



«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор
ООО «ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ»

А. Н. Савин

21 августа 2026 г.



ОТЧЕТ

№ ПА-320826

об оценке земельного участка (кадастровый №: 47:07:1045005:1670),
площадью 950 кв.м, расположенного по адресу: Ленинградская область, р-
н. Всеволожский

дата оценки –
19 августа 2026

дата составления отчета –
21 августа 2026

Заказчик: Банк ВТБ (ПАО)

Исполнитель: ООО «ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ»

Санкт-Петербург
2026

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

21 августа 2026 г.

Согласно Договору № 2026/05/62312/50434409-1 от 03.07.2026, а также онлайн-заказу, сформированному в системе Банк Оценщик № 3500937074958 от 13.08.2026, и Заданию на оценку, сотрудниками ООО «ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ» проведена оценка рыночной стоимости земельного участка (кадастровый №: 47:07:1045005:1670) площадью 950 кв.м, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование – для дачного строительства, расположенного по адресу: Ленинградская область, р-н. Всеволожский (далее Объект оценки).

Цели и задачи проведения оценки — Определение стоимости Объекта оценки для банкротства.

Дата оценки (дата проведения оценки Объекта оценки, дата определения стоимости Объекта оценки) – 19 августа 2026 года.

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 и вступившим в силу 25.09.2014, ФСО №9, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 № 327), Стандартов и правил оценочной деятельности СРО Ассоциации оценщиков «СПО».

При проведении оценки также использованы отечественные и зарубежные методические разработки, не противоречащие принципам оценки, установленным в вышеперечисленных нормативных актах и стандартах оценки.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки 19.08.2026 с учетом округления составляет:

3 525 000¹ рублей

(Три миллиона пятьсот двадцать пять тысяч рублей).

ООО «ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ» не проводило как часть работы аудиторскую, юридическую или иную проверку предоставленной Вами информации, используемой в настоящей оценке, поэтому не принимает на себя ответственность за надежность этой информации.

Характеристика Объекта оценки, анализ рынка, обоснование выбора подходов и методов оценки, а также описание последовательности проведения расчетов стоимости Объекта оценки представлены в отчете об оценке (далее – Отчет), отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

С уважением,

Генеральный директор

ООО «ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ»



/А.Н. Савин/



¹ согласно Налоговому кодексу РФ (часть вторая, гл. 21, ст. 146, п. 2, пп. 6), операции по реализации земельных участков, а также долей в них не подлежат обложению налогом на добавленную стоимость

ОГЛАВЛЕНИЕ

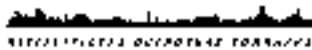
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	9
3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	9
3.3. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ	10
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	13
5.1. ИНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	13
5.2. ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	14
5.3. ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, РАСПРОСТРАНЕНИЕ И ПУБЛИКАЦИЮ.....	15
6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
7.1. Перечень документов, предоставленных Заказчиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	17
7.2. Характеристика местоположения Объекта оценки.....	17
7.3. Сведения об имущественных правах на Объект оценки, обременениях, связанных с Объектом оценки, и оцениваемых правах.....	21
7.4. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	22
7.5. Позиционирование Объекта оценки	23
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	27
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	27
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	28
8.3. Анализ рынка земельных участков Ленинградской области.....	28
9. АНАЛИЗ С ЦЕЛЬЮ ВЫБОРА НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	34
9.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 34 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО	36
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	37
10.1. Затратный подход.....	37
10.2. Сравнительный подход	38
10.3. Доходный подход	50
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	51
11.1. Описание процедуры согласования	51
11.2. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки.....	51
11.3. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость	51
12. ЗАЯВЛЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНКИ	52
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	53
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	54
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ	54
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ ПРАВО НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	90

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Краткое изложение основных фактов и выводов приведено в таблице далее.

Таблица 1. Основные факты и выводы

ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Основания для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор №2026/05/62312/50434409-1 от 03.07.2026 заключенный между ООО «ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ» и Банком ВТБ (ПАО) и онлайн-заявке № 3500937074958 от 13.08.2026	
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ		
Объект оценки	земельный участок (кадастровый № 47:07:1045005:1670) площадью 950 кв. м, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование – для дачного строительства, расположенный по адресу: Ленинградская область, р-н. Всеволожский	
Правообладатели Объекта оценки	Абдульманова Диана Равиловна	
СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ		
Дата оценки	19.08.2026	
Дата составления Отчета	21.08.2026	
Вид стоимости и предпосылки стоимости (если необходимо):	Рыночная Сделка совершается с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Предполагаемым использованием объекта оценки является его текущее использование.	
Цель оценки	Определение первоначальной рыночной стоимости Объекта оценки для банкротства	
РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ		
Подходы	Вес при согласовании	Значение рыночной стоимости, полученной в рамках подхода, без учета округления, руб.
Затратный подход	обоснован отказ	
Сравнительный подход	1,00	3 524 500
Доходный подход	обоснован отказ	
ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки с учетом округления, руб.	3 525 000	
ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	1. Согласно п. 14 ФСО I, результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. 2. В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. 3. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты	



	составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. 4. Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Заданием на оценку.
--	--

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

г. Санкт-Петербург

«13» августа 2026

Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки	Земельный участок (кадастровый №: 47:07:1045005:1670) площадью 950 кв. м
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельный участок (кадастровый №: 47:07:1045005:1670) площадью 950 кв. м, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для дачного строительства, расположенный по адресу: Ленинградская область, р-н. Всеволожский
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Представителей Исполнителя документы, содержащие такие характеристики	Выписка из ЕГРН на земельный участок от 13.08.2026г. № КУВИ-001/2026-109153505
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Право собственности
Наличие ограничений (обременений):	Оценка проводится в предположении отсутствия обременения оцениваемого объекта
Цель оценки	Определение рыночной стоимости для банкротства
Предпосылки стоимости (при необходимости)	Сделка совершается с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Предполагаемым использованием объекта оценки является его текущее использование.
Вид стоимости Объекта оценки	Рыночная
Дата определения стоимости Объекта оценки	19.08.2026
Дата осмотра Объекта оценки	19.08.2026
Специальные допущения / иные существенные допущения	Отсутствуют
Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета	Настоящий Отчет предназначен для предоставления в Банк ВТБ
Предполагаемые пользователи результата оценки и Отчета (помимо Заказчика оценки)	Иные лица в соответствии с целью оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для банкротства
Форма составления Отчета	Электронный документ
Формы представления итоговой стоимости	Оценка стоимости приводится с указанием возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость
Порядок и сроки предоставления Заказчиком информации Исполнителю	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день подачи заявки на оценку в электронном виде
Особенности осмотра Объекта оценки	Проводится внешний осмотр
Сведения, необходимые для организации осмотра Объекта оценки	Указаны в онлайн-заявке № 3500937074958 от 13.08.2026
Препятствия к осмотру Объекта оценки	Отсутствуют
Необходимость привлечения Исполнителем отраслевых экспертов	Отсутствует
Оценку осуществляет следующий оценщик – штатный работник Исполнителя (далее – Оценщик)	Савин Александр Николаевич Оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков (место нахождения: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101), включен в реестр оценщиков СРО Ассоциация оценщиков «СПО» за регистрационным № 0231, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» от «03» июня 2024 г. № 037860-1. Риск ответственности Оценщика



	застрахован в соответствии с Полисом обязательного страхования ответственности оценщика ООО РСО «ЕВРОИНС» № СПб41/25/ГО-ОЦ№3136634 от 11.06.2025 г. Срок действия полиса: с 01.07.2025 по 31.12.2026 г. Лимит ответственности 30 100 000 (Тридцать миллионов сто тысяч) рублей
Оценка Объекта оценки будет проводиться в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». При проведении оценки Объекта оценки будут применяться следующие стандарты оценочной деятельности	– Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200; – Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200; – Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200; – Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200; – Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200; – Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200; – Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; – Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО»; – Методические указания по оценке жилых домов по состоянию на февраль 2025 составленные Банком ВТБ (ПАО)



Задание на проведение оценки с осмотром

№ п/п	Наименование объекта оценки	Цель оценки	Адрес объекта оценки	Контактная информация для проведения осмотра объекта оценки	Документы, передаваемые для проведения оценки
1.	земельный участок*	Определение стоимости объекта оценки для банкротства	земельный участок по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, общей площадью 950 +/- 11 кв.м., кадастровый номер 47:07:1045005:1670	Пуговкина (Абдупьманова) Диана Равиловна	копии документов

наличие доступа: да;
причина: определение объекта оценки для банкротства;
предполагаемое состояние объекта: без отделки/требуется капитальный ремонт;
прочие факторы: -

Представитель Банка ВТБ (ПАО):

Менеджер по финансовой поддержке отдела урегулирования залоговых активов
Центра урегулирования по Санкт-Петербургу и Ленинградской области
Управления организации процесса финансового урегулирования
Департамента финансового урегулирования Банка ВТБ (ПАО)

моб. +7 (921) 330-16-14
e-mail: viktorovmv@vtb.ru

13.08.2026

 М.В. Викторов

Примечание* Просим произвести оценку земельного участка с учетом стоимости расположенного на нем фундамента/иных сооружений.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Информация о заказчике оценки (далее – Заказчик) представлена в таблице далее.

Таблица 3. Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма	Публичное акционерное общество
Полное наименование	Банк ВТБ (публичное акционерное общество)
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1027739609391 от 22.11.2002
Местонахождение юр. лица	191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный пер., д. 11 литер, а

3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Информация об оценщике, принимавшем участие в проведении оценки (далее – Оценщик), представлена в таблице далее.

Таблица 4. Сведения об Оценщике

ФИО	Савин Александр Николаевич
Информация о членстве в СРОО	Действительный член Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», регистрационный № 0231 от 20.11.2009
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный политехнический университет» ПП № 889608 от 25.12.2008 г.; Квалификационный аттестат по оценке объектов недвижимости №037860-1 от 03.06.2024
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика ООО РСО «ЕВРОИНС» № СПБ41/25/ГО-ОЦ№3136634 от 11.06.2025 г. Срок действия полиса: с 01.07.2025 по 31.12.2026 г. Лимит ответственности 30 100 000 (Тридцать миллионов сто тысяч) рублей
Место нахождения Оценщика	191123, г. Санкт-Петербург, Центральный р-н, ул. Фурштатская, д. 40, лит. А, этаж/пом. 1/24-Н
Номер контактного телефона	8 (812) 777-79-06
Адрес электронной почты	rac@list.ru
Стаж в оценочной деятельности	20 лет

Информация о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор (далее – Исполнитель) представлена в таблице далее.

Таблица 5. Сведения об Исполнителе

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1117847392343 от 16.09.2011
Место нахождения юр. лица	191123, г. Санкт-Петербург, Центральный р-н, ул. Фурштатская, д. 40, лит. А, этаж/пом. 1/24-Н
Фактический адрес	191123, г. Санкт-Петербург, Центральный р-н, ул. Фурштатская, д. 40, лит. А, этаж/пом. 1/24-Н
Номер контактного телефона	8 (812) 777-79-06
Адрес электронной почты	rac@list.ru

Прочие сторонние организации и специалисты к проведению оценки и подготовке настоящего Отчета об оценке не привлекались.

3.3. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Статья 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» обязывает включать в отчет об оценке сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.

Общие требования к независимости установлены в ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 №708.

В Типовых правилах указано, что Оценщик должен осуществлять профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не должен совершать в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.

Перед осуществлением оценочной деятельности Оценщик обязан убедиться, что требования о соблюдении принципов независимости не будут нарушены.

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

Настоящим ООО «ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим Оценщик Савин Александр Николаевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета.

Оценщик Савин Александр Николаевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица — Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Савин Александр Николаевич не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица — Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщиков.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее в настоящем разделе – Закон).

Согласно Заданию на оценку, вид определяемой стоимости – *рыночная*.

В соответствии с Законом, под *рыночной стоимостью* объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Исходя из требований Закона, а также условий договора на оценку, при проведении оценки и подготовке Отчета об оценке Оценщик использовал следующие стандарты оценочной деятельности:

- Федеральные стандарты оценки, являющиеся обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в случае установления рыночной стоимости объектов оценки,
- а также Стандарты и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, выполнивший Отчет.

Далее представлен перечень тех стандартов оценочной деятельности, которые были использованы в оценке:

- «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, — стандарт определяет структуру федеральных стандартов оценки, основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки;
- «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, — стандарт определяет виды и предпосылки стоимости, особенности определения видов стоимости;
- «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, — данный стандарт раскрывает основные этапы процесса оценки и работы с информацией, определяет понятия допущений и ограничений оценки;

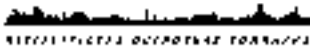


- «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, — определяет требования, соблюдение которых необходимо при подготовке задания на оценку;
- «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 — стандарт определяет подходы к оценке и саму методологию оценки сравнительным, доходным и затратным подходами;
- «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 — стандарт устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке;
- «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, изложен в редакции согласно Приложению №7 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Изменения, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» — стандарт определяет требования к проведению оценки недвижимости и является обязательным к применению при оценке недвижимости;
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО».

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

5.1. ИНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Вся предоставленная Заказчиком информация, подписанная и заверенная в установленном порядке, а также все полученные от третьих лиц данные считаются достоверными. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за надежность такой информации, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные ему средства и методы, был способен выявить обратное.
2. Специальные измерения параметров Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за обнаружение возможного несоответствия указанных в документах и действительных характеристик Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда такое несоответствие можно выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и визуальном осмотре Объекта оценки.
3. Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией. Исполнитель и Оценщик исходят из допущения, что оцениваемые права являются свободными от каких-либо обременений (ограничений), кроме оговоренных в Отчете, и достаточными для рыночного оборота Объекта оценки.
4. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за наличие скрытых факторов природного, техногенного и прочего характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и визуальном осмотре Объекта оценки.
5. Стоимость Объекта оценки определяется Оценщиком по состоянию на конкретную дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты оценки в силу изменения характеристик Объекта оценки и социально-экономической ситуации, а также появления прочих влияющих на стоимость Объекта оценки факторов.
6. Настоящий Отчет содержит основанное на собранной информации и проведенных расчетах, с учетом допущений, профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости Объекта на дату оценки и не является гарантией того, что Объект будет отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции именно по соответствующей стоимости.
7. Все нормативные акты, упоминаемые в Отчете, использованы при проведении оценки в актуальной, действующей на дату оценки, редакции (если в тексте Отчета не указано иное).



8. Все расчеты в рамках настоящего Отчета выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.
9. Следует учесть, что в рамках настоящего Отчета Оценщик руководствовался информацией в документальном виде (перечень предоставленных документов приведен в разделе 7.1 настоящего Отчета), предоставленной Заказчиком. Оценщик предполагает, что вся информация, предоставленная Заказчиком, является достоверной и соответствует действительности. У Оценщика не было оснований подвергать сомнению предоставленную информацию. Таким образом, стоимость Объекта оценки является рыночной в тех условиях и при том объеме предоставленной информации, из которых исходил Оценщик на дату оценки.
10. Оценка производится в предположении, что документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов, действительны на дату проведения оценки, а также что за период между датами проведения оценки и осмотра объекта оценки его состояние не претерпело существенных изменений, способных отразиться на оценке его рыночной стоимости.

5.2. ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

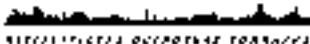
1. Информация об объектах-аналогах, применяемая в расчетах, может отличаться от информации, приведенной в копиях Internet-страниц в Приложении 2 к настоящему Отчету, так как она была уточнена или дополнена в части основных параметров и цен предложений по результатам телефонных переговоров с продавцами или агентами. При оценке учитывается информация, скорректированная по результатам телефонных интервью.
2. Оценка проводилась в предположении, что по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц. Таким образом, оценка объекта недвижимости проводится исходя из допущения об отсутствии обременений и ограничений.
3. Согласно Заданию на оценку, оценка проводится на дату осмотра. Осмотр Объекта оценки был осуществлен 19 августа 2026 г. Таким образом, дата, на которую определяется рыночная стоимость Объекта оценки (дата оценки) — 19 августа 2026 года.

4. В соответствии со статьей 146 Налогового кодекса РФ, операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения по НДС (НК, ст. 146, п. 2.6). Следует отметить, что данное положение распространяется только на продажу прав собственности на земельные участки, поскольку под реализацией, в соответствии со статьей 39 НК РФ понимается переход права собственности. Продажа прав аренды не является реализацией, поскольку не подразумевает перехода права собственности. Следовательно, при операциях по передаче (продаже, переуступке) права на заключение договора аренды возникает обязательство по уплате НДС.
5. Для проведения оценки Заказчиком предоставлено Задание на оценку, сформированное в ПО «Банк Оценщик». В Настоящем Отчете приложено Задание на оценку, оформленное в соответствии с Приложением №1 к Договору № 2026/05/62312/50434409-1 от 03.07.2026 на основании данных онлайн-заявки № 3500937074958 от 13.08.2026.

5.3. ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, РАСПРОСТРАНЕНИЕ И ПУБЛИКАЦИЮ

1. Отчет об оценке достоверен и может использоваться исключительно в полном объеме, включая все Приложения и учитывая все принятые в оценке специальные и иные допущения, ограничения. Отдельные части Отчета об оценке не могут являться самостоятельными документами. Кроме того, никакая отдельно взятая часть Отчета не может служить основанием для принятия решения, ссылка на любую промежуточную величину в Отчете, вычисленную или приведенную, не является правомочной.
2. Отчет может использоваться с учетом того, что профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки, указанную в Отчете, и лишь для целей и функций, указанных в Отчете. Оценщик не принимает на себя ответственность за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты оценки в силу изменения характеристик Объекта оценки, социально-экономической ситуации и появления прочих влияющих на стоимость Объекта оценки факторов.
3. Заказчик гарантирует, что сам Отчет, а также любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями, допущениями и ограничениями, которые содержатся в Отчете.
4. Отчет и его части предназначены исключительно для Заказчика, его аффилированных лиц и прочих сторон с учетом цели оценки, и за исключением случаев, предусмотренных законодательством, не подлежат передаче другим юридическим и физическим лицам, а также публикации без разрешения Исполнителя.

Представленные в данном разделе допущения и ограничения не противоречат законодательству Российской Федерации и согласованы Заказчиком и Оценщиком.



6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 1 ФСО III, процесс оценки включает в себя следующие действия:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и также осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Задание на оценку от 13.08.2026.
2. Выписка из ЕГРН на земельный участок от 13.08.2026г. № КУВИ-001/2026-109153505.
3. Эскизный проект индивидуального жилого дома от 11.08.2023.
4. Договор купли-продажи № 3-22-Д от 18.01.2022.

Заказчик оценки подтверждает, что предоставленная им информация соответствует известным ему фактам. Информация подтверждена путем заверения Заказчиком копий документов и материалов, перечисленных ранее в перечне. Копии документов представлены в Приложении 1 к настоящему Отчету. Копия Задания на оценку представлена в разделе 2 настоящего Отчета.

7.2. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В таблице далее представлено описание региона расположения оцениваемого недвижимого имущества.

По данным:
<https://ru.wikipedia.org/wiki/>, <http://gov.spb.ru/>

Таблица 6. Описание региона расположения Объекта оценки.

Показатель	Характеристика
Название региона	Ленинградская область
Расположение	Субъект Российской Федерации, расположенный на северо-западе европейской части страны. Входит в состав Северо-Западного федерального округа и Северо-западного экономического района. На севере граничит с Республикой Карелия, на востоке — с Вологодской областью, на юго-востоке — с Новгородской областью, на юге — с Псковской областью с Санкт-Петербургом (полуанклав). Также граничит с Европейским союзом: на западе — с Эстонией, на северо-западе — с Финляндией. С запада территория области омывается водами Финского залива. 
Площадь, кв.км	83 908
Численность населения на 2026, чел.	1 875 1 200
Ведущие отрасли	Основными видами экономической деятельности являются: промышленность,

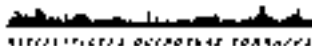


Таблица 6. Описание региона расположения Объекта оценки.

Показатель	Характеристика
экономики	сельское хозяйство, электроэнергетика, машиностроение, оптовая и розничная торговля, операции с недвижимым имуществом, транспорт и связь, строительство, прочие виды деятельности.
Промышленность	Промышленность является основой экономики области. В структуре отгруженной продукции обрабатывающих производств преобладают производства пищевых продуктов и табака, транспортных средств и оборудования, целлюлозно-бумажное производство, издательская и полиграфическая деятельность. Также развиты алюминевая, нефтехимическая, лесная и деревообрабатывающая, пищевая.
Жилищное строительство	В Ленинградской области к концу 2020 года ввели 2,3 млн кв. метров жилья, а также девять детских садов и семь общеобразовательных школ. Активнее всего строительство ведётся вблизи Санкт-Петербурга, а именно в городах Мурино, Кудрово, Сертолово, Всеволожск, посёлках Новоселье, Бугры, Новое Девяткино, Янино-1.
Транспорт	По территории Ленинградской области проходят важнейшие железнодорожные и автомобильные магистрали, соединяющие Санкт-Петербург с Москвой, северными и восточными регионами России, а также с Финляндией и Эстонией. В Ленинградской области организованы 3 международных автомобильных пункта пропуска на границе с Финляндией: «Торфяновка» (А181 «Скандинавия»), «Брусничное» (41К-084), «Светогорск» (41А-183). А также МАПП «Ивангород» на границе с Эстонией (А180 «Нарва»). Организацией междугородных и пригородных пассажирских перевозок в Ленинградской области занимается ОАО «Ленобластпассажиравтотранс» с Северного автовокзала в посёлке Мурино Всеволожского района. А также Санкт-Петербургское ГУП «Пассажиравтотранс» с автовокзала на набережной Обводного канала. Железные дороги Ленинградской области относятся к Октябрьской железной дороге и являются, как правило, продолжением железнодорожных линий, ведущих из Санкт-Петербурга. На территории Ленинградской области в городе Мурино Всеволожского района расположена станция метро «Девяткино» Петербургского метрополитена. На балтийском побережье Ленинградской области расположены 4 морских портовых комплекса, занимающихся перевалкой различных грузов: - Порт Усть-Луга; - Порт Выборгский; - Порт Высоцк; - Порт Приморск. В летнюю навигацию в Выборгском порту также осуществляется прием пассажирских судов. Речное судоходство осуществляется по Ладожскому и Онежскому озерам, рекам Нева, Свирь, Волхов, Новолadoжскому и Онежскому каналам. Как правило, это круизное судоходство от речного вокзала Санкт-Петербурга по Волго-Балтийскому водному пути.

ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ

В таблице далее представлено описание района расположения оцениваемого недвижимого имущества.

По данным:
<https://ru.wikipedia.org/wiki//>

Таблица 7. Описание района расположения Объекта оценки

Показатель	Характеристика
Название региона	Всеволожский район
Расположение	Территория Всеволожского района расположена в юго-восточной части Карельского перешейка между городом Санкт-Петербургом и Ладожским озером. Всеволожский район входит в состав Ленинградской области. С юга на север он простирается на 82 км, а с востока на запад на 52 км. Побережье Ладожского озера является восточной границей района. С севера он граничит с Приозерским районом, с северо-запада с Выборгским. С юга на протяжении 44 км, он ограничен

Таблица 7. Описание района расположения Объекта оценки

Показатель	Характеристика
	Невой, а с запада городской чертой Санкт-Петербурга. На территории Всеволожского района расположены 2 города, 6 поселков городского типа и 145 сельских поселений. Центральный город - Всеволожск, который удален от Санкт-Петербурга всего на 24 км. 
Площадь, кв. км	2 945,00
Численность населения на 2026, чел.	438 607
Административный центр	г. Всеволожск
Ведущие отрасли экономики	Основными видами экономической деятельности являются: промышленность, сельское хозяйство, электроэнергетика, машиностроение, оптовая и розничная торговля, операции с недвижимым имуществом, транспорт и связь, строительство, прочие виды деятельности.
Промышленность	Промышленность является основой экономики области. В структуре отгруженной продукции обрабатывающих производств преобладают производства пищевых продуктов и табака, транспортных средств и оборудования, целлюлозно-бумажное производство, издательская и полиграфическая деятельность. Также развиты алюминиевая, нефтехимическая, лесная и деревообрабатывающая, пищевая.
Жилищное строительство	В Ленинградской области к концу 2020 года ввели 2,3 млн кв. метров жилья, а также девять детских садов и семь общеобразовательных школ. Активнее всего строительство ведётся вблизи Санкт-Петербурга, а именно в городах Мурино, Кудрово, Сертолово, Всеволожск, посёлках Новоселье, Бугры, Новое Девяткино, Янино-1.
Транспорт	По территории Ленинградской области проходят важнейшие железнодорожные и автомобильные магистрали, соединяющие Санкт-Петербург с Москвой, северными и восточными регионами России, а также с Финляндией и Эстонией. В Ленинградской области организованы 3 международных автомобильных пункта пропуска на границе с Финляндией: «Торфяновка» (А181 «Скандинавия»), «Брусничное» (41К-084), «Светогорск» (41А-183). А также МАПП «Ивангород» на границе с Эстонией (А180 «Нарва»). Организацией междугородных и пригородных пассажирских перевозок в Ленинградской области занимается ОАО «Леноблпассажиравтотранс» с Северного автовокзала в посёлке Мурино Всеволожского района. А также Санкт-Петербургское ГУП «Пассажиравтотранс» с автовокзала на набережной Обводного канала. Железные дороги Ленинградской области относятся к Октябрьской железной дороге и являются, как правило, продолжением железнодорожных линий, ведущих из Санкт-Петербурга. На территории Ленинградской области в городе Мурино Всеволожского района расположена станция метро «Девяткино» Петербургского метрополитена. На балтийском побережье Ленинградской области расположены 4 морских портовых комплекса, занимающихся перевалкой различных грузов: - Порт Усть-Луга; - Порт Выборгский;

Таблица 7. Описание района расположения Объекта оценки

Показатель	Характеристика
	- Порт Высоцк; - Порт Приморск. В летнюю навигацию в Выборгском порту также осуществляется прием пассажирских судов. Речное судоходство осуществляется по Ладожскому и Онежскому озерам, рекам Нева, Свирь, Волхов, Новолadoжскому и Онежскому каналам. Как правило, это круизное судоходство от речного вокзала Санкт-Петербурга по Волго-Балтийскому водному пути.

ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках текущего подраздела проводится описание локального местоположения Объекта оценки.

Объект оценки расположен в СНТ коттеджном посёлке Дружное Всеволожского района Ленинградской области. Локальное местоположение Объекта оценки представлено на рисунке далее.

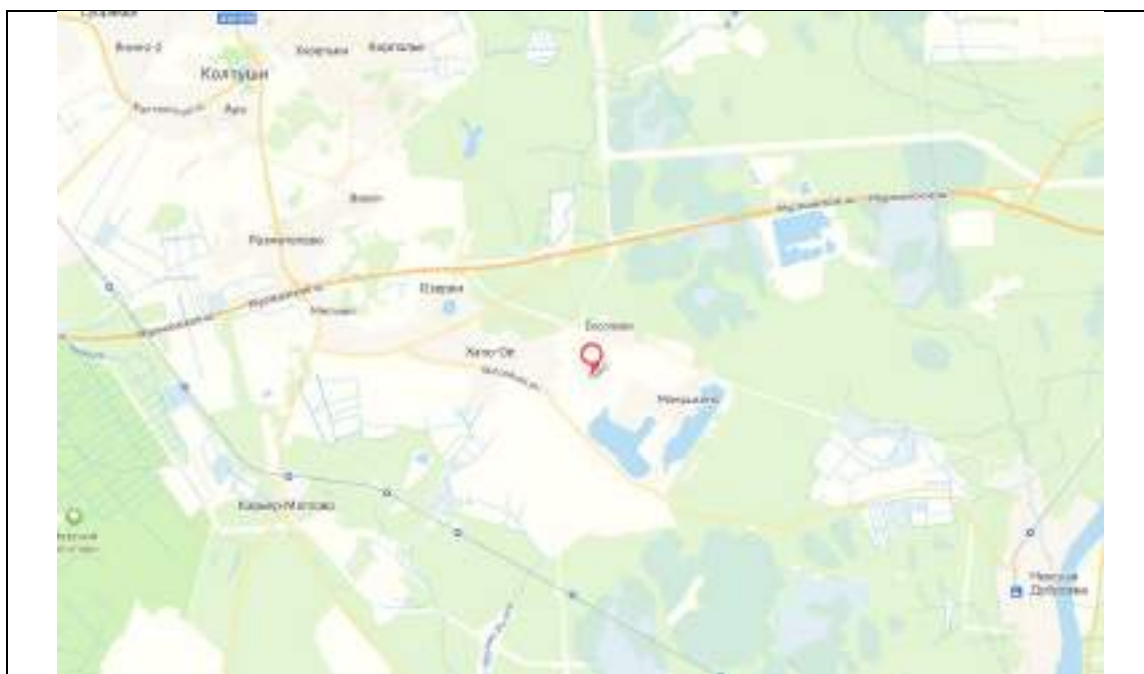


Рис. № 1. Локальное местоположение Объекта оценки (оцениваемый Объект обозначен - 9).

БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ

Ближайшее окружение Объекта оценки представлено индивидуальными жилыми домами, незастроенными земельными участками, водными объектами и зелеными насаждениями.

На рисунке далее представлено ближайшее окружение оцениваемого недвижимого имущества.

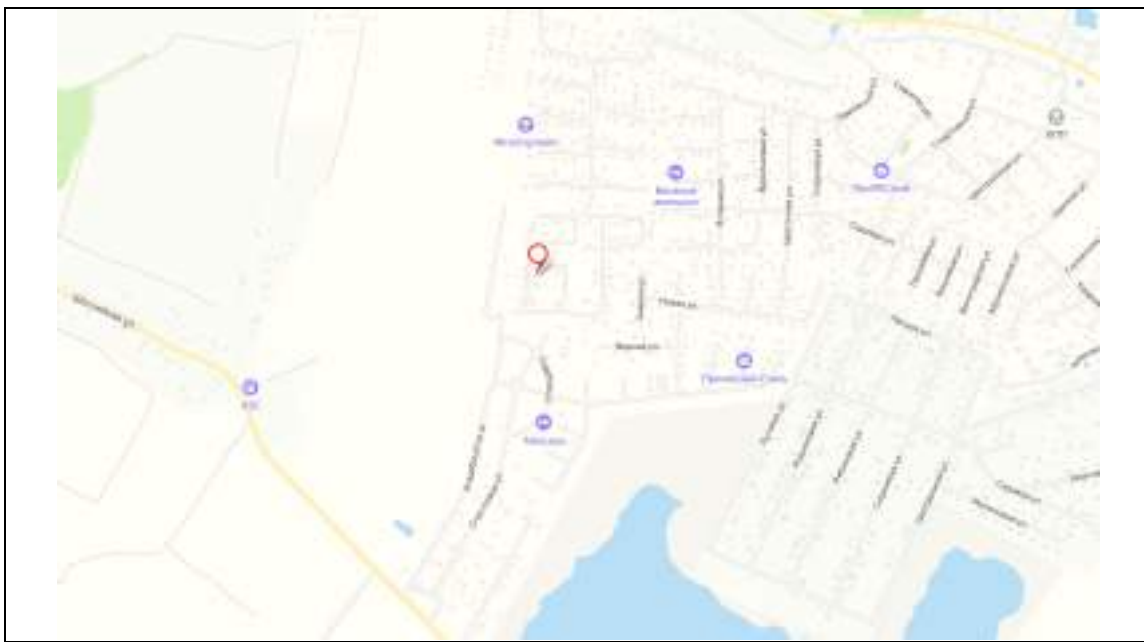


Рис. № 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (оцениваемый Объект обозначен -).

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Остановка общественного транспорта «Ёксолово - Лесной переулок» расположена на удалении около 1,9 км от Объекта оценки (автобус № 430А). Железнодорожная станция «Манушкино» расположена на удалении около 7,9 км от Объекта оценки.

Транспортная доступность личным автотранспортом – хорошая.

Территория расположения рассматриваемого объекта характеризуется низким уровнем интенсивности транспортных и пешеходных потоков.

Учитывая доступность личным транспортом, а также расположение остановки общественного транспорта, транспортная доступность Объекта оценки может быть охарактеризована как «хорошая».

ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Территория расположения Объекта оценки обеспечена необходимыми элементами инженерной инфраструктуры.

7.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ, И ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВАХ

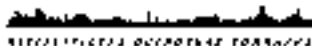
ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Согласно предоставленной Выписке из ЕГРН от 13.08.2026г. № КУВИ-001/2026-109153505 (см. Приложение №1 Отчета), правообладателем Объекта оценки является Абдулманова Диана Равиловна на праве собственности.

ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В рамках настоящего Отчета согласно п. 2 Задания на оценку оценивается право собственности на Объект оценки.

Согласно Части 1, Разделу II, Главе 13, Статье 209 Гражданского кодекса РФ содержание права собственности раскрывается следующим образом:



- собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
- собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом 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;
- владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц;
- собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

ОБРЕМЕНЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

Согласно предоставленной Выписке из ЕГРН на земельный участок, а также данным интернет-портала Росреестр², на оцениваемый Объект зарегистрированы ограничения (обременения) прав собственности: Ипотека в силу закона (номер гос. регистрации: 47:07:1045005:1670-47/054/2023-6, дата гос. регистрации: 04.09.2023).

Согласно Заданию на оценку, оценка проводится в предположении отсутствия обременения оцениваемого объекта, то есть в допущение, что по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц. Таким образом, оцениваемое недвижимое имущество рассматривается свободным от обременений третьих лиц.

7.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание Объекта оценки выполнено на основании предоставленных документов в соответствии с перечнем, представленном в п. 7.1 настоящего Отчета, а также согласно результатам визуального осмотра Объекта оценки, проведенного специалистами ООО «ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ».

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Объект оценки представляет собой земельный участок (кадастровый №: 47:07:1045005:1670) площадью 950 кв.м, категория земель – земли

² <https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/>

сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование — для дачного строительства, расположенный по адресу: Ленинградская область, р-н. Всеволожский.

Общие сведения по оцениваемому земельному участку представлены в таблице ниже.

Таблица 8. Общие сведения по оцениваемому Объекту

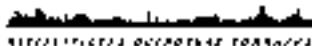
Характеристика	Оцениваемый земельный участок
Адрес Объекта оценки	Ленинградская область, р-н. Всеволожский
Кадастровый номер	47:07:1045005:1670
Площадь, кв. м	950
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для дачного строительства
Кадастровая стоимость, руб.	2 087 556
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м	1 739,63
Рельеф земельного участка	ровный
Степень разработки	разработан
Инженерная оснащенность	по границе
Наличие строений на участке	фундамент
План границ земельного участка	
Форма земельного участка	неправильная
Удаленность земельного участка от ближайшего города присутствия территориального подразделения Банка, км ³	около 22,6

Результаты фотофиксации оцениваемого недвижимого имущества представлены в конце текущего раздела.

7.5. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Позиционирование объекта — определение по ряду существенных признаков того сегмента рынка, к которому может принадлежать оцениваемое недвижимое имущество и, тем самым, соответствовать этому сегменту по условиям продажи или аренды (в том числе передаваемым правам), основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения и другим ценообразующим характеристикам, по уровню цен и арендных ставок на аналогичные объекты.

³ Расстояние измерено от местоположения ближайшего отделения Банка ВТБ до Объекта оценки по дорогам общего пользования



По итогам описания Объекта оценки и его окружения можно выделить следующие наиболее существенные факторы:

- Объект оценки представляет собой земельный участок (кадастровый №: 47:07:1045005:1670) площадью 950 кв.м, категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для дачного строительства, расположенный по адресу: Ленинградская область, р-н. Всеволожский.
- Категория оцениваемого земельного участка — земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для дачного строительства.

С учетом вышеизложенного, Объект оценки можно позиционировать в сегменте земельных участков для дачного строительства.

Дальнейшие рассуждения (анализ наиболее эффективного использования) и расчеты рыночной стоимости Объекта оценки будут проводиться с учетом данного заключения.

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

	
ФОТО № 1. Ближайшее окружение	ФОТО № 2. Заезд на участок
	
ФОТО № 3. Территория Объекта оценки	ФОТО № 4. Территория Объекта оценки
	
ФОТО № 5. Территория Объекта оценки	ФОТО № 6. Территория Объекта оценки
	
ФОТО № 7. Территория Объекта оценки	ФОТО № 8. Территория Объекта оценки



191123, г. Санкт-Петербург, Центральный р-н, ул. Фурштатская, д. 40, Литер А,
этаж/пом. 1/24-Н, тел. (812) 777-79-06, рас@list.ru



ФОТО № 9. Территория Объекта оценки

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ ЗА ЯНВАРЬ-ИЮНЬ 2026 ГОДА

Основные показатели социально-экономического развития РФ за январь-июнь 2026 года представлены в таблице далее.

По данным:
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2026.pdf>
<http://www.cbr.ru/>

Таблица 10. Основные показатели развития экономики РФ.

Показатель	Единица измерения	Значение
Индекс промышленного производства	в % к соответствующему периоду предыдущего года	100,4
Индекс потребительских цен		105,8
Оборот розничной торговли		105,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		102,1
Ввод в действие жилых домов, млн кв.м общей площади жилых помещений		82,0
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,2
Показатели на дату оценки:		
Средняя цена за нефть Brent	долл. США/баррель	91,5
Ключевая ставка	%	14,0
Валютные курсы по ЦБ РФ	руб./долл. США	85,20
	руб./евро	98,88

АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ-ИЮНЬ 2026 ГОДА

Основные тенденции социально-экономического развития Ленинградской области за январь-июнь 2026 года представлены в таблице далее.

По данным:
<https://78.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Соц.%20эконом%20положение%20СПб%20и%20Ло%20январь%20июнь%202026.pdf>

Таблица 11. Основные показатели социально-экономического развития Ленинградской области.

Показатель	Единица измерения	Значение
Индекс промышленного производства	в % к соответствующему периоду предыдущего года	90,0
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»		115,7
Ввод в действие жилых домов, млн кв.м общей площади жилых помещений		92,2
Оборот оптовой торговли		93,9
Оборот розничной торговли		103,7
Объем платных услуг населению		107,1

Описанные выше особенности политической и социально-экономической обстановки оказывают влияние на региональный рынок недвижимости. Сложившиеся на рынке недвижимости тенденции описаны далее по разделу.

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

В настоящем Отчете Объект оценки представляет собой земельный участок (кадастровый 47:07:1045005:1670) площадью 950 кв. м, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование – для дачного строительства, расположенный по адресу: Ленинградская область, р-н. Всеволожский.

Таким образом, далее проводится исследование рынка земельных участков Ленинградской области.

8.3. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

По данным:
<https://gazeta.bn.ru>

За прошедший квартал изменение средней цены предложения на рынке загородных участков без строений по Ленинградской области составило 2,5%, по районам Петербурга и его пригородам средняя цена предложения выросла на 5,0%. Стоимость сотки земли на конец I квартала 2026 года по области составила 371,6 тыс. руб. (в среднем это 5,563 млн руб. за участок), по Петербургу и пригородным районам – 1,139 млн руб. (в целом за участок 18,257 млн руб.).



Максимальное количество предложений участков без домостроений в Ленинградской области находится в ценовых диапазонах менее 100 тыс. руб., от 100 тыс. до 200 тыс. руб. и более 600 тыс. руб. за сотку, что занимает 21,1%, 18,9% и 18,6% от всего предложения.

На рынке земельных участков Петербурга и пригородных районов максимальный объем предложения приходится на диапазоны от 500 тыс. до 700 тыс. руб., от 900 тыс. до 1 100 тыс. руб. и более 1,5 млн руб. за сотку, что составляет соответственно 20,5%, 17,9% и 24,4% от всего предложения.



Рис. № 4. Диапазон цен участков без строений (тыс.руб./сот.), % от общего объема.

Изменение стоимости домостроений (без учета стоимости земли) за квартал составило 1,3% по Ленинградской области и 0,5% по Петербургу и пригородным районам. На конец I квартала 2026 года средняя цена предложения домостроений по области составила 66,9 тыс. руб. за кв. м (в среднем 11,679 млн руб. за объект), по районам Петербурга и пригородам – 100,6 тыс. руб. за кв. м (в среднем 26,689 млн руб. за строение без учета стоимости участка).

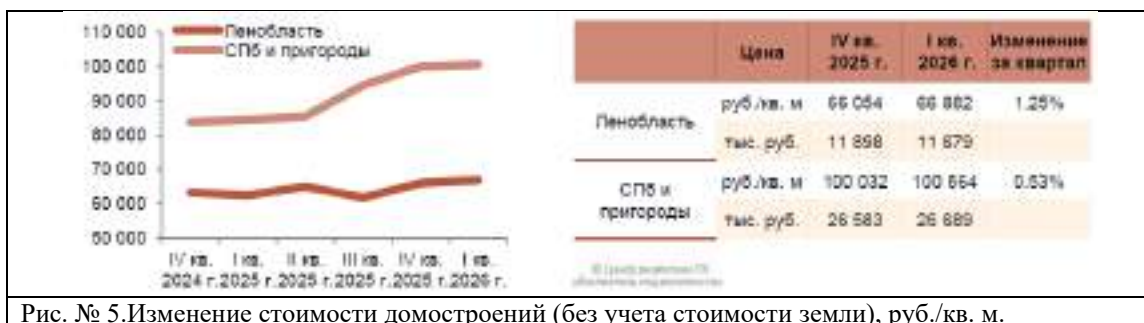


Рис. № 5. Изменение стоимости домостроений (без учета стоимости земли), руб./кв. м.

Максимальное количество предложений домов по Ленинградской области находится в ценовых диапазонах от 20 тыс. до 40 тыс. руб., и от 40 тыс. до 60 тыс. руб. за кв. м и от 60 тыс. до 80 тыс. руб., что занимает 22,4%, 18,9% и 14,3% соответственно от общего количества продаваемых объектов.

В Петербурге и его пригородах максимальный объем домостроений находится в диапазонах менее 30 тыс., от 50 тыс. до 70 тыс. руб., от 70 тыс. до 90 тыс. руб. и более 130 тыс. руб. за кв. м, составляющих 13,4%, 16,8%, 14,3% и 29,4% соответственно, в зависимости от материала стен, месторасположения и коммуникаций.

Район	Статус участка	Участок		Дом		Дом с участком
		руб./сот.	тыс. руб.	руб./кв. м	тыс. руб.	тыс. руб.
Ленинградская область	ИЖС	415 134	6 567	66 652	11 679	18 246
	Садоводство	286 466	3 597			15 275
СПб и пригороды	ИЖС	1 181 113	20 502	100 564	26 689	47 191
	Садоводство	769 296	6 413			33 101

Рис. № 6. Средняя цена предложения участков.

Самыми дорогими по стоимости участков в Петербурге и пригородах являются Курортный и Приморский районы. Стоимость земельных участков без построек со статусом ИЖС на конец квартала в среднем составляет от 58,7 до 59,0 млн руб., цена сотки земли – от 2,709 до 3,018 млн руб. Участки ИЖС с домовладениями в самых дорогих районах предлагаются в среднем от 79,945 до 110,611 млн руб., где стоимость самого дома (за вычетом стоимости земли) составляет от 20,964 млн руб. (в среднем это 88 404 руб. за кв. м) до 51,925 млн руб. (в среднем это 150 961 руб. за кв. м).

Самым дешевым предложением по продаже загородной недвижимости в Ленинградской области (без учета удаленных районов) являются участки

Волосовского, Волховского, Кингисеппского, Киришского, Лодейнопольского и Лужского районов. Участок в садоводстве здесь в среднем обойдется в сумму от 280 тыс. до 1,5 млн руб. (29 167–62 083 руб. за сотку).

Район	Цена участка				Цена домостроений без учета стоимости земли		Цена участка с домостроением	
	ИЖС		Сад-до				ИЖС	Сад-до
	руб./сот.	тыс. руб.	руб./сот.	тыс. руб.	руб./кв. м	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
Волосовский	81 451	1 562	62 083	1 475	51 403	5 427	6 989	6 902
Волховский	118 095	1 333	36 250	385	44 945	8 840	10 173	9 225
Выборгский	461 785	8 542	264 412	3 580	81 721	15 997	24 539	19 577
Гатчинский	287 378	4 643	275 170	2 264	65 155	8 911	13 455	11 176
Кингисеппский	160 428	2 024	48 970	438	38 487	2 893	4 917	3 330
Киришский	46 958	703	29 167	280	38 896	3 603	4 305	3 883
Кировский	464 160	6 021	223 994	2 369	46 165	6 126	12 147	8 494
Лодейнопольский	66 495	1 343	37 222	450	44 220	3 895	5 239	4 356
Ломоносовский	423 077	5 108	318 410	3 226	72 556	10 260	15 368	13 486
Лужский	59 421	1 030	48 648	570	39 223	3 900	4 930	4 471
Приозерский	267 484	4 282	129 350	3 045	72 941	11 489	15 771	14 534
Тосненский	228 039	2 675	222 378	2 414	57 629	8 525	11 200	10 940
Всеволожский ЛО	699 630	10 869	418 903	5 307	72 790	14 462	25 331	19 769
СПб, Колпинский	835 044	9 833	562 500	4 500	63 129	5 431	15 264	9 931
СПб, Курортный	2 706 521	58 981	1 637 671	15 147	86 404	20 964	79 945	36 111
СПб, Петродворцовый	813 612	14 856	627 119	3 700	65 525	21 865	36 721	25 565
СПб, Пушкинский	1 010 973	25 433	642 049	5 050	109 224	26 382	51 815	31 432
СПб, Выборгский	821 625	14 775	811 866	5 250	146 658	44 023	58 796	48 273
СПб, Красносельский	916 762	13 292	540 183	4 476	73 314	13 410	26 612	17 885
СПб, Приморский	3 018 484	58 686	1 370 566	15 000	150 901	51 925	110 611	66 925

Рис. № 7. Средняя стоимость земельных участков по районам.

Оценщиком было проведено исследование рынка продажи объектов, сопоставимых с Объектом оценки, при этом использовались следующие источники информации о ценах сделок (предложений):

- ❑ данные Росреестра о сделках с недвижимостью (АИС «Мониторинг рынка недвижимости», <https://portal.rosreestr.ru>);
- ❑ данные официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru);
- ❑ данные системы электронных торгов Российского аукционного дома (www.auction-house.ru);
- ❑ интернет-порталы с предложениями по продаже недвижимости: spb.cian.ru, www.emls.ru, avito.ru, rosrealt.ru.

Сведения о сделках (предложениях) по сопоставимым объектам недвижимости с указанием цен представлены в таблице далее.

В результате было выявлено, цены предложений по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым, без учета скидки на торг – от 3 500 до 4 100 руб./кв.м.

СКИДКА НА ТОРГ

Скидка на торг определялась согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости»⁴. Величина скидки на торг при продаже земельных участков под жилую застройку находится в диапазоне от 7,9% до 9,5%.

Выдержка из вышеуказанного источника приведена на рисунке ниже.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,1%	9,4%	10,9%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,8%	8,2%	9,5%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,3%	12,3%	14,3%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,7%	7,9%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,7%	11,7%	13,8%

Рис. № 8. Скидка на торг

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ЗНАЧЕНИЙ

Среди ценообразующих факторов для земельных участков можно назвать следующие:

- потенциал местоположения — участки, расположенные вдоль основных трасс, наиболее востребованы на рынке, чем аналогичные земельные участки, находящиеся на удалении от основных транспортных магистралей;
- категория земель определяет правовой статус земельного участка и вид его разрешенного использования. Переводя земли из одной категории в другую, покупатель вынужден будет нести дополнительные расходы, прежде чем начать эксплуатировать объект;
- площадь — по мере увеличения площади удельный показатель цены предложения снижается;
- передаваемые права — стоимость земли существенно различается в зависимости от того, какое право приобретает покупатель в результате сделки: собственность или право аренды (долгосрочной или краткосрочной). Право аренды земельных участков, как правило, стоит дешевле, чем право собственности на них;
- инженерная оснащенность — преимущественно на рынке представлены свободные земельные участки, не обеспеченные инженерными коммуникациями. Подведение внешних инженерных коммуникаций (водоснабжение и электроосвещение) требует от потенциального собственника значительных капиталовложений;

⁴ Справочник оценщика недвижимости – 2025». Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2025

- наличие на участке строений под снос, функционально устаревших подземных коммуникаций, понижает его стоимость. Наличие на нем улучшений, занимающих малую площадь и годных к эксплуатации, или согласованного проекта строительства здания, соответствующего общей инвестиционной направленности района расположения, увеличивает стоимость участка;
- подъездные пути — как правило, у потенциальных покупателей пользуются земельные участки с асфальтированными подъездными путями в хорошем состоянии. Грунтовые подъездные пути требуют капиталовложений на прокладку дороги после приобретения земельного участка.

АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность является важной характеристикой объекта недвижимости как предмета залога и объекта оценки и характеризуется способностью объекта недвижимости превращаться в денежные средства без потерь от первоначальной стоимости в определенные временные сроки.

Одним из основных параметров, оказывающих влияние на ликвидность объекта недвижимости, является его принадлежность к тому или иному сегменту рынка. В зависимости от того, в какой сегмент рынка недвижимости попадает объект, срок его реализации может быть различным. В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик объекта и особенностей регионального рынка.

Существенными факторами, влияющими на ликвидность объекта недвижимости, являются:

- местоположение;
- физические характеристики объекта;
- размер объекта;
- состояние соответствующего сегмента рынка недвижимости в регионе.

Степень ликвидности имущества определяется в зависимости от прогнозируемого срока его реализации на свободном рынке по рыночной стоимости:

Таблица 9. Градация ликвидности по срокам реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	свыше 6

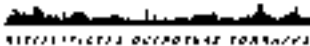
Методические рекомендации Комитета АРБ по оценочной деятельности от 25.11.2011

В настоящем Отчете Объект оценки представляет собой земельный участок (кадастровый №: 47:07:1045005:1670) площадью 950 кв. м, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование – для дачного строительства, расположенный по адресу: Ленинградская область, р-н. Всеволожский.

По итогам рассмотрения характеристик Объекта оценки и анализа рынка Оценщик выделил следующие существенные факторы, влияющие на ликвидность Объекта оценки:

Факторы, повышающие ликвидность Объекта оценки:

- наличие всех необходимых правоустанавливающих документов и соответствие фактического состояния этим документам.



Факторы, понижающие ликвидность Объекта оценки:

- нестабильная ситуация в стране в целом и на рынке земельных участков Ленинградской области.

В результате устного интервью с представителями агентств недвижимости Санкт-Петербурга, специализирующихся на продаже подобных объектов (перечислены ниже), срок среднерыночной экспозиции подобных объектов недвижимости составляет:

- АН «Александр Недвижимость», тел. + 7 (812) 327-16-16 — Николай: «в среднем 9-12 мес.»;
- АН «ИТАКА», тел.: + 7 (812) 740-70-40 — Мария: «более 6 мес.»;
- АН «Весар», тел. + 7 (812) 490-70-00 — Ольга: «не более 18 месяцев».

Таким образом, срок реализации объекта недвижимости, аналогичного оцениваемому, составляет около 12 месяцев. На основании выше сказанного, Оценщик пришел к выводу, что Объект оценки характеризуется степенью ликвидности «низкая» согласно классификации в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованными к применению решением Совета Ассоциации Российских Банков от 25.11.2011.

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

- Скидка на торг для земельных участков, наиболее сопоставимых с оцениваемым, при продаже может находиться в диапазоне от 7,9% до 9,5%.
- Цены предложений объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым, без учета скидки на торг находятся в диапазоне 3 500 до 4 100 руб./кв.м.
- Объект оценки характеризуется низкой ликвидностью.

9. АНАЛИЗ С ЦЕЛЬЮ ВЫБОРА НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 6 ФСО II наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Согласно п. 6 ФСО II, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Вариант наиболее эффективного использования недвижимого имущества определяется взаимодействием ряда факторов:

Физическая возможность	выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.
Юридическая разрешенность	выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и прочее
Финансовая оправданность	анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям
Максимальная эффективность	в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки

Согласно п. 13 ФСО № 7, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Согласно п. 16 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

9.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ

Рассматриваемый фактор диктуется физическими характеристиками самих земельных участков (местоположение, размер участка, форма, инженерно-геологические

параметры грунтов и т.д.). Для определения параметров улучшений, которые можно возвести на оцениваемом земельном участке, необходимо проведение инженерно-геологического и гидрогеологического обследования территории для определения несущей способности грунтов и исследования воздействия проводимых строительных работ на прилегающую застройку.

При этом в распоряжение Оценщика не предоставлены данные о проведении экспертизы грунтов. Оценщик также не проводил самостоятельно экспертизу грунтов и исследования в области инсоляции и ветровой направленности. При рассмотрении вариантов использования земельного участка с точки зрения физической осуществимости Оценщик исходил из предположения об отсутствии каких-либо отрицательных гидрологических, геологических и природно-техногенных факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Согласно проведенному анализу среды местоположения Объекта оценки и анализу рынка (см. разделы 7.2 и 8 Отчета), учитывая физические характеристики рассматриваемого земельного участка (такие как местоположение, размер участка, форма и т.д.), Оценщик пришел к выводу, что на рассматриваемом земельном участке могут быть построены объекты недвижимости жилого назначения.

ЮРИДИЧЕСКАЯ РАЗРЕШЕННОСТЬ

Принимая во внимание цель и предполагаемое использование результатов оценки – Определение стоимости Объекта оценки для банкротства, а также условия Задания на оценку, участок предназначен для дачного строительства.

Согласно данным Выписки из ЕГРН категория земель и вид разрешенного использования земельного участка — категория земель — земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование – для дачного строительства.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик пришел к выводу, что с точки зрения юридической правомочности на рассматриваемом земельном участке могут быть построены объекты недвижимости жилого назначения.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ

На данном этапе анализируются физически осуществимые и юридически правомочные варианты использования земельного участка с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные расходы, финансовые издержки и возврат вложенного капитала.

Учитывая площадь Объекта оценки (950 кв.м), местоположение и пр., Оценщик пришел к выводу, что юридически разрешенный и физически возможный вид использования рассматриваемого земельного участка (ведение садоводства) отвечает критерию финансовой оправданности.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

Тот вариант использования, который по расчетам будет отвечать поставленному условию, давать положительный доход с максимальной отдачей на собственный капитал, будет максимально эффективным, т. е. и будет наиболее эффективным вариантом использования земельного участка.

Дальнейшие рассуждения о максимальной эффективности предполагаемых вариантов использования участка проводятся с точки зрения разумного собственника, стратегия

поведения которого отвечает типичным мотивациям вложения финансовых средств на рынке недвижимости.

При анализе вариантов использования земельного участка с точки зрения максимальной эффективности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения Объекта оценки, который является основным фактором, определяющим его рыночную стоимость. Нецелесообразно создавать объекты под функции, которые несовместимы с местоположением данного земельного участка. На потенциал местоположения земельного участка значительно влияет характеристика окружающего типа землепользования, а также состояние рынка недвижимости в рассматриваемом городе.

Учитывая расположение рассматриваемого участка в Ленинградской области, наличие в окружении участков жилой застройки с достаточно развитой социальной инфраструктурой, размещение на земельном участке объектов жилого назначения в данном случае является наиболее целесообразным.

Необходимо учитывать, что площадь земельного участка составляет 950 кв.м. Учитывая потенциал местоположения земельного участка, характеристики и т.д., максимальную эффективность даст вариант — ведение садоводства.

Ввиду однозначности принятого решения, дополнительных расчетов в рамках текущего раздела не проводилось.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

Наиболее эффективное использование Объекта оценки — земельный участок для дачного строительства.

При определении рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик будет руководствоваться результатами анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов оценки Объекта оценки, а также для выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 1 ФСО V, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В соответствии с п. 11 и п. 12 ФСО I, подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

В соответствии с п. 2 ФСО V, в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, которые получены при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, а также вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Последовательность определения стоимости Объекта оценки в рамках используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов или отказ от использования подходов к оценке с комментариями приведены в разделах 10.1, 10.2, 10.3 Отчета далее.

10.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Согласно п. 24 ФСО V, затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

В соответствии с п. 25 ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, — значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

- надежность других подходов к оценке объекта — наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект оценки непосредственно не генерирует доход и является специализированным, т.е. не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

Согласно п. 24 ФСО № 7, при применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования.

В соответствии с методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 г. 568-р, оценка может проводиться с использованием следующих подходов и методов:

- в рамках сравнительного подхода: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения;
- в рамках доходного подхода: метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

В соответствии с методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. 1102-р, оценка может проводиться с использованием следующих подходов и методов:

- в рамках сравнительного подхода: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения;
- в рамках доходного подхода: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Затратный подход к оценке земельных участков не применяется, его элементы используются в методах выделения, остатка и предполагаемого использования в части расчета затрат на строительство и стоимости улучшений земельных участков. Таким образом, для нахождения стоимости Объекта оценки затратный подход не применялся.

10.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Согласно п. 4 ФСО V, сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Данный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Согласно п. 5 ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Согласно п. 22 ФСО № 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

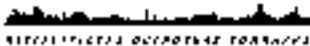
Согласно п. 9 ФСО V, основными этапами сравнительного подхода являются:

- определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 ФСО V. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

ОТБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ДЛЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем Отчете Объект оценки представляет собой земельный участок (кадастровый №: 47:07:1045005:1670) площадью 950 кв. м, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование – для дачного строительства, расположенный по адресу: Ленинградская область, р-н. Всеволожский.

Согласно п. 8 ФСО V, сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.



В соответствии с п. 22 ФСО № 7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

Оценщиком был проведен анализ открытых источников информации (сайты компаний и агентств недвижимости, представители собственников (см. таблицу далее), сайты частных бесплатных объявлений www.emls.ru, www.avito.ru, www.theproperty.ru, www.restate.ru и так далее.

Потенциал оцениваемого земельного участка, определенный в разделе 8 настоящего Отчета, а также текущее назначение – для дачного строительства. Таким образом, в качестве аналогов для Объекта оценки целесообразно выбирать земельные участки с аналогичным потенциалом использования.

ПРАВИЛА ОТБОРА АНАЛОГОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

При выборе объектов-аналогов для оцениваемого недвижимого имущества Оценщиком были учтены следующие существенные факторы:

- оцениваемое недвижимое имущество расположено во Всеволожском районе Ленинградской области;
- ближайшее окружение объекта — индивидуальные жилые дома, незастроенные земельные участки, водные объекты и зеленые насаждения.

Основными критериями отбора служили тип объекта (земельный участок), категория земель (земли сельскохозяйственного назначения), вид разрешенного использования (для дачного строительства), местоположение (Всеволожский район Ленинградской области).

Информация об отобранных объектах-аналогах представлена в таблице далее в конце текущего раздела, источники информации (копии интернет-страниц) представлены в Приложении 2 настоящего Отчета.

По информации продавцов, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения или сделки каких-либо особых обстоятельств. Объекты-аналоги имеют различные рыночные характеристики по физическим характеристикам, а также другие особенности, которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения рыночной стоимости. Оценщик принимает все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных.

В данном случае отдельно необходимо рассмотреть местоположение рассматриваемого земельного участка и отобранных объектов-аналогов, поскольку местоположение является основным ценообразующим фактором, определяющим стоимость объекта недвижимости. Местоположение отобранных объектов-аналогов относительно Объекта оценки представлено на рисунке далее.

По мнению Оценщика, местоположение Объекта оценки и подобранных объектов - аналогов сопоставимо.

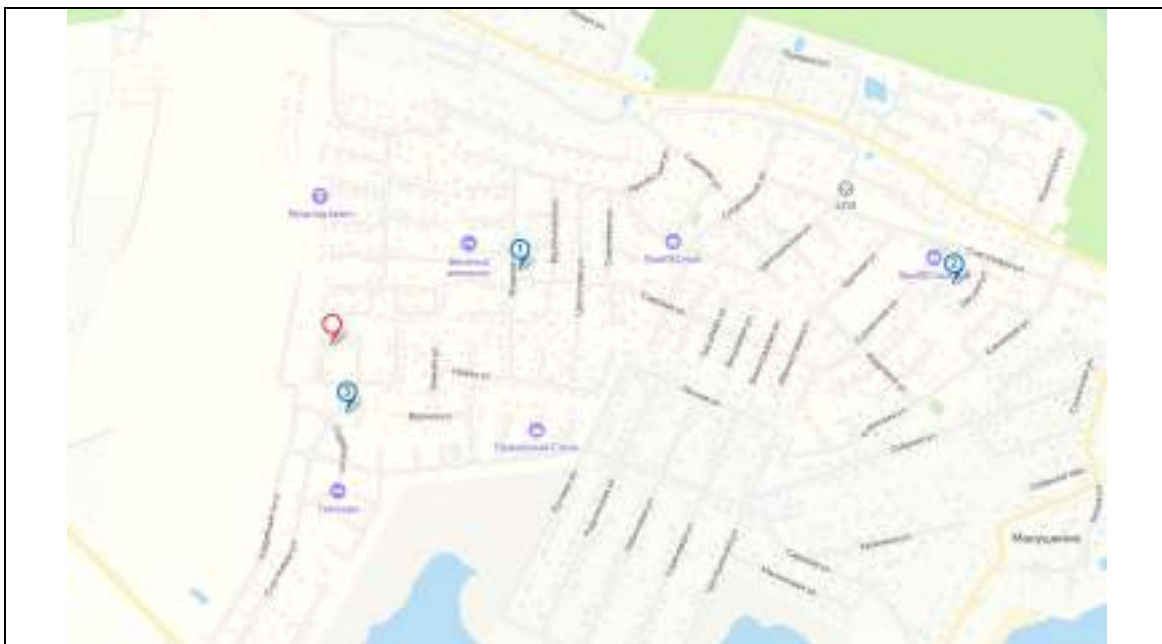


Рис. № 9. Местоположение Объекта оценки (обозначено красным флажком) и объектов-аналогов (обозначено синими флажками 1-3).



191123, г. Санкт-Петербург, Центральный р-н, ул. Фурштатская, д. 40, Литер А,
этаж/пом. 1/24-Н, тел. (812) 777-79-06, ras@list.ru

Таблица 10. Характеристика объектов аналогов и земельного участка

Характеристики объектов	Земельный участок	Объекты - аналоги		
		№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение
Период предложения	19.08.2026	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Регион	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область	Ленинградская область
Район расположения	Всеволожский	Всеволожский	Всеволожский	Всеволожский
Местоположение	Ленинградская область, р-н. Всеволожский	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, Колтушское городское поселение, коттеджный пос. Прилесный, квартал 2-я очередь, 30	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, Колтушское городское поселение, коттеджный пос. Прилесный 2.0	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, Колтушское городское поселение, КП Прилесный Стилль, 89
Расположение в коттеджном поселке	да	да	да	да
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Назначение участка	СНТ/ДНП	СНТ/ДНП	СНТ/ДНП	СНТ/ДНП
Площадь земельного участка, кв.м	950	1 200	852	1 002
Разработанность земельного участка	разработан	разработан	разработан	разработан
Наличие строений на участке	фундамент	нет	нет	нет
Инженерная оснащенность	по границе	по границе	по границе	по границе
Состояние подъездных путей	в хорошем состоянии	в хорошем состоянии	в хорошем состоянии	в хорошем состоянии
Цена предложения, руб.	—	4 200 000	3 500 000	3 600 000
Цена предложения, руб./кв. м	—	3 500	4 108	3 593
Источник информации:	—	https://www.avito.ru/hapo_oye/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_7689229198?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI5WkVYR0lNekJueVVxcVdQIjt9n945az8AAAA	https://www.avito.ru/hapo_oye/zemelnye_uchastki/uchastok_85_sot._snt_dnp_8215787727?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/hapo_oye/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_8250224986?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Источник информации: анализ рынка загородной недвижимости Ленинградской области

ВЫБОР МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Существует множество классификаций методов определения стоимости сравнительным подходом. В общем случае можно выделить следующие 3 группы:

- качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы),
- количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы),
- сочетания количественных и качественных методов.

При применении *качественных методов* оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении *метода корректировок* каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении *методов регрессионного анализа* оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

При проведении расчетов стоимости недвижимости в рамках настоящего Отчета Оценщик не использовал качественные методы оценки ввиду их субъективности.

Регрессионный метод не применялся, поскольку количество найденных аналогов не позволяет построить регрессионную модель, которая могла бы учесть все значимые ценообразующие факторы (необходимо, чтобы количество аналогов в 3-5 раз превосходило количество ценообразующих факторов, что в данном случае невыполнимо).

В рамках текущего раздела использовался метод количественных корректировок (а именно метод последовательных корректировок). Данный метод позволяет при наличии достаточного числа объектов сравнения сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

В рамках сравнительного подхода Объект оценки оценивался методом корректировок.

В рамках данного метода рыночная стоимость объекта недвижимости определяется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым пяти элементам сравнения.

Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$C_i = C_{i-1} \times (1 + k_i^I),$$

где C_i , — цена объекта-аналога после корректировки по i -му и $(i-1)$ -му
 C_{i-1} элементу сравнения;

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе — остальным элементам сравнения, учитывающим различия в местоположении, физических характеристиках и так далее. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения по формуле:

$$C_{OA} = C_I \times \left(1 + \sum_{i=1}^n k_i^{II}\right),$$

где C_{OA} — скорректированная цена объекта-аналога после всех
корректировок второй группы элементов сравнения;
 C_I — скорректированная по первой группе элементов сравнения цена
объекта-аналога;
 k_i^{II} — корректировка по i -му элементу сравнения из второй группы, %;

Определяются весовые коэффициенты для скорректированных цен объектов-аналогов, при этом рыночная стоимость оцениваемого объекта равна средневзвешенной скорректированной цене объектов-аналогов:

$$C = \sum_{j=1}^N (q_j \times C_{OAj}),$$

где C — рыночная стоимость оцениваемого объекта по итогам
сравнительного подхода;
 q_j — весовой коэффициент для j -го объекта-аналога;
 C_{OAj} — скорректированная стоимость j -го объекта-аналога;

Весовые коэффициенты q_j , в сумме равные единице, определяются по формуле:

$$q_j = \frac{\frac{1}{A_j}}{\sum_{j=1}^N \frac{1}{A_j}},$$

где q_j — весовой коэффициент для j -го объекта-аналога;
 N — количество объектов-аналогов;
 j — порядковый номер объекта-аналога;
 A_j — абсолютная валовая коррекция для j -го объекта-аналога.

Абсолютная валовая коррекция для j -го объекта-аналога A_j определяется как сумма абсолютных (по модулю) значений, примененных к цене данного объекта корректировок второй группы.

Таким образом, чем меньше изменилась первоначальная стоимость аналога в процессе корректировки, тем более достоверна его скорректированная стоимость, тем больший весовой коэффициент присваивается данному аналогу.

В случае, когда сумма корректировок равна нулю, в формулу вводится минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок

и избежать математической ошибки деления на ноль. Таким образом, формула будет иметь следующий вид:

$$q_j = \frac{1}{(A_j + 1)} \cdot \frac{1}{\sum_{j=1}^N \frac{1}{(A_j + 1)}}.$$

ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

При принятии решений о заключении сделок по купле-продаже земельных участков участники рынка оперируют прежде всего удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади (руб./кв.м). Данный показатель является универсальным для рассматриваемого сегмента рынка. Ввиду того, что отобранные аналоги отличаются по площади, использование в качестве единиц сравнения полных цен объектов будет некорректным. Таким образом, в процессе оценки цены предложения 1 кв.м общей площади объектов-аналогов через систему корректировок приводятся к рыночной стоимости 1 кв.м общей площади оцениваемого земельного участка.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22 ФСО № 7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

В качестве элементов сравнения используются только те ценообразующие факторы, по которым существуют отличия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами.

Выбор прочих элементов сравнения производился Оценщиком с учетом информации, представленной в разделе 7 настоящего Отчета, и имеющихся различий между рассматриваемым объектом и аналогами.

Таким образом, Оценщик выделил две группы элементов сравнения, влияющие на стоимость рассматриваемого помещения и подобранных объектов-аналогов.

Первая группа элементов сравнения:

- условия рынка.

Вторая группа элементов сравнения:

- общая площадь;
- наличие строений на участке.

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

УСЛОВИЯ РЫНКА

Цены на рынке с течением времени изменяются, причиной этого могут быть инфляционные и дефляционные процессы в экономике, принятие новых законов, налоговых норм, а также колебания спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Аналоги, используемые в расчетах, были выставлены на продажу до даты оценки. Таким образом, поправка на время сделки/предложения не требуется.

Учитывая то, что Оценщику доступны цены предложения аналогов, для определения рыночной стоимости необходимо ввести корректировку на отличие цен предложения от цен сделок (скидка на торг).

Скидка на торг определялась согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости»⁵. Величина скидки на торг при продаже земельных участков под жилую застройку находится в диапазоне от 7,9% до 9,5%.

Учитывая характеристики и особенности Объекта оценки, а также текущую ситуацию на рынке загородной недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области, Оценщик, счел верным использовать в качестве скидки на торг среднее значение интервала – 8,7%.

Выдержка из вышеуказанного источника приведена на рисунке ниже.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,1%	9,4%	10,9%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,8%	8,2%	9,5%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,3%	12,3%	14,3%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,7%	7,9%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,7%	11,7%	13,8%

Рис. № 10. Скидка на торг

⁵ Справочник оценщика недвижимости – 2025». Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2025

Таким образом, цена предложения всех объектов-аналогов была скорректирована на 8,7% в сторону уменьшения.

Корректировки по первой группе элементов сравнения представлены в таблице далее.

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

КОРРЕКТИРОВКА НА ИНЖЕНЕРНУЮ ОСНАЩЕННОСТЬ

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2025», под ред. Лейфера Л.А.⁶, существует зависимость удельного показателя стоимости 1 кв.м от площади.

При определении поправочного коэффициента для оцениваемого участка и подобранных объектов-аналогов Оценщиком использовалось уравнение для среднего значения доверительного интервала, которое имеет следующий вид:

$$y = 2,22x^{-0,25}$$

где: y — поправочный коэффициент;
 x — площадь объекта.

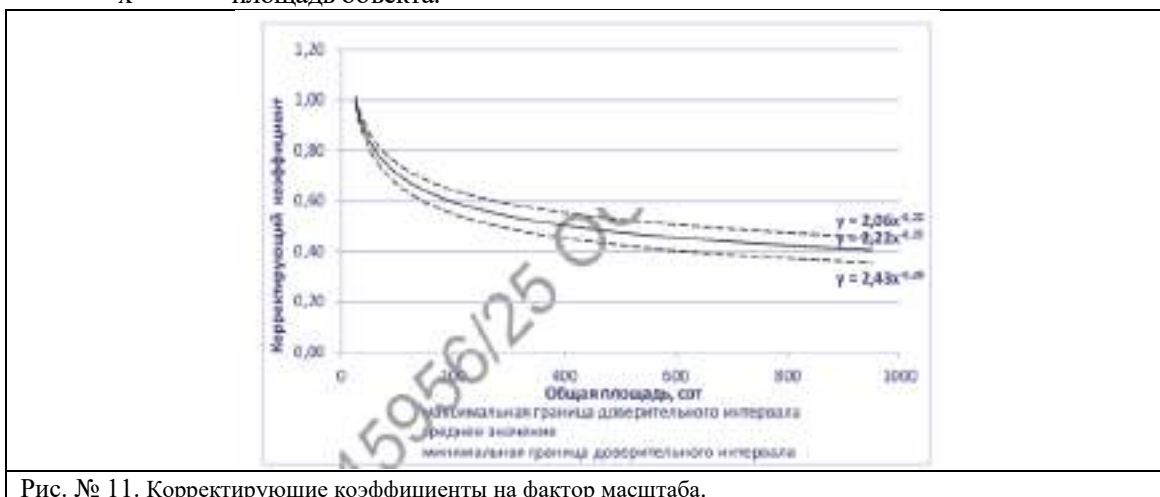


Рис. № 11. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба.

Величина корректировки по данному фактору определялась следующим образом:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\%$$

где K_{II} — размер корректировки;
 C_{OO} — значение коэффициента корректировки для рассматриваемого объекта;
 C_{OA} — значение коэффициента корректировки для объекта-аналога.

На основании вышесказанного цена предложения объекта-аналога № 1 была скорректирована на 6,0% в сторону увеличения, цена предложения объекта-аналога №

⁶ «Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2025»

2 была скорректирована на 2,7% в сторону уменьшения, а цена предложения объекта-аналога № 3 скорректирована на 1,3% в сторону увеличения.

КОРРЕКТИРОВКА НА НАЛИЧИЕ СТРОЕНИЙ НА УЧАСТКЕ

Корректировка на наличие строений на участке определялась согласно Сборнику корректировок сегмента «Земельные участки» Совета экспертов Рынка недвижимости⁷.

Выдержка из вышеуказанного источника приведена на рисунке ниже.

Таблица 61. Интервалы шкалы фактора «Застроенность участка»			
Ветхов, под снос	Участок не застроен	Улучшения до 30%	Улучшения более 30%
0,98	1,00	1,15	Рассчитывается индивидуально

Рис. № 12. Поправочные коэффициенты на наличие строений на участке.

Величина корректировки по данному фактору определялась по формуле, приведенной ранее.

Всем объектам-аналогам, не имеющим строений на участках, присвоен коэффициент 1,00. На оцениваемом земельном участке расположено улучшение (фундамент), поскольку он не является полноценным строением, поправочный коэффициент присвоен как среднее значение между коэффициентом для незастроенного участка и коэффициентом для участка, имеющего улучшение, занимающее до 30% площади участка – 1,08 $(=(1,00+1,15)/2)$.

Таким образом, цена предложения всех объектов-аналогов была скорректирована на 7,5% в сторону уменьшения.

Итоговое значение удельной цены 1 кв.м оцениваемого земельного участка было принято как средневзвешенное значение полученных в результате произведенных корректировок цен 1 кв.м объектов сравнения. Весовой коэффициент определялся обратно пропорционально сумме валовой коррекции.

Расчет рыночной стоимости рассматриваемого земельного участка приведен в таблице далее.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Таким образом, стоимость Объекта оценки, полученная с применением сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки без учета округления составляет:

3 524 500 рубля⁸

(Три миллиона пятьсот двадцать четыре тысячи пятьсот рублей).

⁷ <http://www.areall.ru/>

⁸согласно Налоговому кодексу РФ (часть II, гл. 21, ст. 146, п.2), операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС, поэтому в данном случае налог на добавленную стоимость не начисляется на рыночную стоимость права собственности на земельный участок



Таблица 11. Проведение корректировок по первой группе элементов сравнения

Характеристика объектов	Земельный участок	Объекты - аналоги		
		№1	№2	№3
Удельный показатель стоимости, руб./кв.м	—	3 500	4 108	3 593
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение
Изменение в %	—	-8,7%	-8,7%	-8,7%
Изменение в руб.	—	-305	-357	-313
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	—	3 196	3 751	3 280

Таблица 12. Проведение корректировок по второй группе элементов сравнения

Характеристики объектов	Земельный участок	Объекты - аналоги		
		№1	№2	№3
Площадь земельного участка, кв.м	950	1 200	852	1 002
Поправочный коэффициент	0,400	0,377	0,411	0,395
Изменение, %	—	6,0%	-2,7%	1,3%
Наличие строений на участке	фундамент	нет	нет	нет
Поправочный коэффициент	1,08	1,00	1,00	1,00
Изменение, %	—	7,5%	7,5%	7,5%
Скорректированная цена	—	3 627	3 931	3 570
Абсолютная валовая коррекция		13,5%	10,2%	8,8%
Относительная валовая коррекция		2,3%	5,6%	3,9%
Весовые коэффициенты		32,5%	33,5%	33,9%
Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м				3 710
Рыночная стоимость земельного участка, руб.				3 524 500
Рыночная стоимость земельного участка с учетом округления, руб.				3 525 000

Источник информации: расчеты Оценщика

10.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Согласно п. 11 ФСО V, доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Согласно п. 12 ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В соответствии с Распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 г. 568-р, при определении рыночной стоимости земельного участка элементы доходного подхода используются в методах капитализации земельной ренты, остатка и предполагаемого использования.

Согласно указанному Распоряжению, метод капитализации земельной ренты основывается на возможности получения земельной ренты от оцениваемого участка, при этом «величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли». По итогам маркетингового исследования рынка земельных участков Ленинградской области, можно говорить об отсутствии вторичного рынка аренды земельных участков, аналогичных оцениваемому по функциональному назначению.

Метод остатка и метод предполагаемого использования Оценщик не использовал в связи с большим количеством допущений, что приведет к искажению итогового результата.

Таким образом, Оценщик отказался от расчета объекта оценки в рамках доходного подхода.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ

В настоящем Отчете рыночная стоимость Объекта оценки определялась в рамках одного подхода об оценке, поэтому проведение процедуры согласования результатов оценки, полученных различными подходами, не требуется, и в качестве итоговой величины стоимости Объекта оценки принимается результат, определенный в рамках использованного подхода.

11.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на 19.08.2026 с учетом округления составляет:

3 525 000⁹ рублей

(Три миллиона пятьсот двадцать пять тысяч рублей).

11.3. СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ

Согласно п. 30 ФСО № 7, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Таким образом, на основании требований действующего законодательства Оценщик приводит суждение о возможных диапазонах границ рыночной стоимости Объекта оценки.

Для определения допустимых диапазонов Оценщик использует «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п.14 ФСО I, п.4 ФСО IV, п.30 ФСО №7)» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород, 2025). В соответствии с данными, приведенными в справочнике, значение диапазона, в котором может лежать рыночная стоимость Объекта оценки на активном рынке, составляет $\pm 12,1\%$.

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки 19.08.2026, согласно мнению Оценщика, может находиться в следующем интервале:

3 099 000 – 3 952 000 рублей

(Три миллиона девяносто девять тысяч рублей –

Три миллиона девятьсот пятьдесят две тысячи рублей)

(НДС не облагается)¹¹.

⁹ согласно Налоговому кодексу РФ (часть вторая, гл. 21, ст. 146, п. 2, пп. 6), операции по реализации земельных участков, а также долей в них не подлежат обложению налогом на добавленную стоимость

12. ЗАЯВЛЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНКИ

По итогам проведения оценки Оценщик подтверждает следующие факты:

- все изложенные в настоящем Отчете сведения достоверны;
- выполненный в отчете анализ и полученные результаты оценки являются непредвзятым профессиональным суждением Оценщика, ограниченным только пределами оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничительных условий;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в Объекте оценки, не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения оговоренной величины стоимости;
- Объект оценки был осмотрен специалистами ООО «ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ»;
- анализ и выводы Оценщика получены и Отчет об оценке составлен в полном соответствии с законодательством, действующим в Российской Федерации на дату оценки.

В результате проведения оценки Оценщик установил, что рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки 19.08.2026 с учетом округления составляет:

3 525 000¹⁰ рублей
(Три миллиона пятьсот двадцать пять тысяч рублей).

Оценщик
Савин
Александр Николаевич

¹⁰ согласно Налоговому кодексу РФ (часть вторая, гл. 21, ст. 146, п. 2, пп. 6), операции по реализации земельных участков, а также долей в них не подлежат обложению налогом на добавленную стоимость

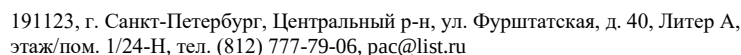
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Сведения об использованных при проведении оценки нормативных актах, методических материалах и рыночных данных представлены далее в таблице. Точные ссылки на источник данных приведены по тексту Отчета.

Тип данных	Источники получения данных
Законодательство об оценочной деятельности и стандарты оценки	Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО». Методические указания по оценке жилых домов по состоянию на 2024 составленные Банком ВТБ (ПАО)
Методические материалы	«Вопросы оценки», профессиональный научно-практический журнал. 1996 – 2012. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости. – М.: «Маросейка», 2009. Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов / Асват Дамодаран; Пер. с англ. – 6-е изд. – М.: Альпина Паблишерз, 2010. Коростелев С. П. Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью. – М.: Маросейка, 2009. Озеров Е. С. Экономическая оценка объектов гражданских прав. Научно-методические рекомендации. СПб., ООО «Копи-Р Групп», 2012.
Данные об экономическом положении РФ и региона	Сайт Министерства экономического развития РФ – http://www.economy.gov.ru/ . Сайт рейтингового агентства – www.raexpert.ru
Рыночные данные	www.rosrealty.ru , www.irt.ru , www.cian.ru , www.bn.ru и другие

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ
И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

[illegible]



Лист 3			
Земельный участок вне общедолевой собственности			
Лист № 3 раздела 1	Виды участков (статья 1.5)	Коды разделов 3	Коды видов участков 3
33:08:0050600:00:001001:0010:001035005			
Вид земельного участка		47:07:0040005:0070	
Сведения о владельце земельного участка		Сведения об объекте недвижимости (наименование объекта "земельный")	
Соблюдение отчуждения		Для данного земельного участка обеспечен доступ к государственной кадастровой карте (сведения о государственном кадастровом номере (идентификационный номер): 47:07:0040005:0064. Сведения, подтверждающие отсутствие раздела 4: Сведения о наличии земельного участка, расположенного на территории земельного участка 47:07:0040005:0070	
Наименование владельца		Государство Российская Федерация, администрация города Севастополя (далее - "владелец") от имени владельца (далее - "владелец")	

1. Имя и Фамилия автора статьи 2. Дата публикации статьи	 НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ЦЕНТР МИНИСТЕРСТВА ВНЕШНИХ ДЕЛ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ЦЕНТР МИНИСТЕРСТВА ВНЕШНИХ ДЕЛ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН	3. Наименование организации, в которой выполнялась работа 4. Адрес организации
5. Сведения об авторах		6. Сведения об авторах

[illegible]

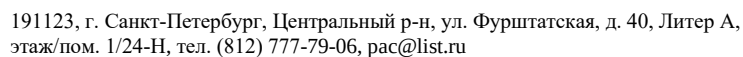
 DEPARTMENT OF HEALTH AND FAMILY WELFARE GOVERNMENT OF INDIA Ministry of Health and Family Welfare New Delhi-110 002		IN CHARGE, District Health Office	
TO THE DISTRICT MAGISTRAR, DISTRICT OF ...		...	

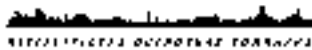
Лист 5			
Титульный лист или объявление о ликвидации			
Лист № 2 раздела 2	Лист № 3 раздела 3	Лист № 4 раздела 4	Лист № 5 раздела 5
УСЛБ.20204. № КУПН.001.2015-10415245			
Единственный участник		47477-10415245/1070	
1	Описание объявлений о ликвидации или ликвидации, если такой документ не был предоставлен заявителем	Действие отсутствует	
2	Описание ликвидации в соответствии с законодательством	Действие отсутствует	
3	Описание ликвидации в соответствии с законодательством	Действие отсутствует	
4	Описание ликвидации в соответствии с законодательством	Действие отсутствует	
5	Описание ликвидации в соответствии с законодательством	Действие отсутствует	
6	Описание ликвидации в соответствии с законодательством	Действие отсутствует	
7	Описание ликвидации в соответствии с законодательством	Действие отсутствует	
8	Описание ликвидации в соответствии с законодательством	Действие отсутствует	
9	Описание ликвидации в соответствии с законодательством	Действие отсутствует	
10	Описание ликвидации в соответствии с законодательством	Действие отсутствует	
11	Описание ликвидации в соответствии с законодательством	Действие отсутствует	

Лист 6	
Титульный лист или объявление о ликвидации	
Лист № 2 раздела 2	Лист № 3 раздела 3
УСЛБ.20204. № КУПН.001.2015-10415245	
Единственный участник	
47477-10415245/1070	
1	Описание ликвидации в соответствии с законодательством

Лист 6	
Титульный лист или объявление о ликвидации	
Лист № 2 раздела 2	Лист № 3 раздела 3
УСЛБ.20204. № КУПН.001.2015-10415245	
Единственный участник	
47477-10415245/1070	
1	Описание ликвидации в соответствии с законодательством

Лист 6	
Титульный лист или объявление о ликвидации	
Лист № 2 раздела 2	Лист № 3 раздела 3
УСЛБ.20204. № КУПН.001.2015-10415245	
Единственный участник	
47477-10415245/1070	
1	Описание ликвидации в соответствии с законодательством

Page 3, Line 1Page 31, Line 8



Лист 5.2 (из 6)

Наименование государственного регистрационного акта об объекте недвижимости
Специальный регистрационный документ (свидетельство)

Информация об объекте недвижимости			
Информация об объекте недвижимости			

Лист № 1 документа 1.2	Всего документов 1.2.1	Всего документов 1.2.2	Всего документов 1.2.3
------------------------	------------------------	------------------------	------------------------

13.05.2024 № 13/05/2024-001/2024-0001/2024			
--	--	--	--

Кадастровый номер:	47-07/004/2024-001
--------------------	--------------------

Сведения о территории, являющейся объектом недвижимости

Площадь	Сведения о территории		Сведения о территории, являющейся объектом недвижимости	Сведения о территории, являющейся объектом недвижимости
	№	У		
1	2	3	4	5
1	470016.87	22.40566.41	Земельный участок	0.1
2	470016.75	22.40566.41	Земельный участок	0.1
3	470016.81	22.40566.41	Земельный участок	0.1
4	470016.88	22.40566.41	Земельный участок	0.1
5	470016.81	22.40566.41	Земельный участок	0.1
6	470016.87	22.40566.41	Земельный участок	0.1

Информация о документе	 Информация о документе Информация о документе Информация о документе	Информация о документе
------------------------	---	------------------------

ДОГОВОР купли-продажи № 3-22-Д

Санкт-Петербург

«18» января 2022 года

Гражданин Российской Федерации Новикосов Дмитрий Вячеславович, дата рождения 25.09.1964 года, место рождения: гор. Ленинград, пол мужской, паспорт 40 09 826832, выдан 14.10.2009 года ТП №67 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Приморском районе города Санкт-Петербурга, код подразделения 780-067, зарегистрированный по адресу: Санкт-Петербург, Серебряный бульвар, дом 5, корпус 1, квартира 102, являющийся индивидуальным предпринимателем, в лице представителя Гражданина Российской Федерации Лавина Константина Геннадьевича, пол мужской, 13.05.1971 года рождения, паспорт 40 10 356647, выданный миграционным пунктом №9 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Выборгском районе города Санкт-Петербурга 23 мая 2016 года, зарегистрированного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 26, квартира 55, действующего на основании Доверенности бланк № 78 АБ 4036134 от 08 ноября 2017 года, удостоверяющей Осташкину Еленой Константиновной, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург, зарегистрированной в реестре за № 4-1653, именуемый в дальнейшем «**ПРОДАВЕЦ**», с одной стороны, и

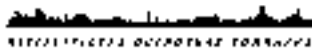
Гражданин Российской Федерации Дробышев Евгений Анатольевич, пол мужской, дата рождения 25.05.1974 года, место рождения гор. Волгодонск, паспорт 41 20 117924 выдан ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области 16.10.2020 года, код подразделения 479-004, зарегистрированный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Кудрово, ул. Ленинградская, д. 3, кв. 1020, именуемый в дальнейшем «**ПОКУПАТЕЛЬ**», с другой стороны, совместно именуемые «**СТОРОНЫ**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **ПРОДАВЕЦ** продал и передал, а **ПОКУПАТЕЛЬ** купил и принял в собственность земельный участок, предназначенный для дачного строительства, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, расположенный по адресу: **188660 Ленинградская область, Всеволожский район** общей площадью **950 кв.м.**, кадастровый номер **47:07:1045005:1670**.
2. Участок принадлежит **ПРОДАВЦУ** на основании решения о разделе от 23.02.2019, договора купли-продажи от 10.12.2018 №Д-3-НДВ.
3. Строения на земельном участке отсутствуют.
4. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы.
5. **ПРОДАВЕЦ** гарантирует, что указанный земельный участок не продан, не подарен, в дар не обещан, не заложен, в аренду не сдан, судебного спора о нем не имеется, под арестом не состоит, иные обременения не зарегистрированы.
6. Стороны пришли к соглашению об определении стоимости продаваемого земельного участка в размере **1 594 700 (Одна миллион пятьсот девяносто четыре тысячи семьсот) рублей РФ**, которые **ПОКУПАТЕЛЬ** оплатил **ПРОДАВЦУ** путем безналичного перевода вышеуказанных средств на его расчетный счет до момента подписания настоящего договора.
7. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания **СТОРОНАМИ**. Право собственности возникает у **ПОКУПАТЕЛЯ** с момента государственной регистрации.
8. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, и по одному у **ПРОДАВЦА** и **ПОКУПАТЕЛЯ**.
9. Настоящий договор является актом приема-передачи земельного участка. **СТОРОНЫ** претензий друг к другу не имеют.

ПРОДАВЕЦ:

по доверенности

**ПОКУПАТЕЛЬ:**



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области	
Прекращение государственной регистрации	Права собственности
Дата регистрации	11.02.2022
Номер регистрации	47:07:1045905:0470-47/053/2022-3
	

Прочитано, проинформировано и осведомлено печатью	Л
Листа (ов)	1
« 11 » 02 — 2022 года	
Государственный регистрационный	
регистратор	Павлова В.А.

Строй и Живи

ООО "Строй и Живи" ИНН 7842100005, КПП 780401001, ОГРН 1167847416430,
юр. адрес: 195274, город Санкт-Петербург, пр-кт Луначарского, д. 80 к. 4, литера А, кв. 101

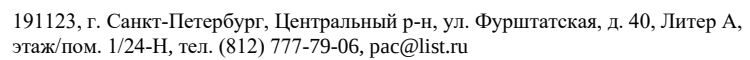
**Эскизный проект индивидуального жилого дома по адресу:
Ленинградская область, р-н Всеволожский.
Кадастровый номер: 47:07:1045005:1670**

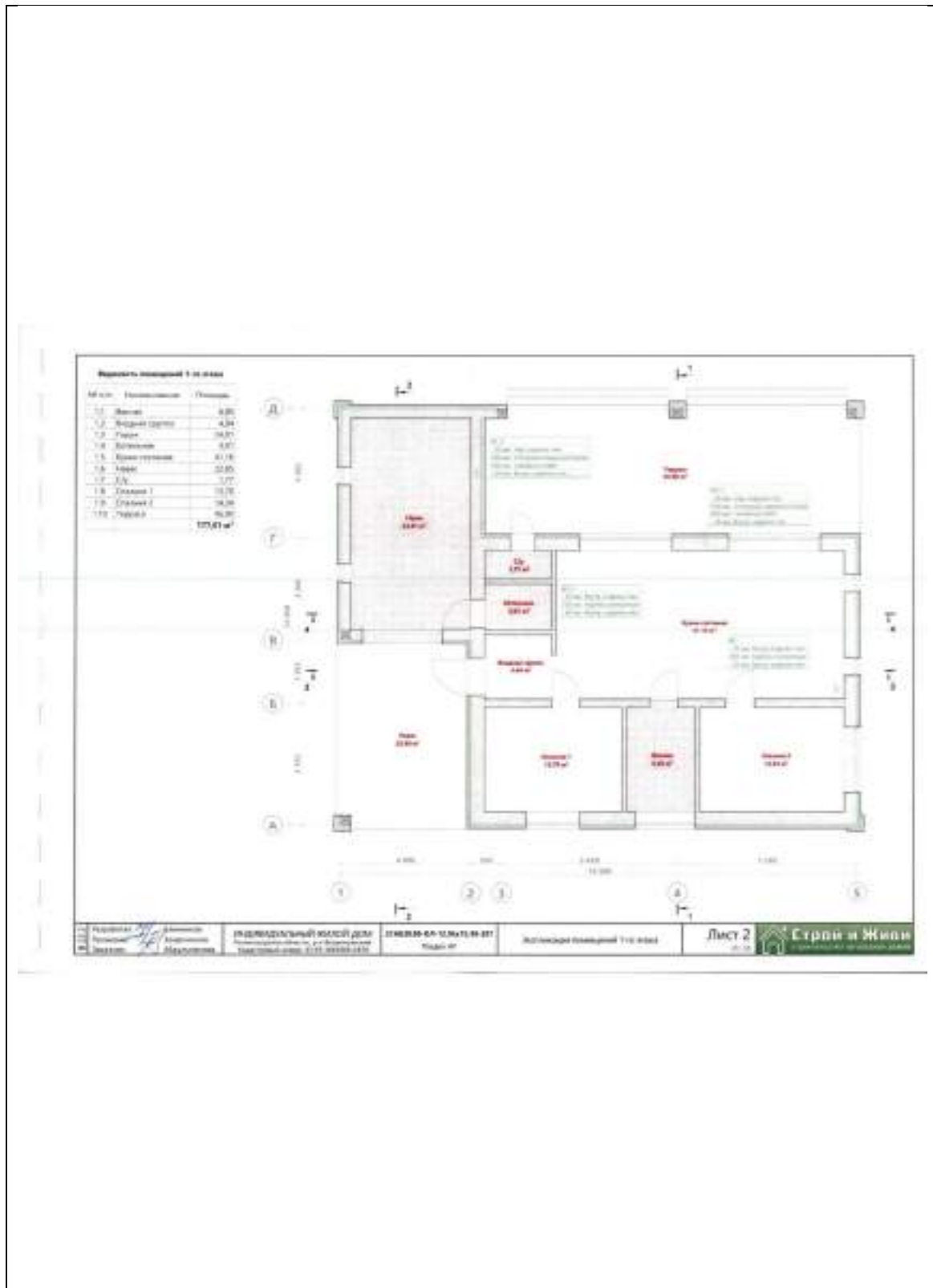


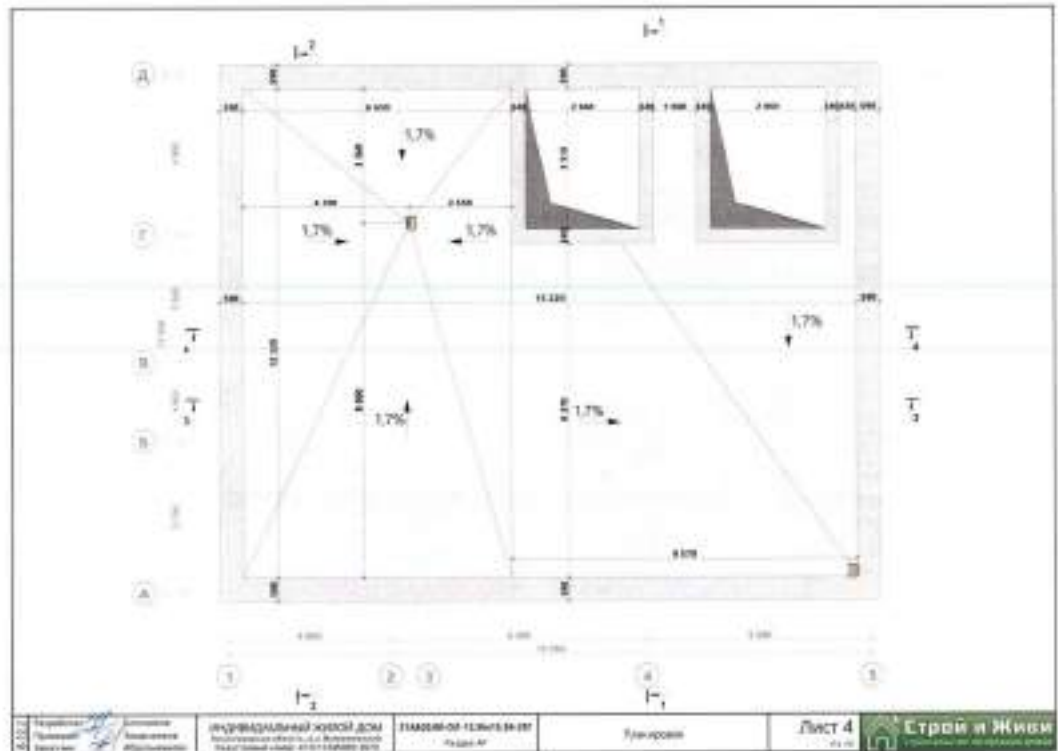
ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ
21АБ20.00-ОЛ-12,96x15,96-207

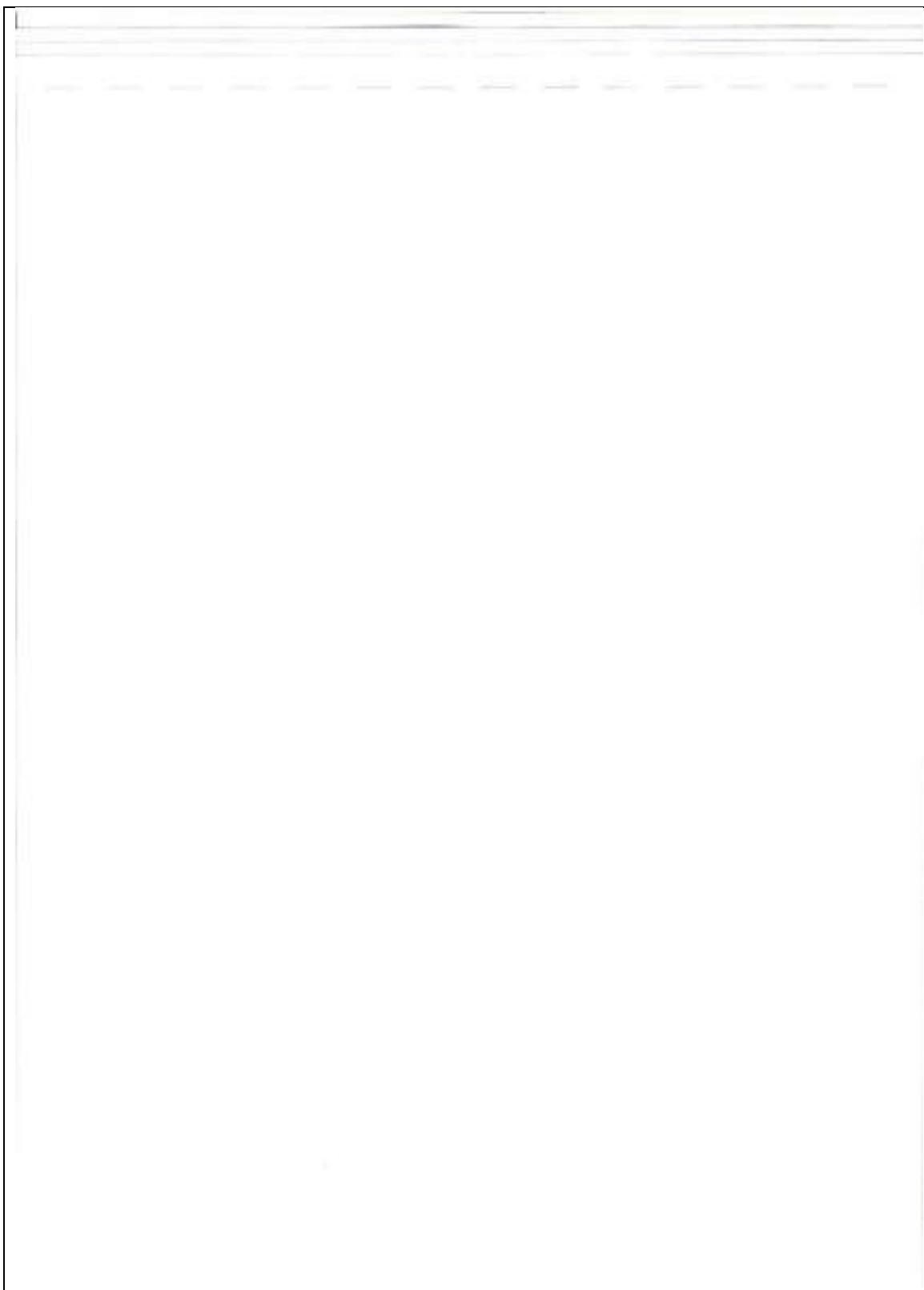
Заказчик: Абдулманова Д.Р.
Архитектор: Ближников
Дата составления проекта: 11.08.2023 г.
Абдулманова Д.Р.

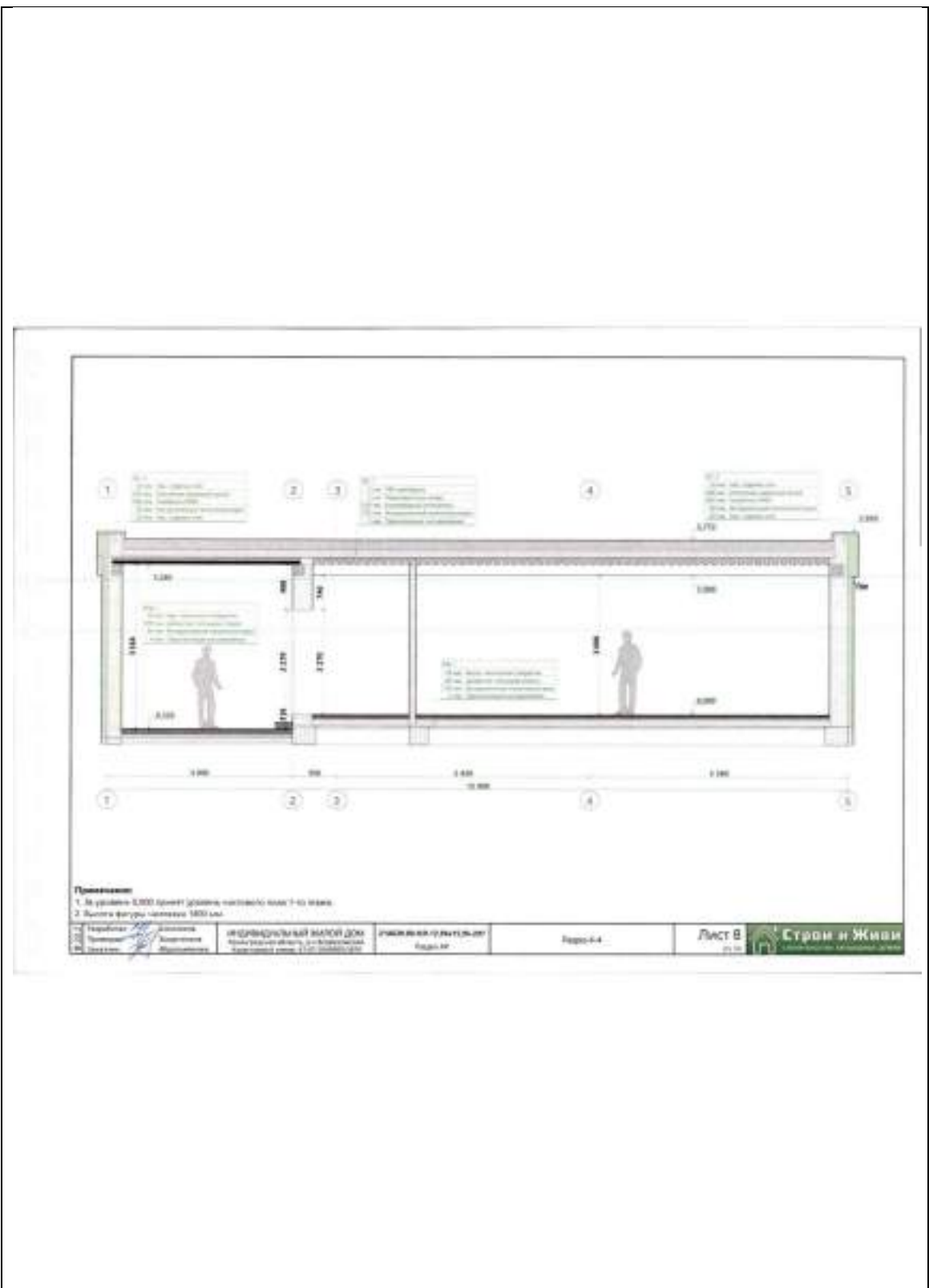
Санкт-Петербург
2023 г.

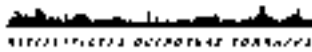
62



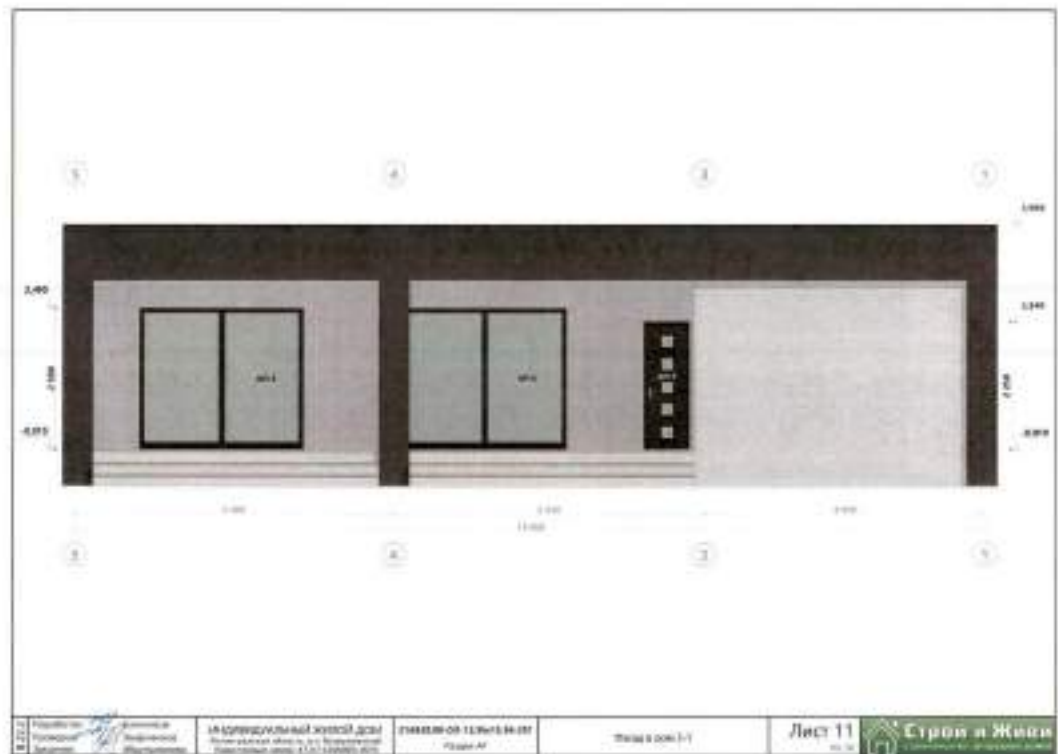










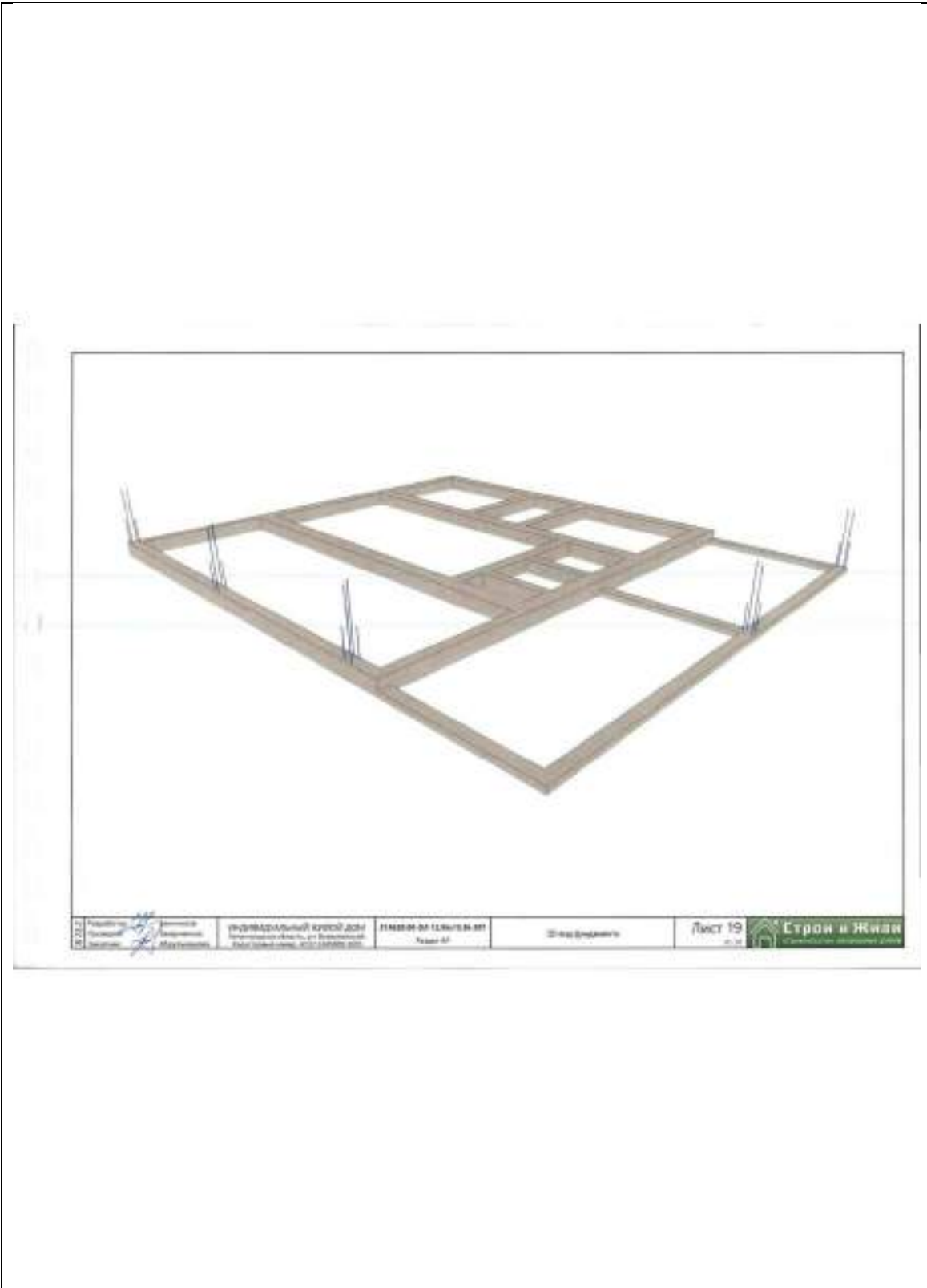


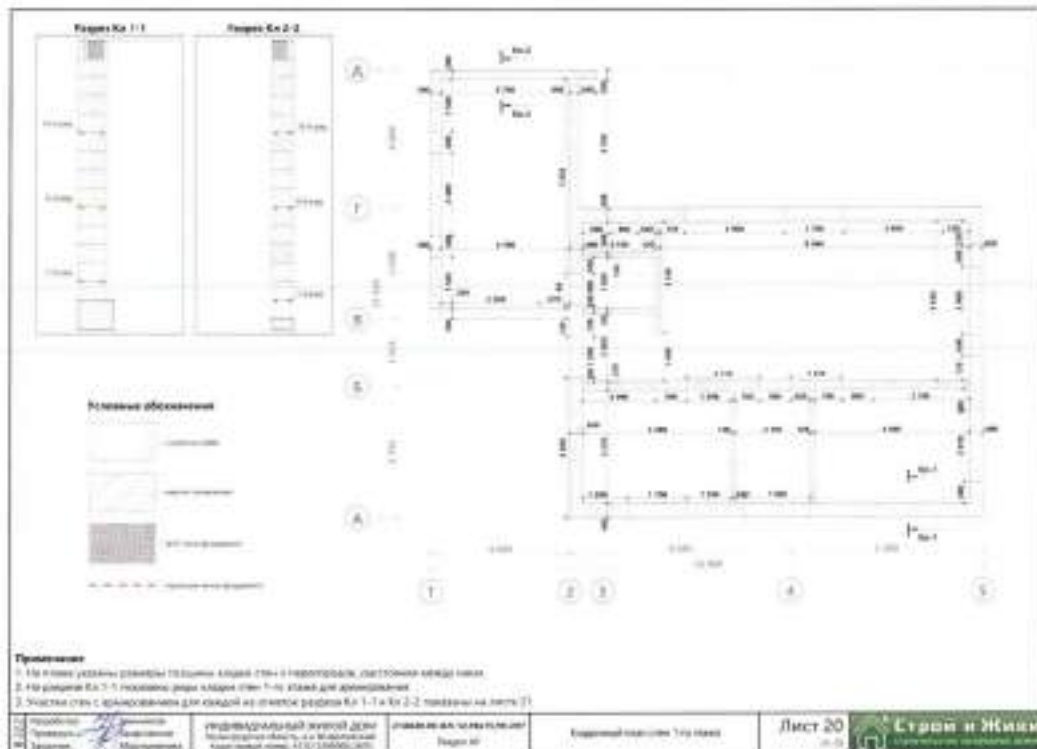


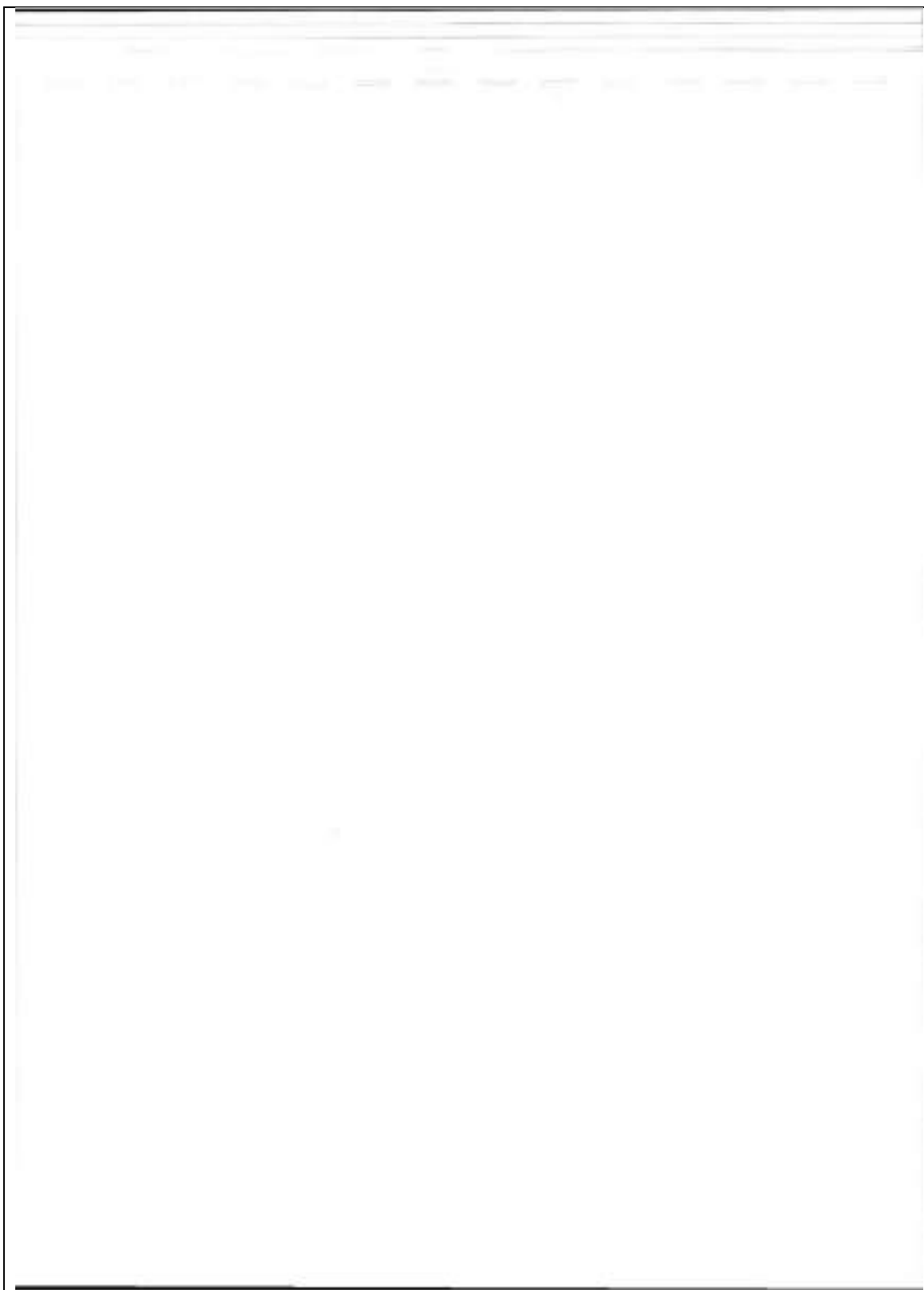


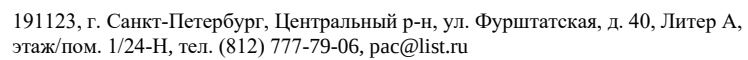


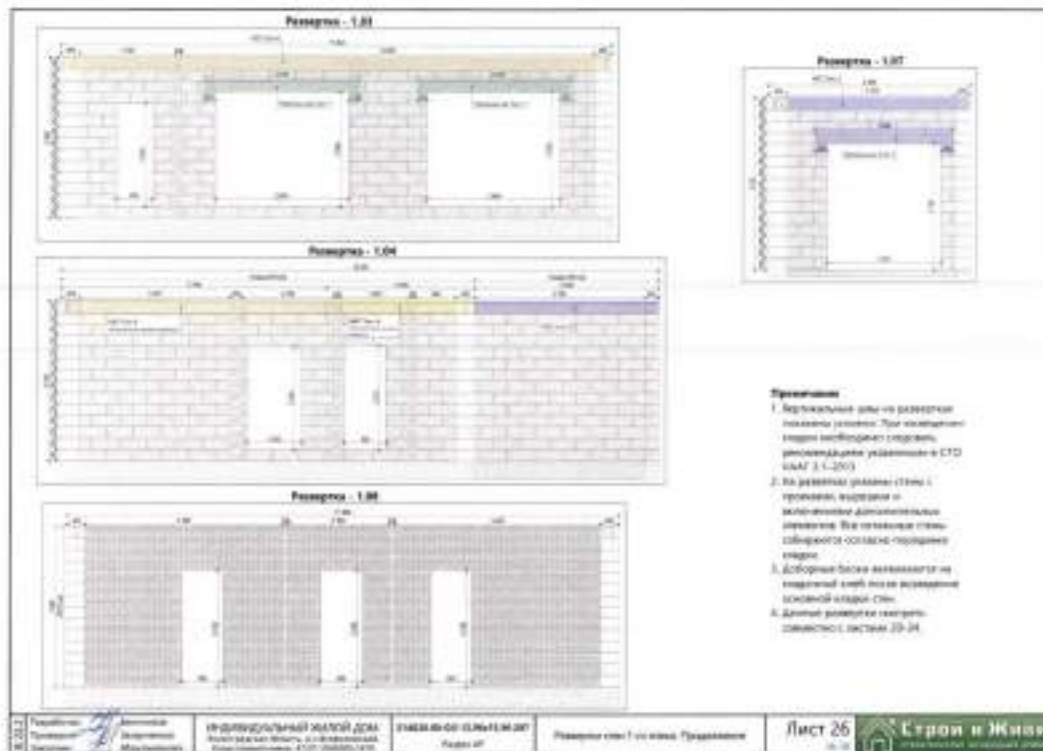
Водонетная железобетонная дорожка прохода						Водонетная железобетонная дорожка прохода					
Пик.	Вид сечения открытия	Размеры прохода (ШxВ)	Примеч.	Кол-во	Площадь прохода	Пик.	Вид с наружной сторony здания	Размеры прохода (Ш x В)	Кол-во	Площадь прохода	
ДП-1		1.200x2.200	л	1	2.70	ОП-1		1.700x2.500	1	4.12	
ДП-2		2.500x2.500		1	6.42	ОП-2		1.900x1.900	1	3.52	
ДП-3		0.90x2.250	л	1	1.60	ОП-3		2.000x2.500	1	5.03	
ДП-4		0.90x2.250	л	2	3.04	ОП-4		2.000x2.500	2	7.09	
ДП-5		0.90x2.250	л	2	3.04	ОП-5		0.90x2.500	1	1.28	
				7	15,80 м²				9	31,95 м²	

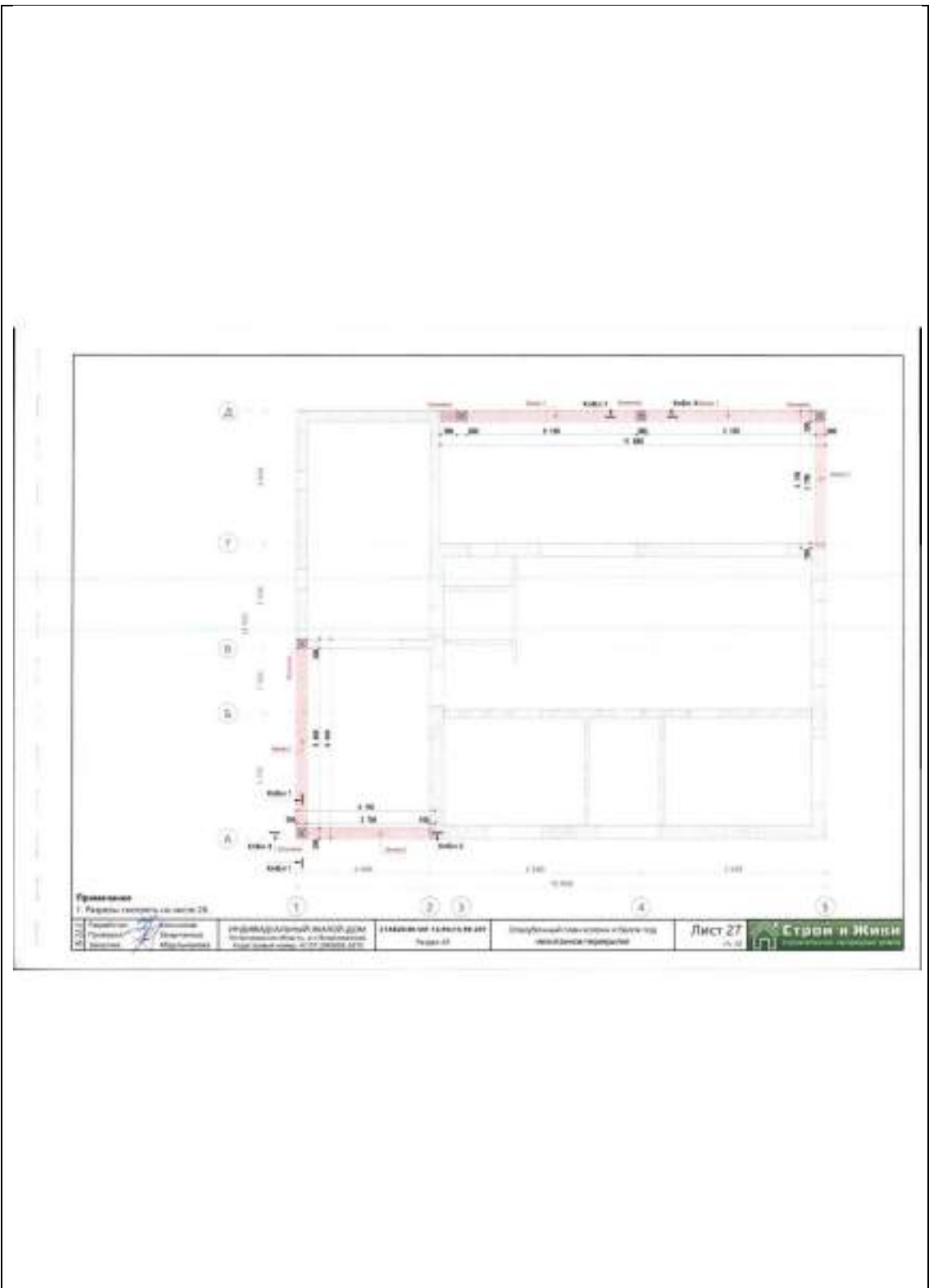


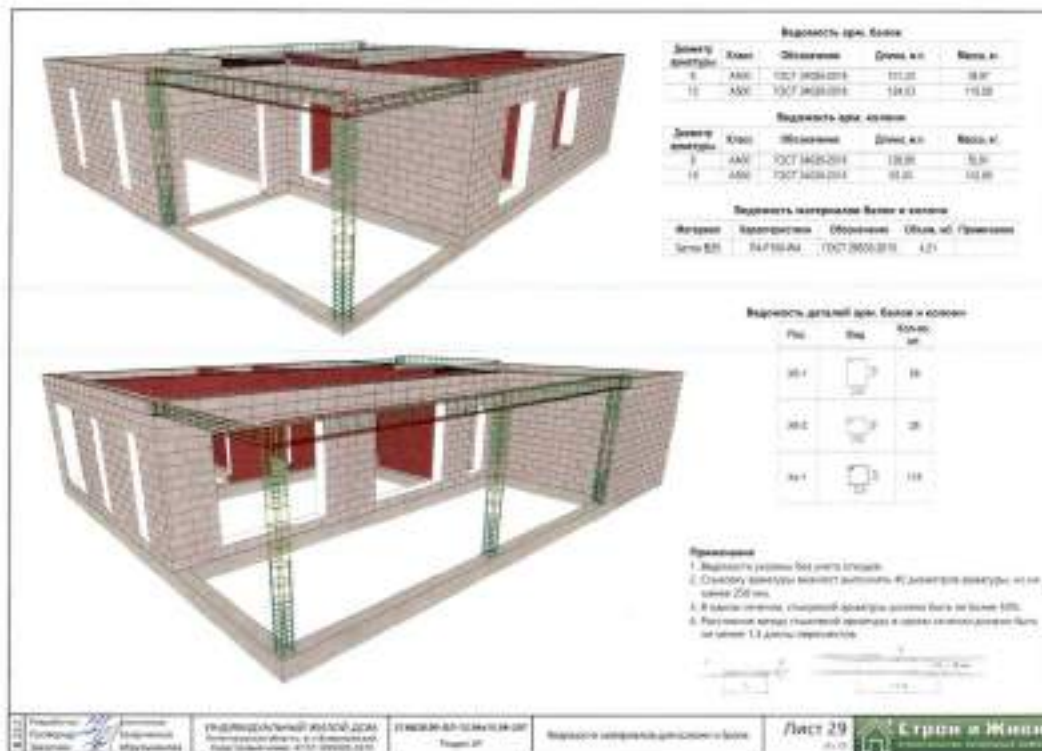


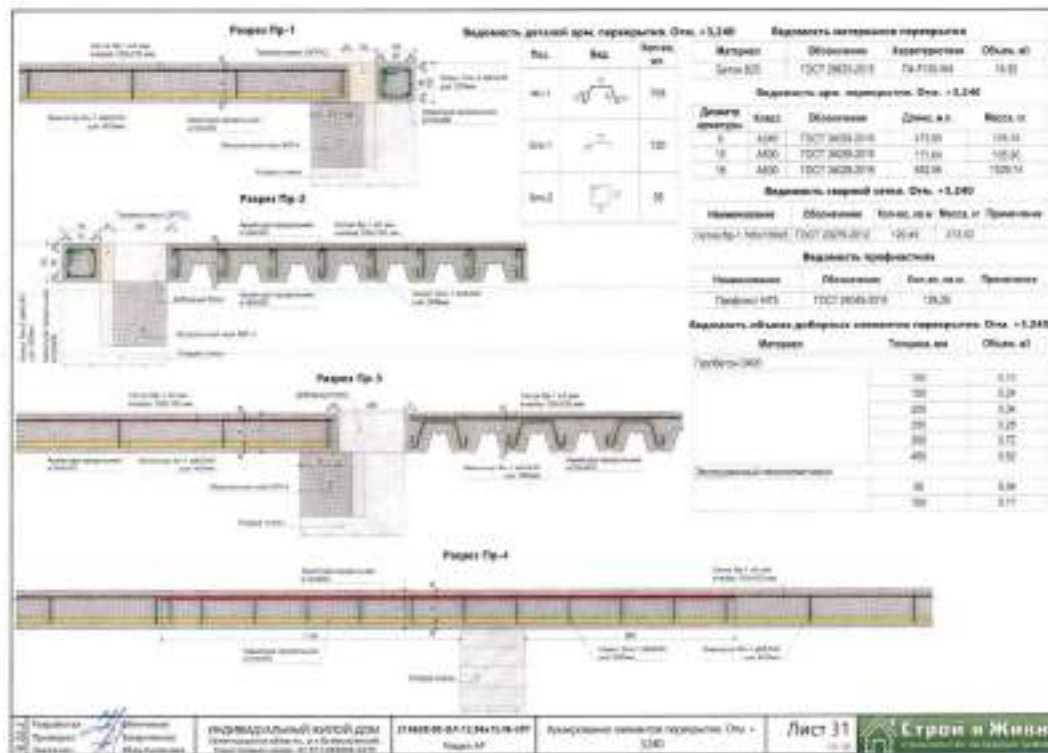


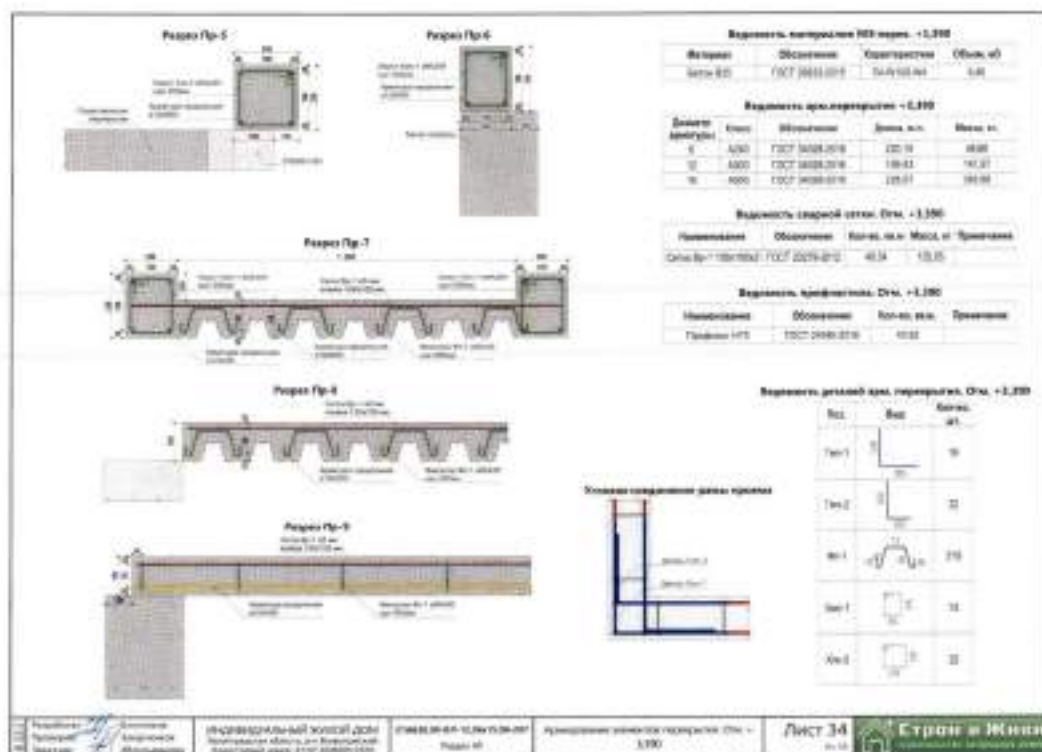






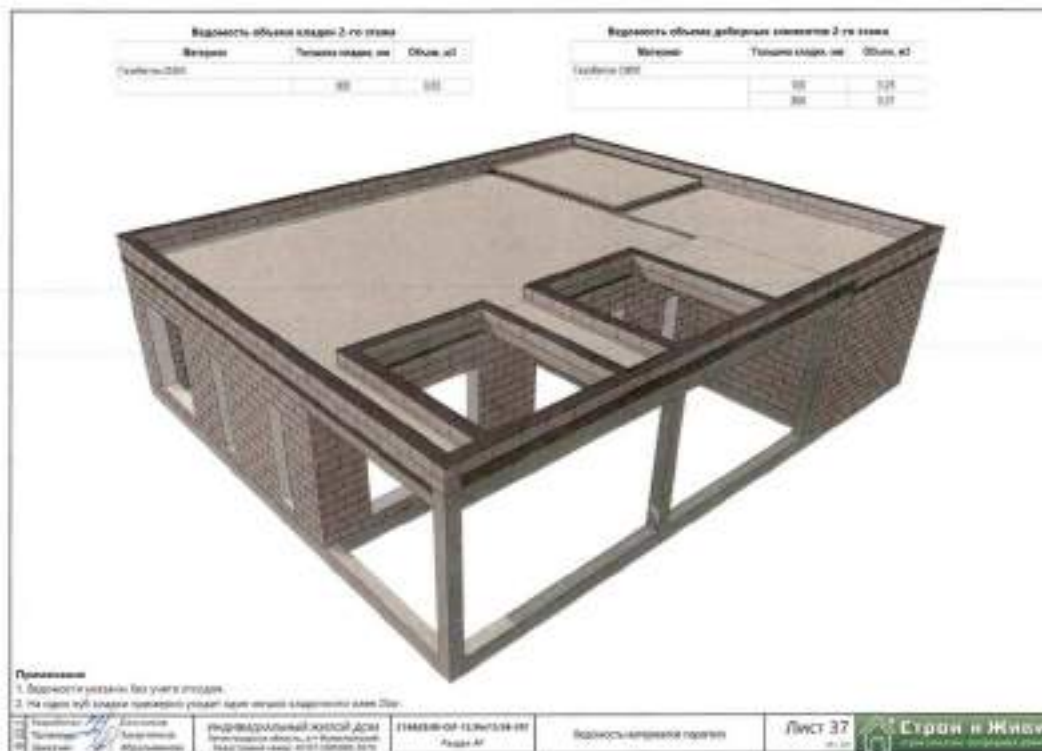


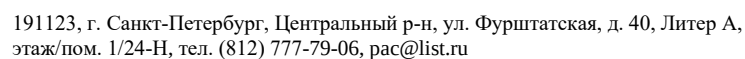


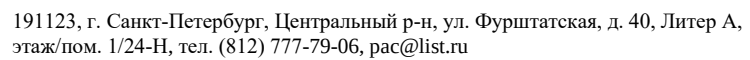




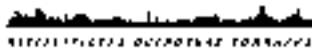




[illegible]



87



191123, г. Санкт-Петербург, Центральный р-н, ул. Фурштатская, д. 40, Литер А,
этаж/пом. 1/24-Н, тел. (812) 777-79-06, ras@list.ru

Описание

Продается участок правильной формы в коттеджном поселке Парусный 2.0:

- 10 км до КАД (по Мурманскому или Волгускому шоссе), электричка в автобусы от Ладоского вокзала (40 мин)
- Ровный сухой участок, создан уже закончили строительство
- К участку подведены все коммуникации (газ, теплотрасса, электричество 15 кВт, централизованное водоснабжение)
- Огорожено охраняемая территория, благоустроенное озеленение, в поселке детская площадка и площадка для выгула собак, прогулочная зона, освещение, дороги асфальтированы
- Жилое поселок - рядом Невский лесопарк, 2 школы
- В поселке свой коммунити-центр, ОДН, магазин, районный клуб, парикмахерский комплекс, кафе, футбольное поле, каток в зимний период, вся соц. инфраструктура
- Один собственник, в ней в собственности, без ограничений. Документы готовы к оформлению

3 500 000 Р

40 190 Р за сотку
Внесены от 40 500 Р за сотку
Платежи онлайн

8 933 565-22-42

Начать строительство

Рассчитать ипотеку

Зарегистрироваться

Видео обзор территории

Описание проекта

Загляните внутрь

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От площади

Стоимость участка

Стоимость дома

1 500 000 Р

3 000 000 Р

100 кв.м

300 кв.м

Первоначальный взнос

Срок кредита

3 500 000 Р

30%

301 349

30%

3

10

20

30

22

30

3 программы от Авито

Основная

Безовая

Для IT

42 582 Р/мес.

90 160 Р/мес.

Для IT

С процентами

Доплата

5.80%

45 500 Р

10.4%

101 000 Р

Нужно ли одобрение

Посмотреть предложение

Посмотреть расчет ипотеки

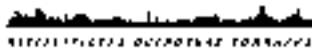
17 000 000 Р

12 кв.м в 22.02

360 кв.м в 1.0 кв.м

Пожалуйста не обижайтесь

88



191123, г. Санкт-Петербург, Центральный р-н, ул. Фурштатская, д. 40, Литер А,
этаж/пом. 1/24-Н, тел. (812) 777-79-06, рас@list.ru

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить фото

Сменить

3 600 000 ₽

350 000 ₽ за сотку
В среднем по СПб 494 ₽/сот.
[Посмотреть рынок](#)

В 963 359-97-22

Получить консультацию
по телефону или онлайн

Рассчитать ипотеку

Здоровейте!

Ваше мнение важно!

Спасибо за отзыв!

Ваше мнение важно!

Продавец от себя

Дополнительная информация

5

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние от МКАД: 14 км

Расположение

Поневодский ОП, Выборгский р-н, коттеджное поселок поселок 671 Пригородный Стан, 68
Ильинское шоссе, 14 км

[Оформить карту](#)

Описание

Продаю участок

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

от 3 600 000 ₽

от 3 600 000 ₽

Стоимость участка

Стоимость дома

3 600 000 ₽

3 600 000 ₽

10 сот

30 сот

300 сот

3000 сот

Первоначальный взнос

Срок кредита

3 500 000 ₽

10%

10 лет

2 программы от банка

Сбербанк

Велик

ДНП

Платеж от 43 094 ₽/мес.

Платеж от 99 440 ₽/мес.

Платеж от 40 846 000 ₽

Ставка от 5,99%

Ставка от 18,0%

Ставка от 18,0%

Взнос от 30 289 ₽

Взнос от 312 867 ₽

Взнос от 40 846 000 ₽

Сбербанк

Велик

ДНП

Получить консультацию

Получить консультацию

3 600 000 ₽

350 000 ₽ за сотку
В среднем по СПб 494 ₽/сот.
[Посмотреть рынок](#)

В 963 359-97-22

Получить консультацию
по телефону или онлайн

Рассчитать ипотеку

Здоровейте!

Ваше мнение важно!

Спасибо за отзыв!

Ваше мнение важно!

Продавец от себя

Дополнительная информация

5

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние от МКАД: 14 км

Расположение

Поневодский ОП, Выборгский р-н, коттеджное поселок поселок 671 Пригородный Стан, 68
Ильинское шоссе, 14 км

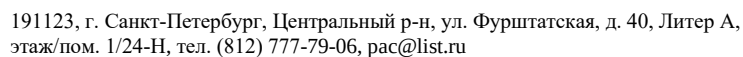
[Оформить карту](#)

89

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ ПРАВО НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



91









ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС»
ИНН 77-03-0079, ОГРН 1027704037403, e-mail: info@euroins.ru, сайт: http://www.euroins.ru
24000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Ленина, д. 3, эт. 2, пом. 9. Тел. (800) 333-66-66, (7) 800-333-66-66
ОБ-НОД.Г.ЭКОНОМ-НОМ ВЕРНОМ СТРАХОВАНИИ ОБЩЕСТВЕННОГО ЦЕЛЯ СТРАХОВАНИЯ В СФЕРЕ «ПОВРЕЖДЕНИЯ»



ПОЛИС

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за
причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности
СПБ41/25ГО-ОЦ/3136634

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) и лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеханова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 02-3012/2023 от 12.12.2023г., с одной стороны и Савин Александр Николаевич (далее - Страхователь), с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденными Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 448 от «20» ноября 2019 г. (далее - Правила страхования) и на основании Договора СПБ41/25ГО-ОЦ/3136634 страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности от 11.06.2023 г., заключили Полис страхования:

1. Объект страхования	являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный наступившим и законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем факт причинения ущерба действительным (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо - сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	30 100 000 (Тридцать миллионов сто тысяч) рублей 00 копеек.
4. Формируется	Не устанавливается
5. Страховой тариф	0.04834%.
6. Страховая премия	14 550 (Четырнадцать тысяч пятьсот пятьдесят) рублей 00 копеек
7. Срок страхования	с «01» июля 2023г. по «31» декабря 2024 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Законное Лицо о страховании от «11» июля 2023 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования СПБ41/25ГО-ОЦ/3136634 от 11.06.2023г. Договор СПБ41/25ГО-ОЦ/3136634 страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности от 11.06.2023 г.
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес: 191119, Санкт-Петербург, Литовский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7704312079, КПП 784043001 Р/с 40702810216000005598 ПАО «Банк Санкт-Петербург» к/сч 30101810900000000790 БИК 044030790
11. Страхователь	- адрес: г. Санкт-Петербург, ул.Есенина, д.32, корп.1, кв.309
12. Дата выдачи полиса	«11» июля 2023 г.

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страхователем и уполномоченным им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленных законом способами и в т.ч. включая персональные данные и информацию базу Страхователя, и целях информирования о наличии страховых продуктов, услуг, осуществляемых Страхователем, включая заключение со Страхователем и по мере доступа сети (посредством нажатия на кнопку с логотипом СМС-сообщений, телефонной линии и иных доступными способами). Настоящим согласием не может быть отозвано Страхователем посредством нажатия Страхователем соответствующего информационного сообщения.

"Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за
причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности"
от «20» ноября 2019 г., вступила.

СТРАХОВЩИК:

Директор Санкт-Петербургского филиала

ООО РСО «ЕВРОИНС»

Чеханов Алексей Иванович

М.П.

Председатель Правления: Ю.В.Калашников, ИНН 77-04-00000, ОГРН 1027704037403



СТРАХОВАТЕЛЬ:

Савин Александр Николаевич

Савин Александр Николаевич

Савин А.Н.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ВУСХО» СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ВУСХО»
ИНН 77-013899, ОГРН 507714037426, e-mail: info@vuso-paul.ru, сайт: <http://www.vuso-paul.ru>
УМВД по Московской обл. / Госавтоинспекция / ППС № 1, с/п. № 1-10, № 1-002, 333-86-07, +7 (495) 306-50-50
28-й этаж, электронный адрес: pravovaya@vuso-paul.ru, сайт: www.vuso-paul.ru



ПОЛИС

страховании ответственности за нарушение договора и/или проведение операций и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оптовой деятельности
СПБ4175/ГО-ОПН2402029

ООО РСО «ЕВРОННС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чечанова Александра Николаевича, действующего на основании Доверенности №01-0412/2025 от 04.12.2025 г., с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ»** (далее Страхователь), в лице Генерального директора Савина Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а совместно с "Принятием страховщиком ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за применение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности", утверждающих Протокол Генерального директора ООО РСО «ЕВРОННС» № 448 от «20» ноября 2019 г. (далее – Протокол страховщика) и на основании Договора СПЕИ/25ГО-ОЦ №3402029 страховщиком ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за применение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности от 04.12.2025 г., заключили Полное страхование:

1. Объект страхования	активные имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (инициатора) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение Договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда третьему лицу при осуществлении оценочной деятельности Страхователем (инициатором) является установленный Заказчиком в законе или решении арбитражного суда или арбитражный Судом факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных актов; действий Российской Федерации и субъекта оценочной деятельности, совершаемых в рамках оценочной деятельности, установленных соответствующей организацией оценщиков, членом которой является оценщик; (фактически лицо – ссудополучатель оценщик) на момент причинения ущерба, в том числе в сфере страховой деятельности.
3. Страховая сумма/лимит ответственности	500 000 100 (Пятьсот миллионов сто) рублей 00 копеек. Лимит ответственности на один страховой случай: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек.
4. Премия	Не установлена
5. Страховой тариф %	0,023
6. Страховая премия	115 000 (Сто пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек
7. Срок страхования	с «01» января 2026 г. по «31» декабря 2027 г.
8. Принципы и правила договора страхования	в соответствии с Принципами страхования
9. Иные условия договора	Заказчик-Агент в страховании от «01» декабря 2023 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования СПБ4123/ТО-ОЦВ840038 от 04.12.2023 г. Договор СПБ4123/ТО-ОЦ В840038 страхования ответственности за нарушение договора на проведения оценки и ответственности за причинение вреда третьему лицу при осуществлении оценочной деятельности от 04.12.2023 г.
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2, пом.9 Адрес: 191119, Санкт-Петербург, Литовский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079. КПП 784043001; Р/с 40702810216000003598 в ПАО «Банк Санкт-Петербург» к/сч 30101810900000000790 БИК 044030790
11. Страхователь	- адрес: 191123, г. Санкт-Петербург, ул. Фурштатская, д. 40, лит. А, пом. 24-Н
12. Дата выдачи полиса	«04» декабря 2023 г.

- [illegible]

Прибыль может быть осуществлена в том, посредством электронной почты, специализированного программного обеспечения или в материальном состоянии (бумажно или электронно).

Таким чином, дослідження на поліпшенні умови простоту в розв'язанні Спрингфільдської проблеми розв'язаної в даному розширенні простоту, а саме після перетворення, з широким використанням поліномів і пов'язаної розв'язаної простоту.

Содержит предельно чистый, без примесей, порошок, который используется для приготовления растворов. Порошок представляет собой белый кристаллический осадок, который образуется при взаимодействии с различными веществами.

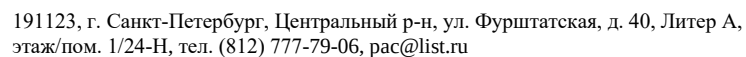
²Получено при поддержке гранта Минобрнауки России на осуществление фундаментальных исследований в области математики и информатики (грант 14-01-00000).

TESTIMONIALS FROM OUR CUSTOMERS WHO HAVE USED OUR SERVICES

Received 10 November 2004; accepted 12 January 2005; first published online 12 May 2005

© 2004 Blackwell Publishing Ltd
Journal of Internal Medicine 255: 105–112





СТРАХОВАТЕЛЬ:
Генеральный директор
ООО «ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ КОМПАНИЯ»

M.H. _____ / *Carroll A.H.* /[illegible]

Copyright © 2001