: 18 мая 2026 года

город Ижевск, 2026 год

426004, УР, г. Ижевск, ул. Пастухова, 53-1
тел. 8-906-81-666-91
e-mail: garusdir@yandex.ru
www.оценкагарус.рф

426000, УР, г. Ижевск, ул. Молодежная, д. 54, кв. 26
г-ну Соловьеву Д.Л.

Исх. № 3204А/04-2026 от 18 мая 2026г.

1. Сопроводительное письмо

Уважаемый Дмитрий Леонидович!

По Вашему запросу и на основании договора оказания услуг по оценке № 3204А/04-2026 от 13 апреля 2026 года Оценщики Общества с ограниченной ответственностью «Гарус» произвели оценку недвижимого имущества с целью определения рыночной стоимости[1].

Рыночная стоимость имущества рассчитана по состоянию на 13 апреля 2026 года.

Данные о проведенных расчетах представлены в письменном отчете.

В процессе проведения настоящей оценки нам были предоставлены данные об основных средствах собственника оцениваемого имущества. Мы полагались на эту информацию без её дополнительной проверки и подтверждения. Мы не высказываем своего мнения относительно гарантий достоверности этой информации.

Оценка имущества выполнена на основе анализа данных первичных бухгалтерских документов и бухгалтерской инвентаризации, а также нормативно - справочной и статистической информации об изменении уровня цен в данном регионе.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования данного сегмента рынка, основываясь на опыте и профессиональных знаниях оценщика, на основе которых была получена определенная информация, произведены необходимые расчеты и сделаны соответствующие выводы.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать следующий вывод:

По нашему мнению, рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволжский район, Заневская волость, д. Янино-2, ул. Объездная, уч. 55, по состоянию на 13 апреля 2026 года, составляет, округленно:

34 289 000 (Тридцать четыре миллиона двести восемьдесят девять тысяч) рублей

в том числе:

1	*Земельный участок*	*Кад.№*	*47:07:1005010:7*	*1166,0кв.м.*	*10 109 000,00*	*рублей*
2	*Жилой дом*	*Кад.№*	*47:07:1005010:285*	*380,6кв.м.*	*24 180 000,00*	*рублей*

Однако мы, как эксперты оценщики никогда не утверждаем, что оцениваемые объекты обязательно будут отчуждены по цене, равной их стоимости, рассчитанной в данном Отчете.

Отчет об оценке содержит описание оцениваемого объекта, собранную фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученного результата, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Отчет об оценке составлен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года со всеми изменениями на дату составления отчета.

Итоговая величина стоимости объекта, указанная в отчете, может быть рекомендована для совершения сделки с оцениваемым объектом, при условии, что с даты составления настоящего отчета до даты совершения сделки или даты представления публичной оферты, прошло не более 6 месяцев.

Отчет об определении рыночной стоимости объекта оценки составлялся Косолаповым Антоном Олеговичем, имеющим высшее образование, а также специальные познания в области оценки, стаж оценочной работы с 2007 года.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по рассуждениям Оценщика, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к Оценщику.

Благодарим за возможность оказать услуги для Вас.

Генеральный директор ООО «Гарус» _____/Данилов С.С.

[1] *Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства;*

2.Содержание отчета № 3204А/04-2026.

1	Сопроводительное письмо	стр.	2
2	Содержание	стр.	3
3	Основные факты и выводы	стр.	4
4	Задание на оценку	стр.	4
5	Сведение о заказчике оценки и оценщике	стр.	5
6	Сделанные допущения и ограничивающие условия	стр.	6
7	Сертификат качества оценки	стр.	7
8	Используемая терминология и процесс оценки	стр.	7
9	Проведение оценки	стр.	10
10	Организация процесса оценки	стр.	10
11	Подходы к оценке	стр.	10
12	Краткий обзор социально-экономического развития РФ	стр.	13
13	Анализ местоположения	стр.	15
14	Анализ рынка недвижимости	стр.	18
15	Описание объекта оценки	стр.	24
16	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	стр.	31
17	Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом	стр.	32
18	Определение рыночной стоимости недвижимого имущества затратным подходом	стр.	41
19	Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости оцениваемых объекта	стр.	46
19	Источники информации для расчетов	стр.	47
20	Сведения о специалистах, принимавших участие в исследовании	стр.	48
21	Приложения	стр.	49

3.Основные факты и выводы.

3.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование объекта недвижимости (согласно копий правоустанавливающих и правоподтверждающих документов)	Земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов
ВРИ	Для индивидуального жилищного строительства
Адрес объекта оценки	Ленинградская область, Всеволжский район, Заневская волость, д. Янино-2, ул. Объездная, уч. 55
Кадастровый номер	47:07:1005010:7
Правообладатель объекта оценки	Абрамов Константин Иванович (1/2 доля в праве)
Выписка ЕГРН	№КУВИ-001/2024-288242843 от 04.12.2024г.
Использование объекта	По назначению
Вид права	Общая долевая собственность
Площадь, м^2	1166,0
Кадастровая стоимость, руб.	н/д
Наличие обременений	Запрещение регистрации

Наименование объекта недвижимости (согласно копий правоустанавливающих и правоподтверждающих документов)	Здание
назначение	Жилой дом
Адрес объекта оценки	Ленинградская область, Всеволжский муниципальный район, Заневская волость, д. Янино-2, ул. Объездная, уч. 55
Кадастровый номер	47:07:1005010:285
Правообладатель объекта оценки	Абрамов Константин Иванович (1/2 доля в праве)
Выписка ЕГРН	№КУВИ-001/2024-288242843 от 04.12.2024г.
Использование объекта	По назначению
Вид права	Общая долевая собственность
этажность	3
Год ввода в эксплуатацию	н/д
Площадь, м^2	380,6
Кадастровая стоимость, руб.	н/д
Наличие обременений	Запрещение регистрации

3.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Объект оценки	Кадастровый номер	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок	47:07:1005010:7	-	-	10 109 000	10 109 000
Жилой дом	47:07:1005010:285	24 180 000	-	-	24 180 000

3.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость недвижимого имущества составляет, по состоянию на 13 апреля 2026 года, округленно:

34 289 000 (Тридцать четыре миллиона двести восемьдесят девять тысяч) рублей

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	**Заключается в определении рыночной стоимости имущества (объектов оценки) для информации заказчика**
Основание для проведения оценки	**Договор № 3204А/04-2026 от 13 апреля 2026 года**

4.Задание на оценку.

Объект оценки	**1) земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, ВРИ: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1166,0кв.м., кадастровый номер 47:07:1005010:7, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволжский район, Заневская волость, д. Янино-2, ул. Объездная, уч. 55;** **2) жилой дом, общая площадь 380,6кв.м., кадастровый номер 47:07:1005010:285, этажность: 3, расположен по адресу: Ленинградская область, Всеволжский муниципальный район, Заневская волость, д. Янино-2, ул. Объездная, уч. 55**
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	**См. п. настоящего Отчета «Описание объекта оценки»**
Имущественные права на объект оценки	**Общая совместная собственность**
Правообладатель объекта оценки	**Абрамов Константин Иванович (1/2 доля в праве)**
Цель оценки	**Для информации заказчика**
Вид определяемой стоимости	**Рыночная**
Предпосылки стоимости	**1) для целей информации заказчика;**

	2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); **3) дата оценки 13 апреля 2026 года;** **4) предполагаемое использование объекта - текущее использование;** **5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.**
Срок проведения оценки	**С 13 апреля 2026 по 18 мая 2026 года**
Дата оценки	**13 апреля 2026 года**
Дата осмотра	**Не проводился (фото предоставлено заказчиком)**
Дата составления отчета	**18 мая 2026 года**
Специальные допущения, иные существенные допущения и ограничения	**См. п. 6 настоящего Отчета**
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	**Ни отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться заказчиком посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки, и любых других средств коммуникаций. Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика, за исключением цели проведения торгов**
Ограничение пределов применения	**Заключается в определении рыночной стоимости имущества (объектов оценки) для цели информации заказчика**
Дата составления и порядковый номер Отчета	**В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер № 3204А/04-2026. Датой составления является 18 мая 2026 года**
Форма отчета	**Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. (со всеми изменениями на дату оценки) и федеральным стандартам оценки**
Наименования использованных стандартов оценки	**Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 г. Москва;** **Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 г.Москва;** **Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 г.Москва;** **Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 г.Москва;** **Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 г. Москва;** **Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 г.Москва;** **Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611.**
Наименования стандартов оценки саморегулируемой организации оценщиков	**СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007 Основополагающий (базовый) стандарт;** **СТО СДС СРО НКСО 3.1-2022 «Основные понятия, используемые в стандартах оценочной деятельности Ассоциации СРО «НКСО»;** **СТО СДС СРО НКСО 3.2-2022 «Виды стоимости»;** **СТО СДС СРО НКСО 3.3-2022 «Процесс оценки»;** **СТО СДС СРО НКСО 3.4-2022 «Задание на оценку»;** **СТО СДС СРО НКСО 3.5-2022 «Подходы и методы оценки»;** **СТО СДС СРО НКСО 3.6-2022 «Отчет об оценке»;** **СТС СДС СРО НКСО 3.7-2022 «Оценка недвижимости»**
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.	**Сторонние организации и специалисты не привлекались**
Обоснование использования стандартов и правил при проведении оценки	**Использованные стандарты СРО регламентированы ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности»**
Место проведения оценки	**Удмуртская Республика, город Ижевск**
Иная информация, предусмотренная ФСО	**отсутствует**

5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик	**Соловьев Дмитрий Леонидович**
Реквизиты Заказчика	**Паспорт 9424 204927 выдан МВД по УР 25.12.2024г., код подразделения 180-006**
Адрес местонахождения Заказчика	**426000, УР, г. Ижевск, ул. Молодежная, д. 54, кв. 26**
Исполнитель, его регистрационный номер в реестре СРО	**Общество с ограниченной ответственностью «Гарус», свидетельство НП «Российская коллегия оценщиков» от августа 2007 года, регистрационный номер 18928**
Адрес местонахождения и почтовый адрес Исполнителя	**426004, УР, г. Ижевск, ул. Пастухова, 53-1**
Фактический адрес Исполнителя	**426004, УР, г. Ижевск, ул. Пастухова, 53-1**
Реквизиты Исполнителя	**Свидетельство о внесении в ЕГРЮЛ выдано ИМНС РФ по Октябрьскому району г. Ижевска, 05.03.2003 г., ОГРН 1031800559086, ИНН/КПП**

	1831089338/183101001, р/с 40702810301020000561 Филиал ПАО «Банк УралСиб» в г. Уфа, г. Уфа, БИК 048073770, к/с 30101810600000000770
Полис страхования гражданской ответственности Исполнителя	**Гражданская ответственность «Исполнителя» при осуществлении его профессиональной деятельности застрахована в ОСАО «РЕСО-Гарантия», страховой полис № 922/2915678300 от 13.11.2025г., период страхования действителен с «14» ноября 2025 года по «13» ноября 2026 года, страховая сумма – 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей, лимит ответственности по 1 страховому случаю – 15 000 000,00 (Пятнадцать миллионов) рублей (копия прилагается)**
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	**Исполнитель сообщает о своей независимости в соответствии с требованиями ст.16 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 (со всеми изменениями на дату оценки)** **Косолапов Антон Олегович – оценщик, участвовал в подготовке расчетных таблиц и Отчета**
Оценщик, его регистрационный номер в реестре СРО, страховой полис	**Косолапов Антон Олегович, свидетельство НП «СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» от 17.09.2008 г. включен в реестр оценщиков 05.09.2009 г. за регистрационным номером 01711, полис страхования профессиональной ответственности оценщиков ОСАО «РЕСО-Гарантия», страховой полис № 922/2861141096 от 06.08.2025 года, период страхования действителен с «14» августа 2025 г. по «13» августа 2026 г., страховая сумма – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, лимит ответственности по 1 страховому случаю – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.** **Диплом: серия ПП № 984273 от 22.03.2008 г. Московская финансово-промышленная академия, программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».** **НОУ «Московская финансово – промышленная академия (МФПА), свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», регистрационный № 478, г. Москва, 2010 год. Стаж работы 16 лет.**
Контактная информация Оценщика	**426028, г. Ижевск, ул. Ленинградская, д. 3, кв. 161;** **antongarus@yandex.ru;** **тел. 8-906-81-666-91**
Трудовые договора с оценщиками	**Косолапов Антон Олегович – трудовой договор № 14 от 02.04.2008 года**

6.Сделанные допущения и ограничивающие условия.

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего Отчета, ограничивается следующими условиями:

1.В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих документов на оцениваемые объекты.

2.Оценщик требует от Заказчика соблюдения конфиденциальности в отношении настоящего отчета. Передача Заказчиком информации, содержащейся в отчете, третьим лицам допускается только с согласия Оценщика. В свою очередь, Оценщик обязуется соблюдать условия конфиденциальности использования данных, полученных в процессе оценки;

3.Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности на оцениваемые объекты, достоверность которых презюмируется со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

4.От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененных земельных участков, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

5.При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемых объектов. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

6.Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

7.Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

8.Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемых объектов.

9.При оценке Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

10.Осмотр объекта не проводился, т.к. заказчик предоставил фото самостоятельно, поэтому Оценщик делает допущение, что объект находится в технически естественном физическом износе.

6.2.Описание имущества

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на оцениваемую

недвижимость предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства. Если иное не оговорено специально.

Движимое и недвижимое имущество объекта оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества, если иное неоговорено специально. Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местных уровней, или несоответствия такого уровня указаны, определены и рассмотрены в отчете.

Оценщик не обязан проводить полное описание методик анализа и расчетов, являющихся интеллектуальной собственностью.

6.3.Скрытые характеристики и дефекты

Оценщик не несет ответственности за оценку состояния объекта. Скрытые характеристики и дефекты, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычным визуальным осмотром или путем изучения планов и спецификаций.

6.4.Заключительные положения

Информация, оценки и мнения, полученные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из достоверных, по мнению Оценщика, источников. Тем не менее, Оценщик не может принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, он делает ссылки на источник информации.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или правительственные изменения, которые могут произойти после этой даты, отразится на рыночных факторах так и таким образом повлиять на суждение Оценщика.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины ликвидационной стоимости собственности. Это не является гарантией того, что собственность будет продана согласно величине оцененной стоимости.

6.5.Конфиденциальность

Без письменного согласия Оценщика Заказчик принять условие конфиденциальности в отношении любой информации, полученной от Оценщика. Согласно установленным профессиональным стандартам, привлекаемые к работе эксперты Оценщика также сохраняют конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Заказчика, или рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

Без письменного согласия ООО «Гарус» настоящее заключение и сопроводительный к нему отчет не должны распространяться или публиковаться, равно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей, иных, чем указано выше. ООО «Гарус» как автор настоящего отчета не принимает на себя какой–либо ответственности за убытки, которые могут возникнуть у оцениваемой Компании или третьих лиц вследствие нарушения данных условий.

7.Сертификат качества оценки.

Подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1.Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

2.Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

3.Оценщик не имел ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом объекте и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

4.Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

5.В процессе сбора и анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщику, подписавшему настоящий Отчет.

С учетом наилучшего использования имеющихся знаний и опыта удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

8.Используемая терминология и процесс оценки.

Оценке подлежит рыночная стоимость.

Для целей настоящего отчета понятие рыночной стоимости соответствует понятию, представленному в ФСО II.

В п. 13 ФСО II дано следующее определение рыночной стоимости. ***Рыночная стоимость*** - это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие - либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- *одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;*
- *стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;*
- *объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;*
- *цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей – либо стороны не было;*
- *платеж за объект оценки выражен в денежной форме».*

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателей.

Оценочная компания
Общество с ограниченной ответственностью «Гарус»
426004, УР, г. Ижевск, ул. Пастухова, 53-1,
тел. 8-906-81-666-91
e-mail garusdir@yandex.ru

Полнота раскрываемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой стороны сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершать сделку.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;

- при определении стоимости размещения акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;

- при определении стоимости объекта залога, в том числе ипотеки;

- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;

- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;

- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Балансовая стоимость – это стоимость объекта, отраженная в бухгалтерском учете. Равна либо первоначальной балансовой стоимости (стоимость объекта, поставленного на баланс предприятия), либо восстановительной стоимости объекта.

Восстановительная стоимость – это стоимость воспроизводства или стоимость замещения в современных условиях с учетом произошедших изменений цен и тарифов ранее приобретенного объекта. Полная восстановительная стоимость определяется затратами, исчисленными в ценах на дату оценки, на строительство оцениваемого объекта с применением аналогичных архитектурно-планировочных и конструктивных решений, материалов с тем же качеством работ и эксплуатационных характеристик.

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Стоимость воспроизводства – это стоимость точной копии оцениваемого объекта, приобретаемого или воспроизводимого в настоящее время.

Стоимость замещения – это стоимость аналога оцениваемого объекта, имеющего идентичные функциональные и конструктивные характеристики. Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство здания, имеющего эквивалентную полезность, но построенного в ином архитектурном стиле, с использованием современных материалов и конструкций и технологий.

Таким образом, восстановительная стоимость выражается издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость замещения - издержками на создание объекта-аналога.

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.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки, до даты совершения сделки с ним.

Право собственности означает (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст. 209), осуществление, собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования имуществом. Собственник имеет право по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему 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 им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Цена	Является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца, цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. (МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ. Общие понятия и принципы оценки. М. 1994).
Стоимость	Является экономическим понятием, устанавливающим 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. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости. (МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ. Общие понятия и принципы оценки. М. 1994).
Рыночная	Наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях

Оценочная компания
Общество с ограниченной ответственностью «Гарус»
426004, УР, г. Ижевск, ул. Пастухова, 53-1,
тел. 8-906-81-666-91
e-mail garusdir@yandex.ru

стоимость	конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: ➢ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая не обязана принимать исполнение; ➢ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; ➢ объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки с чей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражается в денежной форме. (Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", статья 3)
Ликвидационная стоимость	денежная стоимость в виде разницы между доходами от ликвидации объекта недвижимости и расходами на ее проведение. Это стоимость, с которой приходится соглашаться продавцу при вынужденной продаже недвижимости в ограниченный период времени, не позволяющий значительному числу потенциальных покупателей ознакомиться с объектом и условиями продажи.
Оценка, (appraisal)	Акт или процесс определения стоимости. Синоним Valuation. (АМЕРИКАНСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ. Стандарт по оценке бизнеса. BVS-I. Терминология)
	Дата, на которую действительно заключение оценщика о стоимости. (АМЕРИКАНСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ. Стандарт по оценке бизнеса. BVS-I. Терминология).
Дата оценки (appraisal date)	«…На дату оценки…» выражает требование, чтобы предполагаемая величина стоимости относилась к конкретной дате. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться, для другого времени предполагаемая стоимость может оказаться ошибочной или не соответствующей действительности. Результат оценки отражает текущее состояние и условия рынка на фактическую дату оценки, а не на прошлую или будущую дату. Определение также предполагает, что переход актива их рук в руки и заключение сделки происходят одновременно, без каких-либо вариаций цены, которые в ином случае были бы возможны в сделке по рыночной стоимости.
Предприятие (business enterprise)	Организация, осуществляющая экономическую деятельность в сфере торговли, производства или услуг. (АМЕРИКАНСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ. Стандарт по оценке бизнеса. BVS-I. Терминология).
Рыночный подход (market approach)	Общий способ определения стоимости предприятия или его СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА, в рамках которого используются один или более методов, основанных на сравнении данного предприятия с аналогичными уже проданными капиталовложениями. (АМЕРИКАНСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ. Стандарт по оценке бизнеса. BVS-I. Терминология).
Затратный подход (asset based approach)	Общий способ определения стоимости активов предприятия и/или его СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА, в рамках которого используются один или более методов, основанных непосредственно на исчислении стоимости активов предприятия за вычетом обязательств. (АМЕРИКАНСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ. Стандарт по оценке бизнеса. BVS-I. Терминология).
Доходный подход (income approach)	Общий способ определения стоимости предприятия или его СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА, в рамках которого используются один или более методов, основанных на пересчете ожидаемых доходов. (АМЕРИКАНСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ. Стандарт по оценке бизнеса. BVS-I. Терминология).
Метод оценки	способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
Срок экспозиции объекта оценки	период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки, до даты совершения сделки с ним.
Остаточная стоимость	это полная стоимость замещения объекта оценки за минусом стоимости совокупного износа
Балансовая стоимость	это стоимость объекта, отраженная в бухгалтерском учете. Равна либо первоначальной балансовой стоимости (стоимость объекта, поставленного на баланс предприятия), либо восстановительной стоимости объекта
Восстановительная стоимость	это стоимость воспроизводства или стоимость замещения в современных условиях с учетом произошедших изменений цен и тарифов ранее приобретенного объекта. *Полная восстановительная стоимость* определяется затратами, исчисленными в ценах на дату оценки, на строительство оцениваемого объекта с применением аналогичных архитектурно-планировочных и конструктивных решений, материалов с тем же качеством работ и эксплуатационных характеристик
Стоимость воспроизводства	это стоимость точной копии оцениваемого объекта, приобретаемого или воспроизводимого в настоящее время
Стоимость замещения	это стоимость аналога оцениваемого объекта, имеющего идентичные функциональные и конструктивные характеристики. *Стоимость замещения* определяется расходами в текущих ценах на строительство здания, имеющего эквивалентную полезность, но построенного в ином архитектурном стиле, с использованием современных материалов и конструкций и технологий
Дата оценки	дата, по состоянию, на которую производится оценка стоимости объекта
Здания	вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструкторских частей стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям). Передвижные домики (мастерские, кузницы, котельные, кухни, АТС, жилые, бытовые, административные и пр.) относятся к зданиям, установленное в них оборудование и другие основные фонды относятся соответственно к машинам и оборудованию или другим классам основных фондов
Земельный участок	часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству
Износ основных фондов (средств)	частичная или полная утрата основными фондами потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. Изнашиваются все виды основных фондов. Интенсивность износа зависит от вида основных фондов, особенностей их конструкции, качества изготовления, характера и условий эксплуатации, состояния обслуживания и других факторов. Различают несколько типов износа. Физический износ — уменьшение стоимости имущества вследствие потери его элементами своих первоначальных свойств. Моральный (функциональный) износ — уменьшение стоимости имущества вследствие несоответствия его характеристик современным требованиям рынка. Внешнее устаревание — уменьшение стоимости имущества вследствие изменения условий окружающей среды. Необходимо различать термины «износ» в экономической науке и «амортизация» в бухгалтерском учете
Недвижимое имущество (объект недвижимости, недвижимость)	определяется, как физический земельный участок и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения. Это материальная, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. Недвижимость состоит из двух основных элементов: земельного участка и улучшений

Оценочная компания
Общество с ограниченной ответственностью «Гарус»
426004, УР, г. Ижевск, ул. Пастухова, 53-1,
тел. 8-906-81-666-91
e-mail garusdir@yandex.ru

Основные средства	это созданные общественным трудом потребительные стоимости (произведенные активы), которые длительное время неоднократно или постоянно в неизменной натурально– вещественной форме используются в экономике, постоянно перенося свою стоимость на создаваемые продукцию и услуги
Отчет об оценке имущества	документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества
Процедура оценки имущества	совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки
Скидка на неликвидность	абсолютная величина или доля (в процентах), на которую уменьшается рыночная стоимость объекта, чтобы отразить его недостаточную ликвидность
Улучшения	это любые формы благоустройства участка, от зданий и сооружений до ландшафтного оформления. Улучшения подвержены износу, который происходит с течением времени под воздействием различных факторов
Экономический срок службы	период, в течение которого имущество можно прибыльно использовать
Этика оценщика	совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки имущества
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
Арендатор земельных участков	лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды
Аренда (имущественный найм)	по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование
Арендная плата	плата за пользование чужим имуществом. Величина и периодичность арендной платы устанавливается договором между арендодателем и арендатором
Допущения	гипотетические мнения и /или суждения исполнителя услуги по оценке, повлиявшие на результат оценки
Задача проведения оценки	это сфера предполагаемого использования результата оценки
Заключение об оценке	документ об оценке стоимости, составленный лицензированным оценщиком на основании отчета об оценке, подготовленного надлежащим профессиональным оценщиком
Земельный участок как объект земельных отношений	часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке
Итоговая величина стоимости объекта оценки	величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки
Накопленный износ	уменьшение стоимости имущества, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих условий.

9.Проведение оценки.

Проведение оценки включает следующие этапы:

- *заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;*
- *сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;*
- *применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;*
- *согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;*
- *составление отчета об оценке.*

10.Организация процесса оценки.

Процесс оценки начинается с общего осмотра месторасположения объекта, а также описания самого объекта, его состояния и выделения особенностей оцениваемой собственности. Следующий этап оценки - определение стоимости. Стоимость определяется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

При определении стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- *затратный подход;*
- *сравнительный подход;*
- *доходный подход.*

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет определить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку стоимости объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. Далее приводится краткое описание подходов к оценке. Процесс оценки начинается с общего осмотра месторасположения объекта, а также описания самого объекта, его состояния и выделения особенностей оцениваемой собственности.

11.Подходы к оценке.

Существует три основных подхода к оценке практически любого актива, в том числе недвижимости.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земельного участка при условии предоставления полной и достоверной документации, которая позволит идентифицировать и охарактеризовать земельный участок для его оценки.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

• Оценка стоимости земельного участка.

• Изучение объекта оценки, сбор исходной информации.

• Расчет полной восстановительной стоимости объекта оценки.

• Оценка накопленного износа (физического, функционального и внешнего) элементов объекта оценки.

• Расчет рыночной стоимости объекта оценки - путем корректировки его восстановительной стоимости на сумму накопленного износа.

Сравнительный подход. Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому, при сравнительном подходе, необходимы достоверность и полнота информации. При использовании сравнительного подхода к оценке стоимости предпринимаются следующие шаги:

Изучение рынка продаж и предложений на продажу, то есть объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и цене предложения, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки. Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, физическим характеристикам, местоположению и условиям сделки. Корректировка цен продажи и цен предложения по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.

Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

- Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

При применении сравнительного подхода стоимость объектов оценки определяется сравнением цены продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объектов оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- *изучение рынка предложений на продажу, т.е. отбор объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым Объектом;*
- *сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;*
- *анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемыми Объектами по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;*
- *корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту) в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемыми Объектами; согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемых Объектов.*

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется сравнением цены продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связанна с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым имуществом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Доходный подход. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости на основе доходного подхода основана на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект.

Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежного потока наиболее применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.

При применении данного подхода анализируется возможность объекта недвижимости генерировать определенный доход, который обычно поражается в форме рентного дохода от эксплуатации и дохода от продажи недвижимости в конце периода владения. Доходный метод включает в себя два основных приема:

1. технику прямой капитализации;

2. технику дисконтирования.

Согласно первому, стоимость недвижимости рассчитывается на основе ожидаемого годового дохода от его эксплуатации умножением его на специальный коэффициент (ставку капитализации), отражающий сложившуюся ситуацию на рынке взаимосвязь между стоимостью иного имущества и уровнем получаемого от него дохода. Метод хорошо работает при условии достаточной стабильности и неизменности ожидаемых годовых доходов в течение определенного периода в будущем и применению данного приема способствует стабилизация экономической и не в меньшей степени политической российской реальности.

В соответствии со вторым приемом делается прогноз на определенный период в будущем относительно финансовых потоков от объекта недвижимости с учетом их переменного характера, состоящих из операционных доходов и затрат, инвестиций в объект, а также вероятной цены его продажи в конце этого периода, а затем величины таких распределенных во времени будущих финансовых потоков дисконтируются к их текущей стоимости на момент оценки использованием специального коэффициента (ставки дисконтирования), отражающий риск, который сопровождает капиталовложения в данный объект недвижимости. Суммарная величина рванных текущих стоимостей и выражает стоимость объекта доходной недвижимости.

Доходный подход – определение стоимости актива исходя из прогнозируемого потока доходов. Для использования данного метода необходимо спрогнозировать ожидаемый доход от оцениваемого объекта.

11.1.Обзор использованных методов оценки.

- **Затратный подход** применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний. При расчете построек использовался Затратный подход, т.к. присутствует технико-объемные данные по объекту оценки.
- **Доходный подход** применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. У Оценщика отсутствуют достоверные данных о сдаче в аренду подобного имущества жилого назначения, поэтому Доходный подход не применим.
- **Сравнительный подход** применяется, когда существует **достоверная и доступная** для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки: спроса и предложения, замещения, вклада.

На основе этих принципов оценки в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение имущества, аналогичной полезности. В данном случае, рынок продажи аналогичной недвижимости – земельные участки не развит, но оценщик счел нужным Сравнительный подход применять, т.к. имеются предложения в данном районе.

11.2.Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенного.

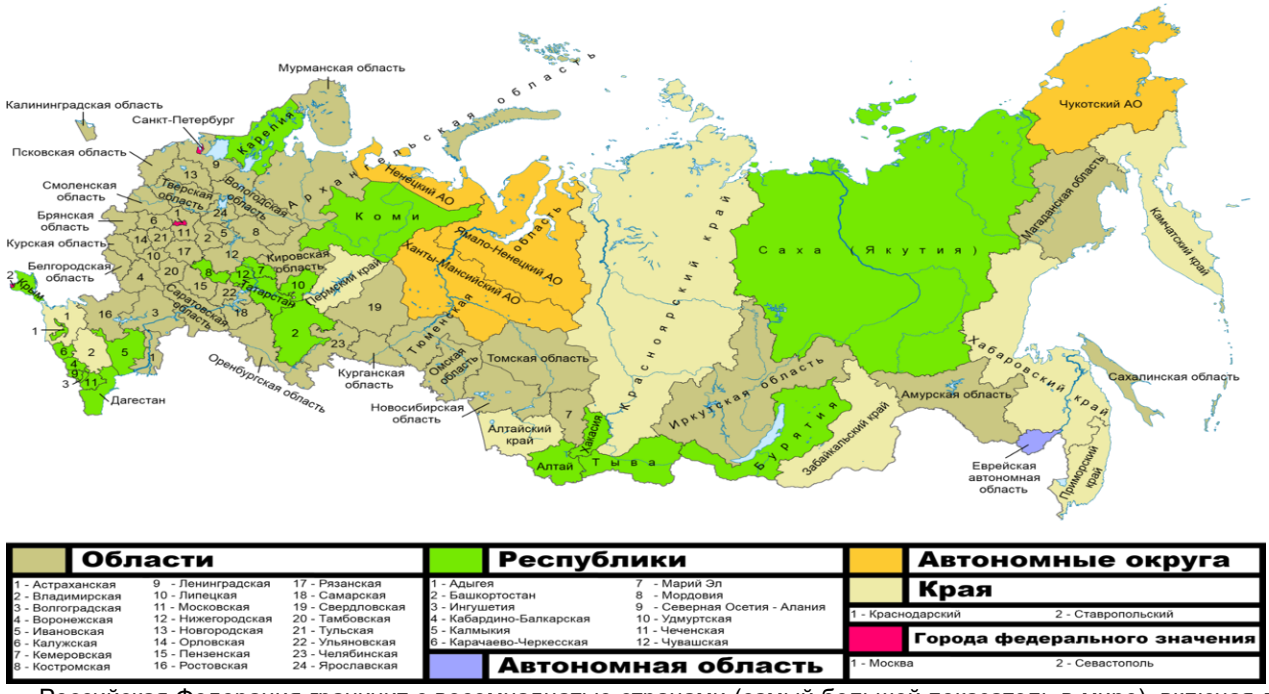
12. Краткий обзор социально – экономического развития РФ

Росси́я или Росси́йская Федерация— государство в Восточной Европе и Северной Азии. Население — 146 267 288 чел., территория — 17 125 407 км². Занимает первое место в мире по территории и девятое место по численности населения.

Столица — Москва. Государственный язык — русский.

Смешанная республика федеративного устройства. В составе Российской Федерации находятся 85 субъектов, 46 из которых именуются областями, 22 — республиками, 9 — краями, 3 — городами федерального значения, 4 — автономными округами и 1 — автономной областью.

Федеративное устройство России, Субъекты Российской Федерации



Российская Федерация граничит с восемнадцатью странами (самый большой показатель в мире), включая две частично признанных, из них по суше со следующими государствами: Норвегией, Финляндией, Эстонией, Латвией, Литвой, Польшей, Белоруссией, Украиной, Абхазией, Грузией, Южной Осетией, Азербайджаном, Казахстаном, КНР, КНДР, Монголией, по морю с Японией и США.

Источник http://economy.gov.ru/

I ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	2025 г.	*В % к 2024 г.*	*Справочно 2024 г. в % к 2023 г.*
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	213 515,8[1)]	101,0[1)]	104,9
Реальные располагаемые денежные доходы		107,4[2)]	108,2

1) Первая оценка.
2) Оценка.

	Январь-сентябрь 2025 г.	*В % к январю-сентябрю 2024 г.*	*Справочно январь-сентябрь 2024 г. в % к январю-сентябрю 2023 г.*
Инвестиции в основной капитал[3)], млрд рублей	26 345,6	100,5	109,0

3) Информация за январь-декабрь 2025 г. будет размещена на официальном сайте Росстата 6 марта 2026 года.

	Январь 2026 г.	*В % к*		*Справочно январь 2025 г. в % к*	
		январю 2025 г.	*декабрю 2025 г.*	*январю 2024 г.*	*декабрю 2024 г.*
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		96,8	63,7	102,1	68,5

Оценочная компания
Общество с ограниченной ответственностью «Гарус»
426004, УР, г. Ижевск, ул. Пастухова, 53-1,
тел. 8-906-81-666-91
e-mail garusdir@yandex.ru

Индекс промышленного производства		99,2	76,3	101,0	75,4
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	293,0	101,1	65,5	101,3	74,8
Ввод в действие жилых домов, млн м^2 общей площади жилых помещений	8,0	73,3		90,4	
Грузооборот транспорта, млрд т-км	451,8	94,2	92,5	100,4	96,9
в том числе железнодорожного транспорта	195,0	88,4	93,2	106,4	99,2
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 830,5	100,7	77,8	104,7	80,3
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 736,6	102,7	92,5	102,4	93,6
Индекс потребительских цен		106,0	101,6	109,9	101,2
Индекс цен производителей промышленных товаров		95,0	97,5	109,6	100,5
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,7	91,8	101,0	84,1	101,1
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	103,3	99,1	68,5	96,1

	2025 г.	*В % к 2024 г.*	*Декабрь 2025 г.*	*В % к декабрю 2024 г.*	*Справочно*	
					2024 г. в % к 2023 г.	*декабрь 2024 г. в % к декабрю 2023 г.*
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:						
номинальная, рублей	100 360[4)]	113,5[4)]	139 727	108,1	119,0	121,9
реальная		104,4[4)]		102,4	109,7	111,3

4) Данные предварительные.

Источник http://economy.gov.ru/

13. Краткий обзор экономической ситуации г. Санкт-Петербург и Ленинградской области



Ленинградская область — субъект Российской Федерации, расположенный на северо-западе европейской части страны. Входит в состав Северо-Западного федерального округа и Северо-западного экономического района.

Территория — 83 908 км², что составляет 0.49 % площади России. По этому показателю область занимает 39-е место в стране. С запада на восток область протянулась на 500 км, а наибольшая протяжённость с севера на юг составляет 320 км. На севере граничит – с Республикой Карелия, на востоке – с Вологодской областью, на юго-востоке – с Новгородской областью, на юге – с Псковской областью, на западе – с Эстонией, на северо-западе – с Финляндией.

Численность населения — 1 778 857 чел.

Образована в результате административно-территориальной реформы 1 августа 1927 года. Исторически ей предшествовала Ингерманландская (позже — Санкт-Петербургская, Петроградская, Ленинградская) губерния, образованная в 1708 году.

В городе Санкт-Петербурге находятся высшие органы государственной власти, при этом сам город не входит в состав области, являясь самостоятельным субъектом РФ. Ленинградская область – единственный субъект Федерации, органы власти которого полностью располагаются на территории другого субъекта.

Область целиком расположена на территории Восточно-Европейской (Русской) равнины. Низменности в основном расположены по берегам Финского залива и Ладожского озера, а также в долинах крупных рек.

На территории основными полезными ископаемыми являются гранит, облицовочный камень и песчано-гравийный материал. На большей части области присутствуют месторождения торфа, глины и песка.

Климат области атлантико-континентальный. Морские воздушные массы обусловливают сравнительно мягкую зиму с частыми оттепелями и умеренно-тёплое, иногда прохладное лето.

Территория области, за исключением небольшой крайне юго-восточной части, относится к бассейну Балтийского моря и имеет густую, хорошо развитую речную сеть. Общая протяжённость всех рек в Ленинградской области около 50 тыс. км. Также в области расположено 1800 озёр, в том числе Ладожское — крупнейшее в Европе. Значительная часть области заболочена.

Основным типом почв в области являются подзолистые, бедные перегноем и отличающиеся значительной кислотностью. Основными почвообразующими породами являются глины, суглинки, пески и торф. Сельскохозяйственное использование почв области требует их искусственного улучшения.

Территория области расположена в зоне тайги в её средней (на севере области) и южной подзонах (большая часть области), незначительная часть — в зоне смешанных лесов. Леса занимают 55,5 % территории области. Лесные ресурсы сильно истощены. Коренные сосновые и особенно еловые леса сохранились местами, главным образом на северо-западе и востоке области, но в основном они замещены малоценными и малопродуктивными производными мелколиственными лесами и мелколесьями.

В области обитают главным образом лесные животные, среди которых 68 видов млекопитающих. Основными из них являются белка, хорь, куница, крот, заяц-беляк, заяц-русак, ежи, различные грызуны (полевая и лесная мыши, крыса и другие). Реже встречаются волк, кабан, косуля, лисица, лось, медведь, рысь, ласка, выдра, олень пятнистый, нерпа, бобр, тюлень, норка, енотовидная собака.

В области обитает около 300 видов птиц, основными являются глухарь, куропатка белая, куропатка серая, рябчик, тетерев, утка местная, утка пролётная, гусь, кулик. Некоторые лесные птицы (дятел, дрозд, синица, кукушка, скворец) приносят пользу, истребляя вредных насекомых. Зимуют в области лишь ворон, воробей, синица, снегирь, дятел; большинство же покидает области, начиная с конца августа.

В водах области водится около 80 видов рыб. Из морских рыб чаще встречаются салака, балтийская (ревельская) килька, треска, морская щука. Из проходных рыб встречаются корюшка, лосось, кумжа, угорь. Среди пресноводных рыб наибольшее значение имеет сиг, также встречаются окунь, судак, лещ, плотва, снеток. В Красную книгу занесены: балтийская кольчатая нерпа, нерпа ладожская, серый тюлень, беркут, змееяд, сапсан, скопа, орлан-белохвост.

В годы Великой Отечественной войны большая часть территории области была оккупирована и значительно пострадала. В январе 1945 года население области насчитывало 483 тыс. человек, хотя до войны на этой территории проживали 1258 тыс. человек. Во время блокады Ленинграда через территорию области проходила «Дорога Жизни» — единственная магистраль, связывавшая осаждённый город со страной. Большой вклад в победу над врагом внесло партизанское движение: к началу 1944 года на территории области действовали 13 партизанских бригад, в которых состояли 35 тыс. бойцов.

На территории области развернулось самое длительное и наиболее кровопролитное в истории Второй мировой войны сражение, связанное с блокадой Ленинграда и его деблокадой. По согласованию с администрацией Ленинградской области и Народным союзом Германии было решено в деревнях Лезье-Сологубовка (район Синявинских высот) превратить кладбище немецких солдат в самое большое в мире военное кладбище. Сейчас на нём захоронено около 22 000 человек. К сроку окончания поисковых работ здесь найдут своё успокоение останки около 80 000 человек. Здесь же установлен и памятник советским солдатам.

В области сохраняется и память о финских солдатах, жителях отошедших по договору с Финляндией к России поселений.

В послевоенный период хозяйство области было восстановлено, появились новые города и посёлки. В 1949 году статус города был присвоен Сланцам, в 1950 — Бокситогорску, в 1953 — Кировску, в 1954 — Пикалёво и Ивангороду, в 1956 — Подпорожью, в 1963 — Тосно и Всеволожску. В 1973 году введена в эксплуатацию Ленинградская атомная электростанция в Сосновом Бору, который в этом же году получил статус города.

Основой экономического потенциала Ленинградской области является промышленное производство. Промышленность региона имеет глубоко диверсифицированную структуру.

Добыча полезных ископаемых занимает 1,6 % в структуре отгруженной продукции промышленного комплекса области. В структуре отгруженной продукции промышленных предприятий Ленинградской области обрабатывающие производства составляют 84 %.

В состав агропромышленного комплекса Ленинградской области входит 526 крупных и средних предприятий различных форм собственности, из них 232 сельскохозяйственных предприятия, 17 комбикормовых заводов, 130 предприятий пищевой и перерабатывающей промышленности, 147 предприятий рыбохозяйственного комплекса. Крупнейшими предприятиями региона являются: ООО «Галактика», ОАО «Комбинат „Волховхлеб“», ООО «Мясокомбинат „Нейма“», ОАО «Гатчинский хлебокомбинат», ОАО «Волховский комбикормовый завод», ЗАО «Гатчинский комбикормовый завод», рыболовецкий колхоз «НЕВО», ЗАО «Кондитерское объединение „Любимый Край“», ООО «Невские пороги», ООО «Крафт Фудс Рус», ЗАО «Птицефабрика Синявинская имени 60-летия Союза ССР», ОАО «Птицефабрика Северная», ЗАО «Птицефабрика Роскар». В Волхове расположен завод компании «Талосто», в Ломоносовском районе — табачная фабрика «Филип Моррис Ижора».

Предприятия транспортного комплекса расположены в различных городах области. В Выборге находится одно из крупнейших судостроительных предприятий Северо-Запада России — ОАО «Выборгский судостроительный завод», во Всеволожске — сборочный автозавод «Ford Sollers», ООО «Гестамп Северсталь Всеволожск», в Тихвине располагается крупный вагоностроительных заводов России — ЗАО «Тихвинский вагоностроительный завод», в Тосно — один из крупнейших производителей дорожной и коммунальной техники Северо-Запада — ЗАО «Тосненский механический завод».

Центром производства кокса и нефтепродуктов на территории Ленинградской области является город Кириши, где расположен ведущий нефтеперерабатывающий завод области — ООО «ПО „Киришинефтеоргсинтез“». Предприятие, по объёму переработки нефти, входит в пятёрку крупнейших заводов страны. ООО "ПО «Киришинефтеоргсинтез» производит все виды топлива, а также продукцию, пользующуюся большим спросом в нефтехимической и лакокрасочной промышленности, на предприятиях бытовой химии и в строительной индустрии. Основными видами выпускаемой продукции являются: бензины, дизельное топливо, керосины, кислород, мазуты, растворители.

В Ленинградской области развит комплекс химической промышленности, представленный следующими основными предприятиями: ООО «ПГ „Фосфорит“» (производство минеральных удобрений, кормовых добавок), ОАО «Волховский химический завод» (производство товаров бытовой химии), ОАО «Химик» (производство растворителей), ООО «Интерфилл» (производство мыла; моющих, чистящих и полирующих средств; парфюмерных и косметических средств), завод по производству белковой оболочки для колбас и сосисок «Белкозин»[50] в Луге.

Ведущими предприятиями — производителями резиновых и пластмассовых изделий являются ООО «Нокиан Тайерс» (завод по производству шин для легковых автомобилей), ООО «Пеноплэкс Кириши» (производство теплоизоляционных плит из экструзионного полистирола), ООО «НТЛ Упаковка» (полиэтиленовые пакеты, пленка, флексографическая печать).

Металлургическими предприятиями региона, а также предприятиями-производителями металлических конструкций (ОАО «РУСАЛ Бокситогорск», ЗАО «БазэлЦемент-Пикалево», ООО «Тихвинский ферросплавный завод», ООО «Тихвинский машиностроительный завод», ООО «ПО Онима-Сталь») производятся глинозём, первичный алюминий, запасные части к тракторам, изделия из металла для дорожно-строительной техники и многое другое.

Наиболее крупными предприятиями машиностроения являются ЗАО «Приборостроитель» (средства защиты информации), ООО «Катерпиллар Тосно» (землеройно-транспортная техника, строительное оборудование, дизельные двигатели, энергетические установки), ОАО «ПЕЛЛА-МАШ» (стеклопластиковые лодках и катера), ООО «Хелкама Форсте Виипури» (холодильные витрины). Машиностроительные предприятия находятся в различных городах области.

Доля производства электрооборудования, электронного и оптического оборудования в общем объёме отгруженной продукции региона составляет 1,2 %. Основными предприятиями региона — ОАО «Невский завод „Электрощит“», ООО «НПФ „Свит“», Северо-Западный производственный комплекс — филиал ОАО «Объединённые электротехнические заводы» (СЗПК — филиал ОАО «ЭЛТЕЗА») производятся следующие виды продукции: технические средства для систем железнодорожной автоматики и телемеханики, электрические распределители и регулирующая аппаратура, электродвигатели, генераторы, трансформаторы, радио- и телевизионная передающая аппаратура и иная продукция.

Текстильное, швейное производство, производство изделий из кожи представлено следующими предприятиями — производителями: ОАО «Узор», ЗАО «Волховчанка», ООО «Комацо» (ткани, трикотажные и швейные изделия), ОАО "Сланцевский завод «Полимер» (производство резиновой обуви) и ЗАО «Новоладожская кожгалантерейная фабрика» (кожгалантерейные изделия).

Электроэнергетика представлена всеми основными её типами: ядерной энергетикой, тепловой электроэнергетикой и гидроэнергетикой. Доля энергетики в общем объёме продукции региона составляет 14,3 %. Крупнейшие предприятия: филиал ОАО «Концерн Росэнергоатом» «Ленинградская атомная станция» в Сосновом Бору, филиал ОАО «Оптовая генерирующая компания № 2» «Киришская ГРЭС», филиал «Невский» ОАО «Территориальная генерирующая компания № 1», ОАО «Ленэнерго», ОАО «Ленинградская областная управляющая

электросетевая компания», ЗАО «Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург», ОАО «Гатчинагаз». В Киришах и Кировске — крупные теплоэлектростанции. На реках Вуокса, Свирь, Волхов построены небольшие гидроэлектростанции.

Лесной комплекс сохраняет важное место в экономике Ленинградской области. Лесная и деревообрабатывающая промышленность развита во многих районах Ленинградской области. Крупные леспромхозы расположены в основном на востоке области. В Гатчине, Приозерске и Волхове расположены ведущие мебельные фабрики региона. В Бокситогорском районе находится крупнейшее лесоперерабатывающее предприятие в России — ООО «ММ-Ефимовский». Крупнейшими предприятиями — производителями целлюлозы, бумаги и картона являются ОАО «Санкт-Петербургский картонно-полиграфический комбинат», ЗАО «Интернешнл Пейпер», ОАО «MediaWiki:Badtitletext», ОАО «Сясьский целлюлозно-бумажный комбинат».

В строительном комплексе Ленинградской области крупнейшими компаниями-производителями строительных материалов являются: ОАО «Сланцевский цементный завод „ЦЕСЛА“», ООО «Цемент», ЗАО «Пикалевский цемент», ОАО «Победа ЛСР. Кирпичный завод», ЗАО «Павловский завод», ЗАО «Завод стройматериалов „Эталон“», ОАО «Толмачевский завод ЖБиМК», ЗАО «Петрокерамика», ООО «ЛСР-Базовые материалы Северо-Запад», ОАО «Лужский абразивный завод», ЗАО «ДСК-Войсковицы», ОАО «ЛСР Железобетон-Северо-Запад», ООО «211 КЖБИ», стекольные заводы в Лужском районе и многие другие. Развитию производства строительных материалов на территории Ленинградской области способствуют богатая минерально-сырьевая база со значительным объёмом разведанных запасов различных полезных ископаемых, являющихся сырьем для производства стройматериалов; развитая транспортная инфраструктура, обеспечивающая логистику для строительного рынка не только Ленинградской области, но и других регионов.

На территории Ленинградской области осуществляют деятельность 13 предприятий оборонно-промышленного комплекса: ФГУП «Завод имени Морозова», ФГУП «НИТИ им. А. П. Александрова», ФГУП «Научно-исследовательский институт „Поиск“», ОАО «НИИ оптико-электронного приборостроения», ОАО «Завод „Буревестник“», ОАО «Завод „Кризо“», ОАО «Завод „Ладога“», ОАО «15 арсенал Военно-Морского Флота», ОАО «218 авиационный ремонтный завод» и другие.

На территории области во Всеволожском районе находится крупнейший на Северо-Западе России логистический комплекс класса А «Уткина заводь».

Сельское хозяйство области имеет ярко выраженную пригородную специализацию, ведущие отрасли — молочно-мясное животноводство, картофелеводство и овощеводство. При этом продукция животноводства заметно преобладает над растениеводством.

Значительную часть урожая картофеля и овощей дают личные подсобные хозяйства населения. Главные овощные культуры — капуста, морковь, огурцы, лук, свёкла. Также в области выращивают зерновые культуры: ячмень, рожь, овёс, в основном на корм скоту и птицам.

Кроме того, в области развивается звероводство: разводят норку, ондатру, голубого и чёрно-серебристого песца и других животных.

Транспортная сеть региона хорошо развита, что обусловлено соседством с одним из крупнейших в России транспортных узлов — Санкт-Петербургом. Протяжённость железных дорог более 3 тыс. км, большая часть из них электрифицирована. Протяжённость автодорожной сети области — 22 515 км. Большое значение для внешних связей имеет водный транспорт. Активно развиваются морские порты: Усть-Луга, Приморск, Выборг, Высоцк. Авиаперевозки осуществляются через аэропорт Пулково, расположенный на территории Санкт-Петербурга.

Часть территории Ленинградской области является пограничной зоной. На Карельском перешейке, вдоль границы с Финляндией, эта зона в основном существует с советского времени. На южном берегу Финского залива режим пограничной зоны частично существовал в советское время (Сосновый Бор и примыкающие к нему территории), частично установлен в 90-е гг. вдоль границы с Эстонией. Кроме этого, к пограничной зоне отнесены острова в Финском заливе западнее о-ва Котлин. Права на въезд в пограничную зону даёт специально для этого полученный пропуск, виза другого государства (там, где есть пограничные КПП), и множество других документов (паспорт с регистрацией по месту жительства в погранзоне, командировочное удостоверение, туристская или санаторная путёвка, свидетельство о владении землёй или недвижимостью, и так далее).

Для жителей Санкт-Петербурга область имеет чрезвычайно большое значение в деле реализации отдыха его жителей, а также приложения своих сил в свободное от основной работы время на дачных и садовых участках.

Источник https://lenobl.ru/ru/o-regione/

14. Недвижимость Ленинградской области

Объект оценки представляет собой земельный участок и 3х этажный жилой дом, расположенный на нем. Дом требует ремонта, незавершенное строительство.

В Ленинградской области активно строятся жилые комплексы разных типов — от малоэтажных до среднеэтажных и многоэтажных. Они различаются по классу, планировкам, инфраструктуре и расположению.

«Экография» (Ломоносовский район, деревня Ольгино). Комплекс из 12 трёхэтажных корпусов на 1195 квартир площадью от 24 до 98 м^2. Есть варианты с террасами на первом этаже, мастер-спальнями, возможностью установки камина или сауны. Территория закрыта от машин, запланированы променад, детские и спортивные площадки, зелёные зоны для отдыха и барбекю, торговый центр и детский сад на 120 мест.

«Новая Дубровка» (Всеволожский район, посёлок Дубровка). Малоэтажный экоквартал с 4-этажными домами на 295 квартир. Придомовая территория разделена на зоны: детские и спортивные площадки, променад вдоль берега. В квартирах есть лоджии с панорамным остеклением. Комплекс уже сдан.

«Новые Лаврики» (Всеволожский район, город Мурино). Среднеэтажный жилой комплекс комфорт-класса с планировкой от студий до трёхкомнатных квартир с чистовой отделкой. На территории предусмотрены безбарьерная среда, зелёные дворы без машин, подземный паркинг, магазины и сервисы на первых этажах, детский сад.

«Ясно.Янино» (Всеволожский район, посёлок Янино-1). Квартальная застройка из 35 восьмиэтажных корпусов. В инфраструктуру входят три детских сада, школа, медучреждения, магазины и сервисы. Во дворах есть детские площадки, воркаут-зоны, пешеходные и велосипедные дорожки.

«Энфилд» (Всеволожский район, посёлок Бугры). Квартал из 17 корпусов высотой до 12 этажей. В ЖК откроются образовательный центр, продуктовые магазины, пекарня, строительный магазин и другие объекты. Дворы закрыты от машин, есть променад, детские игровые площадки, беговые и велодорожки, спортивный комплекс.

Общие тенденции

Малоэтажная застройка. Часто встречается в экокварталах, рядом с природой (лес, пляжи). Может включать экозоны, променады, детские и спортивные площадки.

Среднеэтажные дома. Популярный формат комфорт-класса, часто с развитой инфраструктурой: паркинги, детские сады, магазины на первых этажах.

Многоэтажная застройка. Включает крупные проекты с социальной инфраструктурой (школы, детские сады, торговые центры), многоэтажные дома с продуманной инфраструктурой.

Инфраструктура. Многие комплексы предусматривают закрытые дворы, кладовые помещения, зоны для отдыха, спортивные площадки, зоны для выгула питомцев.

При выборе жилого комплекса стоит учитывать расположение, класс жилья, планировку квартир, наличие инфраструктуры и отзывы жителей. Также важно обращать внимание на сроки сдачи объекта и репутацию застройщика.

Средние цены по сегментам за коттедж:

Сегмент	2024	2025
Эконом	10,8 млн руб.	11,1 млн руб.
Комфорт	19,7 млн руб.	20,1 млн руб.
Бизнес	38,0 млн руб.	37,5 млн руб.
Элит	97,2 млн руб.	114,9 млн руб.

Стоит отметить, что нет района, который бы лидировал по средней цене за коттедж во всех ценовых сегментах: эконом, комфорт, бизнес и элит.

Самая высокая средняя цена за коттедж в сегменте комфорт класса принадлежит Всеволожскому району - 26 млн руб. А в сегменте бизнес-класса лидирует Пушкинский район с 45, 3 млн руб. за коттедж.

В элитном сегменте абсолютное лидерство по самой высокой средней цене за коттедж занимает Курортный район 216,5 млн.

Самая низкая средняя цена в сегменте эконом-класса для среди районов Ленобласти, расположенных рядом с Санкт-Петербургом в Тосненском районе - 7,1 млн рублей.

Следует также отметить, что и во Всеволожском районе довольно низкие средние цены в эконом сегменте - 9,6 млн рублей.

Сравнивая динамику средних цен за коттеджи за 2024 и 2025 год, отметим заметный рост цен в элитном сегменте на 18,2%. В остальных сегментах можно сказать, что цена почти не изменилась.

Инвестиционные выводы

В связи вышесказанным можно сделать вывод: инвестиции в строительство загородных домов в сегментах эконом, комфорт и бизнес потеряли актуальность. В этих сегментах зарабатывают только строительные компании или строительные бригады. Для инвесторов в структуре цены места уже нет.

При этом элитный рынок практически не зависит от ситуации с банковским кредитованием и по всей видимости рассматривается, как надёжная ниша для хранения большого капитала.

Динамика развития коттеджных поселков в Ленобласти

Количество коттеджных посёлков, в которых продаются земельные участки год от года сокращается. Если в 2021 году в Ленобласти насчитывалось таких 446 посёлков, то к концу 2025 года их количество существенно сократилось до 245 шт.

При этом среднее количество предлагаемых лотов (земельные участки, дома, таунхаусы) более стабильно, но имеет тенденцию в сторону плавного снижения с 16 900 лотов в 2021 году к 14 200 лотов в 2025 году. Правда по сравнению с 2024 годом прирост составил +3 %.

Отметим заметное сокращение новых выводимых лотов. Если в 2021 году их было выведено 13900, то в 2025 всего 3900. Но в тоже время по сравнению с предыдущим 2024 годом прирост составил +6%.

Не большой прирост показателей в 2025 году по сравнению с 2024 годом скорее всего можно объяснить началом цикла снижения ключевой ставки, которая уменьшилась с 21% до 16%.

А теперь посмотрим на изменение в структуре предложений.

Структура предложений 2021–2025

Тип застройки	2021	2025
Коттеджи	7%	15%
Таунхаусы	6%	6%
Участки	73%	69%
Смешанная застройка	14%	10%

За последние 5 прошедших лет структура предложений на загородном рынке не претерпела существенных изменений. Львиную долю рынка по-прежнему составляет предложение земельных участков. Это в первую очередь можно объяснить самой низкой ценой лотов в представленной структуре предложений, а также необходимым первым шагом для реализации следующих этапов строительства домов, таунхаусов.

Следует также отметить двухкратный рост доли коттеджей в структуре предложений в основном за счёт уменьшения доли смешенной застройки и участков. Данный факт можно объяснить тем, что на проданных за эти годы земельных участках начался небольшой рост активности строительства домов, связанный с адаптацией к системе эскроу финансирования строительных компаний.

Продолжая разговор об итогах загородного рынка недвижимости Ленобласти, поговорим о самом большом в структуре предложений удельном весе - земельных участках.

Спрос на земельные участки в 2025 году

Цена за сотку	Доля в спросе	Средний бюджет
до 100 тыс. руб.	13%	1,0 млн руб.
101–200 тыс. руб.	28%	1,8 млн руб.
201–300 тыс. руб.	26%	3,0 млн руб.
301–500 тыс. руб.	17%	4,3 млн руб.
501–1 000 тыс. руб.	13%	12,8 млн руб.
свыше 1 000 тыс. руб.	3%	34,2 млн руб.

Мы видим, что основной спрос находится на сегменты эконом и комфорт класса. На Бизнес класс и Элит приходится не более 33%. Примерно такую же пропорцию мы ожидаем и на 2026 год.

Динамика цен на участки без подряда (УБП)

Наибольшим спросом на рынке загородной недвижимости Ленобласти и пригородных районах Санкт-Петербурга пользуются земельные участки без подряда (УБП) на строительство.

Рассмотрим данные, представленные консалтинговым центром "Петербургской недвижимости".

Динамика изменений средней цены сотки УБП по районам Ленобласти (тыс. руб./сотка).

Район	2024	2025	Динамика 2025/2024
Курортный	2 076	2 201	-6%
Петродворцовый	931	931	0%
Выборгский ЛО	614	630	-3%
Пушкинский	470	532	-13%
Выборгский	560	529	6%
Всеволожский ЛО	434	513	-18%
Приозерский ЛО	310	326	-5%
Тосненский ЛО	271	313	-15%
Ломоносовский ЛО	251	253	-1%
Волховский ЛО	197	206	-5%
Гатчинский ЛО	191	197	-3%
Кировский ЛО	201	182	9%
Волосовский ЛО	120	131	-9%
Кингисеппский ЛО	89	73	18%
Лужский ЛО	59	59	0%

Наибольшую динамику роста за 2025 год показал Всеволожский район +18%. Но этот показатель находится на уровне близким с средним депозитным процентным ставкам. По остальным районам ситуация с ростом цен ещё хуже. Поэтому для инвесторов инвестиции в земельные участки в 2024 и 2025 годах не оправдали ожиданий. Но учитывая тренд на снижение ключевой ставки, по мере её снижение инвестиционная привлекательность в земельные участки будет постепенно нарастать.

Лидерство Всеволожского района по данному показателю можно объяснить сохраняющимся высоким спросом на участки, расположенные рядом с городом, а также ещё и тем, что во многих коттеджных посёлках к 2025 году оказалось много коттеджных посёлков с высоким процентом завершённости строительства инженерных сетей, транспортной и социальной инфраструктуры.

По нашим прогнозам, в 2025 году земельные участки, расположенные во Всеволожском районе, так же будут иметь самый высокий потенциал для роста цены.

Причину падения цен на земельные участки в Кингисеппском районе можно объяснить удалённостью от Санкт-Петербурга, низким спросом на данное направление.

Основные выводы:

Стадия бурного роста, вызванная коронавирусной пандемией, закончилась. Загородный рынок перешёл в стадию стагнации.

В связи с торможением процессов утверждения генеральных планов городских и сельских поселений на уровне комитетов Правительства Ленобласти, заметно сокращается количество разрешений на строительство, выдаваемых девелоперам под строительство многоквартирных домов. В связи с этим мы ожидаем заметный спад объёма вводимого жилья в сегменте МКД примерно через 2-3 года и, как следствие, образование дефицита и роста цен на квартиры.

Также заметно снизилась активность девелоперов по подготовке к старту новых проектов и старту новых проектов. Некоторые девелоперы заняли выжидательную позицию и просто держат капитал на депозитных счетах,

получая доход по банковским процентам подчас сравнимый или даже превышающий доход от основной деятельности.

В связи с прогнозируемым снижением предложений на первичном рынке мы предполагаем рост активности покупателей на вторичном рынке.

Учитывая общее снижение покупательской способности и затягивание гаек, о котором напишем ниже, мы ожидаем рост активности покупателей в плане самостроя и привлечения «бригад» строителей. У организованных строительных компаний стоимость подряда будет выходить дороже с учётом роста НДС и других затрат.

Не все строительные компании смогут адаптироваться к специфике эскроу-финансирования, когда фактически надо строить на свои деньги или получать кредитование от банков.

Не все строительные компании (СК) смогут открыть возобновляемые кредитные линии ВКЛ или невозобновляемые кредитные линии НКЛ

Из тех строительных компаний (СК), которые смогут открыть ВКЛ или НКЛ, не все смогут их нарастить до нужного объёма или же компаниям искусственно придётся сдерживать темпы заключения договоров подряда.

На рынке будут появляться бригады «шабашников», качество строительства от этого может пострадать, также, как и гарантийные обязательства.

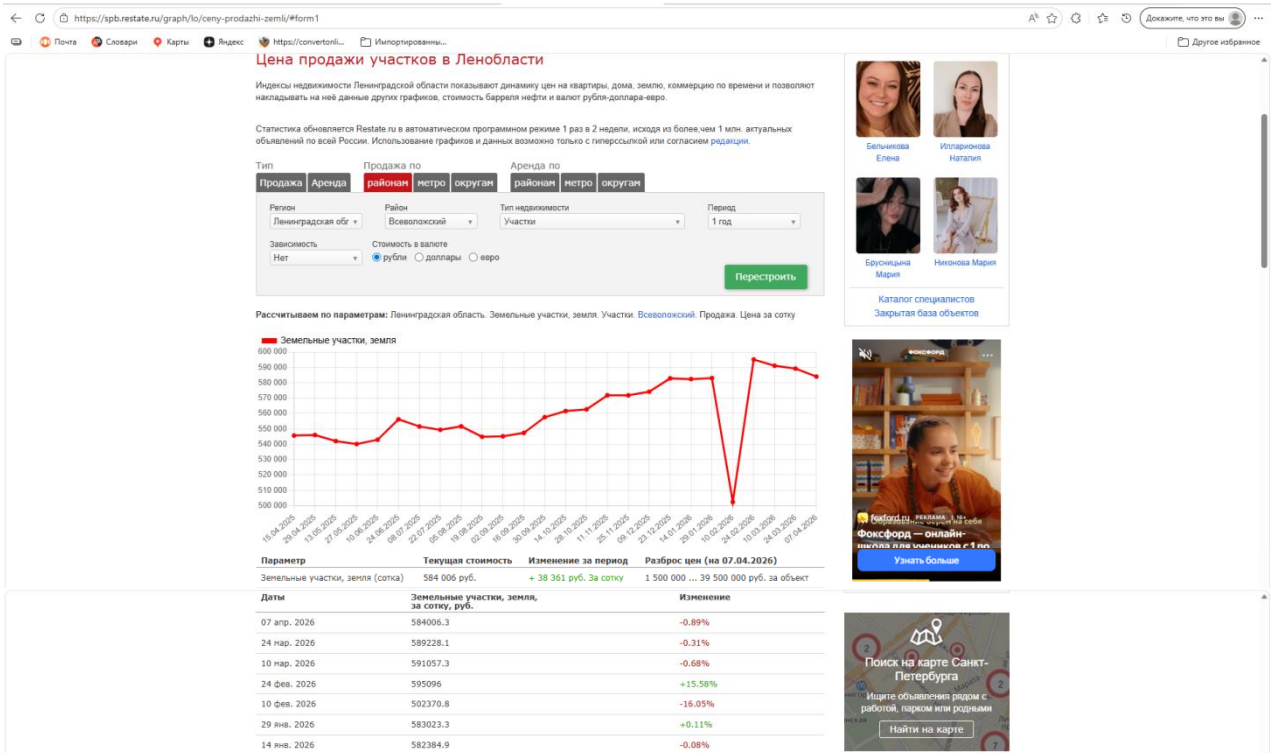
В то же время те СК, которые «устоят» и справятся со всеми сложностями переходного периода на эскроу финансирование имеют серьёзные перспективы роста в случае нахождения «дешёвых» денег и расширения кредитных линий от банков.

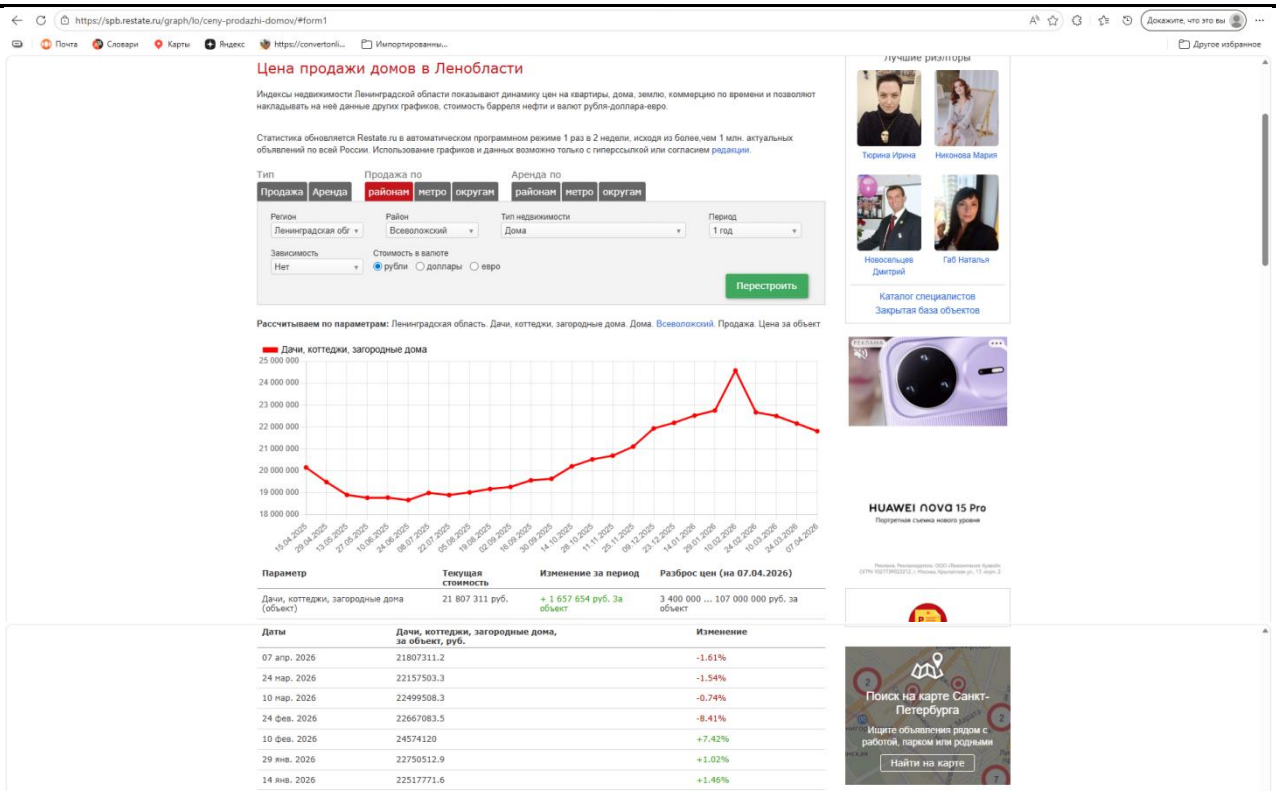
Временно в 2026 году рынок будет «деградировать» в сторону роста в его структуре участков без подряда на строительство.

В следствие сокращения активности девелоперов по вводу новых объектов, следует ожидать долгосрочный тренд на образования дефицита предложений.

Во многом динамика развития загородного рынка недвижимости Ленинградской области будет зависеть от размера ключевой ставки и динамики её изменения.

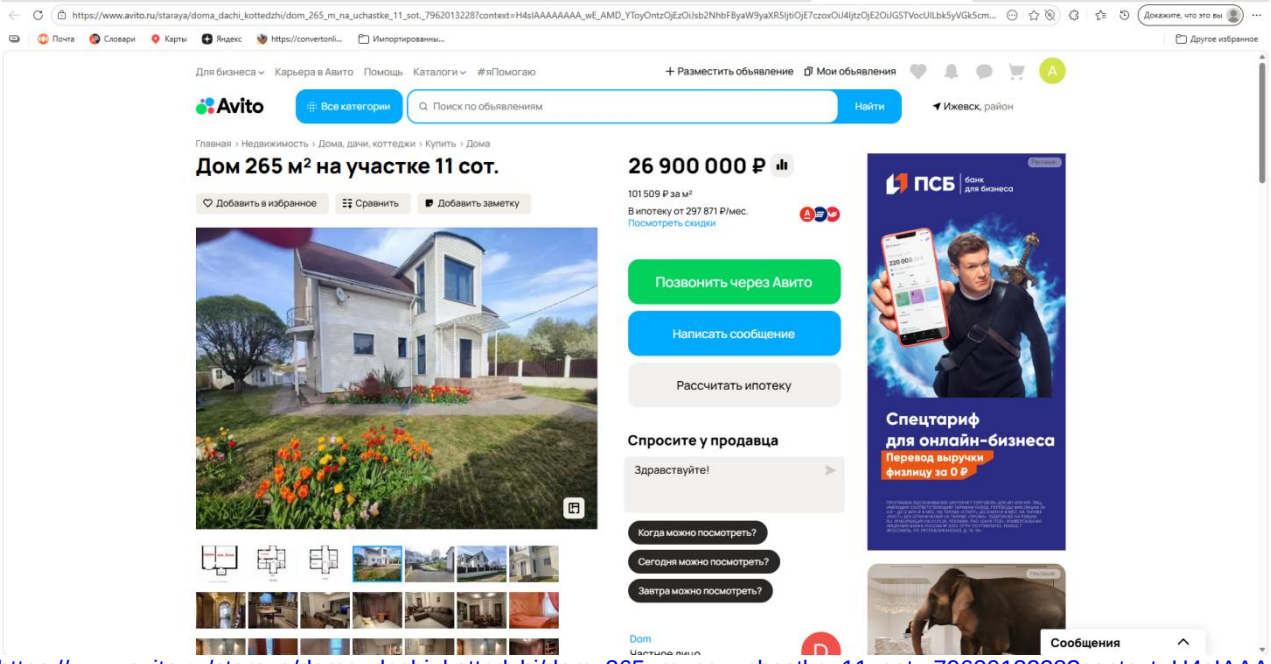
Источник https://poselki1.ru/rynok-zagorodnoi-nedvizhimosti/itogi-zagorodnogo-rynka-nedvizhimosti-lenoblasti-2025/?ysclid=mnyagzk6mv709896989





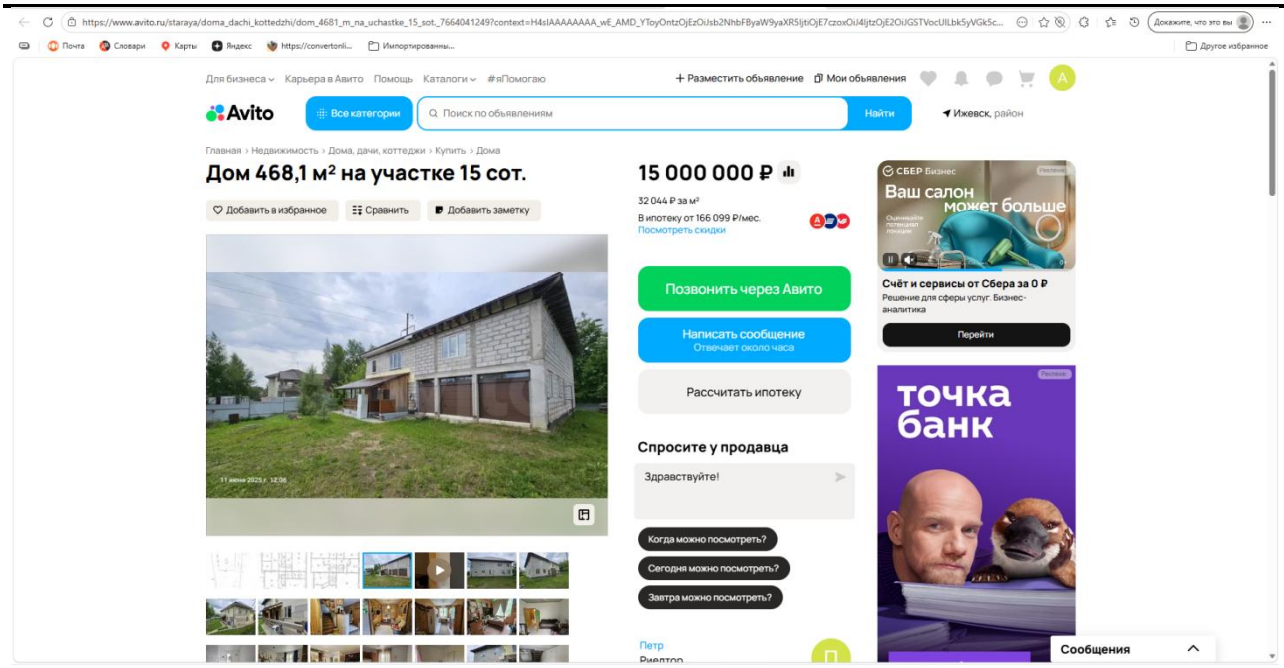
Источник https://spb.restate.ru/

Рынок жилых домов, незавершенные строительством не развит, Оценщик проанализировал рынок, далее представлены предложения к продаже в данном регионе нахождения объекта, цены очень сильно различаются от 32000руб./кв.м. до 101000руб./кв.м. Как правило, представлены объекты, завершенные строительством, со всеми коммуникациями, иногда требуется незначительный ремонт, что в значительной мере отличается от оцениваемого.

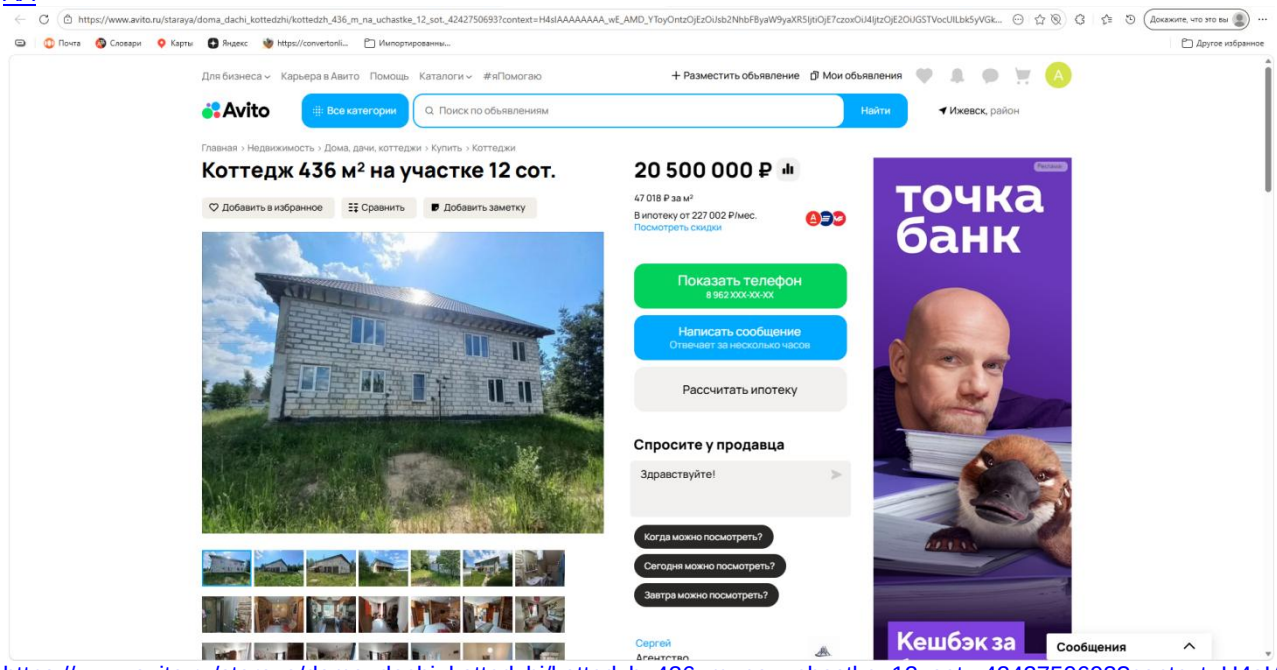


https://www.avito.ru/staraya/doma_dachi_kottedzhi/dom_265_m_na_uchastke_11_sot._7962013228?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJGSTVocUlLbk5yVGk5cmltIjt9dDet9D8AAAA

Оценочная компания
Общество с ограниченной ответственностью «Гарус»
426004, УР, г. Ижевск, ул. Пастухова, 53-1,
тел. 8-906-81-666-91
e-mail garusdir@yandex.ru



https://www.avito.ru/staraya/doma_dachi_kottedzhi/dom_4681_m_na_uchastke_15_sot._7664041249?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJGSTVocUlLbk5yVGk5cmltIjt9dDet9D8AAAA



https://www.avito.ru/staraya/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_436_m_na_uchastke_12_sot._4242750693?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJGSTVocUlLbk5yVGk5cmltIjt9dDet9D8AAAA

Объект оценки – земельный участок расположен в д. Янино-2 Всеволжского района Ленинградской области. В данном районе рынок земельных участков слабо развит, оценщик проанализировал все представленные объявления. В таблице представлены объявления о продаже земельных участков, идентичных оцениваемому:

Источник информации	назначение	Адрес	Цена предложения, руб.	Площадь ЗУ, кв.м.	Цена 1кв.м., руб.	Дополнительные постройки, сооружения	отклонение, %	коммуникации	кад номер
https://www.avito.ru/staraya/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_7611506843?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czox	ижс	Ленинградская область, Всеволжский муниципальный район, Заневское сельское поселение, дер. Янино-2, ул. Новая,	5 900 000,00	1105,00	5339,37	нет	-25	эл-во	47:07:1005008:38

Оценочная компания
Общество с ограниченной ответственностью «Гарус»
426004, УР, г. Ижевск, ул. Пастухова, 53-1,
тел. 8-906-81-666-91
e-mail garusdir@yandex.ru

OiJ4IjtzOjE2OiJuYzF QR3RGT0hDcXlWMV k3Ijt9EKx7eT8AAAA		61Б							
https://www.avito.ru/st araya/zemelnye_uchast ki/uchastok_114_sot._i zhs_2511549134?conte xt=H4sIAAAAAAAA_ wE_AMD_YToyOntz OjEzOiJsb2NhbFBya W9yaXR5IjtiOjE7czox OiJ4IjtzOjE2OiJuYzF QR3RGT0hDcXlWMV k3Ijt9EKx7eT8AAAA	ижс	Ленинградская область, Всеволжский муниципальный район, Заневское сельское поселение, дер. Янино-2, ул. Объездная, 16	8 000 000,00	1137,00	7036,06	нет	-2	эл-во	47:07:1005010 :5
https://www.avito.ru/st araya/zemelnye_uchast ki/uchastok_6_sot._izh s_4403107153?context =H4sIAAAAAAAA_w E_AMD_YToyOntzOj EzOiJsb2NhbFByaW9 yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ 4IjtzOjE2OiJuYzFQR3 RGT0hDcXlWMVk3Ijt 9EKx7eT8AAAA	ижс	Ленинградская область, Всеволжский муниципальный район, Заневское сельское поселение, дер. Янино-2, ул. Садовая, 45	4 700 000,00	600,00	7833,33	нет	9		47:07:1005004 :391
https://www.avito.ru/st araya/zemelnye_uchast ki/uchastok_16_sot._iz hs_7722790889?contex t=H4sIAAAAAAAA_ wEfAOD_YToxOntzOj EzOiJsb2NhbFByaW9 yaXR5IjtiOjA7fQseF2 QfAAAA	ижс	Ленинградская область, Всеволжский муниципальный район, Заневское сельское поселение, дер. Янино-2, ул. Красногорская, 10	13 500 000,00	1600,00	8437,50	нет	18	эл-во, водосна бжение	н/д
Среднее значение, руб.					**7161,56**				

В расчетах использовались все представленные аналоги.

По данным анализа, типичный срок экспозиции объектов недвижимости 6мес.

Группа	Характеристика факторов	Факторы
Экономические	Макроэкономические	- состояние мировой экономики; - развитие внешнеэкономической деятельности; - экономическая ситуация в стране, регионе; - инфляция;
	Микроэкономические	- уровень занятости; - величина заработной платы и доходов; - платежеспособность; - наличие адекватных источников финансирования; - ставки процента и аренды; - издержки при формировании продаж;
Социальные	Психологические факторы, связанные с массовым сознанием	- инфляционные ожидания; - симпатии; - реклама;
Физические	Местоположение	- по отношению к деловому центру, месту работы, транспортным узлам и т.д.;
	Придомовая территория	- размеры, площадь, благоустройство, проезды, общий вид, наличие парковочных мест;
	Архитектурно-конструктивные решения	- стиль, планировка, конструкции;
Политические, административные и юридические		- налоговая, финансовая политика; - предоставление разного рода льгот; - контроль землепользования, ставок арендной платы; - зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное; - строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные; - услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство транспорт, школы, охрана здоровья и т.д.; - правовые нормы и правила

15. Описание объектов оценки

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

Анализ достаточности и достоверности информации

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности).

Анализ достоверности информации

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе.

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня на оценку, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

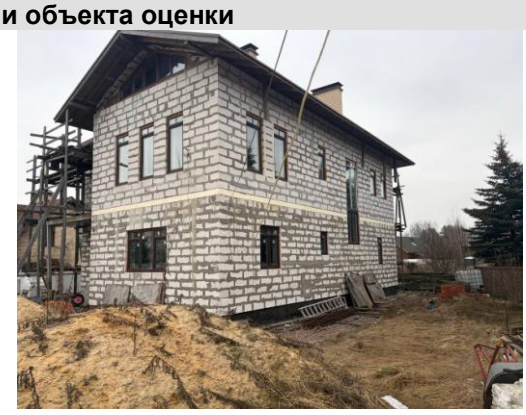
Допущение. В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), является достоверной.

Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

Наименование документа	Источник информации
Обзор региона и рынка, аналитика	http://ru.wikipedia.org/;
Используемые методики оценки и экономические показатели	http://www.gks.ru/ http://www.cbr.ru/ www.appraiser.ru https://yandex.ru/maps https://kadbase.ru/
Аналоги на продажу	https://www.avito.ru/
Копии документов, представленных заказчиком	Выписка ЕГРН №КУВИ-001/2024-288242843 от 04.12.2024г.

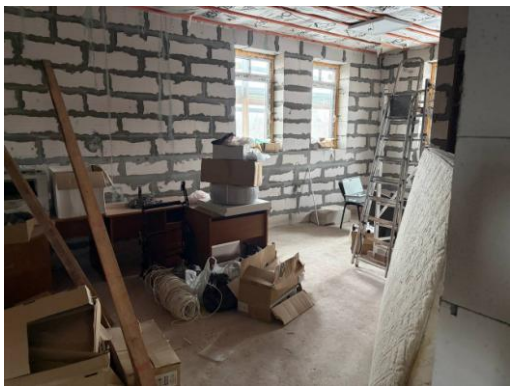
Фотографии объекта оценки









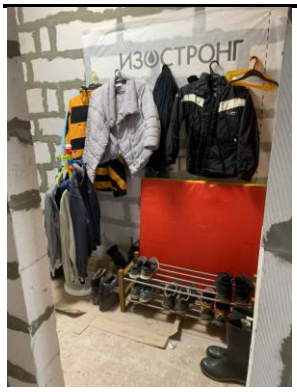





40"



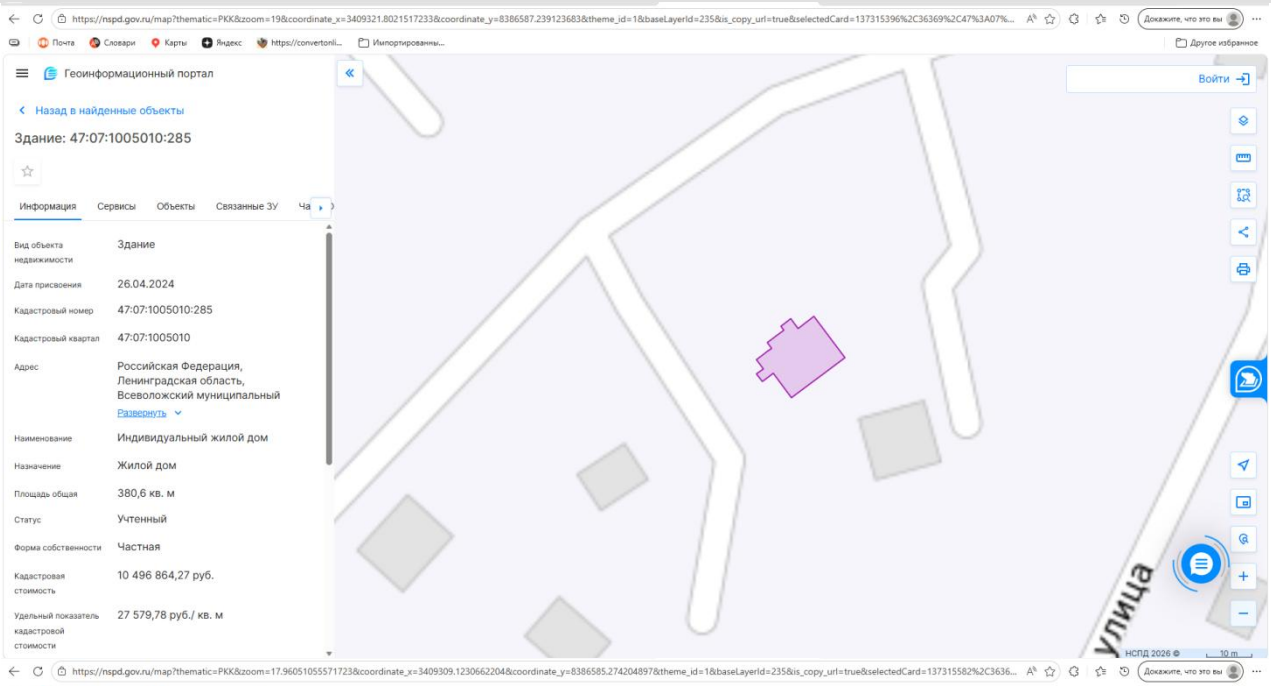


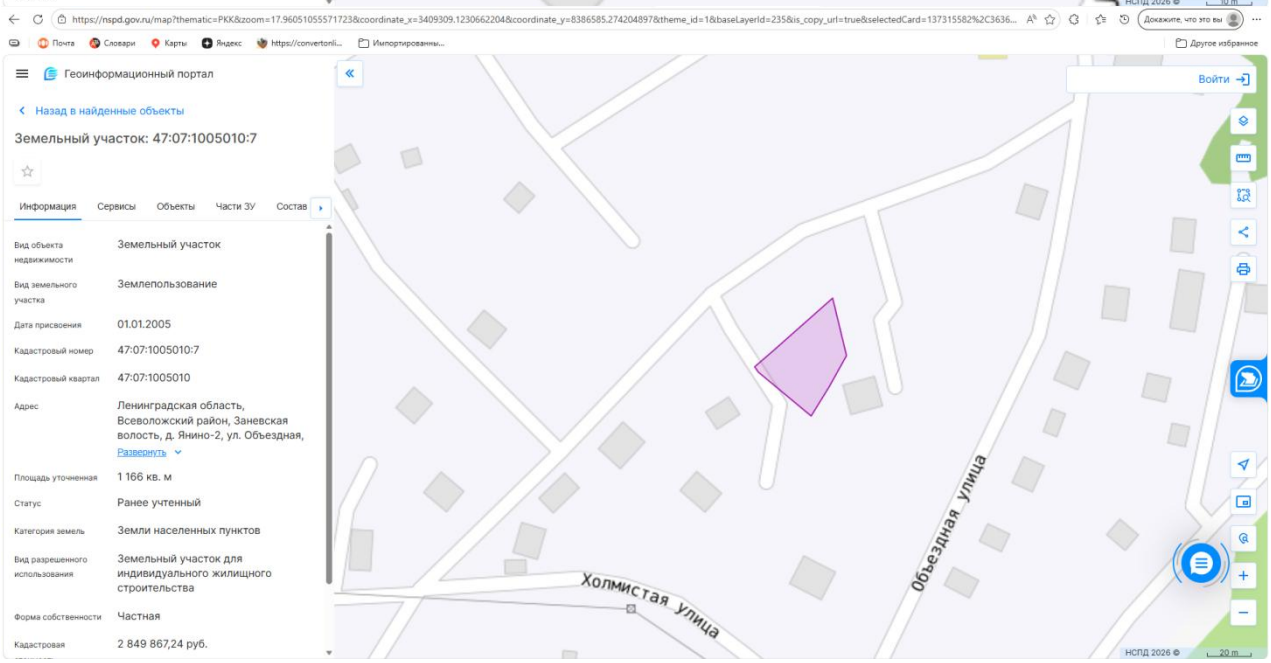


ИЗОСТРОНГ



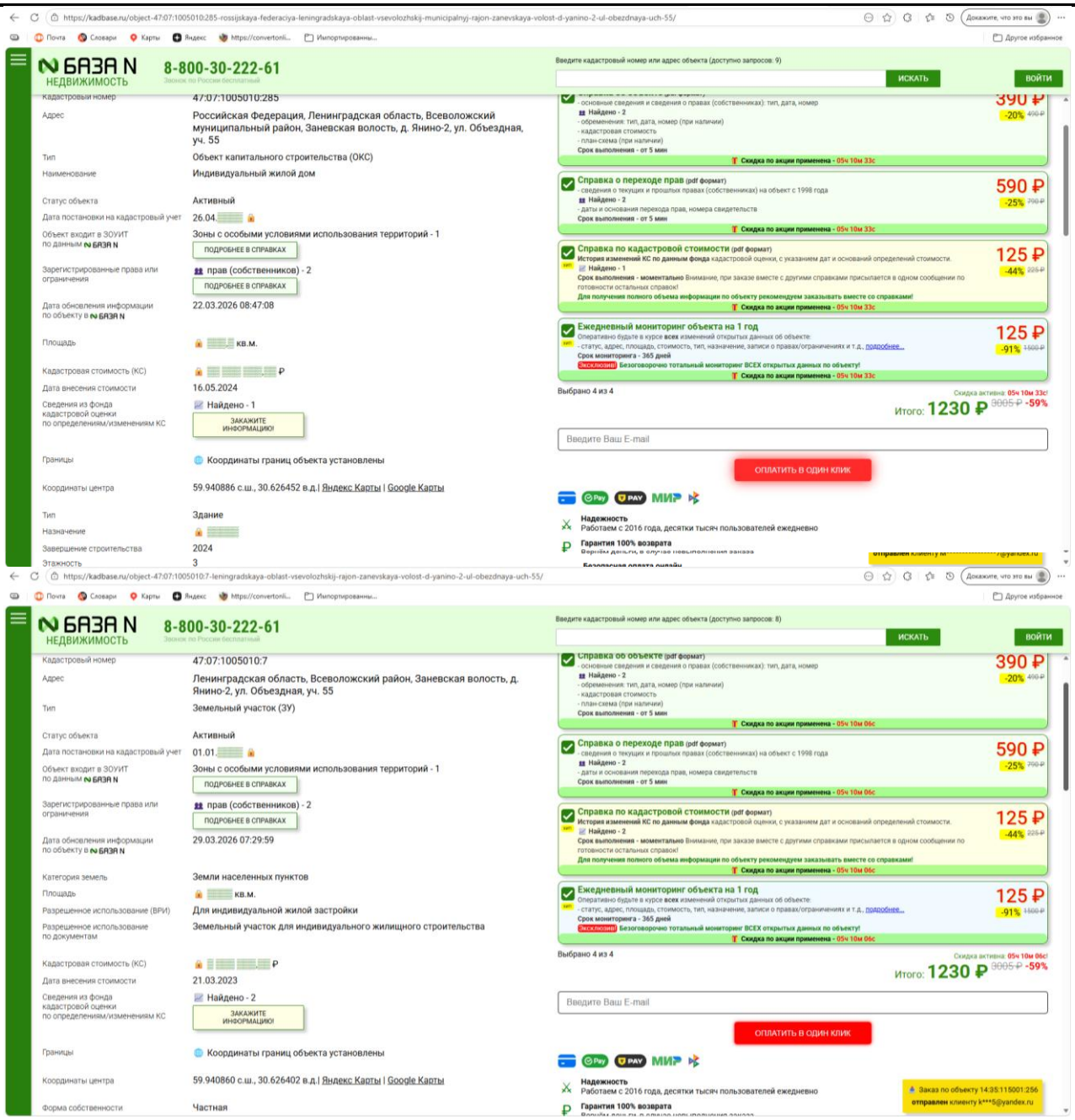


Описание объектов оценки





Источник https://nspd.gov.ru/



Источник https://kadbase.ru/

Копии документов приведены в приложении к настоящему отчету.

Объект оценки – земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, ВРИ: для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 1166кв.м., кадастровый номер 47:07:1005010:7, неправильной формы, ровный и 3этажный жилой дом из газобетонного блока, площадь дома 380,6кв.м., расположенный на нем. На земельном участке имеется частично забор из профнастила. Коммуникации – электричество, водоснабжение (скважина), канализация. Жилой дом визуально незавершенный строительством – без наружной отделки и внутренних работ.

Данные, представленные Заказчиком совпадают с данными представленных документов.

При осуществлении сбора и обработке информации были получены следующие данные:

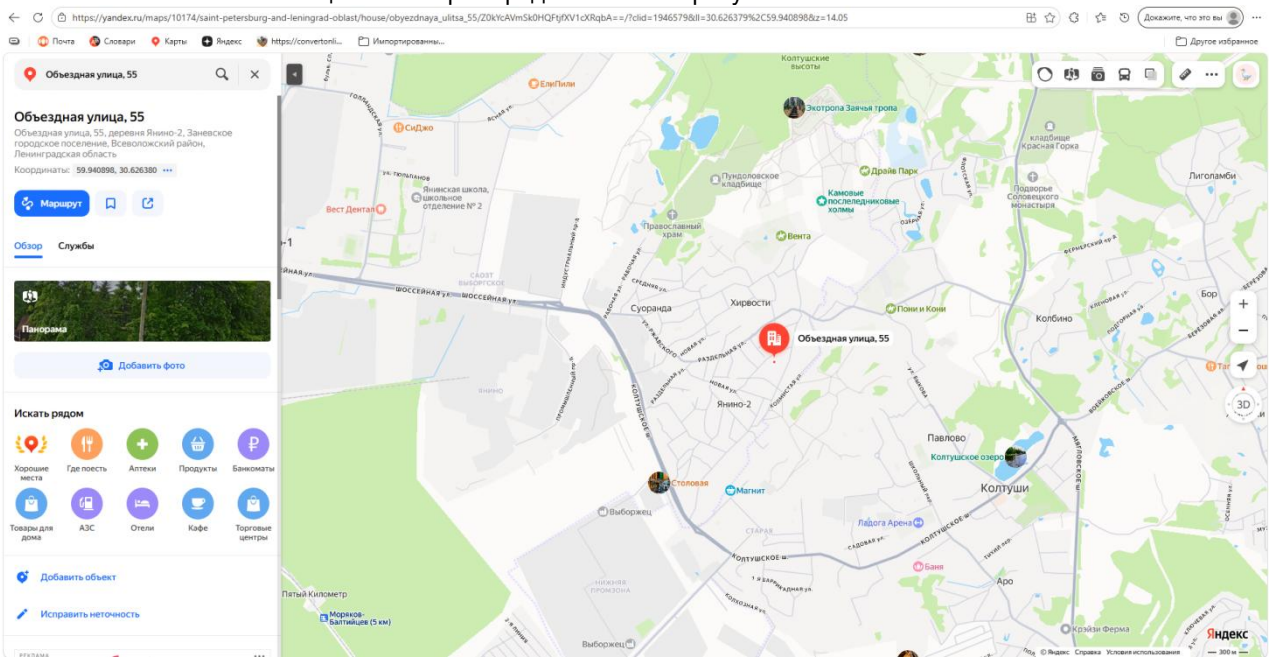
- *сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц – запрещение регистрации;*
- *информация о технических и эксплуатационных характеристиках зданий;*
- *информация о количественных и качественных характеристиках зданий;*
- *анализ текущей конъюнктуры рынка оцениваемого имущества.*

15.2. Описания месторасположения объектов оценки

Объект оценки расположен во Всеволжском районе д. Янино-2 Ленинградской области. Типичное окружение – здания жилого назначения. Подъездные пути грунтовые отсыпаны, частично асфальтированы, в хорошем состоянии. Уровень развития инфраструктуры – хороший, так как объект оценки находится рядом с идентичными объектами.

15.3. Расположение объекта оценки на карте

Расположение объекта оценки на карте представлены на рисунке.



https://yandex.ru/maps/

15.4.Заключение

Объект оценки представляет собой земельный участок с 3хэтажным жилым домом, визуально незавершенный строительством, ВРИ: ИЖС. Состояние улучшений хорошее. На взгляд Оценщика, в сегодняшнем состоянии (на дату оценки) объект привлекателен для использования по назначению.

16.Анализ наиболее эффективного использования

С учетом цели проведения оценки определение рыночной стоимости объекта должно происходить исходя из характера его текущего использования и фактического состояния.

Понятие "наиболее эффективное использование" (далее по тексту – НЭИ) подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования приводит к формированию максимально высокой стоимости объекта.

Таким образом, вариант наиболее эффективного использования оцениваемой должен отвечать четырем критериям:

- юридической допустимости;
- физической осуществимости;
- финансовой обеспеченности;
- максимальной продуктивности.

Юридическая допустимость. Проверка юридической допустимости осуществляется в первую очередь. В процессе анализа рассматриваются частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, возможные ограничения, которые могут быть заложены в договоре о приобретении объектов, которые могут касаться некоторых направлений использования, конкретизировать расположение зданий на земельном участке, параметры зданий, тип применяемых строительных материалов. Если ограничения по документу о праве собственности вступают в противоречие с более общими юридическими нормами, например, строительными нормами и правилами, то обычно в расчет принимается максимальное ограничение.

Строительные нормы и правила могут сдерживать застройку земли наиболее эффективными строениями, если они увеличивают строительные расходы для соблюдения технических нормативов, что в конечном счете, препятствует развитию территорий. В некоторых районах строительные нормы и правила используются для снижения уровня нового строительства и ограничения роста.

Законодательно запрещенный на дату оценки вариант использования может рассматриваться на дальнейших этапах анализа только в том случае, если предполагается внесение в существующие нормы изменений. Однако вероятность изменения законодательства, строительных норм и правил, правил зонирования и пр. никогда не бывает определенной на 100%.

Физическая осуществимость. Выбор наиболее эффективного варианта использования оцениваемого объекта должен опираться на его физическую осуществимость. Критерии физической осуществимости: размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий (таких как наводнение или землетресение), - влияют на предполагаемый вариант использования земли и улучшений.

Финансовая обеспеченность. Следующий этап отбора видов НЭИ заключается в анализе финансовой обеспеченности. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую ставку возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

Максимальная продуктивность. Максимальная продуктивность – это наибольшая стоимость земельного участка и улучшений независимо оттого, является ли он свободным (фактически или условно) или застроенным. Таким образом, реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость.

В соответствии с рекомендациями анализ наиболее эффективного варианта использования (НЭИ) проводится только в случае явного несоответствия оцениваемых объектов их существующему использованию. В случае выявленного несоответствия текущего варианта использования функциональному назначению оцениваемого объекта должна проводиться с учетом изменения целевого назначения объекта, если оно уже определено.

По данным заказчика и результатов анализа оцениваемого имущества, недвижимое имущество, представленное к оценке, используется в соответствии со своим функциональным назначением.

В соответствии с изложенным, учитывая использование недвижимого имущества по его функциональному назначению, Оценщик считает вариантом НЭИ его текущее использование – жилое и для индивидуального жилищного строительства.

17. Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Согласно ст. 35 Земельного кодекса (ЗК) РФ при переходе права собственности на строения к новому владельцу недвижимости переходит и право пользования земельным участком, на котором находятся эти объекты. Однако ЗК умалчивает о размерах и площади участка, право на который автоматически переходит вслед за постройкой. Это умолчание нередко становится причиной судебных разбирательств.

В соответствии с п.1 ст. 552 ГК РФ, по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

Дело в том, что в отличие от статьи 35 ЗК РФ в статье 552 ГК РФ говорится, что по договору продажи здания (сооружения) покупателю передается право на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. При рассмотрении дел в судах возникает вопрос о том, какая часть надела необходима для эксплуатации здания.

Основными документами, регламентирующими земельные отношения в РФ, являются Земельный, Гражданский и Градостроительный кодексы. Исправления противоречий между гражданским и земельным законодательством - важное направление сегодняшней законотворческой деятельности. В частности, в пользу Земельного кодекса будет решаться вопрос о категорическом запрете на распоряжение строением без распоряжения земельным участком, на котором оно находится, и. наоборот, (в то время как Гражданский кодекс позволяет разбираться с ними по отдельности).

Концепция нового кадастрового учета земельного участка и строений на нем как единого объекта недвижимости, казалось бы, окончательно признана единственно возможной. Но методические основы описания такого сложного объекта и прав на него до сих пор не разработаны. Более того, никакой преемственности документации тоже нет: как объединить ранее выданные документы отдельно на землю, отдельно на здания на ней, до сих пор неясно.

Землепользователи у нас в стране крайне подозрительно относятся к процедуре их перерегистрации. Закон "О введении в действие Земельного кодекса РФ" гласит, что те юридические лица, кто владеет землей на правах постоянного (бессрочного) пользования, были обязаны до 01 января 2004 года или выкупить эти земельные участки в собственность, или заключить на них договор аренды. Но подавляющее большинство предприятий (около 70%) на момент так и не ушли от старых форм распоряжения землей - еще и потому, что никаких «приятных последствий за это законом не предусматривалось.

И теоретики, и практики, работающие в сфере земельных отношений, уверены: чтобы земельный рынок стал в России по-настоящему цивилизованным, нужно не только сформировать у его участников соответствующую психологию и создать экономические условия, но и принять необходимые законы. Градостроительный кодекс особое место отводит необходимости того, чтобы "прописать" аукционы как единственно возможный путь приобретения прав на земельные участки. Однако чаще всего результаты проводимых торгов вызывают у независимых наблюдателей большие сомнения в обоснованности определения победителей.

Другой вид земельных отношений, где возникает множество проблем - это аренда. Это наиболее распространенный вид земельных отношений. Согласно статье 34 Гражданского кодекса арендатор получает право пользоваться и владеть арендованным имуществом. На этом основании он легко может ограничить доступ к нему арендодателя. Юристы говорят, что таких "мелочей" в договоре существует много, поэтому советуют прописывать все условия максимально подробно.

Сейчас договор аренды можно заключать без указания ее срока. Хотя долгое время регистрирующие органы отказывались регистрировать такие договоры. Согласно Гражданскому кодексу, если по истечении срока аренды, указанного в договоре, стороны продолжают осуществлять свои обязательства по нему (арендатор платит арендную плату, а арендодатель ее принимает), то он считается продленным на постоянной основе.

Земля - базисная составляющая любой недвижимости. И хотя в большинстве сделок, связанных с объектами недвижимости, стоимость земельных участков скрыта за интегральными ценами каждого имущественного комплекса, необходимость самостоятельной оценки земельных участков диктуется рядом важных практических обстоятельств, в том числе определение рыночной стоимости земельного участка - этого начального этапа затратного подхода к оценке любого объекта недвижимости. Без нее невозможно просчитать ни экономические интересы владельца имущества, ни ожидания предполагаемого покупателя. Земельный участок, на котором расположен любой объект недвижимости, предназначен для использования в строго определенных целях, всегда имеются какие-либо ограничения по использованию земельного участка.

17.1.1.Специфика земельного участка как объекта оценки

Земельный участок - это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Владелец земли в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий, сооружений и других улучшений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка. Кроме того, выгоды от использования земельного участка реализуются на протяжении неограниченного времени, а все улучшения определенный срок службы, что особенно актуально в настоящее время, когда многие здания, сооружения и технологии физически и морально устарели.

Отличие земельного участка от других видов недвижимости обусловлены следующими особенностями:

а) *земля является природным ресурсом, который невозможно свободно воспроизвести в отличие от других объектов недвижимости;*

б) *при оценке всегда необходимо учитывать возможность многоцелевого использования земли: как основного средства производства. Сельскохозяйственные и лесные земли выступают средством производства сырьевых ресурсов, необходимых практически для всех отраслей экономики, а также продуктов питания;*

как пространства для социально-экономического развития, Земля является пространственным базисом для размещения различных объектов недвижимости;

в) *земельный фонд основой формирования среды проживания населения страны и обеспечивает экологическую безопасность, особенно земли лесного и водного фондов. Поэтому во всех развитых странах государство регулирует использование земли одновременно как природного, так и хозяйственного объекта;*

г) *в отличие от других объектов недвижимости к стоимости земельных участков не применяются понятия физического и функционального износа, а также амортизации, поскольку срок эксплуатации земельных участков не ограничен. Поэтому стоимость земли, количество которой ограничено, в отличие от стоимости зданий, сооружений и других улучшений со временем, как правило, увеличивается;*

д) *использованием и охраной земли в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующих территориях.*

17.2.1. Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1) определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
2) определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
3) определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
4) корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
5) расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
6) расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
7) 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.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Оцениваемый объект застроенный земельный участок, но аналоги на рынке идентичных оцениваемому отсутствуют, поэтому данный метод не использовался.

17.2.2. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1) определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
2) определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
3) определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
4) корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
5) расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
6) расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Оцениваемый объект застроенный земельный участок, но аналоги на рынке идентичных оцениваемому отсутствуют, поэтому данный метод не использовался.

17.2.3. 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).

Оцениваемый объект застроенный земельный участок, у Оценщика отсутствует достоверная информация по сдаче в аренду типовых земельных участков, поэтому данный метод не использовался.

17.2.4. 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:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

- 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).

Оцениваемый объект застроенный земельный участок, у Оценщика отсутствует информация о дальнейшем использовании и будущих доходах объекта, поэтому данный метод не использовался.

17.2.5. 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.

Оцениваемый объект застроенный земельный участок, у Оценщика отсутствует информация о дальнейшем использовании и будущих доходах объекта, поэтому данный метод не использовался.

17.2.6. Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о

ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- *определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);*
- *определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;*
- *определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;*
- *корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;*
- *расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.*

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- *местоположение и окружение;*
- *целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;*
- *физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);*
- *транспортная доступность;*
- *инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).*

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- *условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);*
- *условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);*
- *обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);*
- *изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.*

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- *прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;*
- *прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;*
- *корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;*
- *определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;*
- *экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.*

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

В данном случае использовался метод сравнения продаж, как наиболее подходящий к условиям рынка, условно без застроенных объектов.

Объекты-аналоги подбирались таким образом, чтобы у них не было отличий от оцениваемого объекта, на которые нельзя внести корректировки.

В ходе проведенного анализа рынка были выявлены следующие объекты аналоги, которые наиболее подходят по местоположению, по дате предложения, по назначению, по площади. Скрины интернет-объявлений представлены в приложении к Отчету.

Определение рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 1166кв.м., кадастровый номер 47:07:1005010:7, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволжский район, Заневская волость, д. Янино-2, ул. Объездная, уч. 55

Сопоставимые объекты	***Объект оценки***	***Аналог 1***	***Аналог 2***	***Аналог 3***	***Аналог 4***
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Ленинградская область, Всеволжский муниципальный район, Заневское сельское поселение, дер. Янино-2, ул. Объездная, 55	Ленинградская область, Всеволжский муниципальный район, Заневское сельское поселение, дер. Янино-2, ул. Новая, 61Б	Ленинградская область, Всеволжский муниципальный район, Заневское сельское поселение, дер. Янино-2, ул. Объездная, 16	Ленинградская область, Всеволжский муниципальный район, Заневское сельское поселение, дер. Янино-2, ул. Садовая, 45	Ленинградская область, Всеволжский муниципальный район, Заневское сельское поселение, дер. Янино-2, ул. Красногорская, 10
Красная линия	да	да	да	да	да
Имущественные права	частная собственность	частная собственность	частная собственность	частная собственность	частная собственность
Обременения	запрещение регистрации	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Условия	-	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства

Оценочная компания
Общество с ограниченной ответственностью «Гарус»
426004, УР, г. Ижевск, ул. Пастухова, 53-1,
тел. 8-906-81-666-91
e-mail garusdir@yandex.ru

финансирования					
Условия оплаты	-	безналичная/наличная	безналичная/наличная	безналичная/наличная	безналичная/наличная
Источник информации	-	https://www.avito.ru/staraya/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_7611506843?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJuYzFQR3RGT0hDcXlWMVk3Ijt9EKx7eT8AAAA	https://www.avito.ru/staraya/zemelnye_uchastki/uchastok_114_sot._izhs_2511549134?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJuYzFQR3RGT0hDcXlWMVk3Ijt9EKx7eT8AAAA	https://www.avito.ru/staraya/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_4403107153?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJuYzFQR3RGT0hDcXlWMVk3Ijt9EKx7eT8AAAA	https://www.avito.ru/staraya/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._izhs_7722790889?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Контактная информация	-	тел. 8-994-253-69-97	тел. 8-966-858-13-87	тел. 8-938-808-55-15	тел. 8-989-400-23-16
Общая стоимость, руб.	Определяется	5 900 000,00	8 000 000,00	4 700 000,00	13 500 000,00
Общая площадь, м².	1 166	1 105	1 137	600	1 600
Стоимость 1 м².	Определяется	5 339,37	7 036,06	7 833,33	8 437,50
Дата предложения	-	апрель 2026	апрель 2026	апрель 2026	апрель 2026
Объект	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Использование земельного участка	для индивидуального жилищного строительства	ижс	ижс	ижс	ижс
Наличие коммуникаций	электричество, водоснабжение (скважина), канализация	эл-во	эл-во	нет	электричество, водоснабжение (скважина)
Форма участка	неправильная	неправильная	правильная	неправильная	правильная
Рельеф участка	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Местоположение	Ленинградская область, Всеволжский муниципальный район, Заневское сельское поселение, дер. Янино-2, ул. Объездная, 55	Ленинградская область, Всеволжский муниципальный район, Заневское сельское поселение, дер. Янино-2, ул. Новая, 61Б	Ленинградская область, Всеволжский муниципальный район, Заневское сельское поселение, дер. Янино-2, ул. Объездная, 16	Ленинградская область, Всеволжский муниципальный район, Заневское сельское поселение, дер. Янино-2, ул. Садовая, 45	Ленинградская область, Всеволжский муниципальный район, Заневское сельское поселение, дер. Янино-2, ул. Красногорская, 10
Наличие строений	да, ограждение	нет	да, постройки	да, ограждение с 3х сторон	да, ветхие постройки
Возможность торга	-	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка %	-	-15,20	-15,20	-15,20	-15,20
Скорректированная стоимость, руб.	-	4 527,79	5 966,58	6 642,66	7 155,00
Условия сделки	-	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб.	-	4 527,79	5 966,58	6 642,66	7 155,00
Местоположение	Ленинградская область, Всеволжский муниципальный район, Заневское сельское поселение, дер. Янино-2, ул. Объездная, 55	Ленинградская область, Всеволжский муниципальный район, Заневское сельское поселение, дер. Янино-2, ул. Новая, 61Б	Ленинградская область, Всеволжский муниципальный район, Заневское сельское поселение, дер. Янино-2, ул. Объездная, 16	Ленинградская область, Всеволжский муниципальный район, Заневское сельское поселение, дер. Янино-2, ул. Садовая, 45	Ленинградская область, Всеволжский муниципальный район, Заневское сельское поселение, дер. Янино-2, ул. Красногорская, 10
Корректировка %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб.	-	4 527,79	5 966,58	6 642,66	7 155,00
Красная линия	да	да	да	да	да
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб.		4 527,79	5 966,58	6 642,66	7 155,00
Общая площадь	1166,00	1105,00	1137,00	600,00	1600,00
Корректировка %	-	-1	0	-12	6
Скорректированная стоимость, руб.	-	4 481,80	5 938,10	5 854,88	7 598,36
Наличие строений	да, ограждение	нет	да, постройки	да, ограждение с 3х сторон	да, ветхие постройки
Корректировка %	-	11,00	11,00	0,00	11,00
Скорректированная стоимость, руб.	-	4 974,80	6 591,29	5 854,88	8 434,18
Использование земельного участка	для индивидуального жилищного строительства	ижс	ижс	ижс	ижс
Корректировка %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб.	-	4 974,80	6 591,29	5 854,88	8 434,18
Наличие коммуникаций	электричество, водоснабжение (скважина), канализация	эл-во	эл-во	нет	электричество, водоснабжение (скважина)
Корректировка, %	-	40,00	40,00	68,00	23,00
Скорректированная стоимость, руб.	-	6 964,72	9 227,81	9 836,20	10 374,04
Форма участка	неправильная	неправильная	правильная	неправильная	правильная
Корректировка, %		0,00	-10,00	0,00	-10,00
Скорректированная стоимость, руб.		6 964,72	8 305,03	9 836,20	9 336,64
Рельеф участка	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная		6 964,72	8 305,03	9 836,20	9 336,64

стоимость, руб.					
Имущественные права	частная собственность	частная собственность	частная собственность	частная собственность	частная собственность
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, кв.м		6 964,72	8 305,03	9 836,20	9 336,64
Метод отношения абсолютных величин погрешности					
стр.1 = Абсолютное значение корректировки		1 625,35	1 268,97	2 002,87	899,14
стр.2 = сумма по стр.1, далее стр.2/стр.1	5796,33	3,57	4,57	2,89	6,45
стр.3 = сумма по стр.2, далее стр. 2/стр.3	17,48	0,20423341	0,26144165	0,16533181	0,36899314
стр.4 = сумма по стр.4	8670,00	1 420,00	2 170,00	1 630,00	3 450,00
10 109 000,00					

Пояснения к корректировкам.

Ценообразующими факторами в данном случае являются:

1.Дата предложения;
2.Местоположение;
3.Общая площадь;
4.Наличие строений;
5.Использование объекта;
6.Наличие коммуникаций;
7.Форма земельного участка;
8.Рельеф земельного участка;
9.Имущественные права;
10.Обременение (ограничения).

При введении корректировок, принимается к сведению справочник Оценщика недвижимости. Земельные участки, 2024, под ред. Л.А.Лейфера.

Цена предложения к реальной рыночной цене - уторговывание. Цена, реально уплаченная при сделке, как правило, является результатом процесса торгов, в котором множество представленных на торги объектов было изучено и оценено.

Для расчета взяты цены предложения к продаже объектов аналогов и выполнена понижающая корректировка, учитывающая торг потенциального покупателя, стремящегося снизить стоимость интересующего объекта, либо, в случае отсутствия потенциальных покупателей, вынужденное снижение стоимости предлагаемого объекта самим продавцом.

На основании информации, представленной риэлтерскими компаниями, средняя скидка которую оказывает Продавец Покупателю при продаже недвижимости, составляет 3-35% в зависимости от типа, размера и стоимости объекта.

Величина корректировки принята для аналогов согласно справочника Лейфера, 2024г. (-15,2%) – для земель под жилую застройку (согласно представленных объявлений по оцениваемому объекту) при неактивном рынке использовался средний коэффициент, т.к. объявлений немного.

Таблица 280. Значение «Скидки на торг» на неактивном рынке в зависимости от класса земельного участка.
4. Земельные участки под жилую застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	15,2%	9,3%	21,1%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,0%	8,3%	19,7%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	14,5%	7,0%	21,9%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	15,1%	9,1%	21,1%
6	Курортные регионы	-	-	-

Дата предложения. Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющим фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Учитывая, что типичный срок экспозиции земельных участков составляет в среднем 3-9 месяцев, то для всех объектов-аналогов, дата предложения которых не выходит за рамки этого периода, вводить корректирующие значения нет необходимости.

Условия сделки. Данный параметр предполагает различные побочные затраты, которые несет покупатель при совершении сделки. В данном случае, поправка не вводилась.

Имущественные права. Исходя из того, что вид оцениваемого права Объекта – общая долевая собственность, у аналогов – собственность. В данном случае корректировка для объектов аналогов не вводилась, т.к. данное право меняется без каких-либо затрат.

Местоположение. Поправки на местоположение необходимы в том случае, если объекты располагаются в различных территориальных районах или далеко от областного центра.

Оценщик определил (согласно информации заказчика и продавцов), что, все объекты находятся в одном территориальном районе (деревня Янино-2), поэтому Оценщик решил, поправку не вводить.

Общая площадь. При прочих равных условиях, большие по площади объекты, имеют более низкую стоимость в пересчете на единицу.

Корректировку можно определить по следующей формуле:

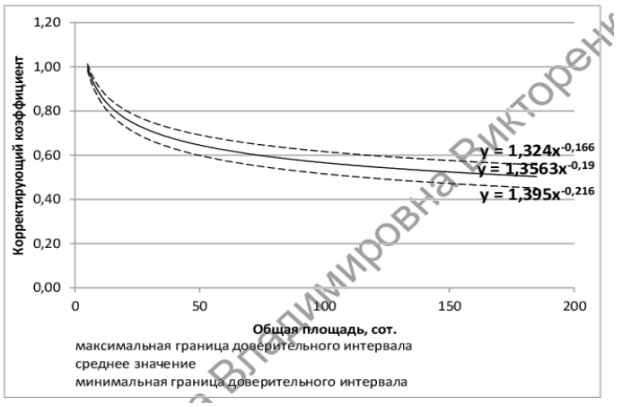
$$K_{масшт} = \left(\frac{S_{ОО}}{S_{ОА}}\right)^{k} \quad (1)$$

где:
$S_{ОО}$ – площадь объекта оценки, кв. м.
$S_{ОА}$ – площадь объекта аналога, кв.м.
k – коэффициент торможения.

Оценочная компания
Общество с ограниченной ответственностью «Гарус»
426004, УР, г. Ижевск, ул. Пастухова, 53-1,
тел. 8-906-81-666-91
e-mail garusdir@yandex.ru

Земельные участки под жилую застройку

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, доверительный интервал



Согласно выражения $y=1,3563x^{-0,19}$, Оценщик определил поправки на площади:

Наименование	оо	а1	а2	а3	А4
Площадь, кв.м.	1166,00	1105,00	1137,00	600,00	1600,00
$y=1,3563x^{-0,19}$		0,989843	0,995226115	0,881406021	1,061964678
Поправка, %		-1	0	-12	6

Использование земельного участка. Величина данной корректировки учитывает различие в использовании сравниваемых объектов. Различия вызванные назначением объектов, на которые выполняется данная корректировка, отражают возможную деятельность, а, соответственно, потенциально возможный доход или другую выгоду, связанную с владением данным объектом. По информации оценщика, все аналоги предложены для ИЖС, что равнозначно, поэтому оценщик решил корректировку не вводить.

Наличие коммуникаций. Наличие коммуникаций играет огромную роль в выборе потенциального покупателя.

Максимально эффективное использование объекта недвижимости возможно при наличии наиболее развитой сети инженерных коммуникаций. Таким образом, чем выше степень оборудованности объекта инженерными коммуникациями, тем более высокой оценки заслуживает объект. Также наличие того или иного набора инженерных систем коммуникаций обуславливает потенциальную возможность к перепрофилированию. По информации оценщика, у аналога №3 отсутствуют коммуникации – (1/0,83)х(1/0,88)х(1/0,81) = 1,68 или 68% со знаком плюс, у аналога №1,2 присутствует только электричество, у аналога №3 имеется электричество, водоснабжение, поэтому поправка вводилась: к аналогу №1,2 – (1/0,81)х(1/0,88) = 1,40 или 40% со знаком плюс, к аналогу №3 – (1/0,81) = 1,23 или 23% со знаком плюс.

Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,83	0,79	0,87

Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,88	0,84	0,92

Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,81	0,77	0,85

Наличие строений. Данная корректировка позволяет учесть различия сравниваемых объектов в тех случаях, когда помимо основного объекта недвижимости передаются права на дополнительное имущество, имеющее вспомогательное назначение и влияющее на общую стоимость представленных объектов. **В отдельных случаях при сравнении имеющихся в наличии компонентов, они могут по стоимости компенсировать друг друга.** В данном случае дополнительные компоненты - ограждение отсутствуют у аналога №1,2,4 поправка вводилась 1/0,9 = 1,11 или 11% со знаком плюс.

Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,90	0,88	0,91

Форма участка. Участки, обладающие неправильной формой (г-образной, треугольной, трапециевидной формой) как правило, не удобны для использования как в целях бизнеса, так и личного использования, поэтому их стоимость, как правило, ниже, чем стоимость аналогичных участков с ровными, правильными формами (прямоугольной, квадратной). По информации Оценщика, объект оценки неправильной формы, что хуже аналогов №2,4 (согласно данных продавца - правильная форма), поэтому Оценщик вводил поправки – 0,9 или 10% со знаком минус.

Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,90	0,88	0,93

Рельеф. Наличие негативных инженерно-геологических условий, таких как заболоченность, наличие подтопления, сложный рельеф, подверженность обвалам, оползням и т.д. снижают физические условия эксплуатации земельных участков, а соответственно, снижают их стоимость. В данном случае, по мнению Оценщика и по данным заказчика, никаких условий для снижения стоимости не обнаружено, поправка не вводилась.

Обременение. Наличие ограничений снижает стоимость объекта, если данное обременение нельзя снять или оно пожизненное. Объект оценки имеет ограничение – запрещение регистрации, но данное ограниченное условное, снимается без каких-либо затрат. В данном случае, по мнению Оценщика и по данным заказчика, никаких условий для снижения стоимости не обнаружено, поправка не вводилась.

Стоимость 1 м^2. Оценщик определил стоимость 1 м^2 участка объектов-аналогов пропорционально их площадям. Стоимость 1 м^2 земельного участка оцениваемого объекта определялась методом отношения абсолютных величин погрешности.

Стоимость 1 м^2 земельного участка – 8670руб.

8670руб. х 1166,0м^2 = 10109220 руб.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 1166кв.м., кад.№47:07:1005010:7, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволжский район, Заневская волость, д. Янино-2, ул. Объездная, уч. 55, составляет на дату оценки (округленно):

Оценочная компания
Общество с ограниченной ответственностью «Гарус»
426004, УР, г. Ижевск, ул. Пастухова, 53-1,
тел. 8-906-81-666-91
e-mail garusdir@yandex.ru

10 109 000 (Десять миллионов сто девять тысяч) рублей

18. Определение рыночной стоимости недвижимости затратным подходом

18.1.Затратный подход определения стоимости зданий

Затратный подход предполагает оценку имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на дату оценки. При этом необходимо учитывать износ (обесценение) оцениваемых улучшений со временем эксплуатации под воздействием различных факторов. Расчет стоимости земельного участка должен производиться с учетом принципа «наилучшего и наиболее эффективного использования».

В основу затратного подхода положен принцип “замещения”, согласно которому благоразумный покупатель не станет платить за объект дороже по сравнению с затратами на приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по своему назначению, качеству и полезности объекта недвижимости в приемлемый период времени.

Рассматриваемый подход в оценке недвижимости обычно приводит к объективным результатам при условии достаточно точной оценки затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Технология применения затратного подхода включает в себя следующие этапы:

1. *Оценка восстановительной стоимости оцениваемого объекта.*
2. *Оценка величины предпринимательской прибыли.*
3. *Расчет выявленных видов износа.*
4. *Оценка рыночной стоимости земельного участка.*
5. *Расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимость на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.*

18.2.Расчет восстановительной стоимости зданий

Восстановительная стоимость – рассчитываемая в текущих ценах стоимость строительства оцениваемого объекта недвижимости как нового, без учета износа и соотнесенная к дате оценки.

Восстановительная стоимость может рассчитываться на базе стоимости ***воспроизводства*** или стоимости ***замещения***. При этом перед оценщиком стоит проблема обоснованного выбора расчета указанных стоимостей и, как следствие, соответствующих методик их определения.

Под ***стоимостью воспроизводства*** подразумевают затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания, используя такие же строительные материалы, стандарты и проект.

Стоимость замещения – определяется затратами на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки объекта одинаковой полезности с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

В основе определения восстановительной стоимости лежит расчет затрат, связанных со строительством объекта и сдачей его заказчику. В зависимости от порядка учета этих затрат в себестоимости строительных работ, принято выделять прямые и косвенные затраты.

Прямые строительные затраты **-** капитальные расходы, непосредственно связанные со строительством физических строений (например, расходы по контракту), называют прямыми затратами.

К прямым строительным затратам относят полную сметную стоимость строительно-монтажных работ, которая, в свою очередь, включает прямые и накладные расходы, а также прибыль подрядной строительной организации.

Прямые расходы включают заработную плату основных строительных рабочих, строительные конструкции и материалы, а также расходы по эксплуатации строительных машин и механизмов.

Накладные расходы рассчитываются по нормативам в процентах к прямым затратам и включают такие статьи, как транспортные расходы, расходы на содержание управленческого аппарата и др.

Прибыль подрядной строительно - монтажной организации, устанавливаемая в процентах к полной себестоимости строительно - монтажных работ, прописывается в подрядных договорах и оплачивается заказчиком (инвестором).

Косвенные затраты **-** капитальные расходы, имеющие косвенное отношение к строительству объектов (например, кредитные издержки) и не включенные в прямые строительные затраты, называют косвенными затратами. К ним относят и другие виды затрат, например, оплату труда специалистов, стоимость кредитов, налоги в течение строительства; текущие расходы, например, комиссионный сбор за аренду, продажу, маркетинговые расходы.

К косвенным затратам относятся расходы, необходимые для строительства, но не входящие в состав подрядного строительного договора. Косвенные затраты могут включать:

- *проектно - изыскательские работы;*
- *оценку, консалтинг, бухгалтерский учет и юридические услуги;*
- *расходы на финансирование за счет кредита;*
- *страхование всех рисков;*
- *налоговые платежи в течение строительства;*
- *расходы на освоение;*
- *маркетинговые расходы, комиссионное вознаграждение за продажу, передачу прав собственности;*
- *административные расходы девелопера и др.*

18.3.Методы определения восстановительной стоимости

В зависимости от цели оценки и, как следствие, закладываемой точности расчетных процедур, существует несколько способов определения восстановительной стоимости:

- *Метод сравнительной единицы.*
- *Метод разбивки по компонентам.*
- *Метод количественного обследования*
- *Метод индексирования затрат.*

18.4.Прибыль предпринимателя

Прибыль застройщика (инвестора) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение

Российская коллегия оценщиков

Оценочная компания
Общество с ограниченной ответственностью «Гарус»
426004, УР, г. Ижевск, ул. Пастухова, 53-1,
тел. 8-906-81-666-91
e-mail garusdir@yandex.ru

НКсО

инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта.

Приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая эксплуатация (или продажа) - самостоятельный бизнес, требующий вознаграждения. Эта прибыль выражает вклад застройщика, осуществляющего экспертизу строительства и берущего на себя риск, связанный со строительством. Последний на российском рынке весьма велик.

Прибыль предпринимателя (ПП) в данном отчете применяется с тем допущением, что при вложении инвестиций в недвижимость, потенциальный инвестор захочет получить прибыль не меньше той, которую он получит при альтернативном вложении капитала с гарантированным получением дохода.

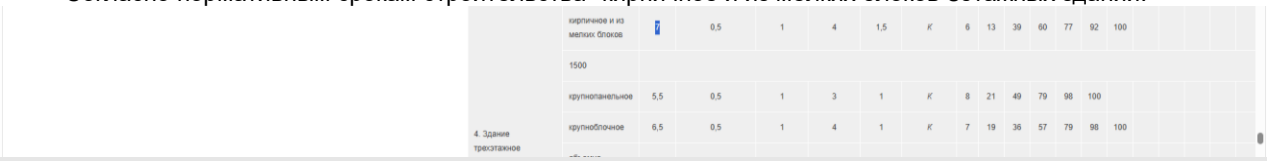
Размер прибыли предпринимателя рассчитывается с помощью значения прибыли предпринимателя (согласно справочника Оценщика недвижимости, 2024г. на дату оценки – 17,3%) и нормативного срока возведения здания (для 3этажного из мелких блоков здания – 7мес.), будет равен:

$$(1{,}173^{(7/12)} - 1) \times 100 = 9{,}7549\% \text{ или } 1{,}097549$$

Таблица 287. Значение «Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
2.Дома	14,7%	13,0%	16,4%
3.Таунхаусы	16,4%	14,5%	18,3%
4.Коттеджи	17,3%	15,6%	18,9%

Согласно нормативным срокам строительства[2] кирпичное и из мелких блоков 3этажных зданий.



18.5.Оценка износов.

В соответствии с затратным подходом должны быть учтены: физический износ, функциональное и внешнее устаревания.

Физический износ здания или сооружения возникает в результате воздействия на конструктивные элементы объекта природно-климатических факторов внешней среды. Для расчета физического износа основных конструктивных элементов из сборника показателей восстановительной стоимости выбирается таблица удельных весов конструктивных элементов аналога оцениваемого объекта. Общий процент физического износа здания рассчитывается по формуле:

$$И = q_1 u_1 + q_2 u_2 + \ldots + q_n u_n,$$

где:

q_i - *удельный вес i – го конструктивного элемента;*

u_i - *износ i – го конструктивного элемента в %;*

n - *число основных конструктивных элементов оцениваемого объекта.*

Определение физического износа зданий, по которым имеется разбивка по конструктивным элементам сборниках КоИнвест, проводился на основе ВСН 53-86(р) Правила оценки физического износа жилых зданий.

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа при обследовании технического состояния объектов.

Оценка состояния	Характеристика физического состояния	Коэфф. износа, %
Новое	Новое, не эксплуатировавшееся здание (сооружение) в отличном состоянии.	До 10
Очень хорошее	Практически новое здание (сооружение), бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта.	10-20
Хорошее	Бывшее в эксплуатации здание (сооружение), полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии.	20-40
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации здание (сооружение), требующее некоторого ремонта или замены мелких отдельных частей.	40-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации здание (сооружение), пригодное для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены частей.	61-80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации здание (сооружение), требующее капитального ремонта.	81-90
Негодное к применению	Здание (сооружение), в отношении которого нет разумных перспектив на продажу.	91-100

Функциональное устаревание появляется в результате несоответствия технико- экономических характеристик объекта недвижимости современным рыночным требованиям по архитектурно – эстетическим, объемно – планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Для оцениваемых объектов недвижимости, внешний и внутренний дизайн, определяющие их функциональное устаревание, оказывают существенное влияние на стоимость.

Функциональное устаревание – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности объекта недвижимости обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Обычно он вызван плохой планировкой, не соответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональное устаревание может быть устранимым и не устранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или

[2] *СНиП 1.04.03-85 Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий зданий и сооружений Часть 2 актуализированная редакция действующий статус на 2019 год*

неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и (или) стоимости. В противном случае устаревание считается неустранимым.

Признаки функционального устаревания в оцениваемых зданиях - несоответствие объемно-планировочного и конструктивного решения современным стандартам.

Стоимостным выражением функционального устаревания является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, которая исключает из рассмотрения функциональное устаревание.

Причины функционального устаревания:

- *недостатки, требующие добавления элементов;*
- *недостатки, требующие замены или модернизации элементов;*
- *сверхулучшения.*

Стоимостным выражением функционального устаревания является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения.

Внешнее устаревание определяется суммой убытков, которые несет оцениваемый объект в результате воздействия факторов внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения. Макро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли. То же можно сказать и про экономическую ситуацию в районе. Ситуация в отрасли в целом может быть достаточно хорошей, но в таких отраслях как сельское хозяйство, пищевая промышленность и т.п. в отдельных районах может быть кризис. Предприятия работают на местные рынки. Снижение платежеспособного спроса в данном конкретном районе сказывается на доходности этих предприятий, а соответственно на их стоимости.

18.6.Определение восстановительной стоимости объекта оценки

Восстановительная стоимость – рассчитываемая в текущих ценах стоимость строительства оцениваемого объекта недвижимости как нового, без учета износа и соотнесенная к дате оценки.

Восстановительная стоимость может рассчитываться на базе стоимости *воспроизводства* или стоимости *замещения*. При этом перед оценщиком стоит проблема обоснованного выбора расчета указанных стоимостей и, как следствие, соответствующих методик их определения.

Под *стоимостью воспроизводства* подразумевают затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания, используя такие же строительные материалы, стандарты и проект.

Стоимость замещения – определяется затратами на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки объекта одинаковой полезности с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

В основе определения восстановительной стоимости лежит расчет затрат, связанных со строительством объекта и сдачей его заказчику. В зависимости от порядка учета этих затрат в себестоимости строительных работ, принято выделять прямые и косвенные затраты.

Прямые строительные затраты **–** капитальные расходы, непосредственно связанные со строительством физических строений (например, расходы по контракту), называют прямыми затратами.

К прямым строительным затратам относят полную сметную стоимость строительно-монтажных работ, которая, в свою очередь, включает прямые и накладные расходы, а также прибыль подрядной строительной организации.

Прямые расходы включают заработную плату основных строительных рабочих, строительные конструкции и материалы, а также расходы по эксплуатации строительных машин и механизмов.

Накладные расходы рассчитываются по нормативам в процентах к прямым затратам и включают такие статьи, как транспортные расходы, расходы на содержание управленческого аппарата и др.

Прибыль подрядной строительно-монтажной организации, устанавливаемая в процентах к полной себестоимости строительно-монтажных работ, прописывается в подрядных договорах и оплачивается заказчиком (инвестором).

Косвенные затраты **–** капитальные расходы, имеющие косвенное отношение к строительству объектов (например, кредитные издержки) и не включенные в прямые строительные затраты, называют косвенными затратами. К ним относят и другие виды затрат, например, оплату труда специалистов, стоимость кредитов, налоги в течение строительства; текущие расходы, например, комиссионный сбор за аренду, продажу, маркетинговые расходы.

К косвенным затратам относятся расходы, необходимые для строительства, но не входящие в состав подрядного строительного договора. Косвенные затраты могут включать:

- *проектно-изыскательские работы;*
- *оценку, консалтинг, бухгалтерский учет и юридические услуги;*
- *расходы на финансирование за счет кредита;*
- *страхование всех рисков;*
- *налоговые платежи в течение строительства;*
- *расходы на освоение;*
- *маркетинговые расходы, комиссионное вознаграждение за продажу, передачу прав собственности;*
- *административные расходы девелопера и др.*

Для расчета стоимости нового строительства объекта использованы сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости.

В соответствии с общей частью к сборникам КоИнвест в восстановительную стоимость приведенных в сборниках укрупненных показателей включены все прямые и косвенные затраты, связанные со строительством.

Расчет полной восстановительной стоимости (ПВС) производится по формуле:

С в ценах на дату оценки =V * Ск, где

С $_{\text{в ценах на дату оценки}}$ – стоимость строительства оцениваемого объекта недвижимости в ценах на дату оценки, руб.

V – кол-во потребительских единиц объекта недвижимости (объем).

Ск - скорректированная стоимость (1 куб.м.) потребительского свойства в уровне цен на дату проведения оценки. Данный показатель рассчитывается по формуле:

Ск=(Сс+SDC) * К ,

Сс - справочный показатель стоимости;

SDC – сумма поправок, выраженная в рублях:

- *на отсутствие части наружных стен*
- *на различие в высоте этажа*
- *на различие в количестве перегородок*
- *на наличие фонарей*
- *на учет особостроительных работ*
- *на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов*
- *на различие в конструктивных решениях:*

-кровли
-наружных стен
-перегородок
-полов
-заполнения проемов
-отделки

К – произведение поправок, выраженных в коэффициентах:

- *на различие в объеме/площади здания*

Поправка на разницу в объеме (V, м³) или площади (S, м²)

Поправка на разницу в объеме (V, м³) или площади (S, м²) между оцениваемым зданием V_o, S_o соответственно) и ближайшим параметром из справочника $V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,20
0,30–0,49	1,20	0,50–0,85	1,10
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1,00
0,71–1,30	1,00	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

- *на различие в климате*
- *на сейсмичность*
- *на величину проч. и непредвиденных затрат*
- *на изменение цен после издания справочника (Индекс №133, 2025г.)*

Таблица 1. Определение полной восстановительной стоимости объекта оценки.

№ п/п	наименование объекта	S, кв.м.	этажность	материал стен
1	Жилой дом	380,6	3	Газосиликатные блоки

№ п/п	наименование объекта	класс конструктивной системы	№ сборника УПСС	Стоимость единицы, руб. (за минусом отсутствующих элементов)	поправка на разницу объем/площадь (стр. 37 справочника)	$И_{инф}$, индекс удорожания СМР (стр. 98 Индекс Коинвест №133, 2025г.)	НДС, 22%	ПП	**ПВС, руб.**
1	Жилой дом	КС-1	ruЖ3.02.002.0753	26718,8	1,00	1,812	1,22	1,097549	**24 673 324,78**

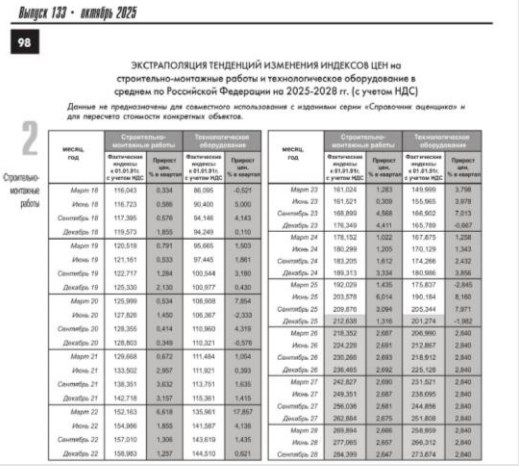
Жилой дом, индивидуальный (без подвала) | **Этажность: 2.5, Высота, м: 2.7** | **КС-1**

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонные
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные
ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ - Облицовка лицевым кирпичом

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruЖ3.02.002.0752	от 950 до 1080	от 351 до 400	*De Luxe	РУБ. на 1 м2	57 529
ruЖ3.02.002.0753	от 950 до 1080	от 351 до 400	*Premium	РУБ. на 1 м2	41 583

	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТОЙКОСТЬ, ПРОЧИЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И ОТЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruЖ3.02.002.0752	3481,0 6,05%		7154,0 12,44%	3913,1 6,80%	10755,8 18,70%	1280,4 2,23%	1736,5 3,02%	5977,7 10,39%	2666,3 4,63%	5271,9 9,16%		2856,8 4,97%	4649,3 8,08%	2088,6 3,63%	4785,4 8,32%	912,3 1,59%		57529,0 100,00%
ruЖ3.02.002.0753	2516,1 6,05%		5171,1 12,44%	2828,5 6,80%	7774,3 18,70%	925,5 2,23%	1255,2 3,02%	4320,8 10,39%	1927,3 4,63%	3810,7 9,16%		2065,0 4,97%	3360,6 8,08%	1509,7 3,63%	3459,0 8,32%	659,4 1,59%		41583,0 100,00%



Выпуск 133 · октябрь 2025

98

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по Российской Федерации на 2025-2028 гг. (с учетом НДС)

Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник оценщика» и для пересчета стоимости конкретных объектов.

2

Строительно-монтажные работы

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91 с учетом НДС	Прирост цен, % к кварталу	Фактические индексы к 01.01.91 с учетом НДС	Прирост цен, % к кварталу
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110
Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854
Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333
Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319
Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576
Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054
Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393
Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635
Декабрь 21	142,718	3,157	115,361	1,415
Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
Июнь 22	154,986	1,855	141,587	4,138
Сентябрь 22	157,010	1,306	143,619	1,435
Декабрь 22	158,983	1,257	144,510	0,621

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91 с учетом НДС	Прирост цен, % к кварталу	Фактические индексы к 01.01.91 с учетом НДС	Прирост цен, % к кварталу
Март 23	161,024	1,283	149,999	3,798
Июнь 23	161,521	0,309	155,965	3,978
Сентябрь 23	168,890	4,568	166,902	7,013
Декабрь 23	176,349	4,411	165,789	-0,667
Март 24	178,152	1,022	167,875	1,258
Июнь 24	180,299	1,205	170,129	1,343
Сентябрь 24	183,205	1,612	174,266	2,432
Декабрь 24	189,313	3,334	180,986	3,856
Март 25	192,029	1,435	175,837	-2,845
Июнь 25	203,578	6,014	190,184	8,160
Сентябрь 25	209,876	3,094	205,244	7,971
Декабрь 25	212,638	1,316	201,274	-1,952
Март 26	218,352	2,687	206,990	2,840
Июнь 26	224,228	2,691	212,867	2,840
Сентябрь 26	230,266	2,693	218,912	2,840
Декабрь 26	236,465	2,692	225,128	2,840
Март 27	242,827	2,690	231,521	2,840
Июнь 27	249,351	2,687	238,095	2,840
Сентябрь 27	256,036	2,681	244,856	2,840
Декабрь 27	262,884	2,675	251,808	2,840
Март 28	269,894	2,666	258,959	2,840
Июнь 28	277,065	2,657	266,312	2,840
Сентябрь 28	284,399	2,647	273,874	2,840

18.7. Определение величины накопленного износа.

Величина накопленного физического износа определяется на основе:

- *Правил оценки физического износа ВСН 53-86(р);*
- *Визуального осмотра.*

Величина накопленного износа объекта недвижимости в общем случае рассчитывается по формуле:

$$\Phi''_{н} = \sum_{i=1}^{n} \Phi_{кi}\, l_i$$

где:

$\Phi''_{н}$ – физический износ объекта, %;

$\Phi_{кi}$ – физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, %;

l_i –коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;

n – число отдельных конструкций, элементов или систем здания.

Расчет выполнен для каждого функционального блока в составе здания в отдельности, с учетом удельных весов конструктивных элементов, приведенных в сборниках УПСС. Износ рассчитывался на основе метода срока службы: год ввода в эксплуатацию жилого дома - 2024 год, нормативный срок службы идентичных конструктивных элементов 100-125 лет[3], (2026-2024)/113х100%. Физический износ объекта составил: округленно 2%.

18.8. Величина функционального устаревания.

Функциональное устаревание – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональное устаревание может быть устранимым и устранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и (или) стоимости. В противном случае устаревание считается неустранимым.

В данном случае функциональное устаревание не рассчитывалось.

18.9. Расчет величины внешнего устаревания.

Внешнее устаревание не рассчитывалось.

18.10. Расчет результатов оценки затратным подходом.

Стоимость объекта с использованием затратного подхода составит:

Таблица 2

№ п/п	Наименование объекта	ПВС на дату оценки, руб.	Величина физ. износа (**Иф**), %	Величина внешн. износа (**Ивн**), %	Величина функц. износа (**Ифн**), %	Рыночная стоимость объекта оценки, **Рст**. руб.
1	Жилой дом	24 673 324,78	2,0	0,00	0,00	**24 179 858,00**

Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимости – жилой дом, общей площадью 380,6кв.м., кадастровый номер 47:07:1005010:285, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволжский район, Заневская волость, д. Янино-2, ул. Объездная, уч. 55 составит, округленно:

24 180 000 (Двадцать четыре миллиона сто восемьдесят тысяч) рублей

[3] https://qp-33.ru/normativnye-i-faktycheskie-sroki-ekspluatacii-zdanij/

19. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости оцениваемых объектов

В зависимости от объема и достоверности информации, использованной в рамках применения каждого подхода, результаты этих подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Для определения итоговой величины рыночной стоимости, как правило, используется метод средневзвешенное, в соответствии с которым, результату каждого подхода присваивается весовой коэффициент.

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Выбор определяется наличием запаса времени у покупателя и наличия свободных денежных ресурсов – собственных или заемных. В данном случае при расчете больший вес отдан: при расчете земельного участка - Сравнительному подходу, при расчете жилого дома – затратному, другие не использовались.

Полученные с помощью этих походов размеры стоимости влияют на выбор окончательной величины рыночной стоимости.

Показатели	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Достоверность информации	1,00	1,00	-
Полнота информации	1,00	1,00	-
Способность учитывать действительные намерения и покупателя и продавца	1,00	1,00	-
Способность учитывать конъюнктуру рынка	1,00	1,00	-
Способность учитывать размер, местоположение объекта	1,00	1,00	-
Допущения, принятые в расчетах	1,00	1,00	-
Весовые показатели достоверности метода оценки	100	100	-

С учетом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости. Стоимость объекта определяется по формуле:

$$V = V_1 \times Q_1 + V_2 \times Q_2 + V_3 \times Q_3,$$

где:

V – обоснованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V1, V2, V3 – стоимость объекта, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подходов соответственно, руб.;

Q1, Q2, Q3 – средневзвешенное значение достоверности затратного, сравнительного и доходного подходов соответственно.

Таблица

Объект оценки	Адрес	Сравнительный подход	Вес Сравнительного подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
Земельный участок	Ленинградская область, Всеволжский район, Заневская волость, д. Янино-2, ул. Объездная, уч. 55	10 109 000	1,00	10 109 000
Жилой дом		24 180 000	1,00	24 180 000

Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества, составляет (округленно):

34 289 000 (Тридцать четыре миллиона двести восемьдесят девять тысяч) рублей

20. Источники информации для расчетов

1. Вопросы оценки, журналы выпусков 2008 – 2010 г.;
2. Сборники УПВС;
3. Информационные материалы о состоянии рынка недвижимости региона;
4. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов;
5. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 года (со всеми изменениями на дату оценки);
6. Федеральный стандарт оценки I, II, III, IV, V, VI (Приказ Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200);
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7) (Приказ Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
8. Интернет ресурсы.

21.Сведения о специалистах, принимавших участие в исследовании:

В подготовке экспертного заключения принимали участие специалисты, имеющие образование в области оценки бизнеса, недвижимости, машин и оборудования:

Косолапов Антон Олегович.

Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования (Удмуртский государственный университет), квалификация «Филолог» по специальности «Немецкий язык и литература», диплом: серия ВСВ № 1377076 от 29 июня 2005 г.

Московская финансово-промышленная академия, программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом: серия ПП № 984273 от 22.03.2008 г.

НОУ «Московская финансово – промышленная академия (МФПА), свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», регистрационный № 478, г. Москва, 2010 год

Регистрационный № 01711 от 17 сентября 2008 года в реестре оценщиков Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов – оценщиков» (свидетельство регистрационный № 01711, дата выдачи 17.09.2008 года)

Страховой полис № 922/2861141096 от 06.08.2025 года, период страхования действителен с «14» августа 2025 г. по «13» августа 2026 г., страховая сумма – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, лимит ответственности по одному страховому случаю – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей

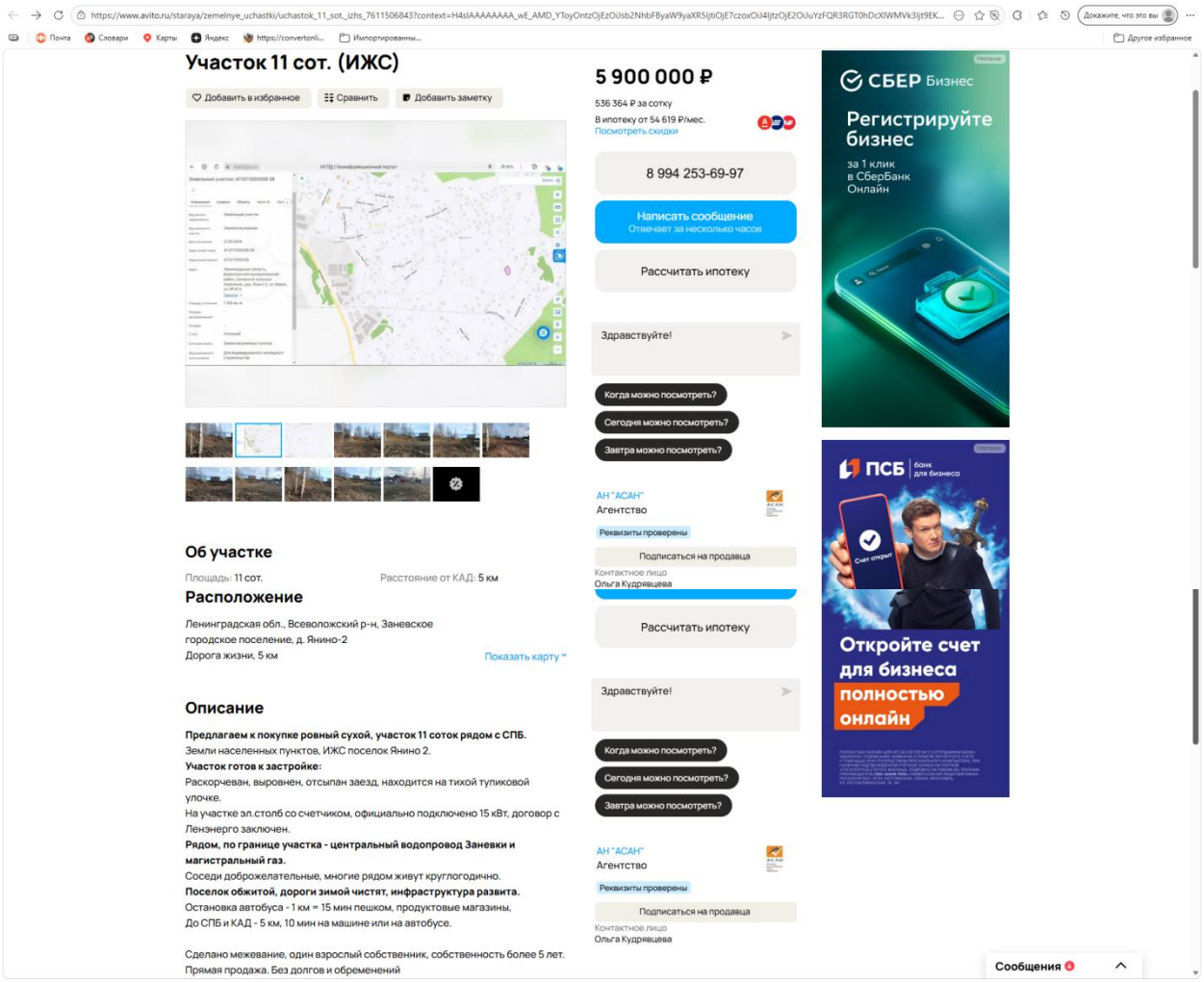
Общий стаж работы – 19 лет, стаж оценочной работы –16 лет.

_____/ Косолапов А.О.

22.ПРИЛОЖЕНИЯ

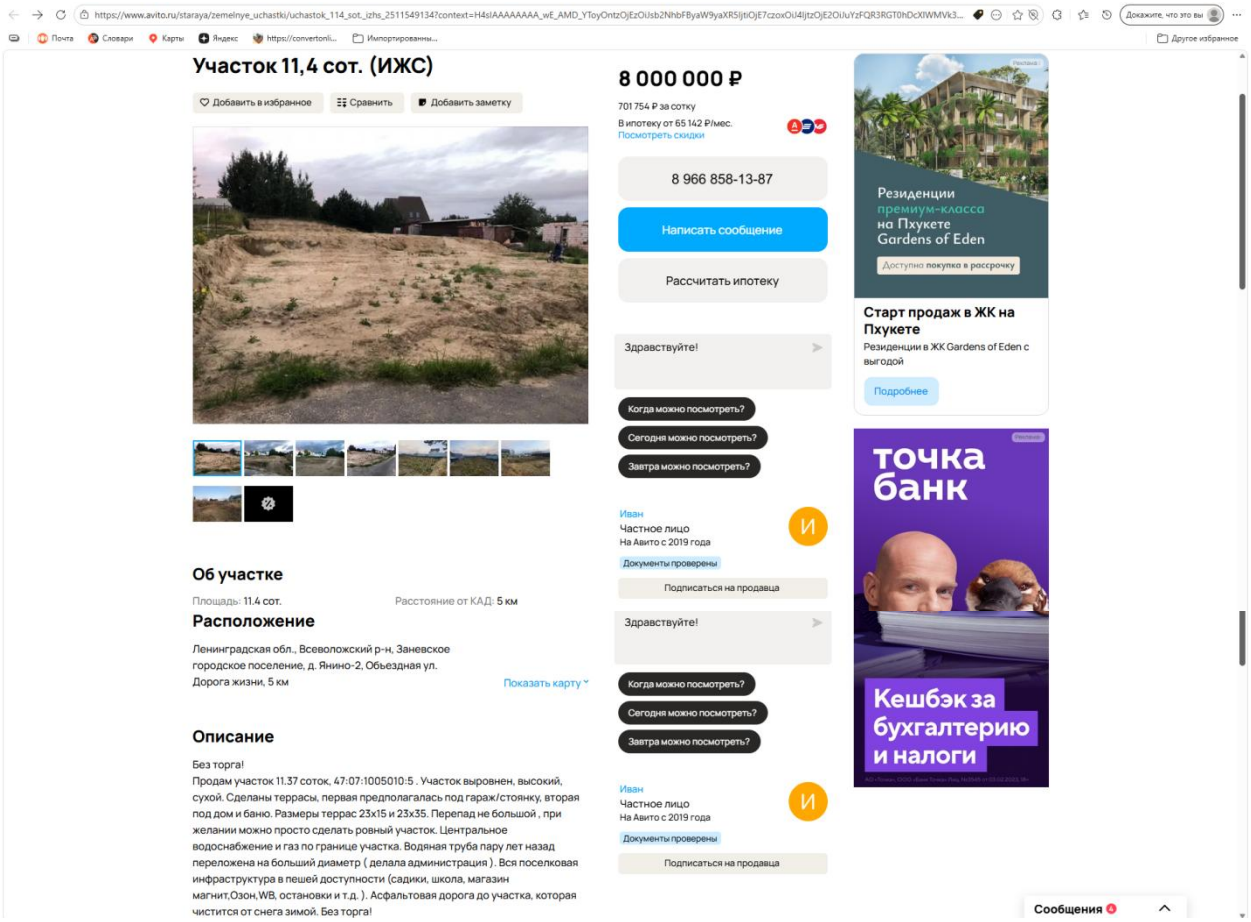
Скрины интернет-страниц объявлений

Аналог 1



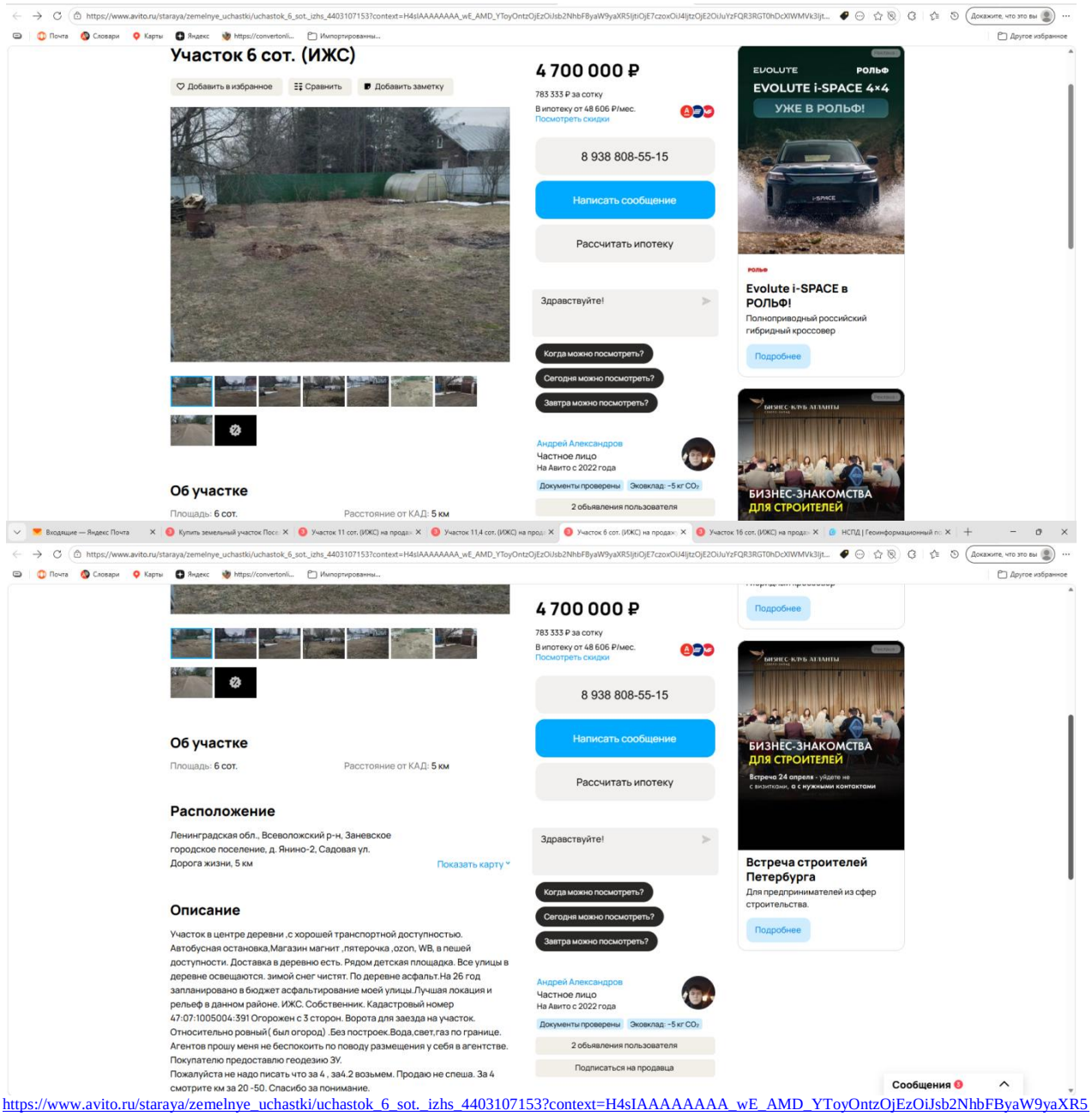
https://www.avito.ru/staraya/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_7611506843?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJuYzFQR3RGT0hDcXlWMVk3Ijt9EKx7eT8AAAA

Аналог 2



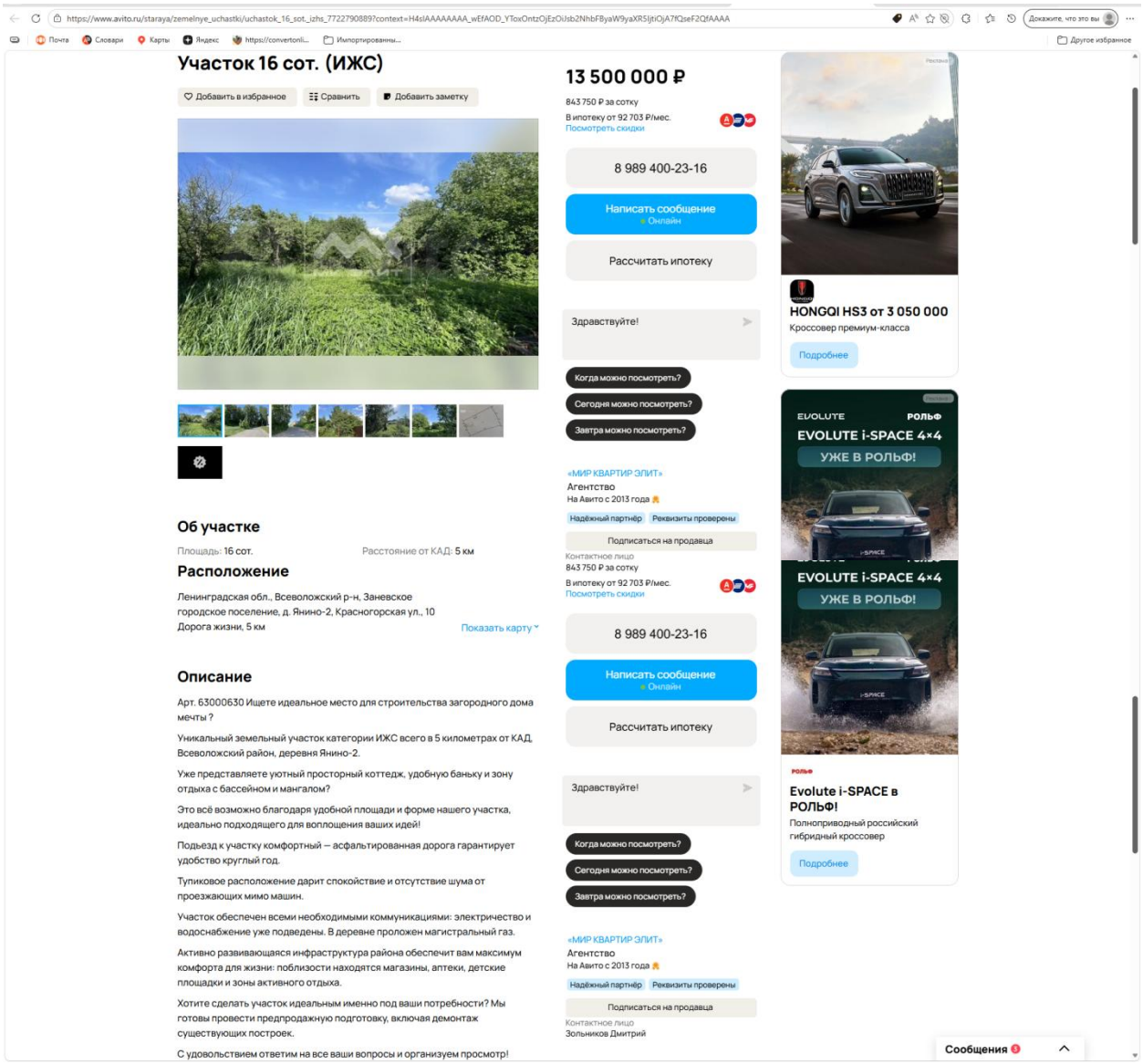
https://www.avito.ru/staraya/zemelnye_uchastki/uchastok_114_sot._izhs_2511549134?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJuYzFQR3RGT0hDcXlWMVk3Ijt9EKx7eT8AAAA

Аналог 3



https://www.avito.ru/staraya/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_4403107153?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJuYzFQR3RGT0hDcXlWMVk3Ijt9EKx7eT8AAAA

Аналог 4



https://www.avito.ru/staraya/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._izhs_7722790889?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Документы заказчика

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Удмуртской Республике
полное наименование органа регистрации прав

04.12.2024г. № КУВИ-001/2024-288242843

На основании запроса от 27.11.2024, поступившего на рассмотрение 27.11.2024, сообщаем, что правообладателю Абрамов Константин Иванович; дата рождения: 25.04.1979; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 40 24 № 829999 от 10.06.2024 выдан: ГУ МВД по Санкт-Петербургу и Ленинградской области; СНИЛС: 046-384-069 68; адрес места жительства или места пребывания: 188689, Ленинградская область, р-н. Всеволожский, д. Янино-2, ул. Объездная, уч-к. 55., в период с 15.02.1999 по 27.11.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1		Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
			Кадастровый номер:	10:03:0072601:1127
			Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
			Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для ведения дачного хозяйства
			Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Карелия, Кондопожский район.
			Площадь:	1000 +/- 22
	1.2		вид права, доля в праве:	Собственность
			дата государственной регистрации:	17.12.2011
			номер государственной регистрации:	10-10-03/016/2011-684
			основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 26.11.2011
			дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	10:03:0072601:1127-10/032/2024-5
		1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	10:03:0072601:1127-10/032/2024-4
		1.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	10:03:0072601:1127-10/032/2023-2
		1.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	10:03:0072601:1127-10/032/2022-1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

2	2.1	Вид объекта недвижимости:		Здание
		Кадастровый номер:		47:07:1005010:285
		Назначение объекта недвижимости:		Жилой дом
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Адрес:		Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневская волость, д. Янино-2, ул. Объездная, уч. 55
		Площадь:		380.6
	2.2	вид права, доля в праве:		Общая долевая собственность, доля в праве 1/2
		дата государственной регистрации:		15.07.2024
		номер государственной регистрации:		47:07:1005010:285-47/053/2024-4
		основание государственной регистрации:		Определение Красносельского районного суда Санкт-Петербурга, № 2-971/2024, выдан 27.05.2024
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		2.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:07:1005010:285-47/097/2024-5
3	3.1	Вид объекта недвижимости:		Земельный участок
		Кадастровый номер:		47:07:1005010:7
		Назначение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		Земельный участок для индивидуального жилищного строительства
		Местоположение:		Ленинградская область, Всеволожский район, Заневская волость, д. Янино-2, ул. Объездная, уч. 55
		Площадь:		1166 +/- 12
	3.2	вид права, доля в праве:		Общая долевая собственность, доля в праве 1/2
		дата государственной регистрации:		15.07.2024
		номер государственной регистрации:		47:07:1005010:7-47/053/2024-5
		основание государственной регистрации:		Определение Красносельского районного суда Санкт-Петербурга, № 2-971/2024, выдан 27.05.2024
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
	3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

		3.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	47:07:1005010:7-47/097/2024-6
4	Получатель выписки			Соловьев Дмитрий Леонидович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Документы оценщика



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 040791-2 « 04 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Косолапову Антону Олеговичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 04 » июля 20 24 г. № 358

Директор А.С. Буткин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 04 » июля 20 27 г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 037898-1 « 03 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Косолапову Антону Олеговичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » июня 20 24 г. № 351

Директор А.С. Буткин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 03 » июня 20 27 г.



СЕРТИФИКАТ

участника федерального интегрированного рейтинга
Экспертно-аналитической и информационно-рейтинговой компании
«ЮПИТЕР ЭКС»

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ПРИВОЛЖСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ
Удмуртская Республика, г. Ижевск

ООО «Гарус»

под руководством генерального директора
Дмитрюка Анатолия Сергеевича



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 047045-3 « 07 » марта 2025 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Косолапову Антону Олеговичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 07 » марта 20 25 г. № 394

Директор А.С. Буткин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 07 » марта 2028 г.



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

КОСОЛАПОВ
Антон Олегович
ИНН 183210740836

является членом

Некоммерческого партнерства
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»
включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 05 сентября 2008 года №103

Президент В.В. Кругликов

Регистрационный № 01711 Дата выдачи 17 сентября 2008 года



СЕРТИФИКАТ

«ЮНИПРАВЭКС»

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ПРИВОЛЖСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ
Удмуртская Республика, г. Ижевск

ООО «Гарус»

под руководством генерального директора
Дмитриева Анатолия Сергеевича,
является участником 17 и 18 рейтинговых циклов федерального
мониторингового рейтинга ведущих оценочных организаций и групп,
по итогам 2011 г., включая первое полугодие 2011 г.
подтвержден национальный рейтинговый индекс
A+++ [+++ [+++ [%]

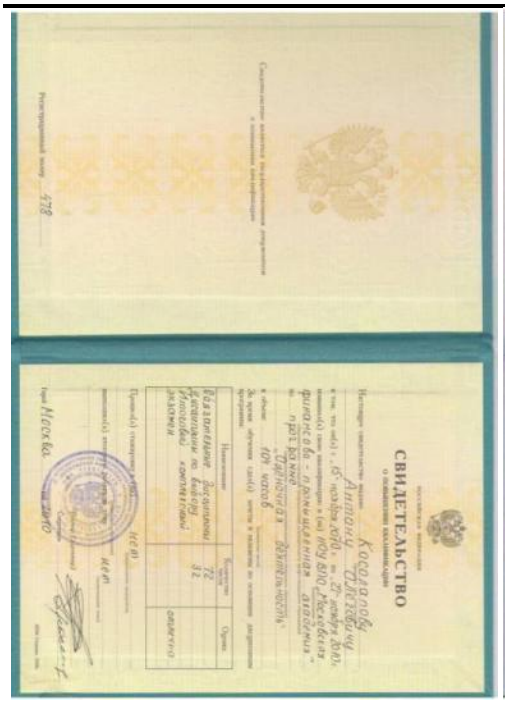




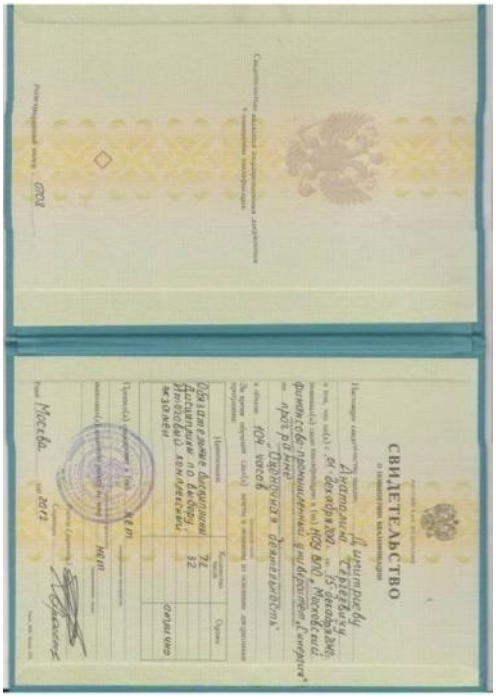
ДИПЛОМ

ДИПЛОМ

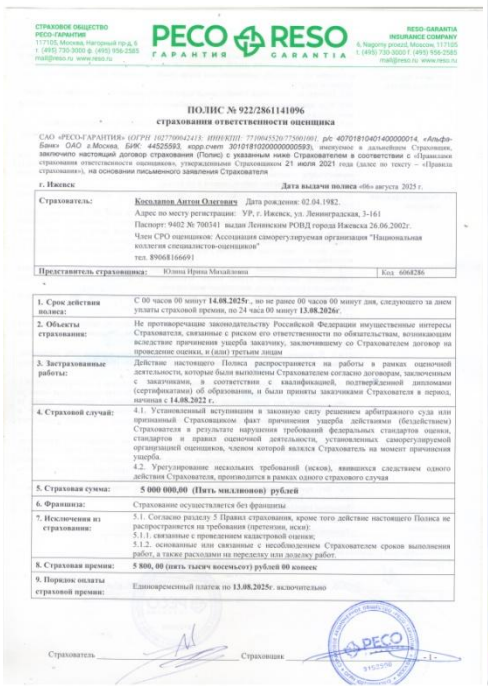
Оценочная компания
Общество с ограниченной ответственностью «Гарус»
426004, УР, г. Ижевск, ул. Пастухова, 53-1,
тел. 8-906-81-666-91
e-mail garusdir@yandex.ru








Автономная некоммерческая организация
«Центр дополнительного профессионального образования
«Гарус»
CERTIFICATE
удостоверяет, что
Косолапов Антон Олегович
принял участие в вебинаре:
«Репрессия: практика и мастер-класс»
24 и 25 сентября 2014 г.
в объёме: 6 ак.часов
Генеральный директор О.П.Еремина
г.Санкт-Петербург



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY

ПОЛИС № 922/2861141096
страхования ответственности оценщика

г. Ижевск — Дата выдачи полиса «06» августа 2025 г.

Страхователь:	**Косолапов Антон Олегович** Дата рождения: 02.04.1982. Адрес по месту регистрации: УР, г. Ижевск, ул. Ленинградская, 3-161 Паспорт: 9402 № 700341 выдан Ленинским РОВД города Ижевска 26.06.2002г. Член СРО оценщиков: Ассоциация саморегулируемая организация "Национальная коллегия специалистов-оценщиков" тел. 89068166691
Представитель страховщика:	Юлина Ирина Михайловна — Код 6068286

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **14.08.2025г.**, но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут **13.08.2026г.**
2. Объекты страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с **14.08.2022 г.**
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	**5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей**
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 3 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	**5 800, 00 (пять тысяч восемьсот) рублей 00 копеек**
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по **13.08.2025г.** включительно

Страхователь _____ Страховщик _____





Автономная некоммерческая организация
«Центр дополнительного профессионального образования «Геос»

CERTIFICATE

удостоверяет, что
Косолапов Антон Олегович
принял участие в вебинаре:
«Особенности оценки совокупного устаревания машин и оборудования»
18 сентября 2014 г.
в объёме: 3 ак.часов

Генеральный директор О.П.Еремина

г.Санкт-Петербург



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2915678300

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (*ОГРН 1027700042413, ИНН 7710045520*) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «13» ноября 2025 г. — **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	Страхователь: **Общество с ограниченной ответственностью «Гарус»** Адрес: г. Ижевск, ул. Холмогорова, 65А, офис 208 ОГРН 1031800559086 ИНН 1831089338
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **14.11.2025г.** по 24 часа 00 минут **13.11.2026г.**
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 **14.11.2023** 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:	**30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей** лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	**17 000,00 (Семнадцать тысяч) рублей**
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2915678300 от 13.11.2025г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Юлина Ирина Михайловна	Код 6068286

Экземпляр Правил страхования получил. С тарифными Приложениями страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь — **Страховщик**

М.П. (подпись) — М.П. (должность, подпись)



Общество с ограниченной ответственностью
"Гарус"
(г. Ижевск)
Является членом
НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА
«РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ»
Президент НКО
А.С. ПАТУШКА



ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ