

г. Москва, ул. Мельникова, д. 3, корп. 5,  
этаж № 1, пом. V, ком. 2

[www.pleyadaconsulting.ru](http://www.pleyadaconsulting.ru)



ПЛЕЯДА  
КОНСАЛТИНГ

Порядковый № 13/2023 от 19 апреля 2023 года

## Отчет об оценке

**справедливой (рыночной) стоимости 21 земельного участка,  
категории земель: земли населенных пунктов,  
вид разрешенного использования:  
среднеэтажная жилая застройка,  
а также образование и просвещение,  
адрес (местоположение):  
Ленинградская область, Всеволожский район,  
д. Касимово, кадастровый квартал 47:07:0485001**

по состоянию на 19 апреля 2023 года

Дата составления отчета –  
19 апреля 2023 года.



**Генеральному директору  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Управляющая компания РИГОРА» Д.У.  
закрытым паевым инвестиционным  
фондом недвижимости «Касимово»  
господину Рязанову А.Н.**

*Уважаемый Александр Николаевич!*

*В соответствии с Заданием на оценку № 7 от «28» марта 2023 года к Договору № 138-01/2019 на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, от 11 января 2019 года, заключенному между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания РИГОРА» Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Касимово» и Акционерным обществом «Плеяда консалтинг», дипломированный аттестованный оценщик Е.Е. Некрасов произвёл оценку справедливой (рыночной) стоимости представленного для оценки недвижимого имущества.*

*Оценка произведена по состоянию на 19 апреля 2023 года после получения исходных данных, ознакомления с объектом оценки, проверки хозяйственной и функциональной пригодности имущества, входящего в объект оценки, что могло бы быть полезным при расчёте справедливой (рыночной) стоимости недвижимого имущества.*

*Оценка была произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки, Стандартов и правил осуществления оценочной деятельности СРО оценщика, а также Международного стандарта финансовой отчетности 13 «Оценка справедливой стоимости», Международных стандартов оценки - «МСО 2020» и Европейских стандартами оценки (ЕСО-2020).*

*Анализ исходной информации и рыночных данных, обоснование выбора подходов и методов оценки, а также конкретные расчеты представлены в соответствующих разделах отчёта, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых ограничений и допущений.*

*АО «Плеяда консалтинг» не проводило как часть настоящей работы экспертизу правоустанавливающих документов на оцениваемую долю в уставном капитале компании и какую-либо проверку характеристик объекта, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра.*

*Результаты деятельности АО «Плеяда консалтинг», направленной на установление в отношении объекта оценки рыночной стоимости, приведены ниже.*

**Генеральный директор АО «Плеяда консалтинг»**



**Н. А. Шишкина**

**РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**  
**Акционерного общества «Плеяда консалтинг»**  
**по установлению в отношении объекта оценки**  
**СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ**  
**по состоянию на 19 апреля 2023 года**

**ЗАКАЗЧИК:** Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания РИГОРА» Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Касимово».

**СОБСТВЕННИК:** Владельцы паевых инвестиционных фондов недвижимости «Касимово» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания РИГОРА», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и депо владельцев инвестиционных паев.

**ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:** объекты недвижимости:

№	Наименование	Площадь, кв.м.	Месторасположение
1	Земельный участок №47:07:0485001:7647	149080 +/- 135	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
2	Земельный участок №47:07:0485001:7648	6253 +/- 28	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
3	Земельный участок №47:07:0485001:7649	3947 +/- 22	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
4	Земельный участок №47:07:0485001:7650	972 +/- 11	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
5	Земельный участок №47:07:0485001:7651	4036 +/- 22	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
6	Земельный участок №47:07:0485001:7652	3552 +/- 21	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
7	Земельный участок №47:07:0485001:7653	4920 +/- 25	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
8	Земельный участок №47:07:0485001:7654	1969 +/- 16	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
9	Земельный участок №47:07:0485001:7655	6207 +/- 28	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
10	Земельный участок №47:07:0485001:7656	4256 +/- 23	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
11	Земельный участок №47:07:0485001:7657	308 +/- 6	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
12	Земельный участок №47:07:0485001:7658	10431 +/- 36	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
13	Земельный участок №47:07:0485001:7659	85480 +/- 102	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
14	Земельный участок №47:07:0485001:7660	11572 +/- 38	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
15	Земельный участок №47:07:0485001:7661	9928 +/- 35	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
16	Земельный участок №47:07:0485001:7662	38778 +/- 69	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
17	Земельный участок №47:07:0485001:7663	1603 +/- 14	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
18	Земельный участок №47:07:0485001:7664	8203 +/- 32	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
19	Земельный участок №47:07:0485001:7665	4052 +/- 22	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
20	Земельный участок №47:07:0485001:7666	4574 +/- 24	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
21	Земельный участок №47:07:0485001:7667	3768 +/- 21	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово

**ДАТА ОЦЕНКИ:** 19 апреля 2023 г.

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:** 19 апреля 2023 г.

**НАЗНАЧЕНИЕ ОЦЕНКИ:** Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки.

В результате проведенного анализа мы пришли к выводу, что по состоянию на 19 апреля 2023г. справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки составляет:

№	Наименование объекта оценки	Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости без НДС с учетом округления, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для среднетажной жилой застройки, общая площадь 149 080 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7647	39 682 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для среднетажной жилой застройки, общая площадь 6 253 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7648	16 644 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для среднетажной жилой застройки, общая площадь 3 947 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7649	10 506 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для среднетажной жилой застройки, общая площадь 972 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область,	2 587 000

[illegible]

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки составляет 538 456 000,00 (Пятьсот тридцать восемь миллионов четыреста пятьдесят шесть тысяч) рублей.

Расчет стоимости объекта оценки проведен на основании исследований рынка, на личном опыте и профессиональных знаниях оценщиков. Источники информации и методики расчетов приведены в соответствующих разделах отчета об оценке.

Экономические, финансовые и технические характеристики оцениваемого имущества, используемые в процессе подготовки отчета, брались на основе информации, представленной заказчиком, без проведения специальной проверки их достоверности.

*Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у них данными:*

- 1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.*
- 2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.*
- 3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.*
- 4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.*
- 5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ.*
- 6. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.*

**Генеральный директор АО «Плеяда консалтинг»**



**Н. А. Шишкина**



## Содержание

1. Задание на оценку .....	7
2. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	11
3. Допущения, использованные оценщиком при проведении оценки .....	12
4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике .....	13
4.1. Сведения о заказчике оценки .....	13
4.2. Сведения об оценщике .....	13
5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки .....	14
6. Основные факты и выводы .....	14
6.1. Основание для проведения оценки .....	14
6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....	14
6.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	15
6.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки .....	18
6.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости .....	20
7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	22
Описание объекта оценки .....	22
8. Анализ рынка .....	33
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки .....	33
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	40
8.3. Ценообразующие факторы, использованные при определении стоимости .....	43
8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен; анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов; основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы .....	44
9. Описание процесса оценки .....	50
9.1. Общие понятия оценки. Подходы и методы оценки .....	50
9.2. Анализ наиболее эффективного использования .....	67
9.3. Обоснование использования подходов и методов оценки .....	70
9.4. Расчет рыночной и справедливой стоимостей .....	70
10. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости .....	80
ПРИЛОЖЕНИЯ .....	90



Согласно п. 1 Федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (ФСО III) процесс оценки включает следующие действия:

1. 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 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";

2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5. составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

В ходе выполнения задания на оценку проведена работа в полном объеме:

- анализ предоставленных документов;
- интервьюирование представителей Заказчика;
- расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки;
- составление настоящего Отчета.

### **1. Задание на оценку**

Согласно п. 3 Федерального стандарта оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 задание на оценку должно содержать следующую информацию:

1. объект оценки, включая права на объект оценки. Идентификация объекта оценки проводится на основе присущих ему количественных и качественных характеристик с учетом описания прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости, и связанных с ними ограничений и обременений. Требования к идентификации объекта оценки по отдельным видам объектов оценки устанавливаются соответствующими специальными федеральными стандартами оценки;

2. цель оценки, которая должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости, в частности, цель оценки должна сопровождаться указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо);

3. указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом;

4. вид стоимости и предпосылки стоимости, если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;

5. дата оценки;

6. специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, если они известны на момент составления задания на оценку;

7. ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, если они известны на момент составления задания на оценку;

8. ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации;

9. указание на форму составления отчета об оценке;

10. иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку.

Объекты оценки, состав объектов оценки	№	Наименование	Площадь, кв.м.	Месторасположение
	1	Земельный участок №47:07:0485001:7647	149080 +/- 135	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
	2	Земельный участок №47:07:0485001:7648	6253 +/- 28	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
	3	Земельный участок №47:07:0485001:7649	3947 +/- 22	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
	4	Земельный участок №47:07:0485001:7650	972 +/- 11	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
	5	Земельный участок №47:07:0485001:7651	4036 +/- 22	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
	6	Земельный участок №47:07:0485001:7652	3552 +/- 21	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
	7	Земельный участок №47:07:0485001:7653	4920 +/- 25	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
	8	Земельный участок №47:07:0485001:7654	1969 +/- 16	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
	9	Земельный участок №47:07:0485001:7655	6207 +/- 28	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
	10	Земельный участок №47:07:0485001:7656	4256 +/- 23	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
	11	Земельный участок №47:07:0485001:7657	308 +/- 6	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
	12	Земельный участок №47:07:0485001:7658	10431 +/- 36	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
	13	Земельный участок №47:07:0485001:7659	85480 +/- 102	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
	14	Земельный участок №47:07:0485001:7660	11572 +/- 38	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
	15	Земельный участок №47:07:0485001:7661	9928 +/- 35	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
	16	Земельный участок №47:07:0485001:7662	38778 +/- 69	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
	17	Земельный участок №47:07:0485001:7663	1603 +/- 14	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
	18	Земельный участок №47:07:0485001:7664	8203 +/- 32	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
	19	Земельный участок №47:07:0485001:7665	4052 +/- 22	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
	20	Земельный участок №47:07:0485001:7666	4574 +/- 24	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
	21	Земельный участок №47:07:0485001:7667	3768 +/- 21	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Владельцы паевых инвестиционных фондов недвижимости «Касимово» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания РИГОРА», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и депо владельцев инвестиционных паев. Вид права: общая долевая собственность. Обременения права: доверительное управление.			
Характеристики оцениваемых частей объекта оценки или ссылки на	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей определены в документах: 1. Выписки из ЕГРН (21 шт.) Копии документов переданы Оценщику			



доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости согласно Указанию Банка России от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
Предполагаемое использование результатов оценки	Результатом оценки является итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для расчёта стоимости чистых активов Фонда, согласно Указанию Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», а также целей, предусмотренных действующими нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг. Ограничение: результаты оценки могут применяться только в рамках предполагаемого использования.
Виды стоимости	Рыночная согласно Федеральному закону РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп.). Справедливая согласно Указанию Банка России от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
Предпосылки стоимости	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 при наиболее эффективном использовании объекта для участников рынка. При этом не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия. Дата оценки 19 апреля 2023 года
Дата оценки	19 апреля 2023 года
Специальные допущения, иные существенные допущения	Не известны на момент составления задания на оценку
Ограничения оценки	Не известны на момент составления задания на оценку
Допущения, на которых должна основываться оценка	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, 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. Справедливая (рыночная) стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с

	<p>даты составления отчета об оценке, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью отчета об оценке:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в отчете об оценке целях.</li> <li>2. Оценщик не проводил как часть данной работы экспертизу правоустанавливающих документов на оцениваемое имущество. Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав оцениваемого имущества или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности на него. Право собственности на оцениваемое имущество считается достоверным. Оцениваемое имущество считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете об оценке.</li> <li>3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несёт ответственности за наличие таких скрытых фактов и за необходимость выявления таковых.</li> <li>4. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете об оценке, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.</li> <li>5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Запрещается публикация отчета целиком или по частям, или публикацию ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в отчёте, имени и профессиональной принадлежности Оценщика – без письменного согласия Оценщика. На основании части четвертой ГК РФ, Глава 69, ст. 1225, ст. 1259, указанный отчёт является объектом авторских прав.</li> <li>6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</li> <li>7. С учетом целей и задач оценки Оценщик принимает на себя обязательства соблюдать конфиденциальность проведенных расчетов и результатов по данной работе.</li> <li>8. Мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемой собственности действительно только на дату определения стоимости. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость оцениваемого имущества.</li> <li>9. Данный Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика в отношении рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости оцениваемого имущества, указанной в отчете об оценке.</li> <li>10. Допущения, сформулированные в рамках применяемых подходов к оценке, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах отчета об оценке.</li> <li>11. Все расчеты будут выполнены в программе Microsoft Excel без округления значений, что повышает точность расчетов. В итоговых расчетных таблицах значения приводятся без указания полного количества «знаков после запятой».</li> <li>12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно итоговой величины стоимости объекта оценки. Данная величина носит рекомендательный характер.</li> </ol>
--	---

	<p>13. При более подробном изучении объекта оценки могут возникнуть иные допущения и ограничительные условия.</p> <p>14. Оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное.</p> <p>15. Объекты оценки принимаются к расчётам, как условно свободные от обременений.</p>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Иных, кроме перечисленных в п. 5 раздела «Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка», не имеется
Требования Заказчика к оформлению результатов оценки	<p>Письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также в соответствии:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;</li> <li>– Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;</li> <li>– Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;</li> <li>– Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;</li> <li>– Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;</li> <li>– Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;</li> <li>– Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 29 сентября 2014 г. № 611;</li> <li>– Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации;</li> <li>– Указанием Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».</li> </ul>

## 2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка выполнена, а Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями:

1. Федерального стандарта оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)",

утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО I);

2. Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО II);

3. Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III);

4. Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО IV);

5. Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V);

6. Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI);

7. Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

8. Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;

9. Международных стандартов оценки - «МСО 2020»;

10. Европейскими стандартами оценки (ЕСО-2020);

11. Стандартов и правил осуществления оценочной деятельности СРО оценщика.

### **3. Допущения, использованные оценщиком при проведении оценки**

1. Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета об оценке:

2. в процессе подготовки Отчета об оценке Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов;

3. ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик;

4. от Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда;

5. отчет предназначен для использования в целях, определенных Сторонами в настоящем приложении; использование Заказчиком результатов оценки для иных целей (в т.ч. предоставление Заказчиком Отчета об оценке другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки), является некорректным и за последствия такого использования (в т.ч. за убытки) Оценщик ответственности не несет;

6. Оценщик обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в отчете об оценке выводов;

7. при проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов;

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

9. мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;

10. Все расчеты выполнены в программе Microsoft Excel без округления значений, что повышает точность расчетов. В итоговых расчетных таблицах значения приводятся без указания полного количества «знаков после запятой».

11. прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами.

12. 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.

13. Пределы применения настоящего Отчёта ограничиваются и возможны только в рамках предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании на оценку.

#### 4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

##### 4.1. Сведения о заказчике оценки

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания РИГОРА» Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Касимово»
Основной государственный регистрационный номер	1107746867128
Дата присвоения ОГРН	22.10.2010
Место нахождения	105066, Москва, Старая Басманная ул., д.16/1б, стр. 6

##### 4.2. Сведения об оценщике

###### 4.2.1. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

**Некрасов Евгений Евгеньевич.** Диплом о профессиональной переподготовке ПП №876973 НОУ «Московской финансово-промышленной академии (МФПА)» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Решением Государственной аттестационной комиссии от 29 апреля 2006г. удостоверено право (соответствие квалификации) на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса).

На основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» выдан Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 024448-1 от 08 июля 2021 года № 207 (действует до 07 июля 2024 года).

Почтовый адрес: г. Москва, ул. Мельникова, д. 3, корп. 5, этаж № 1, пом. V, ком.2.  
Телефон: 7 (929) 571-44-46.

Адрес электронной почты: nekrasova\_ev@mail.ru.

Является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков», включен в реестр оценщиков саморегулируемой организации оценщиков 26 января 2009 года, регистрационный № 005328. Место нахождения организации: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., 2А, тел. (495) 662-74-25, (499) 265-67-01.

АО «Альфа Страхование» в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности» и Правилами страхования осуществлено страхование гражданской ответственности оценщика. Страховой полис на 2022 – 2023 гг. № 0991R/776/0000070/22 от 19 апреля 2022 г. Срок действия договора с 23.05.2022г. по 22.05.2023г., страховая сумма 5 000 000 рублей, лимит ответственности на один страховой случай не установлен.

Стаж работы в оценочной деятельности более 10 лет.

Настоящим Оценщик подтверждает, что в его отношении со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, в соответствии с Указанием Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У.



#### **4.2.2. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор**

Организационно-правовая форма и полное наименование	Акционерное общество «Плеяда консалтинг»
Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН)	1127746219358
Дата присвоения ОГРН	28 марта 2012 года
Место нахождения	109316, г. Москва, ул. Мельникова, д. 3, корп. 5, этаж №1, пом. V, ком. 2

#### **4.2.3. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика**

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;

в отношении объекта оценки оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора;

оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а также это юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика;

нами не отмечено вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Акционерное общество «Плеяда консалтинг» не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

### **5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки**

Иные организации и специалисты при проведении оценки объекта оценки не привлекались.

## **6. Основные факты и выводы**

### **6.1. Основание для проведения оценки**

В соответствии со ст.9 Закона основанием для проведения оценки объекта оценки является договор на проведение оценки указанных в статье 5 Закона объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор.

Основанием для проведения данной оценки является Договор № 138-01/2019 на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 11 января 2019 года, между Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания РИГОРА» Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Касимово» и Акционерным обществом «Плеяда консалтинг» (Задание №7 от «28» марта 2023 года).

### **6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

Объектом настоящей оценки являются объекты недвижимости:

№	Наименование	Площадь, кв.м.	Месторасположение
1	Земельный участок №47:07:0485001:7647	149080 +/- 135	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
2	Земельный участок №47:07:0485001:7648	6253 +/- 28	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
3	Земельный участок №47:07:0485001:7649	3947 +/- 22	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
4	Земельный участок №47:07:0485001:7650	972 +/- 11	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
5	Земельный участок №47:07:0485001:7651	4036 +/- 22	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
6	Земельный участок №47:07:0485001:7652	3552 +/- 21	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
7	Земельный участок №47:07:0485001:7653	4920 +/- 25	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
8	Земельный участок №47:07:0485001:7654	1969 +/- 16	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
9	Земельный участок №47:07:0485001:7655	6207 +/- 28	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
10	Земельный участок №47:07:0485001:7656	4256 +/- 23	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
11	Земельный участок №47:07:0485001:7657	308 +/- 6	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
12	Земельный участок №47:07:0485001:7658	10431 +/- 36	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
13	Земельный участок №47:07:0485001:7659	85480 +/- 102	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
14	Земельный участок №47:07:0485001:7660	11572 +/- 38	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
15	Земельный участок №47:07:0485001:7661	9928 +/- 35	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
16	Земельный участок №47:07:0485001:7662	38778 +/- 69	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
17	Земельный участок №47:07:0485001:7663	1603 +/- 14	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
18	Земельный участок №47:07:0485001:7664	8203 +/- 32	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
19	Земельный участок №47:07:0485001:7665	4052 +/- 22	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
20	Земельный участок №47:07:0485001:7666	4574 +/- 24	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово
21	Земельный участок №47:07:0485001:7667	3768 +/- 21	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Касимово

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

1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 149080 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7647:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	39 682 114	100	39 682 114
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			39 682 000

2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 6253 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7648:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	16 644 298	100	16 644 298
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			16 644 000

3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 3947 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7649:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	10 506 164	100	10 506 154
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			10 506 000

4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 972 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7650:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	2 587 279	100	2 587 279

Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			2 587 000

5. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 4036 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7651:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	10 743 065	100	10 743 065
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			10 743 000

6. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 3552 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7652:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	9 454 749	100	9 454 749
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			9 455 000

7. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 4920 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7653:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	13 096 105	100	13 096 105
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			13 096 000

8. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 1969 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7654:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	5 241 104	100	5 241 104
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			5 241 000

9. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 6207 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7655:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	16 521 855	100	16 521 855
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			16 522 000

10. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 4256 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7656:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	11 328 663	100	11 328 663
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			11 329 000

11. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 308 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7657:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	819 837	100	819 837
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			820 000

12. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 10431 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7658:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	27 765 340	100	27 765 340
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			27 765 000

13. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 85480 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7659:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	227 531 519	100	227 531 519
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			227 532 000

14. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 11572 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7660:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	30 802 465	100	30 802 465
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			30 802 000

15. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 9928 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7661:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	26 426 450	100	26 426 450
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			26 426 000

16. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: образование и просвещение, общая площадь 38778 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7662:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	30 212 715	100	30 212 715
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			30 213 000

17. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 1603 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7663:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	4 266 881	100	4 266 881
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			4 267 000

18. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 8203 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7664:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	21 834 827	100	21 834 827
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			21 835 000

19. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 4052 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7665:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	10 785 654	100	10 785 654
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			10 786 000

20. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 4574 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7666:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	12 175 119	100	12 175 119
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			12 176 000

21. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 3768 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7667:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	10 029 700	100	10 029 700
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			10 030 000

#### 6.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 149080 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7647 составляет 39 682 000,00 (тридцать девять миллионов шестьсот восемьдесят две тысячи) рублей.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 6253 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер



47:07:0485001:7648 составляет 16 644 000,00 (шестнадцать миллионов шестьсот сорок четыре тысячи) рублей.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 3947 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7649 составляет 10 506 000,00 (десять миллионов пятьсот шесть тысяч) рублей.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 972 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7650 составляет 2 587 000,00 (два миллиона пятьсот восемьдесят семь тысяч) рублей.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 4036 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7651 составляет 10 743 000,00 (десять миллионов семьсот сорок три тысячи) рублей.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 3552 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7652 составляет 9 455 000,00 (девять миллионов четыреста пятьдесят пять тысяч) рублей.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 4920 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7653 составляет 13 096 000,00 (тринадцать миллионов девятьсот шесть тысяч) рублей.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 1969 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7654 составляет 5 241 000,00 (пять миллионов двести сорок одна тысяча) рублей.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 6207 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7655 составляет 16 552 000,00 (шестнадцать миллионов пятьсот пятьдесят две тысячи) рублей.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 4256 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7656 составляет 11 329 000,00 (одиннадцать миллионов триста двадцать девять тысяч) рублей.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 308 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7657 составляет 820 000,00 (восемьсот двадцать тысяч) рублей.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 10431 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский

район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7658 составляет 27 765 000,00 (двадцать семь миллионов семьсот шестьдесят пять тысяч) рублей.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 85480 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7659 составляет 227 532 000,00 (двести двадцать семь миллионов пятьсот тридцать две тысячи) рублей.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 11572 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7660 составляет 30 802 000,00 (тридцать миллионов восемьсот две тысячи) рублей.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 9928 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7661 составляет 26 426 000,00 (двадцать шесть миллионов четыреста двадцать шесть тысяч) рублей.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: образование и просвещение, общая площадь 38778 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7662 составляет 30 213 000,00 (тридцать миллионов двести тринадцать тысяч) рублей.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 1603 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7663 составляет 4 267 000,00 (четыре миллиона двести шестьдесят семь тысяч) рублей.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 8203 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7664 составляет 21 835 000,00 (двадцать один миллион восемьсот тридцать пять тысяч) рублей.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 4052 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7665 составляет 10 786 000,00 (десять миллионов семьсот восемьдесят шесть тысяч) рублей.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 4574 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7666 составляет 12 175 000,00 (двенадцать миллионов сто семьдесят пять тысяч) рублей.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 3768 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7667 составляет 10 030 000,00 (десять миллионов тридцать тысячи) рублей.

## **6.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

В соответствии с требованиями п.30 ФСО №7, после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете итогового результата оценки стоимости недвижимости, должен привести свое суждение о возможных границах

интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

По состоянию на дату составления отчета Оценщику неизвестно о наличии утвержденных методических рекомендаций или апробированных алгоритмов количественного расчета неопределенности оценки стоимости (границ интервала), выполненной всеми рекомендованными подходами. Такие методики известны лишь для некоторых методов сравнительного подхода.

Тем не менее, в зарубежной и российской оценочной среде распространено мнение, что обычно «достижимая точность» (неопределенность) оценки недвижимости может находиться в пределах  $\pm 10\text{-}20\%$ . В сложившейся ситуации Оценщик, учитывая характеристики оцениваемого объекта, состояние рынка, а также методологию и условия проведения расчетов, полагает, что неопределенность настоящей оценки не имеет каких-либо экстраординарных составляющих и может рассматриваться как «обычная». Таким образом, Оценщик считает, что рыночная стоимость оцениваемых объектов может находиться в пределах  $\pm 15\%$  от итогового результата оценки.

Согласно статье 12 «Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения» Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп.) «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.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Запрещается публикация отчета целиком или по частям, или публикацию ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в отчёте, имени и профессиональной принадлежности Оценщика – без письменного согласия Оценщика. На основании части четвертой ГК РФ, Глава 69, ст. 1225, ст. 1259, указанный отчёт является объектом авторских прав.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

С учетом целей и задач оценки Оценщик принимает на себя обязательства соблюдать конфиденциальность проведенных расчетов и результатов по данной работе.

Мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемой собственности действительно только на дату определения стоимости. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную (справедливую) стоимость оцениваемого имущества.

Данный Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика в отношении справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости оцениваемого имущества, указанной в отчете об оценке.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно итоговой величины стоимости объекта оценки. Данная величина носит рекомендательный характер.

Итоговый результат оценки (итоговая величина рыночной или иной стоимости) представлен в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления. Итоговый результат оценки округляется в рамках данной оценки до тысяч рублей (типичный уровень цен на рынке на дату оценки для аналогичных объекту оценки объектов).

## 7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

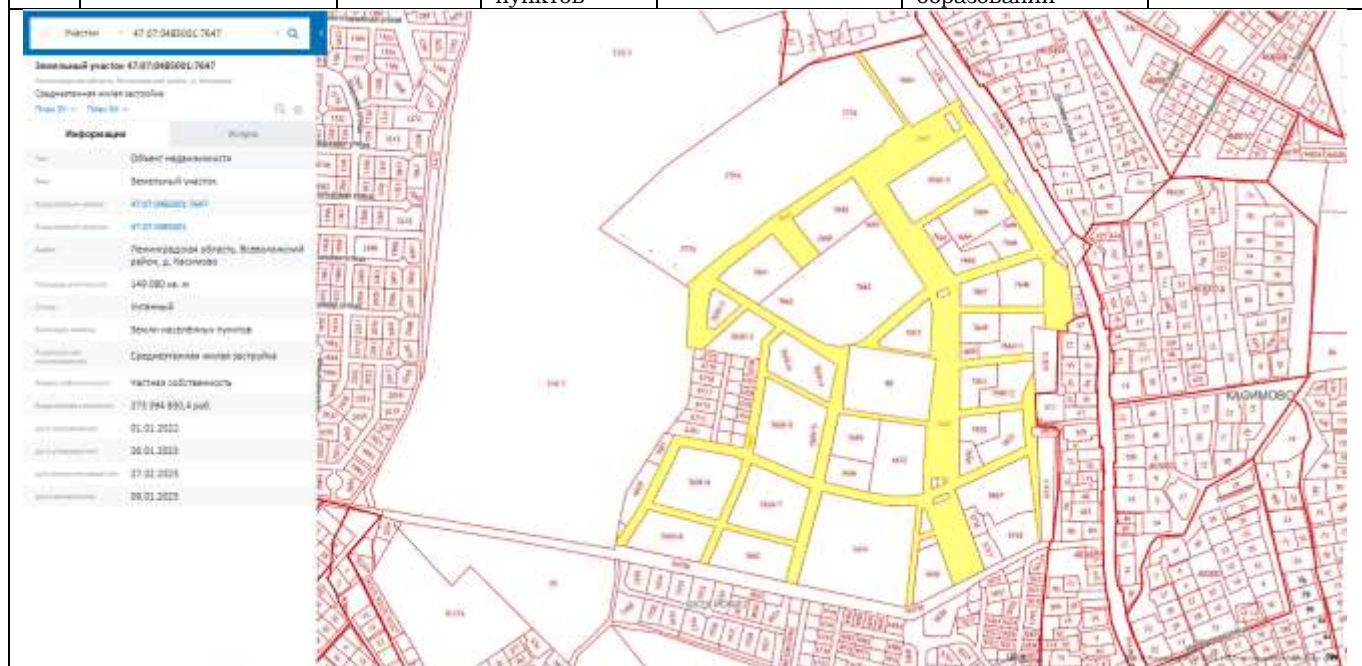
Объектами настоящей оценки являются 21 земельный участок по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово.

Обследование Объектов оценки Оценщиком произведено по полученной от Заказчика информации, а также по результатам интервьюирования представителей Заказчика. Визуальный осмотр Объекта оценки Оценщиком не производился в связи с труднодоступностью в зимнее время, однако фотографии объекта оценки, представленные Заказчиком, сделанные в теплое время года, дают достаточную информацию для проведения квалифицированных оценочных мероприятий. Оценщиком принято допущение, что изображение на фотографиях соответствует реальному состоянию объекта оценки. Характеристика местоположения объекта оценки, представленная выше, составлена на основании общедоступных источников информации и данных Заказчика.

### Описание объекта оценки

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество в виде 21 земельного участка, расположенных по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, дер. Касимово.

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Категория земель	Разрешенное использование:	Форма собственности	Кадастровая стоимость, руб.
1	47:07:0485001:7647	149 080	земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	Собственность публично-правовых образований	273 394 830,40





2	47:07:0485001:7648	6 253	земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	Собственность публично-правовых образований	28 767 551,80
---	--------------------	-------	--------------------------	-------------------------------	---	---------------

Участки 47:07:0485001:7648

**Земельный участок 47:07:0485001:7648**  
Муниципальный район, Волжский район, д. Касимово

Среднеэтажная жилая застройка

План 30 1 План 40 1

**Информация** История

Тип: Объект недвижимости

Имя: Земельный участок

Кадастровый номер: 47:07:0485001:7648

Полный кадастровый номер: 47:07:0485001

Адрес: Ленинградская область, Волжский район, д. Касимово

Площадь земельного участка: 6 253 кв. м

Содержание: Уличный

Вид разрешенного использования: Земли населенных пунктов

Назначение: Среднеэтажная жилая застройка

Вид собственности: Собственность публично-правовых образований

Площадь в рублях: 28 767 551,8 руб.

Дата кадастрового учета: 01.01.2022

Дата государственной регистрации: 04.04.2023

Дата прекращения государственной регистрации: 01.01.2023

3	47:07:0485001:7649	3 947	земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	Собственность публично-правовых образований	19 581 580,11
---	--------------------	-------	--------------------------	-------------------------------	---	---------------

Участки 47:07:0485001:7649

**Земельный участок 47:07:0485001:7649**  
Муниципальный район, Волжский район, д. Касимово

Среднеэтажная жилая застройка

План 30 1 План 40 1

**Информация** История

Тип: Объект недвижимости

Имя: Земельный участок

Кадастровый номер: 47:07:0485001:7649

Полный кадастровый номер: 47:07:0485001

Адрес: Ленинградская область, Волжский район, д. Касимово

Площадь земельного участка: 3 947 кв. м

Содержание: Уличный

Вид разрешенного использования: Земли населенных пунктов

Назначение: Среднеэтажная жилая застройка

Вид собственности: Собственность публично-правовых образований

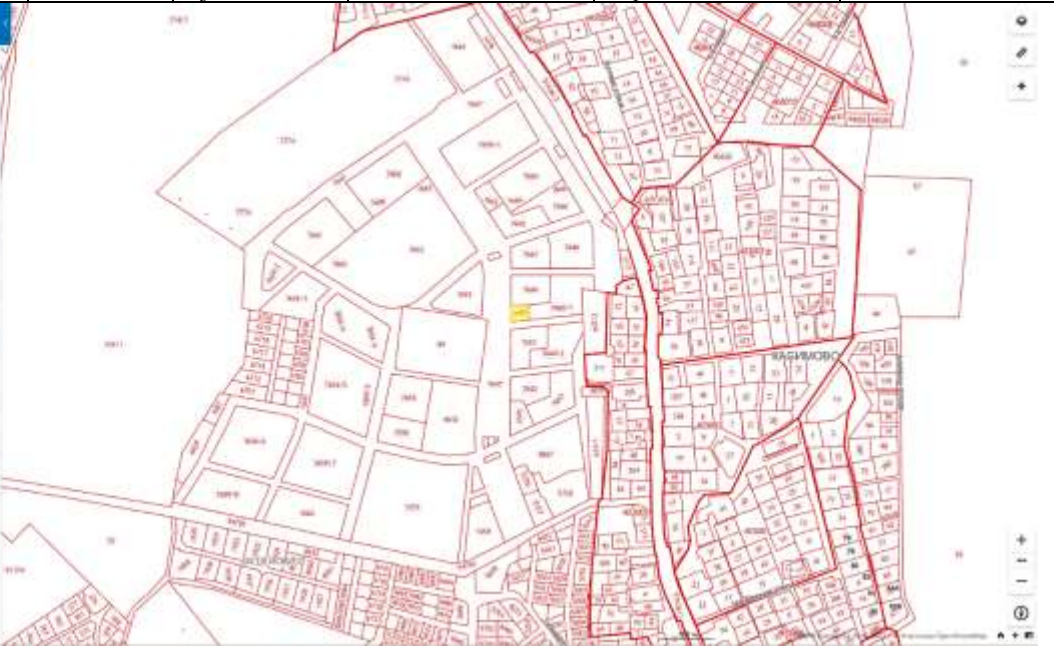

Площадь в рублях: 19 581 580,11 руб.

Дата кадастрового учета: 01.01.2022

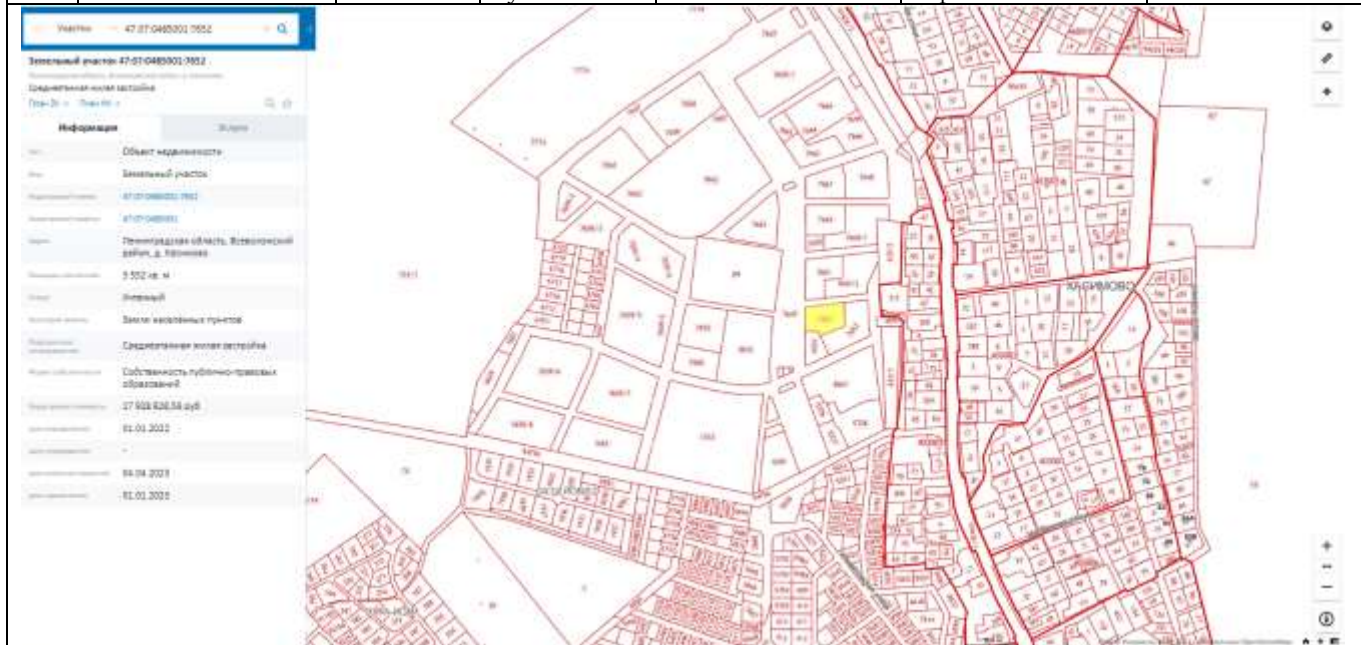
Дата государственной регистрации: 04.04.2023

Дата прекращения государственной регистрации: 01.01.2023



4	47:07:0485001:7650	972	земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	Собственность публично-правовых образований	6 068 030,76
<div> <div> <div>Участки</div> <div>47:07:0485001:7650</div> <div>🔍</div> </div> <div> <div>Земельный участок 47:07:0485001:7650</div> <div>Полное наименование: Земельный участок</div> <div>Среднеэтажная жилая застройка</div> <div>План 10-н План 10-н</div> </div> <div> <div>Информация</div> <div>История</div> </div> <div> <div>Объект недвижимости</div> <div>Земельный участок</div> <div>47:07:0485001:7650</div> <div>47:07:0485001:7650</div> <div>Ленинградская область, Выборгский район, д. Парголово</div> <div>872 кв. м</div> <div>участков</div> <div>Земли населенных пунктов</div> <div>Среднеэтажная жилая застройка</div> <div>Собственность публично-правовых образований</div> <div>6 068 030,76 руб.</div> <div>03.01.2023</div> <div>04.04.2023</div> <div>03.01.2023</div> </div> </div> 						
5	47:07:0485001:7651	4 036	земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	Собственность публично-правовых образований	19 949 705,84
<div> <div> <div>Участки</div> <div>47:07:0485001:7651</div> <div>🔍</div> </div> <div> <div>Земельный участок 47:07:0485001:7651</div> <div>Полное наименование: Земельный участок</div> <div>Среднеэтажная жилая застройка</div> <div>План 10-н План 10-н</div> </div> <div> <div>Информация</div> <div>История</div> </div> <div> <div>Объект недвижимости</div> <div>Земельный участок</div> <div>47:07:0485001:7651</div> <div>47:07:0485001:7651</div> <div>Ленинградская область, Выборгский район, д. Парголово</div> <div>4 036 кв. м</div> <div>участков</div> <div>Земли населенных пунктов</div> <div>Среднеэтажная жилая застройка</div> <div>Собственность публично-правовых образований</div> <div>19 949 705,84 руб.</div> <div>03.01.2023</div> <div>04.04.2023</div> <div>03.01.2023</div> </div> </div> 						

6	47:07:0485001:7652	3 552	земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	Собственность публично-правовых образований	17 928 826,56
---	--------------------	-------	--------------------------	-------------------------------	---	---------------

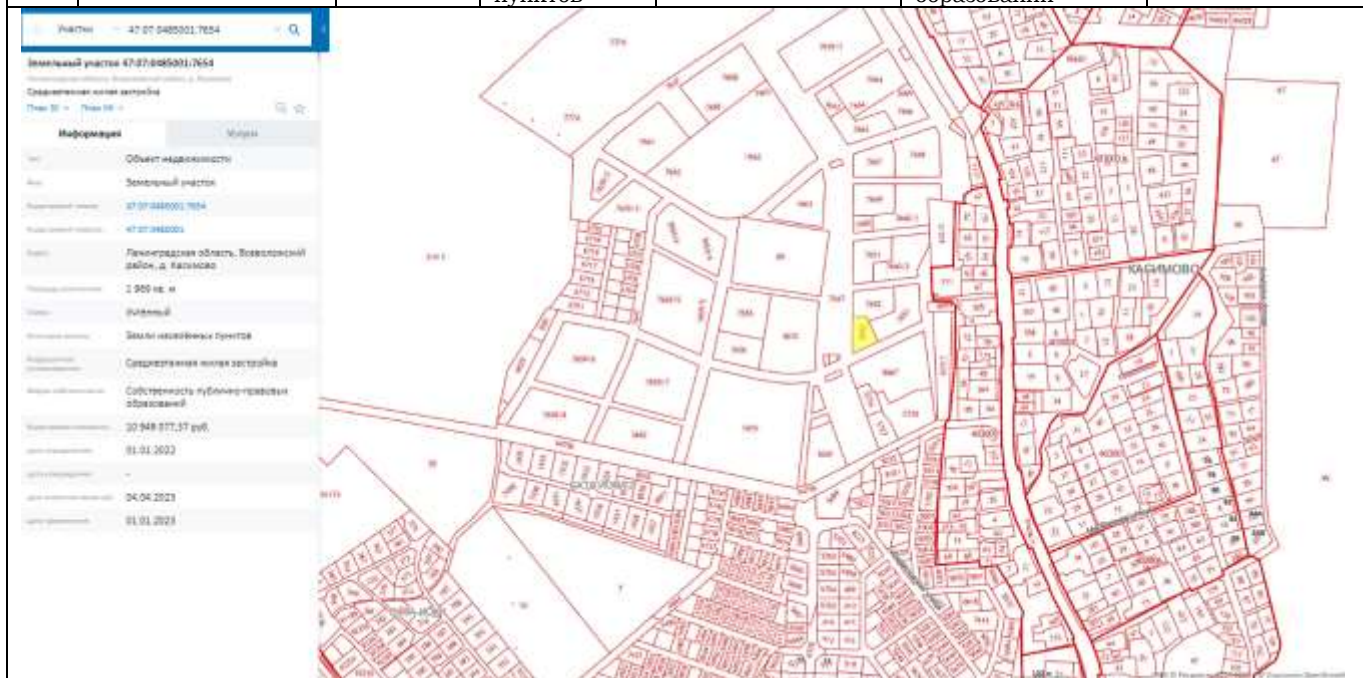


7	47:07:0485001:7653	4 920	земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	Собственность публично-правовых образований	23 542 642,80
---	--------------------	-------	--------------------------	-------------------------------	---	---------------

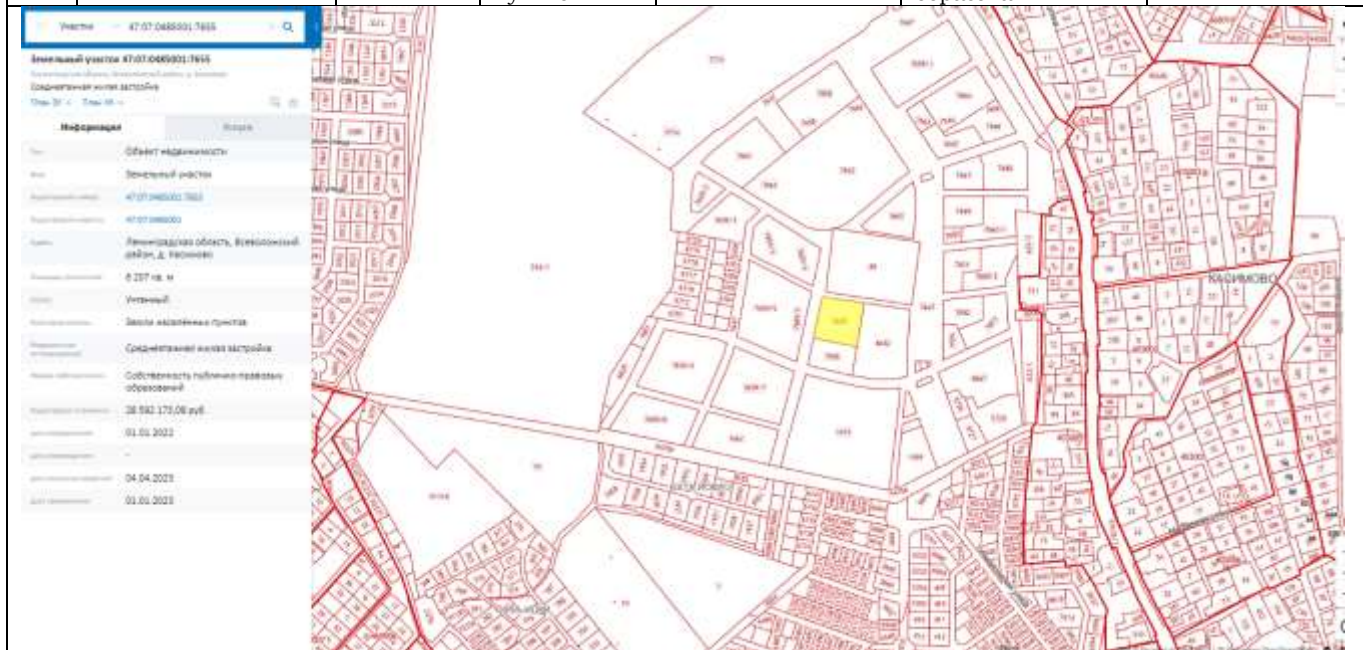




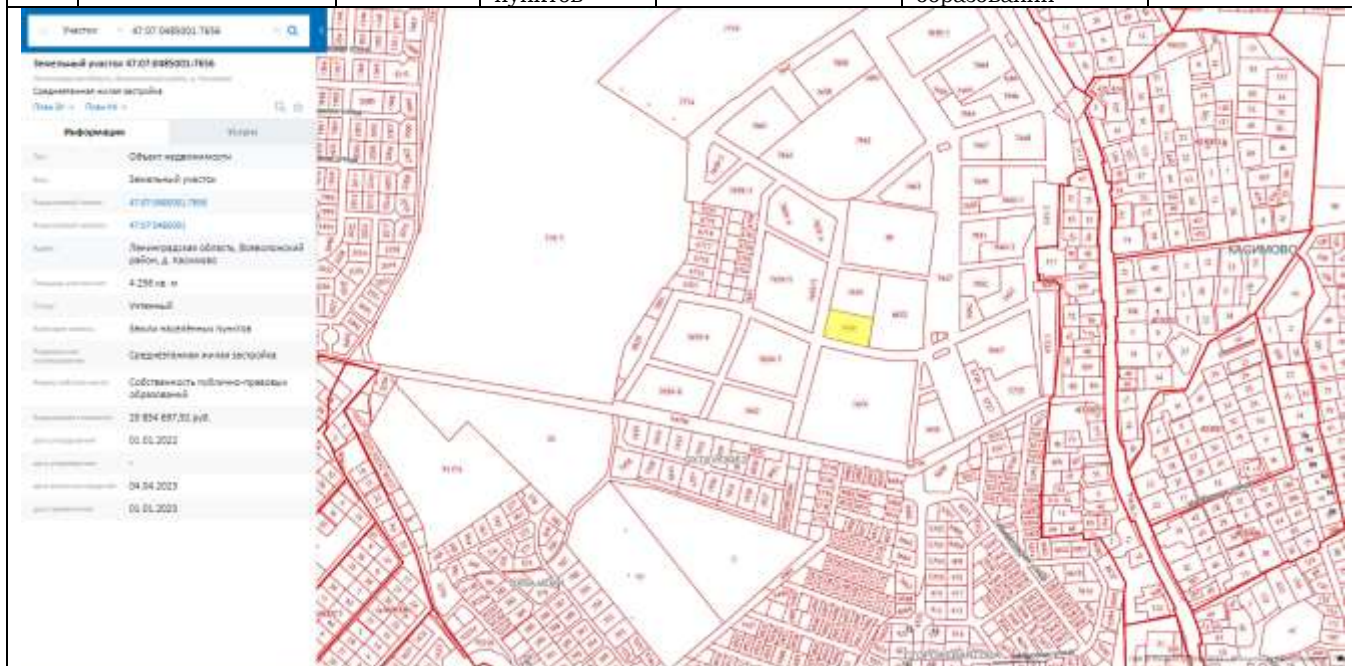
8	47:07:0485001:7654	1 969	земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	Собственность публично-правовых образований	10 949 077,37
---	--------------------	-------	--------------------------	-------------------------------	---	---------------



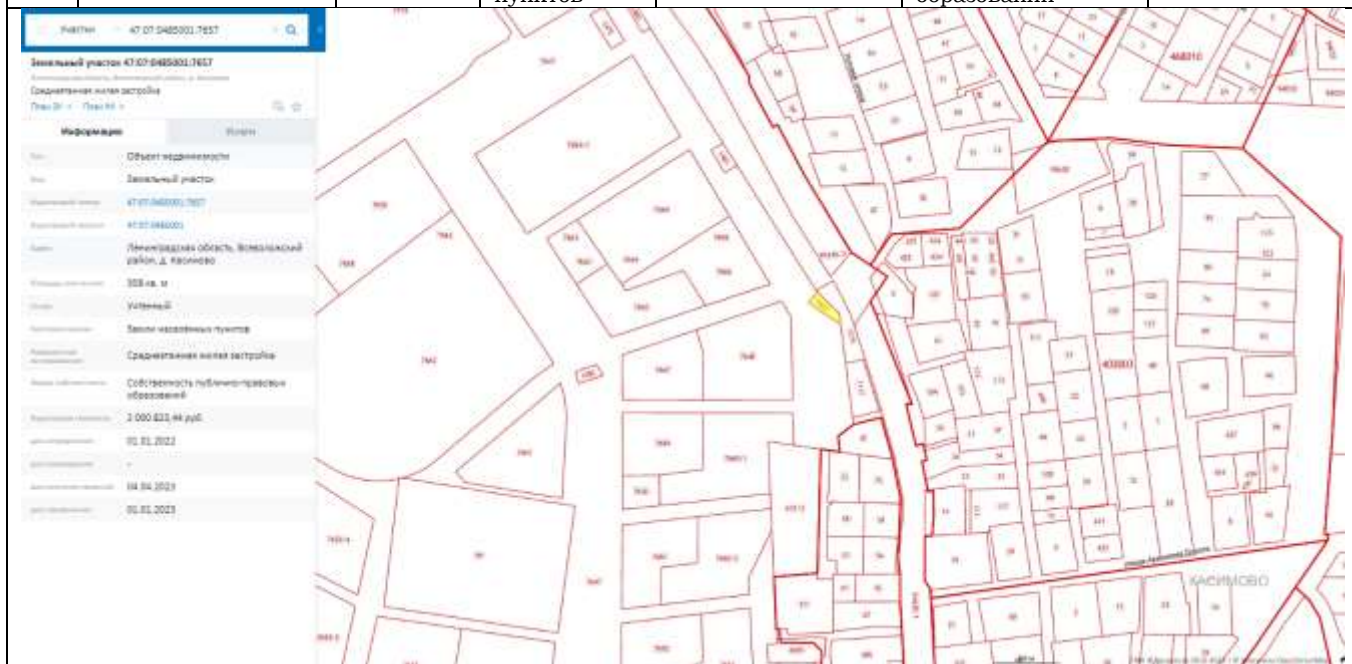
9	47:07:0485001:7655	6 207	земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	Собственность публично-правовых образований	28 592 173,08
---	--------------------	-------	--------------------------	-------------------------------	---	---------------



10	47:07:0485001:7656	4 256	земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	Собственность публично-правовых образований	11 757 114,88
----	--------------------	-------	--------------------------	----------------------------------	---	---------------

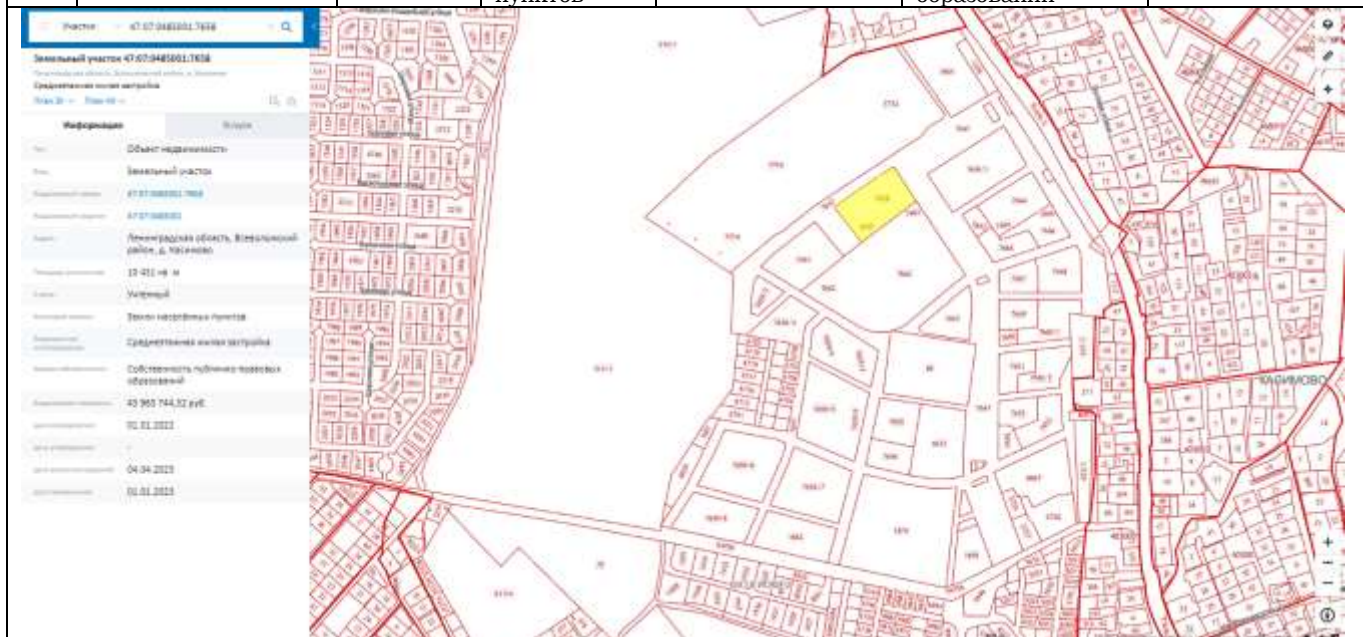


11	47:07:0485001:7657	308	земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	Собственность публично-правовых образований	2 000 823,44
----	--------------------	-----	--------------------------	----------------------------------	---	--------------





12	47:07:0485001:7658	10 431	земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	Собственность публично-правовых образований	43 963 744,32
----	--------------------	--------	--------------------------	----------------------------------	---	---------------



13	47:07:0485001:7659	85 480	земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	Собственность публично-правовых образований	212 510 973,20
----	--------------------	--------	--------------------------	----------------------------------	---	----------------

Многоконтурный земельный участок  
8 объектов: 1. 47:07:0485001:7659/8  
2. 47:07:0485001:7659/7  
3. 47:07:0485001:7659/6  
4. 47:07:0485001:7659/5  
5. 47:07:0485001:7659/4  
6. 47:07:0485001:7659/3  
7. 47:07:0485001:7659/2  
8. 47:07:0485001:7659/1

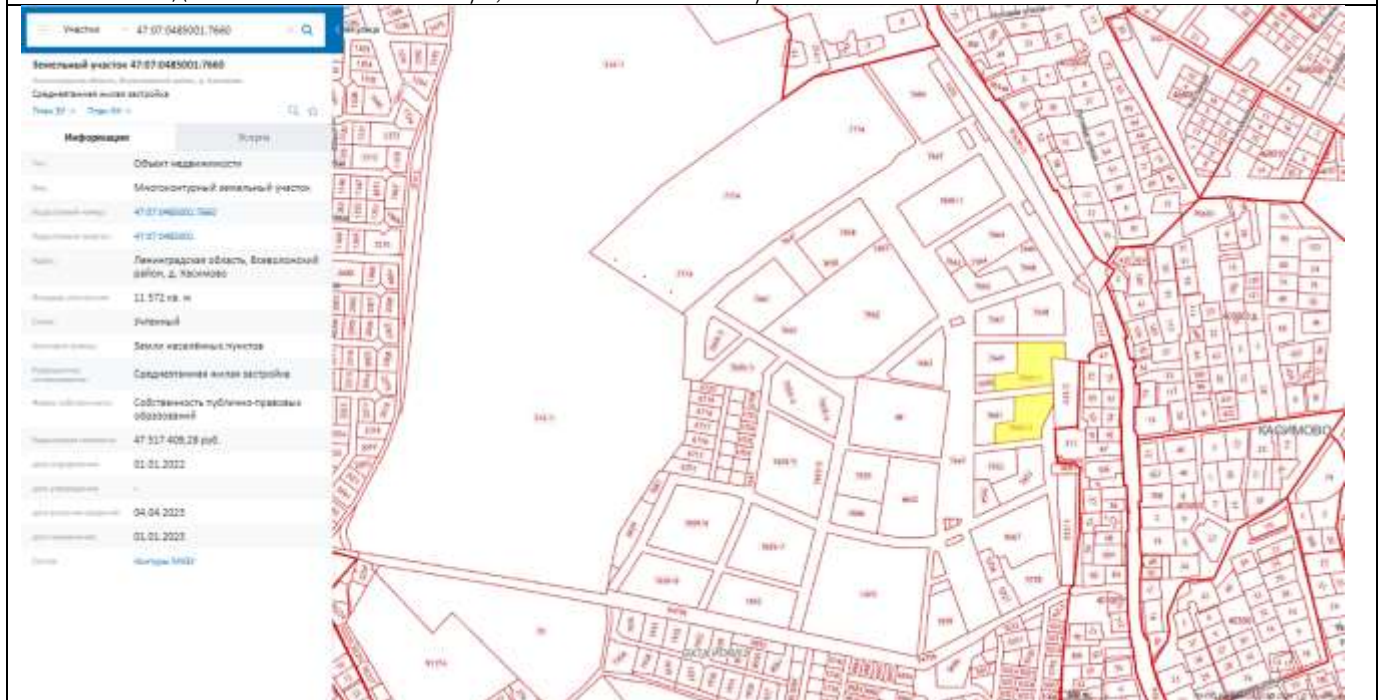




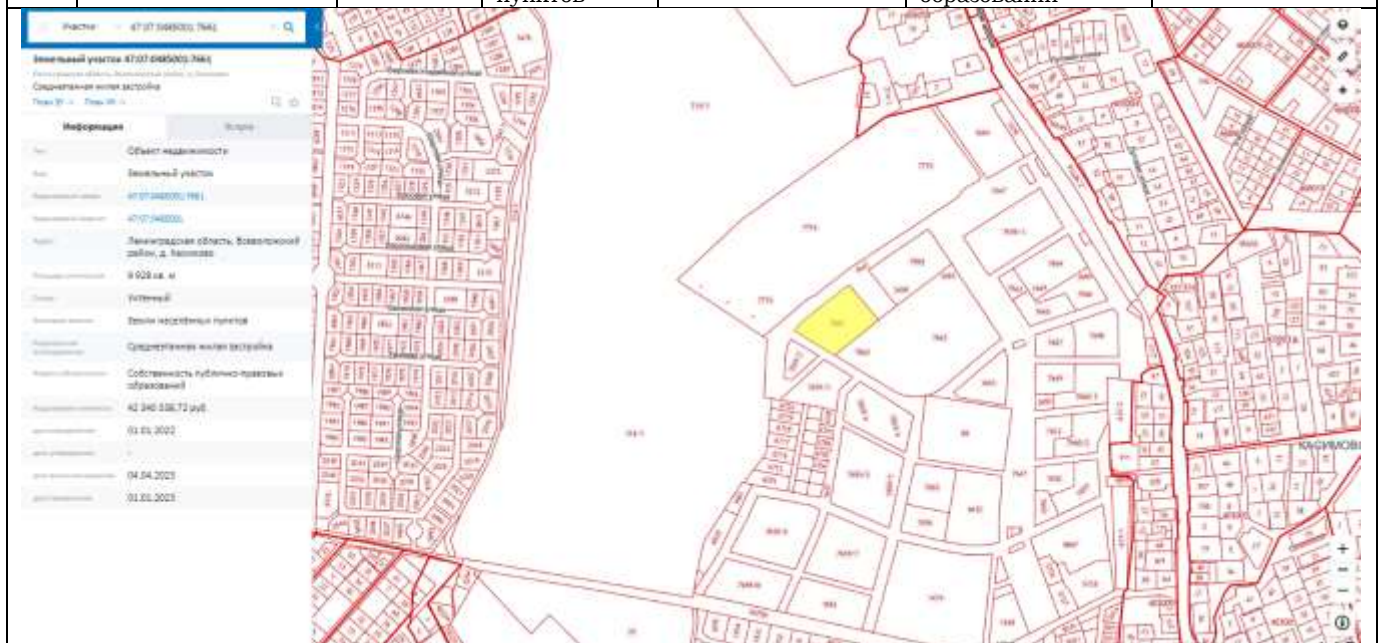
14	47:07:0485001:7660	11 572	земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	Собственность публично-правовых образований	47 517 409,28
----	--------------------	--------	--------------------------	-------------------------------	---	---------------

Многоконтурный земельный участок

2 объекта найдено 1 47:07:0485001:7660/1; 2. 47:07:0485001:7660/2

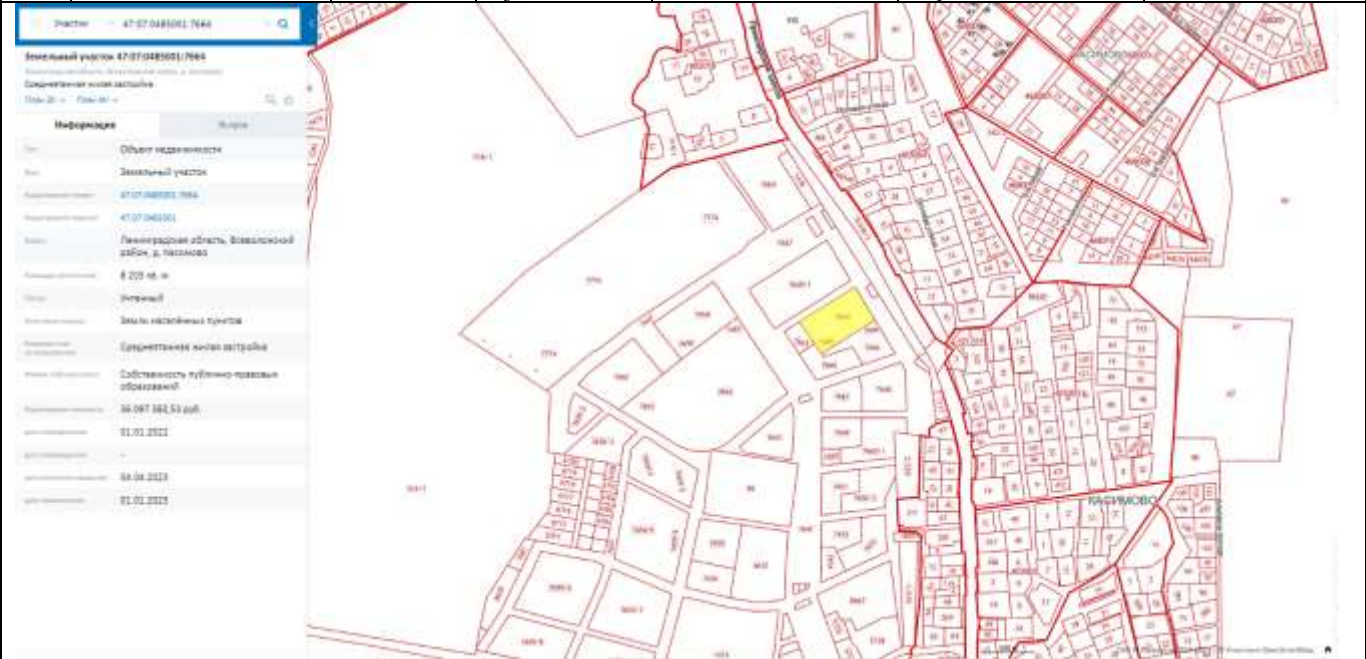



15	47:07:0485001:7661	9 928	земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	Собственность публично-правовых образований	42 340 338,72
----	--------------------	-------	--------------------------	-------------------------------	---	---------------



16	47:07:0485001:7662	38 778	земли населенных пунктов	Образование и просвещение	Собственность публично-правовых образований	34 092 454,26
<div><div><div><div>Участки</div><div>47:07:0485001:7662</div><div>🔍</div></div><div><div>Земельный участок 47:07:0485001:7662</div><div>Ленинградская область, Волосовский район, д. Волосово</div><div>Образование и просвещение</div><div>План 20 → План 50 →</div></div><div><div>Информация</div><div>Выкуп</div></div><div><div>Тип</div><div>Объект недвижимости</div></div><div><div>Имя</div><div>Земельный участок</div></div><div><div>Идентификационный номер</div><div>47:07:0485001:7662</div></div><div><div>Идентификационный номер</div><div>47:07:0485001</div></div><div><div>Адрес</div><div>Ленинградская область, Волосовский район, д. Волосово</div></div><div><div>Площадь земельного участка</div><div>38 778 кв. м</div></div><div><div>Статус</div><div>участков</div></div><div><div>Назначение</div><div>Земли населенных пунктов</div></div><div><div>Назначение, категория</div><div>Образование и просвещение</div></div><div><div>Вид собственности</div><div>Собственность публично-правовых образований</div></div><div><div>Нормативная стоимость</div><div>34 092 454,26 руб.</div></div><div><div>Дата окончания срока</div><div>01.01.2022</div></div><div><div>Дата окончания срока</div><div>-</div></div><div><div>Дата окончания срока</div><div>04.04.2023</div></div><div><div>Дата окончания срока</div><div>01.01.2023</div></div></div><div></div></div>						
17	47:07:0485001:7663	1 603	земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	Собственность публично-правовых образований	9 218 965,21
<div><div><div><div>Участки</div><div>47:07:0485001:7663</div><div>🔍</div></div><div><div>Земельный участок 47:07:0485001:7663</div><div>Ленинградская область, Волосовский район, д. Волосово</div><div>Среднеэтажная жилая застройка</div><div>План 20 → План 50 →</div></div><div><div>Информация</div><div>Выкуп</div></div><div><div>Тип</div><div>Объект недвижимости</div></div><div><div>Имя</div><div>Земельный участок</div></div><div><div>Идентификационный номер</div><div>47:07:0485001:7663</div></div><div><div>Идентификационный номер</div><div>47:07:0485001</div></div><div><div>Адрес</div><div>Ленинградская область, Волосовский район, д. Волосово</div></div><div><div>Площадь земельного участка</div><div>1 603 кв. м</div></div><div><div>Статус</div><div>участков</div></div><div><div>Назначение</div><div>Земли населенных пунктов</div></div><div><div>Назначение, категория</div><div>Среднеэтажная жилая застройка</div></div><div><div>Вид собственности</div><div>Собственность публично-правовых образований</div></div><div><div>Нормативная стоимость</div><div>9 218 965,21 руб.</div></div><div><div>Дата окончания срока</div><div>01.01.2022</div></div><div><div>Дата окончания срока</div><div>-</div></div><div><div>Дата окончания срока</div><div>04.04.2023</div></div><div><div>Дата окончания срока</div><div>01.01.2023</div></div></div><div></div></div>						



18	47:07:0485001:7664	8 203	земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	Собственность публично-правовых образований	36 097 383,53
						
19	47:07:0485001:7665	4 052	земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	Собственность публично-правовых образований	20 015 664,40
						



20	47:07:0485001:7666	4 574	земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	Собственность публично-правовых образований	22 151 424,60
21	47:07:0485001:7667	3 768	земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	Собственность публично-правовых образований	18 835 516,08



Проведение анализа и расчетов стоимости объекта оценки, прежде всего, основывались на информации, полученной от заказчика, а также в ходе исследований, проведенных оценщиком.

Предполагается, что информация, предоставленная заказчиком, является надежной и достоверной. Проблемы в требуемых данных восполнялись сведениями из других источников и собственным опытом оценщика.

Информация, представленная заказчиком, состоит из документов, подписанных уполномоченным на то лицом и заверенных в установленном порядке.

К данному отчету приложены копии использованных документов и информация, подписанные уполномоченным на то лицом и заверенные в установленном у заказчика порядке.

*Документы, используемые оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта:* Выписки из ЕГРН 21 шт. (не актуальные).

*Сведения о физических свойствах объекта оценки, количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость,* получены на основании документов, предоставленным заказчиком, и интервьюирования представителей Заказчика, и перечислены ниже:

#### Общая информация о местоположении

Поселок Касимово находится на расстоянии 20 км от Санкт-Петербурга, между населенными пунктами Агалатово и Вартемяги, на левом берегу Охты, в одном из самых экологически благоприятных районов Ленинградской области. Время в пути 20 минут на автотранспорте по Новоприозерскому шоссе.

Таблица 7.1

Местоположение и ближайшее окружение Объекта оценки

Описание местоположения	
Адрес Объекта оценки	Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово
Ближайшее метро	Метро Девяткино (1) или Проспект просвещения (2)
Ближайшее окружение	
Типичное использование окружения	Жилое
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Школа, Детский сад, Отделение банка, Предприятия службы быта, Торговые предприятия, Аптека, Поликлиника, Зона отдыха
Придомовая территория	Подземный паркинг, Асфальтовое покрытие, Огороженная и охраняемая территория
Позиционированием объекта на рынке с точки зрения спроса и предложения	Район расположения объектов оценки –район г. Москвы, ЮЗАО, расположен между ТТК и МКАД. По продажам и уровню цен район в середине среди районов города. Спрос на нежилые помещения устойчивый, общий ценовой уровень средний по районам города

Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>, при осмотре, данные предоставленных документов, данные полученные из <https://ru.wikipedia.org>.

*Перечень использованных при проведении оценки открытых общедоступных данных:*

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».
3. Федеральный закон от 29.11.2001 N 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».
4. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка бизнеса. М.: Финансы и статистика, 2006.
5. Интернет-сайты: [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru), [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru) и пр.

Копии документов и справочные материалы приведены в приложении к отчету.

## 8. Анализ рынка

### **8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки**

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все

сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние национальной экономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта недвижимости, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Хищнический характер капиталистического производства и финансового капитала стран Запада привел к истощению природных ресурсов этих территорий, к колонизации и разграблению Африки, Латинской Америки, Азии и Австралии. Экспансия капиталов транснациональных корпораций и военное превосходство стран Запада, их борьба за колонии и за ресурсы в двадцатом столетии привели мир к двум жесточайшим истребительным войнам. Сегодня в условиях провала неоколониальной политики и осознания народами мира агрессивной эксплуататорской сути Запада вновь нарастает сопротивление остального мира грабительской политике объединенного Запада, возглавляемого США. Однако Запад уже не является настолько всесильным, чтобы пойти на открытую мировую войну и тогда разжигаются межэтнические и межрелигиозные региональные конфликты, спецслужбы ликвидируют или подкупают лидеров. Угрозы компромат и шантаж — те способы, которыми Запад поддерживает своё господство над остальными странами и народами.

Мир вступил в фазу глобальных изменений: с одной стороны Запад не может продолжать развиваться без дальнейшего разграбления остального мира, с другой — остальной мир способен противостоять Западу и может самостоятельно развиваться. В этих условиях неизбежны региональные конфликты, изменения международных связей, изменение международного права, изменение мировых ресурсных, торговых и финансовых потоков, формирование новых глобальных центров влияния.

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Высокий уровень экономического взаимодействия с Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной

энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Огромный потенциал у Северного морского пути.

Это способствует развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития. Однако, эта же интеграция в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от доходов от экспорта, зависимость экономики от импортных комплектующих, создали в условиях конфликта с Западом и критически высокие риски для отечественной экономики. Учитывая, что российская экономика оказалась плотно зависящей от проблем мировой экономики (что показал кризис мировой долларовой системы 2008 года) с 2012 года в стране принимаются и действуют госпрограммы диверсификации экономики: развития сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.

Военное, политическое, экономическое наступление Запада по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошел в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния, и пока одна из сторон не потерпит ощутимое поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические и экономические изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены страны, находящиеся между основными центрами влияния и военной силы, а также спорные территории.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

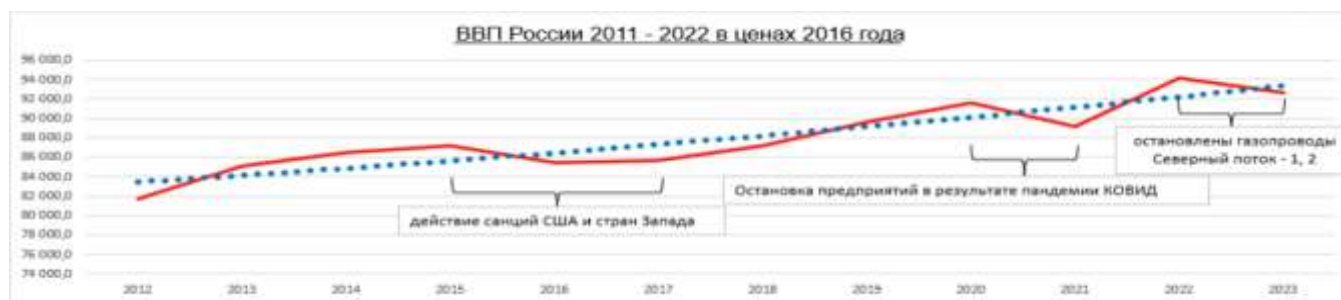
Таблица №8.1

Основные экономические показатели России (в сопоставимых ценах)

№		2021 г./2020 г.		2022, %
		+/- % г/г	млрд.руб.	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	131015,0	-2,1
2.	Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	+3,2		-1,0
3.	Инвестиции в основной капитал (15,1% от ВВП)	+7,8	22945,4	+5,9
(в рублях в сопоставимых ценах)				
		2021/2020, +/- % г/г	2022/2021, +/- % г/г	Янв-февр 23 +/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	-2,0
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	+2,7
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+5,2	+10,9
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.:			
	- жилых помещений	+24,6	+11,0	-0,2
	- нежилых помещений, в том числе:	+10,5	-1,8	н.д.
	- промышленных		+10,4	н.д.
	- сельскохозяйственных		-28,8	н.д.
	- административных		+16,6	н.д.
	- торговых и других коммерческих		-2,2	н.д.
	- других (учебн, здравоохран и пр. бюдж)		+8,4	н.д.
8	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд	+38,9	+1,1	+8,3

	пасс-км			
9	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе,	+5,8	-2,6	-1,3
	железнодорожного транспорта (доля - около 48%)	+4,3	-0,1	+1,6
	Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-5,2	-6,6
	Автомобильного (около 5%)	+5,0	+1,8	+10,4
10.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	-6,7	-7,2
11.	Объем платных услуг населению, млрд рублей	+17,5	+3,6	+3,4
12.	Оборот общественного питания, млрд рублей	+27,5	+4,7	+10,8
(в рублях в текущих ценах)				
13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:	2021/2020	янв 22/21 г.	янв 23
	- номинальная	+11,5	+10,8	+12,4
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	+1,9	+0,6
14.	Ключевая ставка с 19.09.2022г. составляет, %		+8,5	+7,5
15.	Инфляция февраль 23/22 года, %			
	- производственная		+24,1	-6,1
	- потребительская		+6,5	+11,4
(в рублях в текущих ценах)				
		2021/2020, %	2022/2021, %	
16.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах:	+2,6р		-12,6
	- Сельскохозяйственных (доля - около 2,6%)			-18,1
	- Строительных (доля - около 2,2%)			в 2,3 раза
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 22,2%)			-19,4
	- Торговая и ремонт автотранспортных средств (доля - около 20,1%)			-21,1
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,7%)			+37,5
	- Обрабатывающие производства, в т.ч.:			-6,2
	- пищевых продуктов			+59,4
	- одежды			+51,5
	- производство нефтепродуктов			+24,3
	- химические производства			+16,6
	- металлургическое производство			-42,8
	- обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование			-9,0
17.	Кредиторская задолженность организаций на конец декабря	+18,8		+17,2
	- просроченная кредиторская задолженность	5,9		4,8
18.	Сумма средств организаций на счетах в банках на 01.02.2023	+19,5		+22,8
19.	Задолженность по кредитам физическим лицам на 01.02.2023, в т.ч.:	+23,9		+9,3
	- задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля - 51,5%)	+25,1		+16,9
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%		0,4%
20.	Доходы консолидированного бюджета России			+17,7
21.	Международные резервы (ЗВР), на 24.03.22г.: 594,6 млрд. долл. США	+8,3		-1,6
22.	Фонд национального благосостояния, на 01.03.23г.: 11,1 трлн. руб. или 147,2 млрд. долл. США (7,4 % от ВВП)	-0,5		-10,6
23.	Государственный внешний долг, на 01.03.23г. 56,8 млрд. долл. США	+5,3		-3,1

### Выводы и перспективы российской экономики



В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей,



электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние незаконных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты Запада на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение прямого экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели 2022 года по сравнению с 2021-м ухудшились. Наблюдалось падение индексов производства экспортных и импортных позиций товаров: добычи полезных ископаемых, металлургического производства, химического производства, импортных комплектующих. Как результат, видим общее снижение грузооборота, товарооборота, снижение доходов предприятий связанных с этим отраслей, снижение доходов населения, снижение спроса.

Судя по официальным данным Банка России и ФТС, сложилась «парадоксальная» ситуация: с одной стороны видим снижение ВВП, снижение финансовых результатов организаций -12,6%, в том числе, добывающих полезные ископаемые -19,4%, с другой — рост экспорта товаров и услуг +14,2% (в составе которых нефтегазовый сектор, около 35%) и общий рост оттока капиталов в 2022 году +82,5%. Это - недоплаченные внутри страны налоги, не ввезенная в страну инвалютная выручка в сумме 223,2 млрд. долл., не приобретенное на эту колоссальную сумму современное оборудование для станкостроения, машиностроения, авиастроения, судостроения, предприятий ВПК, производства бытовых товаров и т.д.

И это - при хронически устаревших основных фондах России, когда капитальные инвестиции в 2022 году составили лишь 15,1% от ВВП (для сравнения в 2021 году: в Китае — 42%, Южной Кореи - 32%, Индии — 31%, Франции, Японии, Германии — 23-25%). При этом, растет сумма средств организаций на счетах в банках: в 2021 году +19,5%, в 2022 году +22,4%, что говорит об «омертвлении» средств, изъятии их из оборота.

Рост объемов жилищного кредитования (и, как следствие, рост задолженности по ипотечным кредитам в 2021, 2022 гг., соответственно: +25,1%, +16,9%) отразился на росте объемов строительства, что в какой-то степени поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к необоснованному росту цен недвижимости первичного рынка, с одной стороны, и к закредитованности населения и падению спроса — с другой.

Руководство страны в целом принимает комплексные федеральные программы развития перспективных отраслей, принимает определенные адресные меры финансовой поддержки производящих и некоторых предприятий и населения с низкими доходами. Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического противостояния, Правительство России способно изменить негативные тенденции в либеральной финансовой политике и использовать все возможности и финансовые резервы для внутренних инвестиций - в развитие отечественной индустрии, в развитие высокотехнологичных отраслей.

Структурная перестройка экономики, требующая значительных средств, времени и внимания государства, отрицательно отражается на занятости и доходах бизнеса и населения. Сегодня для большинства населения более востребованными стали самые простые продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из

самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

#### Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики и укрепления позиций России в мире.

За период январь – декабрь 2022 года отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 7,5%,
- квартир вторичного рынка – на 3,6%,
- индивидуальных домов – на 5,6%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,3%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2022 года заключено 703,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 22% меньше, чем за тот же период 2021 года.

Снижение ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, привело к росту цен недвижимости, к спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, обусловило рост цен элитного жилья. Все эти обстоятельства в 2021-2022 г. привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке.

Период январь-март 2023 года характеризуется коррекцией и постепенной стабилизацией спроса и предложения. Снижение цен в целом прекратилось. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могут стать долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры. В любом случае, государство стремится поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости. Также способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

В дальнейшем цены продажи и аренды будут балансировать: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой уверенности.

#### Выводы

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях кризиса долларовой системы, при условии активного участия государства, дают все

возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях истощения мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынков, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности строительных материалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом.

5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

*Источники:*

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2023.pdf>,
3. <https://cbr.ru/key-indicators/>, [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/),
4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>.

## **8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект<sup>1</sup>**

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).

2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).

3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).

4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.

2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.

3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.

2. Условно доходная недвижимость.

3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.

2. Редкие объекты.

3. Широко распространенные объекты.

Существование и развитие рынка жилой недвижимости обусловлено потребностью населения в качественном жилье. На сегодняшний день это наиболее развитый сектор недвижимости. Основную часть рынка составляют жилье в многоквартирных домах в крупных городах, далее идут частные домовладения в пригородах крупных городов. Рассматривая этот сегмент рынка жилой недвижимости, определим его как развитый.

### **Районный анализ<sup>2</sup>**

Ленинградская область находится в составе Российской Федерации.

Местом нахождения высших органов государственной власти Ленинградской области является город Санкт-Петербург.

---

<sup>1</sup> Источник: <http://www.bibliotekar.ru/biznes-8/5.htm>

<sup>2</sup> По данным сайта: [rosreestr.gov.ru](http://rosreestr.gov.ru)



Ленинградская область расположена в Северо-Западном федеральном округе и граничит с Европейским союзом:

на западе — с Эстонией, протяженность границы 68 км;  
на северо-западе — с Финляндией, протяженность границы 137 км,  
а также с пятью субъектами Российской Федерации:  
на севере — с Республикой Карелия, протяженность границы 375 км;  
на востоке — с Вологодской областью, протяженность границы 541 км;  
на юго-востоке — с Новгородской областью, протяженность границы 712 км;  
на юге — с Псковской областью, протяженность границы 259 км;  
с городом федерального значения Санкт-Петербургом (полуанклав),  
протяженность границы 348 км.

Общая протяженность границы Ленинградской области по суше 2440 км.

За 2020 год административные границы Ленинградской области не изменились.  
Территория области составляет 83 908,8 кв. км (8390,8 тыс. га), в том числе 10 068,0 кв. км – площадь территории, покрытой Ладожским и Онежским озёрами.

Вся территория Ленинградской области разграничена между поселениями, территории всех поселений – за исключением территории городского округа (Сосновый Бор) входят в состав муниципальных районов. Таким образом, на территории Ленинградской области 17 муниципальных районов, один городской округ:

- 1 Бокситогорский муниципальный район;
- 2 Волосовский муниципальный район;
- 3 Волховский муниципальный район;
- 4 Всеволожский муниципальный район;
- 5 Выборгский муниципальный район;
- 6 Гатчинский муниципальный район;
- 7 Кингисеппский муниципальный район;
- 8 Киришский муниципальный район;
- 9 Кировский муниципальный район;
- 10 Лодейнопольский муниципальный район;
- 11 Ломоносовский муниципальный район;
- 12 Лужский муниципальный район;
- 13 Подпорожский муниципальный район;
- 14 Приозерский муниципальный район;
- 15 Сланцевский муниципальный район;
- 16 Тихвинский муниципальный район;
- 17 Тосненский муниципальный район;
- 18 г. Сосновый Бор,

а также 134 сельских поселения и 65 городских поселения в составе муниципальных районов.

Населенных пунктов всего 2943, в т.ч.:

городских - 67 (31 город и 36 городских поселка);  
сельских – 2876

По данным федерального государственного статистического наблюдения земельный фонд Ленинградской области на 1 января 2021 года составляет 8390,8 тыс. га, в том числе площадь территории, покрытой Ладожским и Онежским озёрами.

Таблица №8.2

№ п/п	Наименование категорий земель	на 1 января 2020 г.	на 1 января 2021 г.	2020 г. к 2019 г. (+/-)
1	2	3	4	5
1	Земли сельскохозяйственного назначения	1701,4	1701,3	- 0,1
2	Земли населенных пунктов	238,1	238,1	0
3	Земли промышленности, транспорта, связи и пр.	387,3	387,5	+ 0,2
4	Земли особо охраняемых территорий	42,1	42,1	0
5	Земли лесного фонда	4755,5	4755,4	- 0,1
6	Земли водного фонда	1081,3	1081,3	0
7	Земли запаса	185,1	185,1	0
Итого земель в Ленинградской области		8390,8	8390,8	

Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется, исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных нормативных актов.

В соответствии с действующим законодательством землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских и сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий.

По состоянию на 1 января 2021 года на территории Ленинградской области площадь земель данной категории составляет 238,1 тыс. га, или 2,84 % от общей площади земельного фонда.

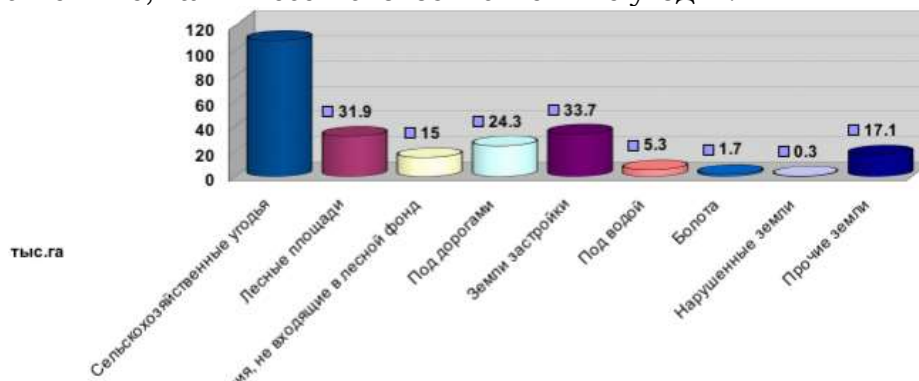
В структуре земель населенных пунктов наибольшая площадь приходится на сельскохозяйственные угодья 108,7 тыс. га. Лесные земли на территории населенных пунктов занимают 31,9 тыс. га, площади под водой (реки, ручьи, водоемы) – 5,4 тыс. га.

На 1 января 2021 года площадь городских населенных пунктов составила 93,8 тыс. га, сельские населенные пункты – 144,3 тыс. га. К городским населенным пунктам отнесены города и поселки, к сельским – станицы, деревни, хутора, стойбища, кишлаки, аулы и иные. Общая площадь сельских населенных пунктов в течение года не изменилась.

На землях населенных пунктов на долю сельскохозяйственных угодий приходится 108,7 тыс. га, лесные земли составляют 31,9 тыс. га, а застроенные территории занимают 33,7 тыс. га.

В государственной и муниципальной собственности на землях населенных пунктов находится 189,7 тыс. га. В сельских населенных пунктах в собственности граждан и юридических лиц находится 33,1 тыс. га земель, в государственной и муниципальной собственности находится 111,2 тыс. га земель.

В состав земель, относимых к категории земель населенных пунктов, входят как сельскохозяйственные, так и несельскохозяйственные угодья.



По состоянию на 1 января 2021 года в категории земель населенных пунктов в собственности граждан находится 37 тыс. га, в собственности юридических лиц 11,4 тыс. га. В государственной и муниципальной собственности находится 189,7 тыс. га.

Под индивидуальное жилищное строительство по состоянию на 1 января 2021 года на территории Ленинградской области предоставлено 156815 участка общей площадью 19,8 тыс. га.

### **8.3. Ценообразующие факторы, использованные при определении стоимости**

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет четко выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в доходную недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от инструментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;
- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;
- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов.

Основные факторы, влияющие на разброс цен недвижимости

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. При сравнении права собственности, принадлежащего юридическому или физическому лицу, с правом аренды, корректировка на права будет находиться в широком диапазоне, в зависимости от сроков окончания договоров аренды, риска, возникающего между вложением в право собственности на земельный участок и право пользования на условиях аренды (право аренды) земельного участка. В случае наличия обременений стоимость объекта может значительно изменяться.

Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки. На практике рекомендуется подбирать объекты-аналоги сопоставимые с оцениваемым объектом по данному фактору. Поскольку в настоящее время базой для определения рыночной стоимости выступают цены предложения по продаже, а нефактические цены сделок, необходимость корректировки на финансовые условия пропадает. При необходимости определения поправки по данному фактору, ее размер определяется

путем анализа рынка исходя из индивидуальных особенностей рассматриваемой ситуации.

Особые условия совершения сделки. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, определяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

Изменение цен во времени. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени, учитывается различие в изменении уровне цен на рынке от даты предложения (или сделки) объекта-аналога до даты оценки объекта оценки.

Основными факторами, влияющими на стоимостные характеристики земельных участков, является:

- Категория земель;
- Местоположение, транспортная доступность;
- Передаваемые имущественные права;
- Площадь;
- Наличие удобного подъезда;
- Наличие коммуникаций.

**8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен; анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов; основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы**

Рекордный спрос на загородную недвижимость<sup>3</sup>, продолжавшийся два ковидных года, в прошлом году успокоился. Те, кто купил участков на волне ажиотажа, пересмотрели планы на стройку из-за подорожания стройматериалов. Желающие же приобрести дом или участок столкнулись с тем, что все привлекательные лоты либо раскуплены, либо тоже подорожали. Но пандемийный тренд никуда не делся, люди по-прежнему хотят за город — просто условия несколько изменились. Как именно, рассказали участники круглого стола «Фонтанки» и портала «ТТ Финанс».

Начало СВО и мобилизация стали драйверами снижения на загородном рынке, считает Алексей Грищенко, директор по развитию компании «Финский домик». Тем не менее, спрос здесь не пропал вообще, а просел. Если говорить не о готовых лотах, а именно о строительстве домов под заказ, то, по словам эксперта, компании, специализирующиеся на так называемых «длинных» сделках, чувствовали себя лучше.

- У нас два направления: строительство по индивидуальным проектам и быстровозводимые «префаб»-дома с типовыми проектами. В индивидуальном от первого обращения до готового дома может пройти от года и более, - уточнил он. - Да, таких заказов стало меньше, но они все же были. У тех коллег, которые занимаются индивидуальным строительством, дела также шли лучше. У тех же, кто имеет дело со спонтанными покупателями и сидит на «быстрых» сделках - например, продает готовые модульные дома, префаб в высокой степени готовности и типовые объекты, - просадка была очень сильной. У нас это было хорошо заметно по запросам на типовые дома. С начала мобилизации они упали до нуля, а запросы на индивидуальные остались, хоть и в меньшем количестве.

<sup>3</sup> <https://www.fontanka.ru/2023/04/05/72187976/>



- На загородный сегмент сильно повлияла пандемия, — говорит Светлана Белова, генеральный директор ООО «ВсеvРизэлт». — С момента, как все засели по домам, возрос интерес к любым участкам. До сих пор очень распространен запрос на подбор либо пустых, либо с готовым домом в Ленобласти. Рынок перестал быть сезонным: если года два назад можно было сказать, что эту недвижимость активно покупали с весны до октября, то сегодня ей интересуются круглый год покупатели любых возрастов. У нас даже зимой приобретали участки, ориентируясь на снежный покров: если ровно — значит нет камней, можно брать.

- Раньше мы были ориентированы на аудиторию от 30 лет — примерно с этого возраста люди задумывались об инвестициях, — говорит Виталий Шеверда, генеральный директор управляющей компании «СОВА». - Далее случились изменения на рынке 2022 года, и портрет инвестора стал меняться. Сейчас это люди 45+-55+, консервативная и уже опытная с точки зрения инвестиций аудитория. Такой инвестор может внимательно наблюдать полгода-год за развитием бренда. Для принятия решения очень важна сама управляющая компания, ее компетенции. В нашем случае это автоматизация всех систем управления: свой колл-центр, служба бронирования, отдел клининга, техобслуживания, маркетинг и многое другое.

- В инвестиционные проекты «Совы» входят те, кто хочет получать пассивный доход с рента, — добавил он. - Порог принятия решения стал выше, но повысился и средний чек, стоимость лотов. Инвестпредложения от нашей компании за последние полгода стали разнообразнее: мы работаем на развитие продуктовой линейки и ее качества. Мы практически ушли от предложений по долевого участию — наибольший спрос наблюдаем на целые лоты или даже целые локации. Но в то же время есть предложения и для крупного, и для среднего инвестора. Периодически видим всплески активности, чередующиеся с замиранием аудитории в ожидании.

#### Продажи несмотря ни на что

Объем продаж инвестиционных лотов 2022 года очень сильно отличается от ажиотажных лет, уточнил Виталий Шеверда. В октябре был спад, потом начался подъем — и сейчас снова чувствуется спрос накануне загородного сезона.

- Что бы ни происходило в стране, всегда остается заинтересованная в сохранении и приумножении сбережений аудитория, — продолжил он. - С точки зрения инвестиций у нас есть два направления: сдача загородных объектов посуточно и взаимодействие с инвестором, который в эти объекты вкладывается. И тут однозначно прошлый год ознаменовался периодами «замирания» аудитории. Клиенты смотрели, что будет дальше происходить с рынком, с ними самими. Что касается загородного бума — мы понимаем, что во многом он был искусственным. Первичный рынок был абсолютно перегрет до 2022 года, застройщики были вынуждены давать большие скидки, чтобы оставаться конкурентными. Неудивительно, что ситуация поменялась. Этот перегретый рынок теперь будет тихо выравниваться.

Как пояснил Шеверда, компания запускает большой инвестпроект горнолыжного курорта в Подмосковье «Яхрома» на 95 гектаров. И земля, и непосредственно коттедж или номер будут в собственности инвестора.

- Мы следим за развитием рынка загородной недвижимости. Один из его драйверов — тренд на внутренний туризм. Нашим ответом на этот запрос стало предложение горнолыжного курорта «Яхрома». Это крупный проект, всесезонный, эксклюзивное инвестпредложение само по себе, — уточнил эксперт. - Инвестиции — это риск всегда, но когда в активе есть земля или свой дом с коммуникациями — это и есть гарантии, так мы защищаем инвестора от нестабильности рынка.

- Объем продаж, конечно, стал меньше. Были даже месяцы без единой сделки, — добавила Светлана Белова. - А сейчас разворот в лучшую сторону: люди стали интересоваться объектами недвижимости — и не только загородными. Я бы сказала, что спрос на участки и готовые дома разделится примерно 50 на 50. Кто-то хочет строиться своими силами по собственному проекту, привлекать банковское

кредитование. А кто-то ищет сразу готовый ко въезду объект. Раньше соотношение было примерно таким же. Кто готов строить долго, тот купит участок. Есть клиенты, которым в наслаждение строить дома по 10 лет. Тот же, кто хочет наслаждаться загородной жизнью прямо сейчас, либо быстро постройтся, либо купит готовое.

- Темпы строительства на участках по сравнению с 2020–21 годами сильно затормозились, - отметил Алексей Грищенко. - Раньше дома в поселках росли как грибы после дождя, а теперь запущенные в конце 2022 года поселки застраиваются вяло. С другой стороны, не сказать, что активность упала совсем: люди действительно накупили участки, продать их сейчас очень сложно - так что надо строиться. На мой взгляд, сейчас мы в ситуации между 2019 и 2021 годами по спросу: он лучше, чем в 2019, но не такой ажиотажный, как был потом. Есть ощущение, что люди привыкают, - до мая 2022 спрос был очень плохим, в мае оживился, июль-август - это традиционно низкий сезон, потом был спад на фоне мобилизации. Ощутимый рост обращений мы увидели после нового года. Люди все-таки хотят строиться.

Сэкономить или потратить?

Цены в 2022 году менялись не только на загородную недвижимость - периодически лоты дорожали до 1–3 млн рублей, рассказала Светлана Белова. Но далеко не всех это останавливало.

- У нас покупатель внес аванс за дом с участком в 10 млн, но когда произошли всем известные события, продавец поднял цены на 2,5 млн сразу, — привела пример эксперт. - У покупателя была одобрена ипотека на привлекательных условиях, так что подъем цены его не смутил и от сделки он не отказался. То есть цель продавца продать дороже была достигнута, цель покупателя - дом за городом - тоже. По динамике цен уже можно сказать, что в 2023 году цена на загородку будет расти. Все чаще от клиентов мы слышим запросы на продажу городской квартиры с покупкой взамен загородного дома. А с ростом спроса вырастет и цена.

Светлана Белова также рассказала, что экономия сказывается на том, как выбирают тип поселка, где приобретать или строить жилье.

- В организованных загородных поселках придется доплатить за охрану, управление, очистку дорог и тд., а клиенты сейчас заинтересованы в экономии, - пояснила она. - В какой-то момент люди даже специально переезжали из квартир за город в дома, чтобы сэкономить на коммуналке. Но вот жизнь в поселках такой экономии не дает. На землях, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, из затрат только вывоз мусора и оплата электричества по счетчику. Экономия в индивидуальном доме или в «необорудованном» месте гораздо выше. Так что организованные поселки выберут примерно 30% клиентов, а все остальные возьмут земли под ИЖС или СНТ. Но стоит заметить: недвижимость в СНТ стоит дешевле, чем ИЖС, но, из минусов, придется оплачивать ежегодные членские взносы.

- Прошлой весной стал заметен тренд на снижение площади строящегося дома, - отметил Алексей Грищенко. - Обычно у нас - в среднем - полезная площадь дома 100–140 кв м, а тогда было много запросов на 60–80 «квадратов». Люди пытались таким образом сэкономить. Но это не дает выраженного эффекта, так как цена уменьшается не пропорционально площади. Сейчас ситуация выровнялась и вернулась на уровень 2021 года. Тренд на снижение связан не столько с экономией, сколько с пониманием, что дом в 300–400 кв. м надо еще содержать и обслуживать. Самая востребованная полезная площадь дома, как и во всем мире, - 100–140 кв. м. Этого достаточно для среднестатистической семьи. И второй явный тренд, который начал набирать обороты последние пару лет, — разворот интереса в сторону одноэтажных домов. Все больше клиентов понимают, что такой формат удобнее для жизни, компактнее и строить его проще.

Материалы на пике

В пандемию просто взлетели цены на металл и дерево, отметил Виталий Шеверда. Но сейчас некоторые позиции стали дешевле.

- У нас каркасное домостроение, и наших материалов это не коснулось, так как доска, гипрок и железо есть везде. Но сейчас мы ожидаем продолжения повышения стоимости, которое планомерно идет с весны 2022 года, - говорит Шеверда. - Впрочем, некоторые материалы уже подешевели - например доска в два раза, - а остальные вышли на пик и немного откатываются. Если говорить о дефиците, то с ним можно столкнуться, например, в лакокрасочных покрытиях, так как ушедшему финскому бренду пока нет замены, как и немецким штукатуркам.

- Год назад цены на стройматериалы взлетели высоко, из-за чего и стоимость постройки дома очень выросла, - добавила Светлана Белова. - При покупке участков нас все чаще просили познакомиться с теми, кто строит, - люди все равно хотели строиться любой ценой. Сейчас цены стабильны, очевидного подъема нет.

- Ажиотажный мировой спрос на стройматериалы 2022 года вызвал взлет цен на них до небес, — говорит Алексей Грищенко. - Однако, когда экспорт сильно сжался из-за санкций, часть материалов, которые шли на экспорт и служили драйвером роста цен, в итоге довольно сильно откатились назад. На моей памяти в прошлом году впервые за последние 10 лет материалы подешевели. С другой стороны, подорожало все, что связано с инженерными системами и внутренней отделкой, по некоторым позициям - до двух раз. Если рассматривать сегмент строительства полностью, от котлована до финальной отделки, то средний чек остался на уровне 2021 года, как ни странно. Просто изменились пропорции: общие строительные работы подешевели, а «инженерка» и отделка подорожали.

Эксперт считает, что дно по ценам на стройматериалы уже пройдено - дешеветь они уже не будут. Снова начался рост по отдельным позициям в пределах 5–15%. Ощутимо дорожают кровельный металл и даже белорусские плиты ДВП, есть небольшой рост на дерево - но не у всех поставщиков. С одной стороны, активные экспортеры дерева в глубоком минусе из-за закрытия каналов, особенно производители Северо-Запада. Единственные оставшиеся пути сбыта для них - это Китай и другие азиатские страны. Но везти продукт туда так далеко, что работать приходится на грани с себестоимостью из-за затрат на логистику. А тут еще конкуренты-сибиряки, у которых все дешевле. На цену всех материалов оказывает влияние сильный рост себестоимости - обслуживание оборудования, импортные компоненты, рост курса валют, логистика и другие факторы, - уточнил Грищенко.

- Что касается CLT-панелей, это довольно дорогой продукт, изначально ориентированный исключительно на экспорт из-за бума этой технологии строительства в Европе, - продолжил Грищенко. - Огромные заводские объемы на экспорт, которого не случилось, теперь надо куда-то девать. Но есть ряд нюансов. Даже в Европе эту технологию чаще применяют для деревянных многоэтажек, что в России вряд ли станет популярным. Второе - этот материал, скорее, конструкционный. Коробку из него можно собрать быстро, но с точки зрения теплотехники он довольно холодный. Сделать стену толще, как и утеплить ее и обшить, - это одновременно усложнение и удорожание, поэтому пока технология будет оставаться нишевой, но не массовой.

Найти местечко

На волне ажиотажа 20–21 годов много земли вывели под новые поселки, и найти приличный участок в существующей застройке сложно, так как все хорошее раскупили, считает Алексей Грищенко. По его словам, северное направление дороже и престижнее, а юг и восток вдоль Мурманского шоссе можно назвать самыми недорогими.

- Как и везде, все решают дороги и инфраструктура, в том числе социальная, - говорит он. - Людям важно приемлемое время на дорогу в город, ведь даже удаленщикам нужно туда ездить. С социалкой в области все гораздо хуже, чем в городе. Но я могу сказать, что пандемия сильно изменила пригороды. Я живу в 25 километрах от города по Приозерскому шоссе, и за последние три года здесь появилась куча новых магазинов, пришли крупные сети, рестораны, кафе. И даже достроили школу, которую не могли закончить годами. Если государство будет вкладываться, в

первую очередь, в инфраструктуру, это дополнительно стимулирует людей на переезд, потому что пандемийный тренд на уход из города все равно остается. Квартыры пока стоят совершенно заоблачно, плотность населения зашкаливает, а свой дом выглядит все привлекательнее: ведь по цене квартиры среднего класса с отделкой можно построить дом в два раза большей площади - также с коммуникациями и отделкой.

- Мы находимся во Всеволожске, но работаем по всей Ленинградской области. В каждом районе свои прелести. Многие потенциальные покупатели рассматривают Всеволожский район, - рассказала Светлана Белова, - здесь развит и транспорт, и инфраструктура. По локациям в этом районе покупателями востребовано все по Дороге Жизни - Романовка, Корнево, Углово. Многие рассматривают Коккореву из-за близости к Ладожскому озеру. Там есть большие участки, которые у нас выбирают застройщики именно для организации поселков. Так, в прошлом году купили 2 га, чтобы застроить поселок. Активным спросом пользуется и Ломоносовский район: он привлекателен демократичными ценами на дома и земельные участки, при этом инфраструктура хорошо развита. Гатчинский хорош близостью к федеральным трассам, а Курортный традиционно считается наиболее престижным в плане транспортной доступности, красоты ландшафта и удобства для жизни. Не сильно уступает прилегающий к нему Выборгский.

- В первую очередь, для инвесторов важны локации, которые приносят доход круглогодично и не зависят от сезонности, - уточнил Виталий Шеверда. - Поэтому мы так развиваем сети коттеджей и горнолыжный курорт, чтобы они принимали гостей и зимой, и летом. Все чаще наши инвесторы строят загородные дома для себя и сами активно уходят за город. В инвестпроекты «Совы» часто приходят, разочаровавшись в доходности от городской недвижимости. Наши инвесторы хорошо понимают тренд на загородный отдых в стране.

#### Ипотека в помощь

В прошлом году весь загородный эконом-класс действительно «упал на дно», пояснил Алексей Грищенко, так как у людей не стало денег. Но здесь очень помогла загородная ипотека, которая стала развиваться с 2022 года, — и особенно льготные программы.

- Для тех, кто хотел вписаться в бюджет на покупку дома с отделкой и инженерией до 10 млн рублей, ипотека - это выход, - добавил Грищенко. - В эконом-сегменте за счет нее действительно можно закрыть полный цикл строительства. Мы работаем с категорией ближе к среднему классу, и здесь люди считают деньги совсем по-другому. Они понимают, что им ипотека на дом за 15 млн рублей, когда вкладываешь 3 своих миллиона и на 12 берешь кредит, выгодно за счет низкого платежа. Кроме того, не придется «выдергивать» деньги, например, из бизнеса или инвестпроектов. Еще один интересный эффект от такого подхода — обеление рынка. Не секрет, что загородный рынок «черно-серый» с кучей наличных операций, а в ипотеку не занесешь деньги в конверте, там все прозрачно. И еще один плюс - если в многоэтажном строительстве она разогнала цены до невероятного уровня, в ИЖС такого эффекта пока не наблюдается.

- Сейчас ипотека на загородные дома набирает обороты и популярна среди наших клиентов. Тем более, с момента запуска программы по кредитованию строительства дома на имеющемся земельном участке - при этом право собственности не обязательно должно быть зарегистрировано должным образом: банки позволяют строительство за счет ипотечных средств и на арендованных, — добавила Светлана Белова. - Если раньше банки допускали к участию в программе только аккредитованных подрядчиков, то теперь же ипотека стала доступна и на строительство загородного дома своими силами - достаточно предоставить проект на согласование банку. Ставки по этой программе интереснее, чем на покупку готового жилья, поэтому покупатель активно ею пользуется.

Алексей Грищенко добавил: если речь заходит об аккредитованном банком подрядчике, это не значит, что он надежный.



- Аккредитация - не гарантия надежности. Случись что, банк никакого отношения к сделке с подрядчиками иметь не будет, а денег все равно будете должны как заемщик, - говорит он. - Поэтому если планируете строиться в ипотеку, стоит не полагаться на аккредитацию, а самому очень внимательно выбирать подрядчика. У нас на рынке люди почему-то сначала выбирают технологию строительства, а потом подрядчика, а надо делать ровно наоборот. Абсолютно по любой популярной технологии можно построить как хороший дом, так и плохой. То есть выбор надежного и опытного исполнителя должен быть основополагающим - а технология уже на втором месте.

Не ждать у моря погоды

Загородный сезон начинается - и чем ближе к лету, тем выше будут тарифы на строительство. Поэтому если строиться, то начинать имеет смысл уже сейчас, советует Светлана Белова. Но помимо сезона есть и общие факторы: неизвестно, что будет завтра, стройматериалы могут снова подорожать. Пока они доступны и цена на них относительно стабильна — надо строиться. Сейчас это обойдется дешевле, а ближе к лету, самому разгару строительного бума, тарифы строительных компаний меняются в большую сторону.

- Как показал опыт, в выигрыше оказались те, кто не ждал, - добавил Алексей Грищенко. - Кризисы были всегда. У нас есть клиенты с длинным циклом сделки, которые планировали строиться с 2019 года. Пока переживали пандемию - выросли цены, пока переживали это - случилась СВО, потом мобилизация. В итоге они приходят к нам и говорят, что готовы начать, так как устали ждать. Если вы психологически готовы и не планируете отказываться от строительства - лучше начинать в ипотеку, по этапам, но не ждать у моря погоды - не дождетесь. По опыту наших клиентов, критический срок - три года. Если за это время не удалось закрыть полный цикл работ, почти всегда это превращается в долгострой. Если же вы купили участок на волне прошлого ажиотажа и понимаете, что пока дом не сильно нужен, есть смысл его законсервировать или попытаться продать. А хорошо построенный дом вряд ли будет ликвидным продуктом - даже затраты при его продаже могут не отбиться. Потому что сейчас много строится специально на продажу «быстро и дешево», а это давит на рынок предложением низкого качества.

- Думаю, люди все больше будут уходить на земельные участки, жить в многоэтажках им надоело, - добавила Светлана Белова. - Тренд на переезд в ближайший пригород продолжается, дорога туда и обратно уже никому не кажется дальней. Даже если не все заинтересованные переедут туда насовсем, процентов 50 как минимум будут готовы проживать там в течение сезона.

Динамика регистрации сделок с домами, участками и квартирами в Ленобласти, 2021–2022 гг.

**ТАБЛ. 1. ДИНАМИКА ПЕРВИЧНОЙ РЕГИСТРАЦИИ В КАДАСТРЕ ДОМОВ ИЖС И ЖИЛЫХ ДОМОВ НА САДОВЫХ УЧАСТКАХ В ЛЕНОБЛАСТИ ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2022 ГОДА**

	ВСЕГО		ИЖС		ЖИЛ. ДОМА В С/НТ	
	Кол., шт.	Пл., кв. м	Кол., шт.	Пл., кв. м	Кол., шт.	Пл., кв. м
Январь 2022	2111	311 107	1740	265 637	371	45 470
Февраль	2202	303 930	1737	252 460	465	51 470
Март	1634	230 599	1321	196 280	313	34 319
Апрель	1875	261 627	1504	219 711	371	41 916
Май	1228	168 107	992	141 007	236	27 100
Июнь	1560	216 318	1211	177 655	349	38 663
Июль	1598	220 548	1195	173 485	403	47 063
Август	1954	271 888	1538	227 865	416	44 023
Сентябрь	1771	242 109	1370	199 307	401	42 802
Итого	15 933	2 226 233	12 608	1 853 407	3325	372 826

Данные Управления Росреестра по ЛО

**ТАБЛ. 2.**  
ДИНАМИКА РЕГИСТРАЦИИ  
ДОГОВОРОВ КУПЛИ-ПРОДАЖИ  
УЧАСТКОВ (СНТ, ИЖС, ДНП)  
НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ  
В ЛЕНОБЛАСТИ, ШТ.

	2021	2022
Январь	3339	3291
Февраль	4637	4714
Март	5422	6804
Апрель	6813	7428
Май	6634	6428
Июнь	5639	8282
Июль	5389	7490
Август	5385	6381
Сентябрь	5156	2814
Октябрь	4780	
Ноябрь	3883	
Декабрь	6420	

Данные Управления Росреестра по ЛО

**ТАБЛ. 3.**  
ДИНАМИКА  
РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРОВ  
КУПЛИ-ПРОДАЖИ  
ЖИЛЫХ ДОМОВ  
НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ  
В ЛЕНОБЛАСТИ  
(НА УЧАСТКАХ ИЖС,  
СНТ, ДНП), ШТ.

АПРЕЛЬ	2022
МАЙ	1931
ИЮНЬ	1846
ИЮЛЬ	2284
АВГУСТ	2758
СЕНТЯБРЬ	2626

Данные Управления Росреестра по ЛО

**ТАБЛ. 4.**  
ДИНАМИКА КУПЛИ-ПРОДАЖИ  
КВАРТИР НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ  
ЛЕНОБЛАСТИ, ШТ.

	2021	2022
Январь	2452	2406
Февраль	3755	3127
Март	4217	4379
Апрель	4517	2819
Май	3721	1560
Июнь	3714	1735
Июль	3874	2015
Август	3753	2363
Сентябрь	3865	2577
Октябрь	3957	
Ноябрь	3120	
Декабрь	4694	

Данные Управления Росреестра по ЛО

#### Информация по вводу жилья в Ленинградской области за январь-февраль 2023 года

Районы	Введено жилья за январь-февраль 2022 года (тыс.кв.м)		Введено жилья за январь-февраль 2023 года (тыс.кв.м)		% 2023 г. к 2022 г.	План по вводу на 2023 год	Выполнение плана по вводу на 2023 год
	Всего	В т.ч. ИЖС	Всего	В т.ч. ИЖС			
Бокситогорский	1,273	1,273	2,287	2,287	179,7	4,50	50,82
Волосовский	9,064	9,064	11,675	11,675	128,8	38,00	30,72
Волховский	7,103	7,103	7,424	7,424	104,5	32,00	23,20
Всеволожский	380,849	169,653	361,427	202,541	94,9	1 331,70	27,14
Выборгский	67,450	67,450	76,212	76,212	113,0	290,00	26,28
Гатчинский	69,32	50,329	68,408	63,471	98,7	260,00	26,31
Кингисеппский	8,417	8,417	20,988	8,9	249,4	55,00	38,16
Киришский	2,17	2,17	3,012	3,012	138,8	11,00	27,38
Кировский	39,008	23,213	21,095	21,095	100,0	99,00	21,31
Лодейнопольский	1,588	1,588	1,275	1,275	80,3	7,00	18,21
Ломоносовский	141,583	104,321	139,953	110,682	98,8	460,00	30,42
Лужский	10,482	10,482	15,249	15,249	145,5	42,00	36,31
Подпорожский	1,598	1,598	2,343	2,343	146,6	13,80	16,98
Приозерский	32,064	32,064	46,609	44,553	145,4	117,00	39,84
Сланцевский	0,782	0,782	1,296	1,296	165,7	4,00	32,40
Сосновоборский городской округ	4,828	4,828	6,791	6,791	140,7	35,00	19,40
Тихвинский	2,978	2,978	1,876	1,876	63,0	11,00	17,05
Тосненский	34,768	34,768	48,658	39,679	140,0	139,00	35,01
<b>ИТОГО:</b>	<b>815,325</b>	<b>532,081</b>	<b>836,578</b>	<b>620,361</b>	<b>102,6</b>	<b>2950,0</b>	<b>28,36</b>

Плановый показатель по вводу жилья на 2023 для Ленинградской области составляет - 2950 тыс. кв. м.

На 01.03.2023 г. выполнение составило 28,36 %

## 9. Описание процесса оценки

### 9.1. Общие понятия оценки. Подходы и методы оценки

Оценка стоимости недвижимости обычно осуществляется с позиции трех основных подходов: затратного, сравнительного и доходного.

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» даёт определения:

«2 Справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки

справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

3 В тех случаях, когда цена на идентичный актив или обязательство не является наблюдаемой на рынке, организация оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование релевантных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка приняли бы во внимание при определении цены актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение организации удержать актив или урегулировать или иным образом исполнить обязательство не имеет значения при оценке справедливой стоимости.

9 Настоящий стандарт определяет понятие "справедливая стоимость" как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

... 15 Оценка справедливой стоимости предполагает, что обмен актива или обязательства происходит в ходе обычной сделки между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях.

16 Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка с целью продажи актива или передачи обязательства осуществляется:

(a) на рынке, который является основным для данного актива или обязательства; или

(b) при отсутствии основного рынка, на рынке, наиболее выгодном в отношении данного актива или обязательства.

17 Организации нет необходимости перебирать полностью все возможные рынки для идентификации основного рынка или, при отсутствии такового, наиболее выгодного рынка, однако, она должна принимать во внимание всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного предполагается, что рынок, на котором организация обычно осуществляла бы сделки с целью продажи актива или передачи обязательства, является основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

18 При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять собой цену на данном рынке (будь эта цена непосредственно наблюдаемой или рассчитанной с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

19 Организация должна иметь доступ к этому основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные организации (и бизнесы в рамках этих организаций) ведут различные виды деятельности и могут иметь доступ к различным рынкам, то основным (или наиболее выгодным) рынком для одного и того же актива или обязательства могут считаться разные рынки для разных организаций (и бизнесов в рамках этих организаций). Следовательно, вопрос об основном (или наиболее выгодном) рынке (и об участниках рынка соответственно) следует анализировать с позиций организации, допуская, таким образом, существование различий между организациями, осуществляющими различные виды деятельности.

20 Несмотря на то, что организация должна иметь доступ к указанному рынку, нет необходимости в том, чтобы она была в состоянии продать определенный актив или передать определенное обязательство на дату оценки, чтобы иметь возможность оценить справедливую стоимость на основе цены, действующей на данном рынке.



21 Даже при отсутствии наблюдаемого рынка, обеспечивающего информацию о ценах продажи актива или передачи обязательства на дату оценки, оценка справедливой стоимости должна предполагать, что сделка осуществляется на указанную дату, если анализировать с позиций участника рынка, который держит данный актив или является должником по данному обязательству. Такая гипотетическая сделка обеспечивает основу, позволяющую расчетным путем определить цену продажи этого актива или передачи этого обязательства.

#### Участники рынка

22 Организация должна оценивать справедливую стоимость актива или обязательства, используя те допущения, которые использовали бы участники рынка при установлении цены на данный актив или данное обязательство при условии, что участники рынка действуют в своих лучших экономических интересах.

23 При формировании данных допущений организации нет необходимости идентифицировать конкретных участников рынка. Вместо этого организация должна идентифицировать общие характеристики, которые отличают участников рынка, принимая во внимание факторы, специфичные для всего перечисленного ниже:

- (a) актива или обязательства;
- (b) основного (или наиболее выгодного) рынка для актива или обязательства; и
- (c) участников рынка, с которыми организация вступила бы в сделку на данном рынке.

#### Цена

24 Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

25 Цена основного (или наиболее выгодного) рынка, использованная для оценки справедливой стоимости данного актива или обязательства, не должна корректироваться на затраты по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они, скорее, являются специфичными для сделки и будут отличаться в зависимости от того, каким образом организация вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

26 Затраты по сделке не включают транспортные затраты. Если местонахождение является характеристикой актива (как это может быть, например, в случае с биржевым товаром), цена основного (или наиболее выгодного) рынка должна корректироваться с учетом затрат, при наличии таковых, которые были бы понесены с целью транспортировки актива от его текущего местонахождения до указанного рынка.

#### ...Методы оценки

61 Организация должна использовать такие методы оценки, которые уместны в данных обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, и при этом позволяют максимально использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и свести к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных.

62 Цель использования какого-либо метода оценки заключается в том, чтобы расчетным путем определить цену, по которой обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства была бы осуществлена между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Основные аспекты данных подходов кратко описаны в пунктах B5 - B11. Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.



63 В некоторых случаях будет уместным применение одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием ценовых котировок на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях уместным будет применение нескольких методов оценки (например, такая необходимость может возникнуть при оценке единицы, генерирующей денежные потоки). Если для оценки справедливой стоимости используется несколько методов оценки, то полученные результаты (то есть соответствующие индикаторы справедливой стоимости) следует оценить с учетом разумности стоимостного диапазона, обозначенного полученными результатами. Оценка справедливой стоимости представляет собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах.

64 Если цена сделки представляет собой справедливую стоимость при первоначальном признании и в последующих периодах для оценки справедливой стоимости будет использоваться метод оценки, при котором используются ненаблюдаемые исходные данные, такой метод оценки должен быть откалиброван таким образом, чтобы при первоначальном признании результат оценки, полученный с помощью данного метода, равнялся цене сделки. Калибровка нужна для того, чтобы данный метод оценки отражал текущие рыночные условия, и она помогает организации определить, необходимо ли вносить корректировки в метод оценки (например, актив или обязательство может иметь характеристику, которая не учитывается в данном методе оценки). После первоначального признания при оценке справедливой стоимости с использованием метода или методов оценки, при которых используются ненаблюдаемые исходные данные, организация должна убедиться в том, что данные методы оценки отражают наблюдаемые рыночные данные (например, цену на аналогичный актив или обязательство) на дату оценки.

65 Методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, должны применяться последовательно. Однако внесение изменений в метод оценки или его применение (например, изменение его удельного веса при использовании множества моделей оценки или изменение корректировки, применяемой к методу оценки) является уместным, если такое изменение приводит к получению оценки, являющейся в равной степени или более показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах. Такая необходимость может возникнуть, если, например, имеет место любое из следующих событий:

- (a) развиваются новые рынки;
- (b) становится доступной новая информация;
- (c) ранее используемая информация больше не является доступной;
- (d) совершенствуются методы оценки; или
- (e) изменяются рыночные условия.

66 Исправления, возникающие в результате изменения метода оценки или его применения, должны отражаться в учете как изменение бухгалтерских оценок в соответствии с МСФО (IAS) 8. Однако в отношении исправлений, возникающих в результате изменения метода оценки или его применения, не нужно раскрывать информацию об изменении бухгалтерских оценок, требуемую МСФО (IAS) 8.

Исходные данные для методов оценки

Общие принципы

67 Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны в максимальной степени использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и сводить к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных.

68 Примеры рынков, на которых исходные данные могут быть наблюдаемыми для некоторых активов и обязательств (например, финансовых инструментов) включают биржевые рынки, дилерские рынки, рынки с брокерским посредничеством и рынки принципалов (см. пункт В34).

69 Организация должна выбирать исходные данные, соответствующие тем характеристикам актива или обязательства, которые участники рынка принимали бы во внимание при осуществлении сделки в отношении данного актива или обязательства (см. пункты 11 и 12). В некоторых случаях такие характеристики приводят к необходимости корректировки, такой как премия или дисконт (например, премия за контроль или дисконт за неконтролирующую долю участия). Однако оценка справедливой стоимости не должна включать премию или дисконт, которые не согласуются с единицей учета, предусмотренной тем стандартом, который требует или разрешает эту оценку справедливой стоимости (см. пункты 13 и 14). Премии или дисконты, которые отражают размер имеющегося у организации объема активов или обязательств как его характеристику (в частности, фактор блока, который корректирует ценовую котировку актива или обязательства в связи с тем, что обычный суточный объем торгов на рынке не является достаточным, чтобы поглотить то количество активов и обязательств, которое имеется у организации, как описано в пункте 80), а не характеристику соответствующего актива или обязательства (например, премия за контроль при оценке справедливой стоимости контролирующей доли), не разрешается учитывать в оценке справедливой стоимости. Во всех случаях, если имеется ценовая котировка активного рынка (то есть исходные данные Уровня 1) для актива или обязательства, при оценке справедливой стоимости организация должна использовать указанную цену без корректировки, за исключением случаев, описанных в пункте 79.

Исходные данные, основанные на ценах продавца и покупателя

70 Если актив или обязательство, оцениваемые по справедливой стоимости, имеют цену покупателя и цену продавца (например, исходные данные с дилерского рынка), цена в пределах спреда между ценой покупателя и ценой продавца, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах, должна использоваться для оценки справедливой стоимости независимо от того, к какому уровню в иерархии справедливой стоимости отнесен данный параметр исходных данных (то есть к Уровню 1, 2 или 3; см. пункты 72 - 90). Использование цен покупателя по позициям активов и цен продавца по позициям обязательств допускается, но не является обязательным.

71 Настоящий МСФО не исключает использование - в качестве упрощения практического характера - среднерыночных цен или иных цен, традиционно используемых участниками рынка, для оценки справедливой стоимости в пределах спреда между ценой продавца и ценой покупателя.

...Подход к оценке справедливой стоимости

B2 Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует, чтобы организация определила все следующие аспекты:

(a) конкретный актив или обязательство, подлежащий (подлежащее) оценке (сообразно его единице учета);

(b) в отношении нефинансового актива - базовую предпосылку, являющуюся уместной для оценки (сообразно наилучшему и наиболее эффективному использованию этого актива);

(c) основной (или наиболее выгодный) рынок в отношении данного актива или обязательства;

(d) метод (методы) оценки, подходящий для определения справедливой стоимости с учетом наличия информации для получения исходных данных, представляющих собой допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, а также уровень в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

...Методы оценки (пункты 61 - 66)

#### Рыночный подход

В5 При рыночном подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

В6 Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки.

В7 Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричный метод определения цены. Матричный метод определения цены - математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, который не полагается лишь на ценовые котировки определенных ценных бумаг, а опирается на связь этих ценных бумаг с другими котируемыми ценными бумагами, выбранными в качестве базовых.

#### Затратный подход

В8 При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

В9 С позиций участника рынка, являющегося продавцом, цена, которая была бы получена за актив, основана на сумме затрат, которые понесет другой участник рынка, являющийся покупателем, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимыми функциональными характеристиками, с учетом износа. Причина этого заключается в том, что участник рынка, являющийся покупателем, не стал бы платить за актив больше той суммы, за которую он мог бы найти замещение эксплуатационной мощности данного актива. Понятие износа охватывает физический износ, моральное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким, чем понятие амортизации для целей финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целей (исходя из регламентированных сроков службы активов). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

#### Доходный подход

В10 Доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Когда используется доходный подход, оценка справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм.

В11 К данным методам оценки относятся, например, следующие:

(а) методы, основанные на расчете приведенной стоимости (см. пункты В12 - В30);

(б) модели определения цены опциона, такие как формула Блэка - Шоулза - Мертона или биномиальная модель (то есть модель, предусматривающая дискретный подход), которые предусматривают расчет приведенной стоимости и отражают как временную стоимость, так и внутреннюю стоимость соответствующего опциона; и

(с) многопериодная модель избыточной прибыли, которая используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов».

ФСО I дает определения:

«Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную



дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

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.

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. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления».

По 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.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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.

МСО 104: Базы оценки Международных стандартов оценки - «МСО 2020»:

«50. Базы оценки по определению МСО - Справедливая стоимость (Equitable value)

50.1. Справедливая стоимость (Equitable value) — это расчетно-оценочная цена при передаче актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.

50.2. Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой [в сделке] между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.

50.3. Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, тем не менее, могут возникнуть ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо будет принять во внимание моменты, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, некоторые аспекты синергетической стоимости, возникающие при совмещении материальной заинтересованности.

50.4. К примерам использования справедливой стоимости относятся:

(а) определение цены, справедливой в контексте владения акциями в некотируемом бизнесе, когда наличие долей в совместном капитале у двух конкретных сторон может означать, что цена, справедливая для них, отличается от цены, достижимой на рынке, а также (b) определение цены, которая являлась бы справедливой как для арендодателя, так и арендатора в рамках бессрочной передачи арендованного актива или при погашении арендного обязательства.»

При определении справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки согласно заданию на оценку, перечисленные выше аспекты синергетической стоимости, возникающие при совмещении материальной заинтересованности, нами не установлены и не рассматриваются, в том числе и рассмотренные в п. 50.4, поэтому при решении задач проведения оценки нами используются методики определения рыночной стоимости объектов недвижимости.

Таким образом, отметим, что для определения стоимости данного объекта оценки не возникает противоречий при применении положений как Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и международных стандартов оценки - «МСО 2020», Европейских стандартов оценки (ЕСО-2020), так и ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI; Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611; Стандартов и правил осуществления оценочной деятельности Ассоциации «Русское Общество Оценщиков».

В рамках подходов реализуются методы оценки, приведем некоторые из них.

#### **9.1.1. Применение методов затратного подхода**

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

Затратный подход включает:

метод изъятия;

определение затрат на освоение;

оценка городских земель по затратам на инфраструктуру и условиям типовых инвестиционных контрактов.

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

Условия использования метода изъятия:

при определении наиболее эффективного использования земельного участка как свободного;

если на рынке отсутствуют данные о совершенных сделках с незастроенными земельными участками.

Алгоритм оценки земельного участка методом изъятия.

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

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

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

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

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

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

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

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

Недостатки метода изъятия:

он может дать необъективную оценку стоимости зданий и сооружений, возраст которых превышает 10 лет, поскольку с течением времени вероятность воспроизводства устаревшего объекта недвижимости уменьшается, а сложность расчета накопленного износа возрастает;

в условиях высокой инфляции сложно точно рассчитать стоимость затрат на воспроизводство зданий и сооружений.

**Метод определения затрат на освоение** применяется при застройке незастроенных массивов земли и позволяет определить общую стоимость земли при условии ее разделения на отдельные земельные участки, которые затем будут проданы. Из денежной выручки от продажи участков вычитаются все издержки на их освоение, предпринимательская прибыль, и таким образом определяется стоимость неосвоенной земли.

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

Алгоритм оценки земельного участка методом определения затрат на освоение:

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

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

3 этап. Расчет всех затрат на освоение:

расходы на приобретение земельного массива и оформление документов;

инженерные расходы;

расходы по устройству дорог и т.п.;

оплата налогов, страхования;

прибыль и накладные расходы подрядчика;

расходы на продажу и рекламу.

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

5 этап. Определение периода времени, необходимого на освоение и продажу. Выбор ставки дисконтирования. Дисконтирование денежной суммы, полученной от продажи земельных участков за вычетом затрат и предпринимательской прибыли,



исходя из периода продажи земельных участков, для получения текущей стоимости неосвоенной земли.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 этап. Уточняется ориентировочный срок реализации инвестиционного проекта.

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

7 этап. Рассчитывается ставка дисконтирования.

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

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

### **9.1.2. Применение методов сравнительного подхода**

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

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

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

### Метод сравнения продаж

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

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

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

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

При корректировке цен аналогов, в том числе, учитываются:

условия финансирования сделок с аналогом (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

условия платежа при совершении сделок с аналогом (платеж денежными средствами; расчет векселями; взаимозачеты; бартер и т.п.);

обстоятельства совершения сделки с аналогом (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;

сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;

корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;

оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным определением корректировок цен аналогов.

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

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

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

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

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

В качестве основных факторов стоимости земельного участка рассматриваются:

1. права собственности на недвижимость и на землю (учитывается разница в наборе прав, передаваемых в сделке);

2. условия финансирования (форма платы, соотношение собственных и заемных средств, возможность использования ипотечного кредита и т.д.);

3. условия продажи (продажа на открытом рынке – публичная оферта; продажа в условиях банкротства или ликвидации; аффилированность продавца и покупателя);

4. время продажи (учитывается изменение рыночных условий с течением времени);

5. месторасположение, типичное окружение, плотность застройки (при анализе месторасположения следует учитывать расположение относительно наиболее привлекательных районов, принимать во внимание фактор транспортной доступности);

6. физические характеристики (рельеф, размер, форма; качественные характеристики с/х земель: параметры почв, уровень продуктивности земель; наличие улучшений: дорог, водоснабжения, электро- и газоснабжения, других коммуникаций; рекреационная ценность территории; параметры экологического состояния территории);

7. экономические характеристики, влияющие на величину чистого дохода (текущие затраты, качество управления, скидки в арендной плате, условия и сроки аренды и т.д.);

8. характер пользования (при выборе аналогов объекта оценки следует исключать из рассмотрения те, использование которых не совпадает с использованием оцениваемого земельного участка).

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

В качестве единиц сравнения могут использоваться:

цена за га при оценке лесных, сельскохозяйственных земель, земельных участков, предназначенных под промышленное использование;

цена за кв.м при оценке земельных участков, расположенных в черте городов и земельных участков, предназначенных под коммунальную застройку;

цена за фронтальный м при оценке земельных участков, расположенных вдоль магистралей, предназначенных для строительства торговых центров;

цена за место при оценке земельных участков, предназначенных для устройства автомобильных стоянок и строительства ГСК.

Порядок корректировки цен продажи аналогов объекта оценки:

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

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



Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;

2. прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;

3. корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;

4. оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;

5. экспертным обоснованным определением корректировок цен аналогов.

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

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

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

#### Метод выделения

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

выбор основных факторов стоимости объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение цен продаж или предложения (спроса) единых объектов недвижимости, включающих в себя земельные участки, аналогичные оцениваемому земельному участку;

определение характера и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, по каждому из выбранных факторов стоимости;

определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

обоснование и расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов;

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка;

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

Стоимость замещения или стоимость воспроизводства улучшений земельного участка определяется с использованием соответственно ресурсных методов или

базисных (индексных, компенсационных) методов (при этом предпочтение следует отдавать ресурсным методам). При определении стоимости замещения или воспроизводства необходимо учитывать прибыль предпринимателя и все виды износа улучшений.

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

#### Метод распределения

Метод распределения используется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки;

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

соответствие улучшений земельного участка наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

выбор основных факторов стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение цен продаж или предложения (спроса) единых объектов недвижимости — аналогов объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, по каждому из выбранных факторов стоимости;

определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

обоснование и расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятную долю стоимости земельных участков в рыночной стоимости недвижимости.

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

#### 9.1.3. Применение методов доходного подхода

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

На доходном подходе основаны метод дисконтирования, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

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

спецификой объекта оценки продолжительность прогнозного периода может составлять 25 лет и более.

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

Расчет ставки дисконтирования основан на учете:

доходности эксплуатации месторождения;

степени достоверности оценки количества полезного ископаемого, доступного для извлечения из недр;

степени риска разработки данного месторождения.

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

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

$$\text{Коэффициент капитализации} = \text{Рентный доход} / \text{Стоимость земли}$$

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

расчетный рентный доход для оценки с/х и лесных земель;

часть дохода от имущественного комплекса, приходящаяся на застроенный земельный участок;

земельная арендная плата (арендный доход) для оценки земель поселений;

доход от прироста стоимости земельного участка, получаемый при его продаже в будущем или при его залоге под ипотечный кредит.

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

первый подход – это рассмотрение земельного участка как разновидности денежного капитала и соответственно расчет коэффициента капитализации исходя из характеристик денежного рынка на дату оценки. Критерием эффективности вложения капитала выступает процентная ставка по инвестициям, характеризующимся сопоставимым уровнем риска. Всероссийский НИИ экономики, труда и управления в сельском хозяйстве в качестве ставки капитализации рекомендует использовать ставку Сбербанка по долгосрочным валютным депозитам. В настоящее время денежный поток в России характеризуется значительной нестабильностью, поэтому данный метод расчета коэффициента капитализации использовать сложно.

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

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

безрисковую ставку – чаще всего используется годовая процентная ставка, установленная ЦБ РФ по межбанковским депозитам для твердой валюты;

региональный риск, т.е. риск вложения денежных средств в недвижимость, находящуюся в конкретном регионе, характеризующемся определенным экономическим и социальным положением (для Москвы – 3-5%, одно из минимальных значений по России);

риск ликвидности, связанный с возможностью проникновения потерь при реализации объекта недвижимости из-за недостаточной развитости,



несбалансированности и неустойчивости рынка. Экспертная оценка данного риска для прав долгосрочной аренды на московском земельном рынке составляет 7%.

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

#### Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

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

#### Метод капитализации земельной арендной платы.

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

$$A = Ab * K_d * K_p * S,$$

где:

A – величина годовой арендной платы за земельный участок;

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

Kd – коэффициент вида деятельности арендатора;

Kp – коэффициент коммерческой ценности местоположения земельного участка;

S – площадь земельного участка.

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

### Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

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

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком

использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

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

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

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

#### Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

2. определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

3. определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

4. определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

5. расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

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

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

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

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

### **9.2. Анализ наиболее эффективного использования**

Для оценки справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки необходимо, прежде всего, оценить наиболее эффективное использование.



Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

«Наилучшее и наиболее эффективное использование в отношении нефинансовых активов

27 Оценка справедливой стоимости нефинансового актива принимает во внимание способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

28 Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается во внимание такое использование актива, которое является физически возможным, юридически допустимым и финансово осуществимым, как изложено ниже:

(a) Физически возможное использование определяется с учетом физических характеристик актива, которые участники рынка приняли бы во внимание при установлении цены на этот актив (например, местонахождение или размер объекта недвижимости).

(b) Юридически допустимое использование определяется с учетом любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка приняли бы во внимание при установлении цены на этот актив (например, правила зонирования, применимые к объекту недвижимости).

(c) Финансово осуществимое использование определяется с учетом того, будет ли физически возможное и юридически допустимое использование актива генерировать достаточный доход или денежные потоки (принимая во внимание затраты на преобразование данного актива с целью такого его использования), чтобы обеспечить инвестиционную доходность, которую участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив, используемый указанным образом.

29 Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется с позиций участников рынка, даже если организация предусматривает иное использование. Однако текущее использование организацией нефинансового актива считается наилучшим и наиболее эффективным, кроме тех случаев, когда рыночные или другие факторы указывают на то, что иное использование данного актива участниками рынка максимально увеличило бы его стоимость.

30 С целью сохранения своего конкурентного положения или по другим причинам организация может иметь намерение отказаться от активного использования приобретенного нефинансового актива или намереваться использовать данный актив таким образом, который не соответствует его наилучшему и наиболее эффективному использованию. Например, такая ситуация может иметь место в отношении приобретенного нематериального актива, который организация планирует использовать в "защитных" целях, предотвращая его использование другими лицами. Тем не менее организация должна оценивать справедливую стоимость нефинансового актива, исходя из допущения о его наилучшем и наиболее эффективном использовании участниками рынка».

Согласно ФСО-7 анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной (справедливой) стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Вывод о НЭИ должен следовать из анализа окружающей объект рыночной (справедливой) среды, перспектив ее изменения, исследования ресурсного потенциала оцениваемого объекта, свойств здания/сооружения и т.д.

Как следует из определения рыночной (справедливой) стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

*Физическая возможность:* рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

*Правомочность:* рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

*Финансовая осуществимость:* рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

*Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки):* рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Под критерием, максимизации которого следует достичь, понимается рыночная арендная плата.

Из всех типичных для данного рынка и юридически разрешенных способов использования объекта на каждом последующем этапе исключаются те, которые не удовлетворяют соответствующему критерию. Далее из всех финансово осуществимых

способов использования отбирается тот, который являются максимально эффективным.

Ниже представлен выбор и логическое построение.

Физически возможные способы использования: земельные участки под МИКС/СЖЗ (среднеэтажную жилую застройку).

Правомочные способы использования: земельные участки под МИКС/СЖЗ.

Финансово осуществимые способы использования: земельные участки под МИКС/СЖЗ.

Максимально эффективный способ использования: земельные участки под МИКС/СЖЗ.

Вывод: наиболее эффективное использование, это текущее использование с последующей застройкой жилым домом.

В результате анализа характеристик объектов, изложенных выше, Оценщик пришёл к выводу, что оптимальным в данном случае, то есть оправданным финансово и разрешенным законодательно, является использование объектов по их текущему назначению – земельные участки под МИКС/СЖЗ.

### **9.3. Обоснование использования подходов и методов оценки**

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Исходя из имеющихся и полученных в процессе исследования данных, оценщик пришёл к выводу, что при определении рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого имущества следует применить **сравнительный подход**, в частности, *метод сравнения продаж*.

Для оценки затратным и доходным подходом оцениваемых участков необходимо определить их стоимость с учетом конечной застройки (для применения метода остатка или метода предполагаемого использования). В настоящее время собственник не располагает проектом застройки данного участка. Исполнитель может разработать проект строительства домов, однако это вызывает определенные затруднения, так как существует большое количество вариантов застройки различного класса. Рассчитанная данным методом стоимость земельного участка будет иметь широкий диапазон значений и напрямую зависеть от выбора типа домов. Выбор такой техники может привести к неточным результатам и, соответственно, искажению рыночной стоимости Объекта оценки.

Исходя из вышесказанного, для оценки рыночной (справедливой) стоимости помещений в настоящее время представляется наиболее целесообразным применение сравнительного подхода.

Расчет итоговой величины справедливой (рыночной) стоимости имущества представлен в следующем разделе отчета.

### **9.4. Расчет рыночной и справедливой стоимостей**

Оценка справедливой (рыночной) стоимости имущества проводится методом сравнения продаж.

Основным принципом сравнительного подхода является принцип замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за объект оценки сумму большую, чем обойдется ему приобретение другого сходного объекта с аналогичной полезностью.

Сравнительный подход предполагает наличие информации о недавних сделках.

Оценщик рассматривает аналоги, проданные за последнее время, сравнивает их с оцениваемым объектом. Для применения сравнительного подхода необходимо наличие развитого рынка. Если рынок развит недостаточно, применение данного подхода становится нецелесообразным.

В рамках сравнительного подхода к оценке выделяют два метода:

- метод сравнения продаж;



- метод валовой ренты.

Метод сравнения продаж является основным методом.

Метод валовой ренты является частным случаем метода сравнения продаж.

### **Метод сравнения продаж**

Метод основывается на информации о недавних сделках с аналогами и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости.

Рассмотрим основные этапы оценки недвижимости методом сравнения продаж.

1-й этап. Изучают состояние и тенденции развития рынка, особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляют объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом и проданные относительно недавно.

2-й этап. Собирается и проверяется информация по аналогам, собранная информация анализируется. Каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом.

3-й этап. На выделенные различия в ценообразующих характеристиках аналогов вносятся поправки в цены продаж сравнимых объектов.

4-й этап. Скорректированные цены аналогов согласовываются, выводится итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода.

На первом этапе необходимо **сегментирование рынка**, то есть его разбиение на секторы, имеющие сходные объекты и субъекты.

Сходные объекты по:

- назначению использования;
- качеству;
- передаваемым правам;
- местоположению;
- физическим характеристикам.

Сходные субъекты по:

- платежеспособности;
- возможностям финансирования;
- инвестиционной мотивации.

Сравнимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка, сделки с ними должны осуществляться на типичных для данного сегмента условиях по:

- сроку окупаемости;
- независимости субъектов сделки;
- инвестиционной мотивации.

В частности, необходимо отслеживать следующие моменты:

**Срок экспозиции** - время, которое объект находится на рынке. Срок экспозиции отличается для разных сегментов рынка и зависит, как правило, от качества объектов. Если объект продан за период времени, меньший стандартного срока экспозиции, это свидетельствует о заниженной цене. Если объект находился на рынке значительно дольше среднего срока экспозиции, следовательно, цена завышена. В обоих случаях сделка не является типичной для этого сегмента рынка и не должна рассматриваться в качестве сравнимой.

**Зависимость субъектов сделки** - когда сделки заключены не по рыночной цене и данные по ним не могут использоваться для сравнения. Если покупатель и продавец:

- находятся в родственных отношениях;
- являются представителями холдинга и независимой дочерней компании;
- имеют иную взаимозависимость и взаимозаинтересованность;
- сделки осуществляются с объектами, обремененными залогом или прочими обязательствами;
- занимаются продажей имущества умерших лиц;
- занимаются продажей с целью избежать отчуждения заложенного имущества.

**Инвестиционная мотивация** определяется:

- аналогичными мотивами инвесторов;
- аналогичным наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов;
- степенью износа здания.

Основные критерии выбора сопоставимых объектов:

- переданные права собственности на недвижимость;
- условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости;
- условия продажи или чистота сделки;
- время продажи;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- наличие движимого имущества.

### **1. Переданные права собственности**

Наличие тех или иных ограничений на право собственности - отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута, объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а следовательно, и цену продажи. Необходимо учитывать соответствие прав на оцениваемый объект и аналогичные объекты сравнения.

### **2. Условия финансирования сделки**

При нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи - в случае полного кредитования, отсрочки платежа, подробности платежей, цена, по которой осуществляется эта сделка, меняется. Необходим тщательный анализ, в ходе которого вносится соответствующая поправка к цене сделок с нетипичными условиями финансирования.

### **3. Условия продажи и время продажи**

Поскольку рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, на передаваемые юридические права и ограничения, условия продажи затруднительно, лучше по возможности не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь.

### **4. Время продажи**

Один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж.

Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога следует знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

### **5. Местоположение**

Необходимый элемент сравнения сопоставимых продаж, поскольку оказывает существенное воздействие на стоимость оцениваемого объекта. Идентичные объекты недвижимости, расположенные в центре города и на окраине, имеют зачастую разницу в стоимости. Данный фактор учитывается при выборе аналогов и по этому фактору вносятся корректировки.

### **6. Физические характеристики**

Размеры и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

### **7. Экономические характеристики**

К экономическим характеристикам относят те, которые влияют на основные результаты использования доходной недвижимости - условия, сроки аренды, применение скидки к арендной плате и отклонение от целевого использования и т.п.

### **Единицы сравнения**

Объекты-аналоги различаются по размеру и числу входящих в них единиц, поэтому при проведении сравнения аналогов с оцениваемым объектом, неизбежны большие сложности, что требует приведения имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица [цена за 1 м<sup>2</sup>], либо экономическая.

На различных сегментах рынка используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земли:

- цена за 1 га;
- цена за 1 сотку;
- цена за 1 м<sup>2</sup>.

Единицы сравнения застроенных участков:

- цена за 1 м<sup>2</sup> общей площади;
- цена за 1 фронтальный метр;
- цена за 1 м<sup>2</sup> чистой площади, подлежащей сдаче в аренду;
- цена за 1 м<sup>3</sup>.

Способы расчета и внесения поправок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки так:

**-Процентные поправки**, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках с оцениваемым объектом. Если объект оценки лучше аналога, к цене последнего вносится повышающий коэффициент, и наоборот. К процентным относятся поправки на местоположение, износ, время продажи.

**-Стоимостные поправки** изменяют цену аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках аналогов с объектом оценки. Поправка вносится положительная, если объект лучше сравнимого аналога, и наоборот. К денежным поправкам можно отнести поправку на физическое состояние, поправки, рассчитанные статистическими методами.

#### **Расчет и внесение поправок**

При расчете поправок можно использовать множество различных методов:

- методы парных продаж;
- экспертный метод;
- статистические методы.

В результате исследования рынка загородной недвижимости Ленинградской области были проанализированы следующие источники данных сайты: «Недвижимость Петербурга и Ленобласти» <http://ndv78.ru/>, Земельные участки в Ленинградской области ([www.vsevolozhsk-land.ru](http://www.vsevolozhsk-land.ru)), «Петербург-Недвижимость» (<http://www.spb-estate.ru>), «Из рук в руки» ([saint-petersburg.irr.ru](http://saint-petersburg.irr.ru)), «Авито» (<https://www.avito.ru/sankt-peterburg/>), «Гид в мире недвижимости» (<https://spb.move.ru/>) и другие. Наиболее актуальные предложения с учетом скидок и акций размещаются только на официальных сайтах коттеджных поселков, в базах агрегаторов таких предложений нет.

В результате, были отобраны для сравнения предложения о продаже земельных участков под застройку во Всеволожском районе Ленинградской области:

Таблица №9.1

№ п/п	Адрес	Площадь, соток	ВРИ	Цена, р./кв.м	Расстояние до КАД, км	к/н
1	Ленинградская область, Всеволожский район, Агалатовское с.п., д. Скотное	298,36	СЖЗ	3519,24	10	47:07:0404003:310
2	Ленинградская область, Всеволожский район, Агалатовское с.п., д. Скотное	201,12	МЖС	3000,00	10	47:07:0404005:444
3	Ленинградская область, Всеволожский район, Агалатовское с.п., д. Скотное	486,98	МЖС	3000,00	10	47:07:0404005:445
4	Ленинградская область, Всеволожский район, Агалатовское с.п., д. Скотное	253,88	МЖС	3000,00	10	47:07:0404005:447
5	Ленинградская область, Всеволожский район, Агалатовское с.п., д. Скотное	586,15	МЖС	3000,00	10	47:07:0404005:448
6	Ленинградская область, Всеволожский район, Агалатовское с.п., д. Скотное	306,14	МЖС	3000,00	10	47:07:0404005:449
7	Ленинградская область, Всеволожский район, Агалатовское с.п., д. Юрки	777,77	МЖС	3275,26	9	47:07:0410021:24
8	Ленинградская область, Всеволожский район, Агалатовское с.п., д. Юрки	657,23	МЖС	3275,26	9	47:07:0410021:24



Единицей сравнения была выбрана стоимость 1 квадратного метра.

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в Приложении к отчету.

Анализ рынка показал, что в настоящее время данные о ценах купли-продажи и условиях осуществления сделок на рынке объектов, сопоставимых с оцениваемым, ограничены либо носят конфиденциальный характер.

**Оценщик учел следующие виды корректировок:**

- Переданные права собственности на недвижимость. Этот элемент сравнения не случайно поставлен первым в представленном выше перечне элементов сравнения. Дело в том, что юрисдикция объекта недвижимого имущества играет ключевую роль в установлении его стоимости, следовательно, и цены продажи. Проведение корректировки в отношении состава прав собственности является весьма сложной проблемой вследствие недостаточности и недоступности необходимой правовой информации, которая бы определяла юрисдикцию конкретного объекта недвижимости. Поэтому в отечественной практике оценки при применении метода сравнения продаж, как правило, подбирают ряд сравнимых объектов недвижимости, идентичных по праву собственности. Корректировка не требуется.

- Условия финансирования. По всем аналогам использованы цены предложения, поэтому корректировок на условия финансового расчета, условия продажи и время продажи не требуется. Кроме того, по всем аналогам условия финансового расчета рыночные. Корректировка не требуется.

- Условия продажи. Используемые для сравнения цены объектов-аналогов представляют собой цену предложения продавца, т.к. информация о реальных ценах сделок купли-продажи является конфиденциальной и труднодоступной. Используемые для сравнения цены объектов-аналогов представляют собой цену предложения продавца, т.к. информация о реальных ценах сделок купли-продажи является конфиденциальной и труднодоступной. Как правило, цена предложения выше реальной цены сделки (владелец имущества закладывает некоторую сумму сверху для проведения процесса торгов). В результате анализа рынка и консультаций со специалистами риэлторами, а также в разговоре с собственниками установлено, что имеется различие между ценой предложения и реальной ценой сделки на вторичном рынке. Поэтому, необходимо осуществить корректировку цен предложений на торг. Понижающая относительная поправка составит -8% (строка 1, Б-группа).

## Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2023 года

предварительный и расчетный отчет Российского общества

отпубликованный на

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statistelt

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,97	0,91	0,93	0,91	0,88
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,80	0,98	0,89	0,92	0,89	0,86
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,94	0,84	0,88	0,84	0,79
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,64	0,94	0,80	0,85	0,80	0,74
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,80	0,93	0,87	0,90	0,87	0,83

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 511).

Источник: Статистелт

- Условия рынка. Дата продажи объектов аналогов совпадает с объектом оценки. Корректировка не требуется.
- Корректировка на масштаб. Фактор площади играет значительную роль на рынке недвижимости. Более мелкие объекты недвижимости требуют небольших вложений, что позволяет диверсифицировать инвестиционную деятельность покупателей. Также объекты недвижимости небольшой площади пользуются в городе большим спросом ввиду имеющихся предложений. Менее значимым фактором для застройщиков является наличие необходимых мощностей городских коммуникаций, так как эта проблема решаемая, и решается она как правило за счет застройщика. В качестве аналогов выбирались участки под комплексную жилищную застройку. Оценке подлежит пул из 19 земельных участков различной площади (без участка под автодорожной сетью и без участка под школу), в том числе многоконтурные, общей площадью 17,6 га от 0,03 га до 8,5 га. В качестве аналогов выбраны аналоги площадью от 2,0 до 7,8 га, корректировка на масштаб не применялась. По данным Справочника оценщика недвижимости-2022 Земельные участки. Часть II, стр. 119, корректировка для участков более 2 га не требуется.

Таблица 39

Земельные участки под жилую застройку. Данные по г. Санкт-Петербург											
Площадь, сот.		аналог									
		0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200
объект оценки	0-10	1,00	1,60	2,03	2,33	2,57	2,77	2,95	3,10	3,25	3,41
	10-30	0,62	1,00	1,27	1,45	1,60	1,73	1,84	1,94	2,03	2,13
	30-50	0,49	0,79	1,00	1,15	1,27	1,37	1,45	1,53	1,60	1,68
	50-70	0,43	0,69	0,87	1,00	1,10	1,19	1,27	1,33	1,40	1,47
	70-90	0,39	0,62	0,79	0,91	1,00	1,08	1,15	1,21	1,27	1,33
	90-110	0,36	0,58	0,73	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,23
	110-130	0,34	0,54	0,69	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,16
	130-150	0,32	0,52	0,65	0,75	0,83	0,89	0,95	1,00	1,05	1,10
	150-170	0,31	0,49	0,62	0,72	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,05
	170-200	0,29	0,47	0,59	0,68	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00

• Корректировка на тип ВРИ. Все объекты представляют собой земельные участки ЗНП с ВРИ для СЖЗ и МИКС, корректировка не требуется.

Отношение цены участков под среднеэтажную застройку до 8 этажей к базовому (под многоэтажную застройку) по данным портала Статриэлт составляет 0,32-0,84, в среднем 0,57, а под малоэтажную застройку до 4 этажей – 0,22-0,61, то есть большая часть диапазонов перекрывается. Кроме того, в районе расположения объектов сравнения расположены два жилых комплекса – ЖК Шотландия в Сватово и ЖК Новокасимово (ранее ЖК Цветы) в Касимово, где на землях с ВРИ Среднеэтажная застройка построены трехэтажные многоквартирные дома, таким образом корректировка на ВРИ для СЖЗ и МИКС в данном случае не применялась.

• Корректировка на наличие коммуникаций: Объект оценки не имеет коммуникаций, объекты-аналоги не обеспечены коммуникациями, корректировка не требуется.

• Корректировка на местоположение. Является одной из ключевых ценообразующих характеристик объектов недвижимости. Корректировка цены сходного объекта на местоположение осуществляется с целью сглаживания различий между сходным объектом и оцениваемым объектом вследствие его более или менее выгодного в сравнении с оцениваемым объектом расположения. В том случае, если сходный объект по местоположению уступает оцениваемому объекту, вносится повышающая поправка, если превосходит оцениваемый объект – то понижающая поправка. Величина поправки зависит от степени отличия сходного объекта от объекта оценки по данному критерию, чем больше отличие, тем больше величина поправки и наоборот. Все выбранные аналоги находятся в 30-минутной доступности до города. Корректировка вводится для скорректированных цен аналогов на основании степенной зависимости с коэффициентом торможения –0,38.

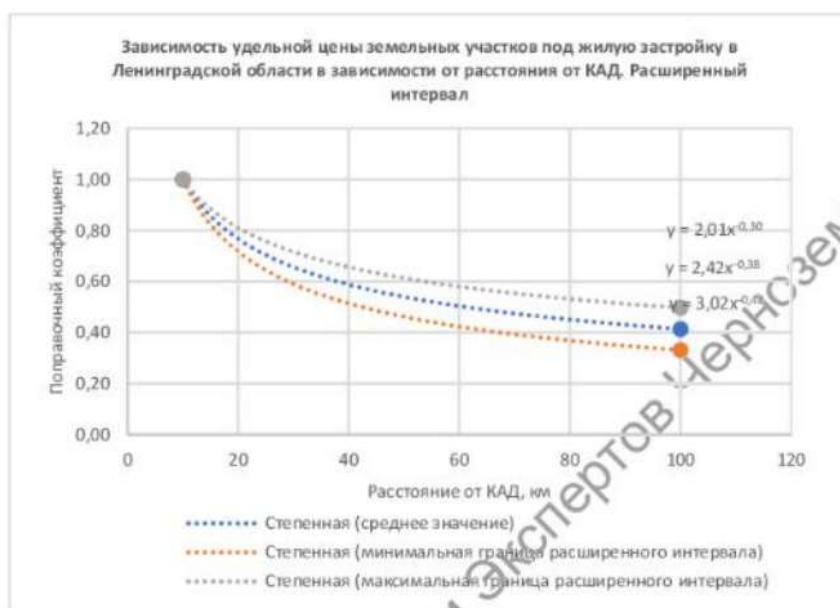


Рис. 44

- Экономические характеристики для всех сравниваемых объектов-аналогов считаются одинаковыми. Поправка не требуется.
- Прочие ценообразующие факторы считаем сопоставимыми с объектами оценки. Корректировка не требуется.

Вес аналогов рассчитан исходя из квадрата отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю. В этом случае, чем меньше вносится корректировок в первоначальную стоимость аналога, тем квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю ближе к 1, тем больший вес среди аналогов он получает.



Таблица №9.4

		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8
Площадь	кв.м.	3768	20112	48698	25388	58615	30614	29836	77777	65723
Цена за единицу без НДС	руб./кв.м		3000,00	3000,00	3000,00	3000,00	3000,00	3519,24	3275,26	3275,26
Общие поправки:										
Поправка на дату продажи			апр.23	апр.23	апр.23	апр.23	апр.23	апр.23	апр.23	апр.23
Корректировка			0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		3000	3000	3000	3000	3000	3519,239	3275,26	3275,26
Поправка на торг										
Корректировка	%		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Величина корректировки	руб./кв.м		-240,00	-240,00	-240,00	-240,00	-240,00	-281,54	-262,02	-262,02
Скорректированная цена	руб./кв.м		2760,00	2760,00	2760,00	2760,00	2760,00	3237,70	3013,24	3013,24
Поправка на масштаб объекта										
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв.м		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		2760,00	2760,00	2760,00	2760,00	2760,00	3237,70	3013,24	3013,24
Корректировка на ВРИ		ТЖ2	ТЖ1	ТЖ1	ТЖ1	ТЖ1	ТЖ1	ТЖ2	ТЖ2	ТЖ2
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб./кв.м		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		2760,00	2760,00	2760,00	2760,00	2760,00	3237,70	3013,24	3013,24
Корректировка на наличие коммуникаций		нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв.м		0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		2760,00	2760,00	2760,00	2760,00	2760,00	3237,70	3013,24	3013,24
Поправка на местоположение	км до КАД	12	10	10	10	10	10	10	9	9
Корректировка			-6,69%	-6,69%	-6,69%	-6,69%	-6,69%	-6,69%	-10,36%	-10,36%
Корректировка			-184,75	-184,75	-184,75	-184,75	-184,75	-216,72	-312,04	-312,04
Скорректированная цена	руб./кв.м		2575,25	2575,25	2575,25	2575,25	2575,25	3020,98	2701,20	2701,20
Абсолютная корректировка	%		6,69%	6,69%	6,69%	6,69%	6,69%	6,69%	10,36%	10,36%
			0,8785	0,8785	0,8785	0,8785	0,8785	0,8785	0,8211	0,8211
Вес аналога			0,1271	0,1271	0,1271	0,1271	0,1271	0,1271	0,1188	0,1188
Вклад аналога			327,25	327,25	327,25	327,25	327,25	383,89	320,85	320,85
Средняя стоимость	руб./кв.м	2 661,81								
Итого:	руб.	10 029 700								

В отношении участка с ВРИ «Образование и просвещение» отмечено, что с подобным ВРИ в продаже участки отсутствуют. Для определения стоимости этого земельного участка были сопоставлены кадастровые участки под зданиями средних образовательных учреждений и земельные участки под объектами среднеэтажной жилой застройки.

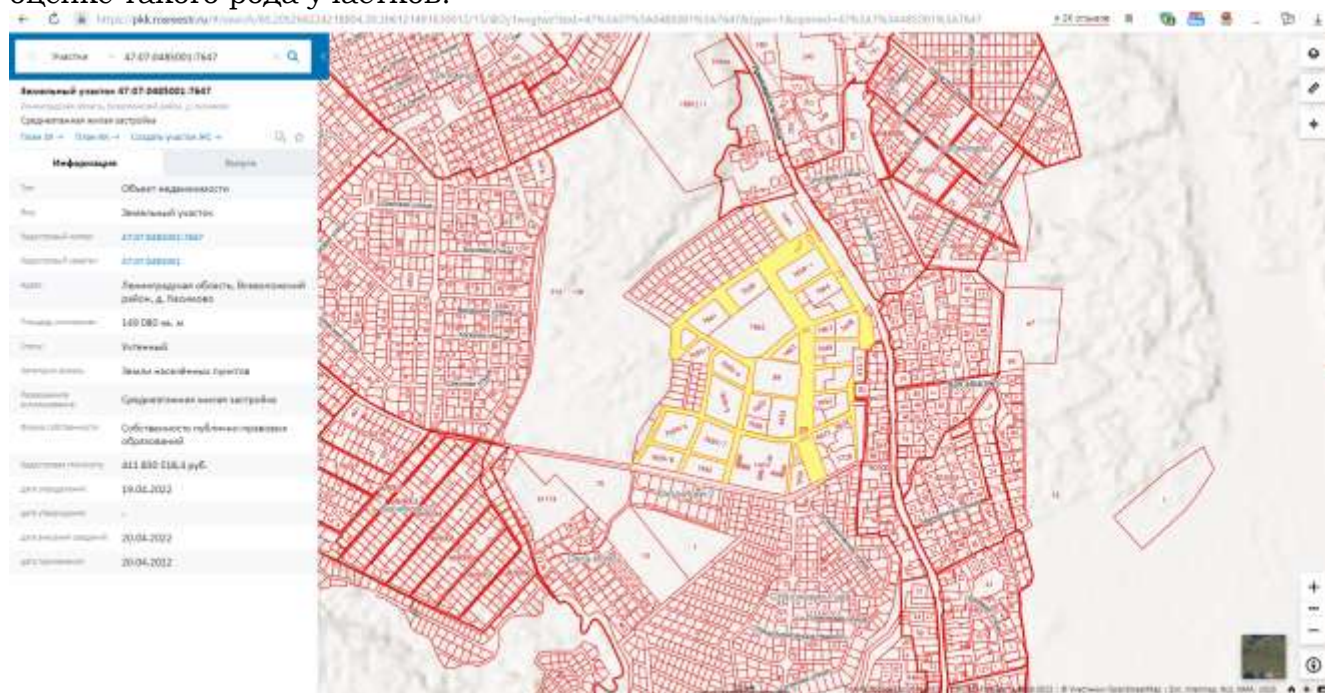
Земельный участок 47:07:0405019:54 имеет кадастровую стоимость 1114,11 руб./кв.м. Земельный участок 47:07:0402016:240 имеет кадастровую стоимость 945,40 руб./кв.м. Земельный участок 47:07:0485001:7662 имеет кадастровую стоимость 879,17 руб./кв.м. Средняя стоимость участков с ВРИ «Образование и просвещение» составляет 979,56 р./кв.м.

Земельные участки с ВРИ СЖЗ имеют одинаковую кадастровую стоимость во всем близлежащем районе, например 47:07:0402016:21, как и весь пул оцениваемых участков – 3346,62.

Таким образом, удельный показатель справедливой (рыночной) стоимости для участка 47:07:0485001:7662 составляет

$$979,56/3346,62 \cdot 2661,81 = 779,12 \text{ руб./кв.м.}$$

Особенностями земельного участка – внутри микрорайонной дорожной сети является сложная форма (см. рис), невозможность использования в иных целях (например, для строительства домов), функциональная важность, как обязательного элемента микрорайона. Н.П. Баринов в журнале «Вопросы оценки» в 2018г. поднимал данную проблему, указывая на существенные методические неопределенности при оценке такого рода участков.



Далее в развитие темы А.А. Слуцкий опубликовал статью «Особенности оценки рыночной стоимости дороги внутри коттеджного посёлка», в которой отмечает следующие моменты.

Приобретая квартиру в многоквартирном доме, покупатель получает долевое право собственности и на места общего пользования. В конце 2016 года было утверждено решение Конституционного Суда РФ, не признавшим инфраструктуру коттеджных поселков общедолевой, с одновременным отказом комитета Госдумы по жилищной политике рассматривать законопроект о распространении на коттеджные поселки норм, которые сейчас применяются при управлении многоквартирными домами.

В силу этого, в соответствии с решением КС РФ, поселковые дороги представляют собой полностью самостоятельные объекты права со всеми из этого вытекающими следствиями.

Между тем, определённые особенности в оценке подобных объектов имеются. Рынка таких земельных участков не существует. При этом исходим из того соображения, что внутрипоселковая дорожная сеть является «остатком» от единого крупного земельного участка, который после приобретения в большей своей части был размежеван по проекту на отдельные участки. Это отчётливо видно на рисунке выше.

Соответственно, рыночную стоимость внутрипоселковой дорожной сети следует определять на основании удельной рыночной стоимости «начального» купленного крупного земельного участка, вводя затем соответствующие корректировки на улучшение оставшегося после выделения участков под строительство домов земельного участка сложной формы.

Если обратиться к социальной стороне вопроса, а именно, к случаям, когда застройщики коттеджных посёлков устанавливают плату за въезд в посёлок и проезд по нему для владельцев коттеджей, то, как нам представляется, конструктивное решение этой проблемы заключается в долевом выкупе владельцами коттеджей земельного участка под дорогами у застройщика. Наш опыт показывает, что в данном случае речь будет вестись о сумме около 10% от средней стоимости домовладения в посёлке высокого класса комфортности (и до 15% в случае выкупа всего совместно используемого имущества – сети водоснабжения, канализации, электроснабжения, КПП, ТП и т.п.). С одной стороны, это не должно быть сильно обременительно для владельцев коттеджей. А с другой – даёт максимальную гарантию отсутствия проблем с застройщиком в будущем.

Полагаю по аналогии, что участок может быть передан на баланс Управляющей компании или ТСЖ по цене, не превышающей 2661,81\*0,1=266,18 руб./кв.м.

## 10. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости

Применяя различные подходы к оценке, мы пришли к результатам, что стоимость недвижимого имущества в рамках применяемых подходов составит:

Таблица №10.1

1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднетажная жилая застройка, общая площадь 149080 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7647:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	39 682 114	100	39 682 114
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			39 682 000

2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднетажная жилая застройка, общая площадь 6253 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7648:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	16 644 298	100	16 644 298
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			16 644 000

3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднетажная жилая застройка, общая площадь 3947 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7649:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	10 506 164	100	10 506 154
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			10 506 000

4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 972 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7650:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	2 587 279	100	2 587 279
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			2 587 000

5. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 4036 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7651:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	10 743 065	100	10 743 065
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			10 743 000

6. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 3552 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7652:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	9 454 749	100	9 454 749
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			9 455 000

7. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 4920 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7653:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	13 096 105	100	13 096 105
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			13 096 000

8. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 1969 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7654:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	5 241 104	100	5 241 104
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			5 241 000

9. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 6207 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7655:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	16 521 855	100	16 521 855
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			16 522 000

10. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 4256 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7656:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
--------------------	----------------------------------	-----------------	--



Сравнительный подход	11 328 663	100	11 328 663
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.	11 329 000		

11. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 308 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7657:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	819 837	100	819 837
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.	820 000		

12. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 10431 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7658:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	27 765 340	100	27 765 340
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.	27 765 000		

13. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 85480 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7659:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	227 531 519	100	227 531 519
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.	227 532 000		

14. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 11572 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7660:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	30 802 465	100	30 802 465
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.	30 802 000		

15. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 9928 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7661:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	26 426 450	100	26 426 450
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.	26 426 000		

16. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: образование и просвещение, общая площадь 38778 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7662:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	30 212 715	100	30 212 715
Доходный подход	Не применялся	0	-

Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			30 213 000

17. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 1603 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7663:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	4 266 881	100	4 266 881
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			4 267 000

18. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 8203 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7664:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	21 834 827	100	21 834 827
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			21 835 000

19. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 4052 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7665:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	10 785 654	100	10 785 654
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			10 786 000

20. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 4574 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7666:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	12 175 119	100	12 175 119
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			12 176 000

21. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 3768 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7667:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	10 029 700	100	10 029 700
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			10 030 000

При выведении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки оценщиком могут быть использованы различные методы. Но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов и методов, должно определяться обоснованным суждением оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более методов. Решение вопроса о том, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как взвешивать каждый подход по отношению к другому, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие необходимой информации для реализации метода;
- достоверность имеющейся информации;
- отражение тенденции развития рыночной ситуации.

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов. При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта. Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации каждого из подходов, приведены в таблице.

Таблица № 10.2

№ п/п	Наименование фактора	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации	-	+	-
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	-	+	-
3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	-	+	-
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	-	+	-
5	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	-	+	-
	Сумма весовых коэффициентов	-	5	-
	Весовой показатель достоверности подхода	0	1	0

Полученные значения весовых коэффициентов подтверждают мнения экспертов, так как, анализируя применимость каждого подхода для оценки объекта, мы пришли к следующим выводам:

Оценщик считает, что данные, полученные в рамках сравнительного подхода, наиболее достоверно отражают рыночную ситуацию, специфику объектов оценки, цели и задачи оценки, экономическую обстановку в районе, а также тенденции ее развития. Этим обуславливается значение весового коэффициента (1,00).

Таким образом, по итогам проведенного анализа мы полагаем, что по состоянию на дату оценки итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки составит:

Таблица №10.3

1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднетажная жилая застройка, общая площадь 149080 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7647:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	39 682 114	100	39 682 114
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			39 682 000

2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднетажная жилая застройка, общая площадь 6253 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7648:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	16 644 298	100	16 644 298
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			16 644 000

3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднетажная жилая застройка, общая площадь 3947 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7649:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	10 506 164	100	10 506 154
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.	10 506 000
---	------------

4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 972 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7650:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	2 587 279	100	2 587 279
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			2 587 000

5. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 4036 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7651:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	10 743 065	100	10 743 065
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			10 743 000

6. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 3552 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7652:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	9 454 749	100	9 454 749
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			9 455 000

7. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 4920 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7653:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	13 096 105	100	13 096 105
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			13 096 000

8. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 1969 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7654:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	5 241 104	100	5 241 104
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			5 241 000

9. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 6207 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7655:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	16 521 855	100	16 521 855
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			16 522 000

10. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 4256 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7656:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	11 328 663	100	11 328 663
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-



Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			11 329 000
---	--	--	------------

11. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 308 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7657:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	819 837	100	819 837
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			820 000

12. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 10431 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7658:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	27 765 340	100	27 765 340
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			27 765 000

13. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 85480 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7659:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	227 531 519	100	227 531 519
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			227 532 000

14. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 11572 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7660:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	30 802 465	100	30 802 465
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			30 802 000

15. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 9928 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7661:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	26 426 450	100	26 426 450
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			26 426 000

16. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: образование и просвещение, общая площадь 38778 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7662:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	30 212 715	100	30 212 715
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			30 213 000

17. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 1603 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7663:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	4 266 881	100	4 266 881

Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			4 267 000

18. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 8203 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7664:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	21 834 827	100	21 834 827
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			21 835 000

19. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 4052 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7665:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	10 785 654	100	10 785 654
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			10 786 000

20. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 4574 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7666:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	12 175 119	100	12 175 119
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			12 176 000

21. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 3768 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7667:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	10 029 700	100	10 029 700
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			10 030 000

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 149080 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7647 составляет 39 682 000,00 (тридцать девять миллионов шестьсот восемьдесят две тысячи) рублей.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 6253 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7648 составляет 16 644 000,00 (шестнадцать миллионов шестьсот сорок четыре тысячи) рублей.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 3947 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7649 составляет 10 506 000,00 (десять миллионов пятьсот шесть тысяч) рублей.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 972 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7650 составляет 2 587 000,00 (два миллиона пятьсот восемьдесят семь тысяч) рублей.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 4036 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7651 составляет 10 743 000,00 (десять миллионов семьсот сорок три тысячи) рублей.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 3552 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7652 составляет 9 455 000,00 (девять миллионов четыреста пятьдесят пять тысяч) рублей.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 4920 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7653 составляет 13 096 000,00 (тринадцать миллионов девятьсот шесть тысяч) рублей.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 1969 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7654 составляет 5 241 000,00 (пять миллионов двести сорок одна тысяча) рублей.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 6207 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7655 составляет 16 552 000,00 (шестнадцать миллионов пятьсот пятьдесят две тысячи) рублей.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 4256 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7656 составляет 11 329 000,00 (одиннадцать миллионов триста двадцать девять тысяч) рублей.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 308 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7657 составляет 820 000,00 (восемьсот двадцать тысяч) рублей.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 10431 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7658 составляет 27 765 000,00 (двадцать семь миллионов семьсот шестьдесят пять тысяч) рублей.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 85480 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7659 составляет 227 532 000,00 (двести двадцать семь миллионов пятьсот тридцать две тысячи) рублей.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая

площадь 11572 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7660 составляет 30 802 000,00 (тридцать миллионов восемьсот две тысячи) рублей.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 9928 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7661 составляет 26 426 000,00 (двадцать шесть миллионов четыреста двадцать шесть тысяч) рублей.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: образование и просвещение, общая площадь 38778 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7662 составляет 30 213 000,00 (тридцать миллионов двести тринадцать тысяч) рублей.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 1603 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7663 составляет 4 267 000,00 (четыре миллиона двести шестьдесят семь тысяч) рублей.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 8203 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7664 составляет 21 835 000,00 (двадцать один миллион восемьсот тридцать пять тысяч) рублей.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 4052 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7665 составляет 10 786 000,00 (десять миллионов семьсот восемьдесят шесть тысяч) рублей.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 4574 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7666 составляет 12 175 000,00 (двенадцать миллионов сто семьдесят пять тысяч) рублей.

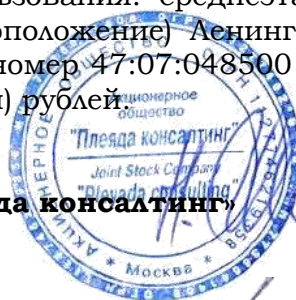
Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, общая площадь 3768 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:7667 составляет 10 030 000,00 (десять миллионов тридцать тысячи) рублей.

**Генеральный директор АО «Плеяда консалтинг»**

**Н. А. Шишкина**

**Оценщик АО «Плеяда консалтинг»**

**Е.Е. Некрасов**





## ПРИЛОЖЕНИЯ

### Копии документов заказчика, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации

1. Земельный участок с кадастровым №47:07:0485001:7647

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 из 1

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
30.04.2022:			
Кадастровый номер:	47:07:0485001:7647		
Номер кадастрового квартала:	47:07:0485001		
Дата присвоения кадастрового номера:	19.04.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово		
Площадь, кв. м:	149000 кв. м 135		
Кадастровая стоимость, руб.	411830518,4		
Кадастровый номер расположения в пределах земельного участка объекта недвижимости:	47:07:0485001:5719, 47:07:0485001:7420		
Кадастровый номер:	47:07:0485001:7647		
Вид разрешенного использования:	Сельскохозяйственная деятельность		
Статус участка об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Собственники:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Марченко Виктор Викторович (представитель правообладателя), Правообладатель, от имени владельца Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово", 7701894373		

подпись, дата

инициалы, фамилия

Лист 2 из 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
30.04.2022:			
Кадастровый номер:	47:07:0485001:7647		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Выдавался паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов кадастровых инвесторских счетов в реестре владельцев инвестиционных паев и доли владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность: 47:07:0485001:7647-47:053:2022-1 19.04.2022 14:05:03
4	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	ограничено	
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	19.04.2022 16:05:02	
	номер государственной регистрации:	47:07:0485001:7647-47:053:2022-2	
	договор, на основании которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.02.2014 по 30.09.2020 и 30.09.2020	
	договор, на основании которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", ИНН: 7701894373, ОГРН: 1107744867128	
	основание государственной регистрации:	Помещена в доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", выдан 29.03.2014	
	сведения об установлении государственной регистрации сделки, права, ограничения прав собственности в силу закона согласия третьего лица, органа:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", выдан 06.12.2013	
	сведения об управлении залогом и о договоре удержания залогом, если такой договор заключен для управления залогом:	данные отсутствуют	

подпись, дата

инициалы, фамилия

Лист 3

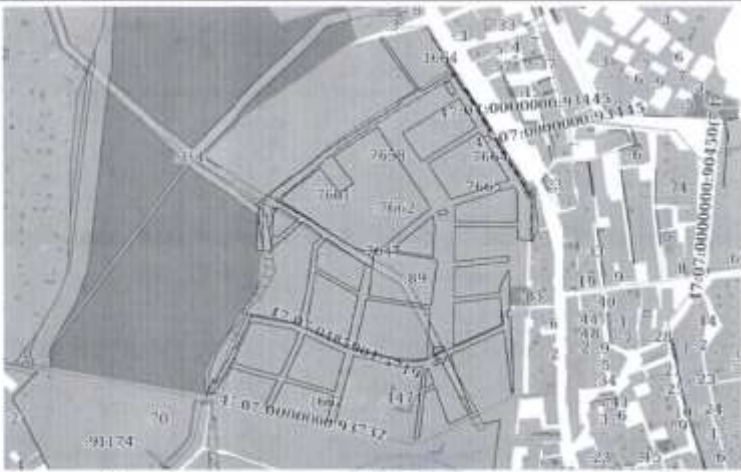
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2-2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47:07:0485001:7647	
5	Заявления в судебном порядке драги требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Привлечение и сведения о наличии поставщика, не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель специального назначения:	данные отсутствуют	

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

Риски 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3-1	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47:07:0485001:7647	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:10000		Исходные обозначения	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

## 2. Земельный участок с кадастровым №47:07:0485001:7648

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области  
Федеральное агентство государственной регистрации и кадастра

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер: 47:07:0485001:7648			
Номер кадастрового выдела: 47:07:0485001 Дата присвоения кадастрового номера: 19.04.2022 Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют Местонахождение: Ленинградская область, Всеволожский район, п. Касимово Площадь, м2: 6253 +/- 28 Кадастровая стоимость, руб.: 17273787.44 Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют Категория земель: Земли населенных пунктов Виды разрешенного использования: Среднегодовая жилая застройка Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" Особые отметки: данные отсутствуют Получатель выписки: Мармулин Виктор Викторович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово", 7701894473			

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

Раздел 2 Лист 2

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

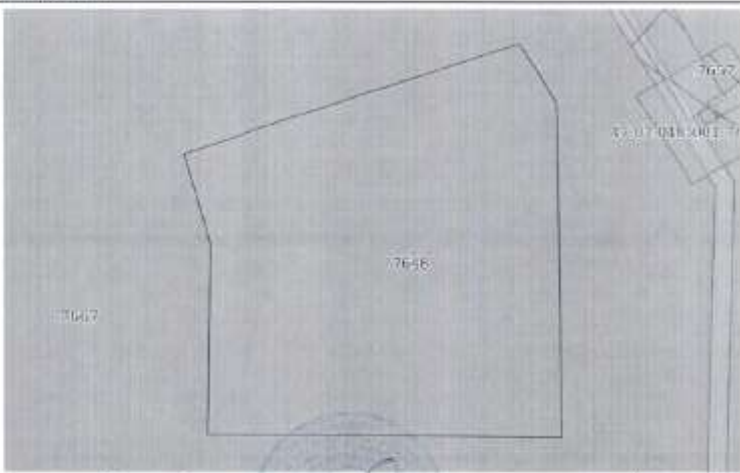
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.				
Кадастровый номер:		47:07:0485001:7648		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы паевого инвестиционного фонда недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и депо владельцев инвестиционных паев	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 47:07:0485001:7648-47/053/2022-1 19.04.2022 16:05:00	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
4.1	вид:	Доверительное управление		
	дата государственной регистрации:	19.04.2022 16:05:02		
	номер государственной регистрации:	47:07:0485001:7648-47/053/2022-2		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.02.2014 по 30.09.2020 с 28.02.2014 по 30.09.2020		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", ИНН: 7701894473, ОГРН: 1107746857128		
	наименование государственной регистрации:	Изменения в правах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", выдан 29.03.2014		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют		
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47-07-0485001-7648	
5	Заявления в суд об истребовании права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии реальных обременений объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Приведения в сведения о наличии поступления, не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47-07-0485001-7648	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:900		Исходное обозначение	
полное наименование должности		полное наименование должности	



### 3. Земельный участок с кадастровым №47:07:0485001:7649

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области  
Уполномоченный орган государственной власти

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Листа 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022			
Кадастровый номер: 47:07:0485001:7649			
Номер кадастрового квартала:	47:07:0485001		
Дата присвоения кадастрового номера:	19.04.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Ленинградская область, Волосовский район, д. Касимово		
Площадь, м²:	3947 +/- 22		
Кадастровая стоимость, руб.	10903508.56		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	Средстватная жилая застройка		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Маруцаев Виктор Викторович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово", 7701894373		

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

М.П. [подпись]

Листа 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022			
Кадастровый номер: 47:07:0485001:7649			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы паевого инвестиционного фонда недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", данные в которых устанавливаются на основании данных логических счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в лице владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 47:07:0485001:7649-47/053/2022-1 19.04.2022 16:05:02
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.1	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	19.04.2022 16:05:02	
	номер государственной регистрации:	47:07:0485001:7649-47/053/2022-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.02.2014 по 30.09.2030 с 28.02.2014 по 30.09.2030	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", ИНН 7701894373, ОГРН: 1107746867128	
	основание государственной регистрации:	Изменения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", выдан 29.03.2014 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", выдан 06.12.2013	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключается для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

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

М.П. [подпись]

Лист 3

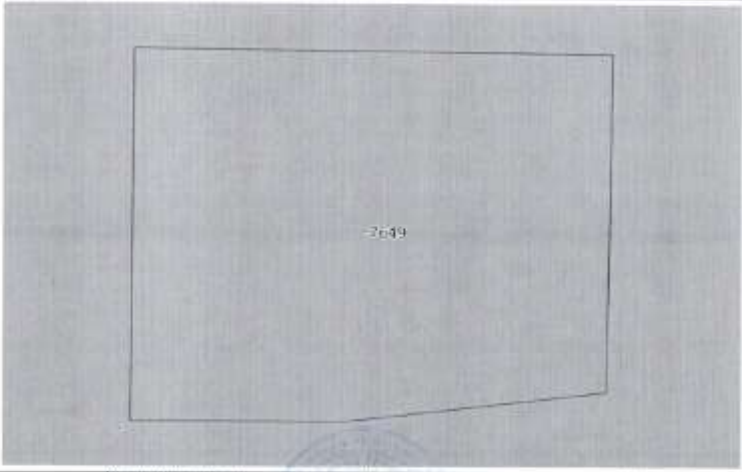
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Листы разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.	
Кадастровый номер: 47-07-0485001-7649	
5	Закладные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
6	Сведения о выражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
8	Сведения о неактуальности государственной регистрации безличного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
9	Привлечение и сведения о наличии вступивших, не рассмотренных жалоб и о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: данные отсутствуют
10	Сведения о неактуальности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют

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

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	
Листы разделов: 3	Всего листов выписки: 4	
20.04.2022г.		
Кадастровый номер: 47-07-0485001-7649		
План (чертеж, схема) земельного участка		
		
Масштаб 1:600	Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

#### 4. Земельный участок с кадастровым №47:07:0485001:7650

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области  
Федеральное казенное учреждение «Управление регистрации земель и недвижимости»

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости введены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:	47:07:0485001:7650		
Номер кадастрового квартала:	47:07:0485001		
Дата присвоения кадастрового номера:	19.04.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово		
Площадь, м²:	972 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	2685130.56		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	Среднеэтажная жилая застройка		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Мармушев Виктор Викторович (председатель правления ООО "Управляющая компания РИГОРА", от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", Д.У. Зарученным паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово", 7701894373		

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

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:	47:07:0485001:7650		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы паевого инвестиционного фонда недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", данные о которых размещаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и паев владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 47:07:0485001:7650-47/031/2022-1 19.04.2022 16:05:02
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.1	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.04.2022 16:05:02
	номер государственной регистрации:		47:07:0485001:7650-47/031/2022-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 28.02.2014 по 30.09.2020 с 28.02.2014 по 30.09.2020
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", ИНН: 7701894373, ОГРН: 1107748867128
	основание государственной регистрации:		Изменения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", выдан 29.03.2014
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, органы:		Приказ доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", выдан 06.12.2013
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом:		данные отсутствуют

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

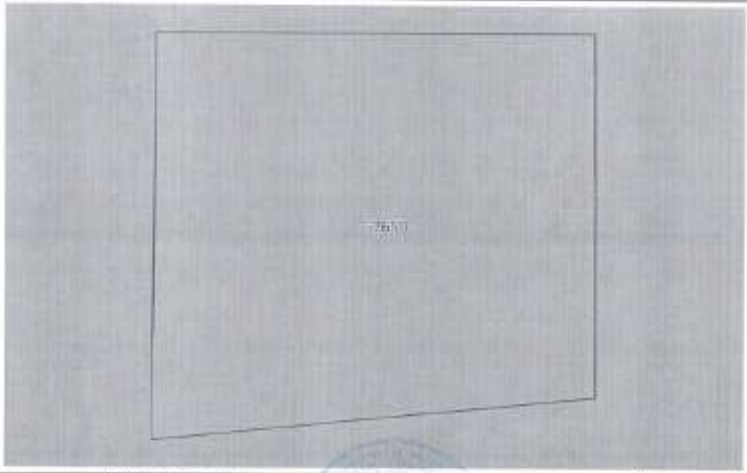
Лист 3

Земельный участок: вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
30.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47:07:0485001:7650	
5	Завлечение в судимость порядка права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возмещении и признании зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия
-------------------------------	-----------------	-------------------

Раздел 3 - Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Списание местоположения земельного участка

Земельный участок: вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
30.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47:07:0485001:7650	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:300	Буквенное обозначение		
полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия	



## 5. Земельный участок с кадастровым №47:07:0485001:7651

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47:07:0485001:7651	
Номер кадастрового квартала:		47:07:0485001	
Дата присвоения кадастрового номера:		19.04.2022	
Ранг присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Ленинградская область, Волховский район, д. Касимово	
Площадь, кв.м:		4036 +/- 22	
Кадастровая стоимость, руб:		11149369,28	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Среднеэтажная жилая застройка	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Маркушев Игорь Викторович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово", 7701894373.	

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

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47:07:0485001:7651	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы паевых инвестиционных фондов недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", данные с которых устанавливаются на основании данных записей счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 47:07:0485001:7651-47:053/2022-1 19.04.2022 16:05:02
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	19.04.2022 16:05:02	
	номер государственной регистрации:	47:07:0485001:7651-47:053/2022-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.02.2014 по 30.09.2030 с 28.02.2014 по 30.09.2030	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", ИНН 7701894373, ОГРН 1107746867128	
	основание государственной регистрации:	Изменения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", выдан 29.03.2014  Принята доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", выдан 06.12.2013	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, отягощения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом:	данные отсутствуют	

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

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47:07:0485001:7651	
5	Закладные в судебном порядке права требования	данные отсутствуют	
6	Сведения о вложении в отношении зарегистрированного права	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют	
9	Права притязания и сведения о наличии посессионных, иных рассматриваемых законом и проведении государственной регистрации прав (перехода, прекращения права), ограничений права или обременения объекта недвижимости, состав в отношении объекта недвижимости	отсутствуют	
10	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	данные отсутствуют	

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

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47:07:0485001:7651	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:500		Условные обозначения	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

## 6. Земельный участок с кадастровым №47:07:0485001:7652

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области  
Министерство экономического развития Российской Федерации

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2023:			
Кадастровый номер:		47:07:0485001:7652	
Номер кадастрового квартала:		47:07:0485001	
Дата присвоения кадастрового номера:		19.04.2022	
Равное присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово	
Площадь, кв.м:		3552 +/- 21	
Кадастровая стоимость, руб:		9812328.96	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Среднеэтажная жилая застройка	
Статус здания об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Мармелов Виктор Викторович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Касимово", 1701894373	

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

МП

Лист 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2023:			
Кадастровый номер:		47:07:0485001:7652	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы паевых инвестиционных фондов недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", данные о которых устанавливаются на основании данных лиц, учете находящихся инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и сего владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 47:07:0485001:7652-47:03/2022-1 19.04.2022 16:05:02
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.1	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
вид:		Долговое управление	
дата государственной регистрации:		19.04.2022 16:05:02	
номер государственной регистрации:		47:07:0485001:7652-47:03/2022-2	
срок, на который установлен ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 28.02.2014 по 30.09.2020 и с 28.02.2014 по 30.09.2020	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", ИНН: 1701894373, ОГРН: 1107146867128	
основание государственной регистрации:		Внесение в Единый государственный реестр недвижимости Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", дата 28.02.2014	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимости явки заявителя третьего лица, органа:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", выдан 06.12.2013	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимости явки заявителя третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
сведения об управлении залогами и о договорах управления залогами, если такой договор является для управления источником:		данные отсутствуют	

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

МП

Лист 3

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.	
Кадастровый номер: 47-07/0485001.7652	
5	Закладные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
6	Сведения о нахождении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
8	Сведения о неактуальности государственной регистрации без зинного участка правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
9	Приобретения и сведения о наличии наступивших, или рассматриваемых заявлений о прекращении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведений в отношении объекта недвижимости: отсутствуют
10	Сведения о неактуальности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют

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

Лист 3 - Лист 4

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

Сведения о местоположении земельного участка

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.	
Кадастровый номер: 47-07/0485001.7652	
План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1:600	Исходные обозначения
полное наименование должности	подпись
инициалы, фамилия	



## 7. Земельный участок с кадастровым №47:07:0485001:7653

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области  
Управление государственной регистрации недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер: 47:07:0485001:7653			
Номер кадастрового квартала: 47:07:0485001 Дата присвоения кадастрового номера: 19.04.2022 Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют Местоположение: Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово Площадь, м²: 4920 +/- 25 Кадастровая стоимость, руб.: 13591 001.6 Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют Категория земель: Земли населенных пунктов Виды разрешенного использования: Среднетяжелые жилые здания Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" Особые отметки: данные отсутствуют Получатель выписки: Маркушев Виктор Викторович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГ ОРА", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово", 7701894373			

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

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер: 47:07:0485001:7653			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы паевых инвестиционных фондов недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГ ОРА", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов падающих инвестиционных паев в реестре падающих инвестиционных паев и данных владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 47:07:0485001:7653-47:053/2022-1 19.04.2022 16:45:02
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.04.2022 16:45:02
	номер государственной регистрации:		47:07:0485001:7653-47:053/2022-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 28.02.2014 по 30.09.2020 с 28.02.2014 по 30.09.2020
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГ ОРА", ИНН: 7701894373, ОГРН: 1107746867128
	основание государственной регистрации:		Имеются в наличии доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГ ОРА", выдан 29.03.2014 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГ ОРА", выдан 06.12.2013
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
полное наименование должности			
подпись			
инициалы, фамилия			

Лист 3

Земельный участок или объект недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2023г.			
Кадастровый номер:		47-07-0485001-7653	
5	Законные в судебном порядке права требования	данные отсутствуют	
6	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют	
9	Правотребования и сведения о наличии поступивших, не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения о наличии объекта недвижимости	данные отсутствуют	
10	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	данные отсутствуют	

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



Лист 4

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

Финансовое местоположение земельного участка

Земельный участок или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4
20.04.2023г.			
Кадастровый номер:		47-07-0485001-7653	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб: 1:1000		Кодовые обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	



## 8. Земельный участок с кадастровым №47:07:0485001:7654

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области  
Управление государственной регистрации недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер: 47:07:0485001:7654			
Номер кадастрового квартала: 47:07:0485001			
Дата присвоения кадастрового номера: 19.04.2022			
Раннее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Местоположение: Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово			
Площадь, м2: 1969 +/- 16			
Кадастровая стоимость, руб: 543923,12			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Категория земель: Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования: Средствственная жилая застройка			
Статус земли об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Маринукс Виктор Викторович (представитель правообладателя), Провообразитель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", Д.У. Зарытым полным инвестиционным фондом недвижимости "Касимово", 7701894373			

подпись	инициалы, фамилия
	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4			
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47:07:0485001:7654	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владелец полного инвестиционного фонда недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", данные о котором, установленные на основании данных физических счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и дано владельцем инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 47:07:0485001:7654-47:053/2022-1 19.04.2022 16:45:02
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.1	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	доверительное управление	
	вид:	доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	19.04.2022 16:05:02	
	номер государственной регистрации:	47:07:0485001:7654-47:053/2022-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.02.2014 по 30.09.2020 с 28.02.2014 по 30.09.2020	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", ИНН 7701894373, ОГРН: 1167746867128	
	основание государственной регистрации:	Изменения в правила доверительного управления Закрытым полным инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", выдан 29.03.2014	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без участия третьего лица, органа:	Принято доверительного управления Закрытым полным инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", выдан 06.12.2013	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
		данные отсутствуют	
		подпись	
		инициалы, фамилия	

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47-07-0485001-7654	
5	Заявления в судлении порядке prima требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правовременная в сведения о наличии поступающих, не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, связанные с отчуждением объекта недвижимости:	отсутствуют	
10	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

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

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47-07-0485001-7654	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:500		Решенные обозначения	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	



## 9. Земельный участок с кадастровым №47:07:0485001:7655

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47:07:0485001:7655	
Номер кадастрового квартала:		47:07:0485001	
Дата присвоения кадастрового номера:		19.04.2022	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово	
Площадь, кв.м:		6207 +/- 28	
Кадастровая стоимость, руб.:		17146713.36	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Средстватранспортная жилая застройка	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Мармушев Виктор Викторович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово", 7701894373	

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

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47:07:0485001:7655	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы паевых инвестиционных фондов недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и detto владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 47:07:0485001:7655-47:053/2022-1 19.04.2022 16:05:02
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.1	вид:	Доверительное управление:	
	дата государственной регистрации:	19.04.2022 16:05:02	
	номер государственной регистрации:	47:07:0485001:7655-47:053/2022-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.02.2014 по 30.09.2020 с 28.02.2014 по 30.09.2020	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", ИНН: 7701894373, ОГРН: 1107746467128	
	основание государственной регистрации:	Изменения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", выдан 29.03.2014	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", выдан 06.12.2013	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
должное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

Лист 3

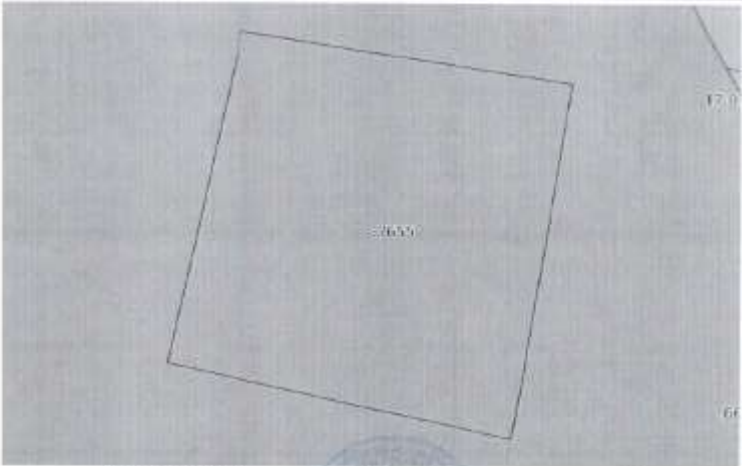
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 3	Всего листов раздела 3: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47.07.0485001.7655	
5	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о выражении и исполнении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правомощия и сведения о наличии посупивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, состоят в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
10	Сведения о возможности государственной регистрации перевода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия
-------------------------------	-----------------	-------------------

Раздел 3 Лист 4

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

Список местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47.07.0485001.7655	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:900	Местоположение:		
полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия	

## 10. Земельный участок с кадастровым №47:07:0485001:7656

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области  
Управление государственной регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости:

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:	47:07:0485001:7656		
Номер кадастрового квартала:	47:07:0485001		
Дата присвоения кадастрового номера:	19.04.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Муниципальное образование:	Ленинградская область, Истринский район, д. Косиново		
Площадь, кв.м:	4256 кв.м		
Кадастровая стоимость, руб.	11757114,88		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	Средствами жилой застройки		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Марченко Виктор Викторович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Косиново", 7701894373		

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

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47:07:0485001:7656	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы паевых инвестиционных фондов недвижимости "Косиново" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 47:07:0485001:7656-47:053/2022-1 19.04.2022 16:05:02
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.1	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	19.04.2022 16:05:02	
	номер государственной регистрации:	47:07:0485001:7656-47:053/2022-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.02.2014 по 30.09.2020 с 28.02.2014 по 30.09.2020	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", ИНН: 7701894373, ОГРН: 1107746867128	
	основание государственной регистрации:	Имением в рамках доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Косиново" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", выдан 29.03.2014	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47-07-0485001-7656	
5	Закладные в судебном порядке права требования	данные отсутствуют	
6	Сведения о взыскании и отмене взыскания зарегистрированного права	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют	
9	Правосудимость и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия
-------------------------------	-----------------	-------------------

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

Снижение стоимости земельного участка

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3

Всего листов раздела 3: 1

Всего разделов: 3

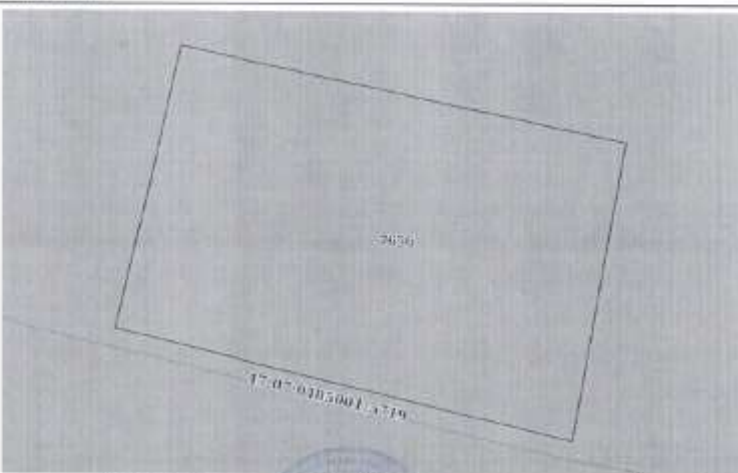
Всего листов выписки: 4

20.04.2022г.

Кадастровый номер:

47-07-0485001-7656

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:700

Натурные обозначения

полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия
-------------------------------	-----------------	-------------------



# 11. Земельный участок с кадастровым №47:07:0485001:7657

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области  
исполнительный орган регистрационной службы

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1. Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:	47:07:0485001:7657		
Номер кадастрового квартала:	47:07:0485001		
Дата присвоения кадастрового номера:	19.04.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово		
Площадь, кв.м:	808 +/- 6		
Кадастровая стоимость, руб:	850643.84		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Средствами жилой застройки		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Остаток участка:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Маргулов Витер Викторович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово", 7701894373		

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

Раздел 2. Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47:07:0485001:7657	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы паевых инвестиционных фондов недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и 2010 владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 47:07:0485001:7657-47:053:2022-1 19.04.2022 16:05:02
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	19.04.2022 16:05:02	
	номер государственной регистрации:	47:07:0485001:7657-47:053:2022-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.02.2014 по 30.09.2020 с 28.02.2014 по 30.09.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", ИНН: 7701894373, ОГРН: 1167746867128	
	основание государственной регистрации:	Изменения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", выдан 29.03.2014	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре удержания залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

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

111

## 12. Земельный участок с кадастровым №47:07:0485001:7658

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок вид объекта недвижимости				Раздел 1 Лист 1
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4	
20.04.2022г.				
Кадастровый номер:				47-07-0485001-7658
Номер кадастрового квартала:				47-07-0485001
Дата присвоения кадастрового номера:				19.04.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:				данные отсутствуют
Местоположение:				Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово
Площадь, кв.м:				10431 +/- 36
Кадастровая стоимость, руб.				28815428.88
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:				данные отсутствуют
Категория земель:				Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:				Среднетяжелая жилищная застройка
Статус записи об объекте недвижимости:				Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:				данные отсутствуют
Получатель выписки:				Мармелев Виталий Викторович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово", 7701894373

подпись	подпись	подпись
---------	---------	---------

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости				Раздел 2 Лист 2
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4	
20.04.2022г.				
Кадастровый номер:				47-07-0485001-7658
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы паевых инвестиционных фондов недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и депозитария инвестиционных паев	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 47-07-0485001-7658-47/053/2022-1 19.04.2022 16:05:02	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
4.1	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	доверительное управление		
	вид:	Доверительное управление		
	дата государственной регистрации:	19.04.2022 16:05:02		
	номер государственной регистрации:	47-07-0485001-7658-47/053/2022-2		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.02.2014 по 30.09.2029 с 28.02.2014 по 30.09.2029		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", ИНН: 7701894373, ОГРН: 1107746867128		
	подписание государственной регистрации:	Именами в пользу доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", выдан 28.03.2014		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права безвозмездного в силу закона сделки третьего лица, органа:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", выдан 06.12.2013		
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
подпись				подпись

Лист 3

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
70.04.2022г.	
Кадастровый номер: 47.07.0485001.7658	
5	Закладочные и судебные иски права требования: данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
9	Приобретения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют

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

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
70.04.2022г.	
Кадастровый номер: 47.07.0485001.7658	
План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб: 1:2000	Кодовые обозначения
полное наименование должности	подпись
инициалы, фамилия	



### 13. Земельный участок с кадастровым №47:07:0485001:7659

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области  
Уполномоченное на выписку из Единого государственного реестра недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47:07:0485001:7659	
Номер кадастрового квартала:		47:07:0485001	
Дата присвоения кадастрового номера:		19.04.2022	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местонахождение:		Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово	
Площадь, м2:		85480 +/- 102	
Кадастровая стоимость, руб.:		236136790,4	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Средств/услуга жилищного строительства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Граница земельного участка состоит из 8 козуров.	
Получатель выписки:		Марушев Виктор Викторович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово", 7701894373	

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

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47:07:0485001:7659	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Наласиды паевых инвестиционных фондов недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", данные о которых, подтверждаются на основании данных лицевых счетов кадастровых инвестиционных паев в реестре кадастровых инвестиционных паев и дано владельцами инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая доля/пакет собственности 47:07:0485001:7659-47:053/2022-1 19.04.2022 16:05:02
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	19.04.2022 16:05:02	
	номер государственной регистрации:	47:07:0485001:7659-47:053/2022-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.02.2014 по 30.09.2020 с 28.02.2014 по 30.09.2020	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", ИНН: 7701894373, ОГРН: 1107786167128	
	основание государственной регистрации:	Изменения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", выдан 29.03.2014	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", выдан 06.12.2013	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

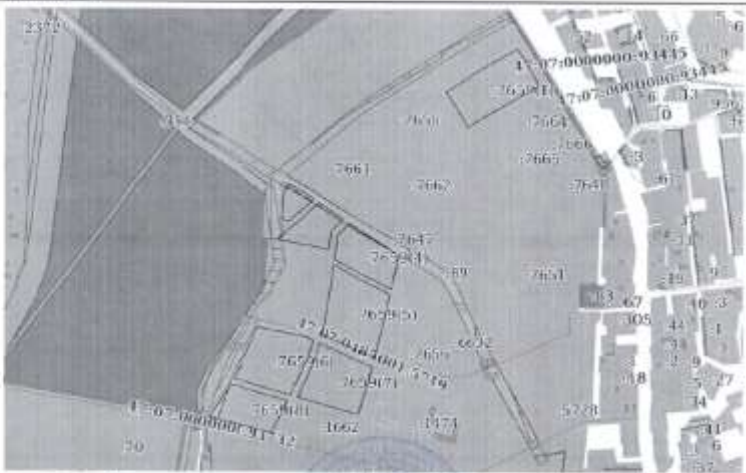
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписок: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47-07-0485001-7659	
5	Закладные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о неокончании государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Приобретения и сведения о наличии поступающих, неоплаченных: а) рассматриваемых заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	данные отсутствуют	
10	Сведения о неокончании государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

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



20.04  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости  
20.04.2022

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Списание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47-07-0485001-7659	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:8000		Основные обозначения	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



20.04  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости  
20.04.2022

# 14. Земельный участок с кадастровым №47:07:0485001:7660

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области  
Уполномоченный орган регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47:07:0485001:7660	
Номер кадастрового квартала:		47:07:0485001	
Дата присвоения кадастрового номера:		19.04.2022	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово	
Площадь, м²:		11572 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		31967418.56	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Средствами жилищного строительства	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Граница земельного участка состоит из 2 козлов.	
Получатель выписки:		Маринусов Виктор Викторович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово", 7701894373	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2 Лист 2

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

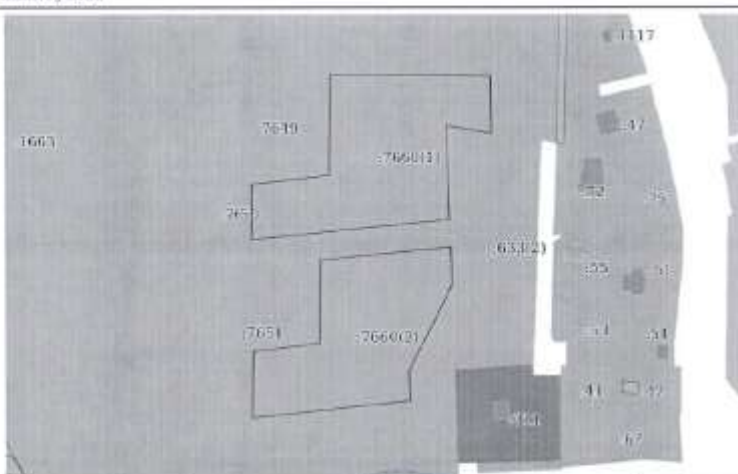
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47:07:0485001:7660	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы паевых инвестиционных фондов недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", данные с которых устанавливаются на основании данных записей счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и дтоо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 47:07:0485001:7660-47:053/2022-1 19.04.2022 16:05:02
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	19.04.2022 16:05:02	
	номер государственной регистрации:	47:07:0485001:7660-47:053/2022-2	
	срок, на который устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.02.2014 по 30.09.2020 с 28.02.2014 по 30.09.2020	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", ИНН: 7701894373, ОГРН: 1107746867128	
	основание государственной регистрации:	Наименования в порядке доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", выдан 29.03.2014	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, органа:	Прямая доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", выдан 06.12.2013	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4	
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47.07.0485001.7660	
5	Закладные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без данного участка правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Привилегированные сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

подпись и наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия
----------------------------------	-----------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер: 47.07.0485001.7660			
План (карточка, опись) земельного участка			
			
Масштаб 1:2000			
Условные обозначения:			
подпись и наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия	



# 15. Земельный участок с кадастровым №47:07:0485001:7661

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области  
Уполномоченный орган регистрации

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1. Лист 1

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер: 47:07:0485001:7661			
Номер кадастрового квартала: 47:07:0485001 Дата присвоения кадастрового номера: 19.04.2022 Вид присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют Местоположение: Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово Площадь, кв.м.: 9928 +/- 35 Кадастровая стоимость, руб.: 27425901.44 Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют Категория земель: Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: Среднеэтажная жилая застройка Статус заявки об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" Особые отметки: данные отсутствуют Получатель выписки: Мармузов Виктор Викторович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", Д.У. Зарегистрирован пассивным инвестиционным фондом недвижимости "Касимово", 7701894373			

полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия
-------------------------------	-----------------	-------------------

Раздел 2. Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер: 47:07:0485001:7661			
1	Правообладатель (правообладатели):	3.1	Владельцы пассивных инвестиционных фондов недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и detto владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 47:07:0485001:7661-47:053/2022-1 19.04.2022 16:05:03
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4	не зарегистрировано
4.1	вид:	4.1	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.04.2022 16:05:02
	номер государственной регистрации:		47:07:0485001:7661-47:053/2022-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 28.02.2014 по 30.09.2020 с 28.02.2014 по 30.09.2020
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", ИНН: 7701894373, ОГРН: 1107746867128
	основание государственной регистрации:		Изменения в правила доверительного управления Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", выдан 29.03.2014 Правила доверительного управления Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", выдан 06.12.2013
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничивающего право собственности в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о довере управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

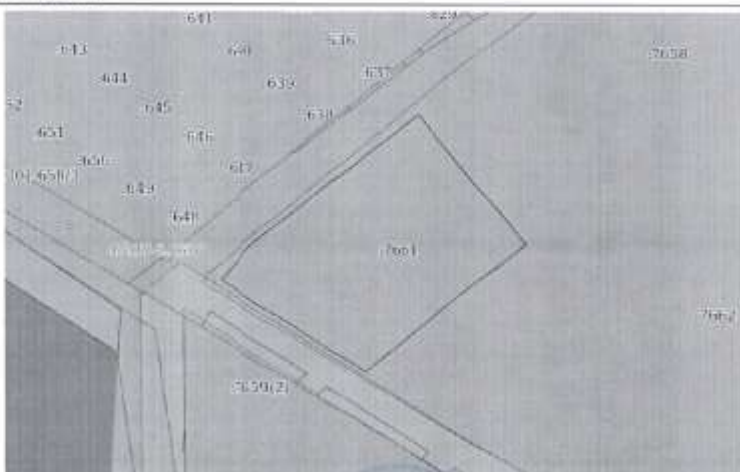
полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия
-------------------------------	-----------------	-------------------

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47-07-0485001-7661	
5	Заявления в суд об истребовании права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, связанных с отнесением объекта недвижимости:	отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

подпись и наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия
----------------------------------	-----------------	-------------------



Служба  
технического  
регулирования  
Госстандарт  
РФ

Рис. 3 - Лист 4			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
Описание местоположения земельного участка			
Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47.07.0485001.7661	
План (эскиз, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:2000			
Ключевые обозначения:			
подпись и наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия	



Служба  
технического  
регулирования  
Госстандарт  
РФ

## 16. Земельный участок с кадастровым №47:07:0485001:7662

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области  
Уполномоченный орган регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок код объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.	
Кадастровый номер:	47:07:0485001:7662
Номер кадастрового листа:	47:07:0485001
Дата присвоения кадастрового номера:	19.04.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ленинградская область, Волосовский район, д. Касимово
Площадь, м <sup>2</sup> :	38 778 +/- 69
Кадастровая стоимость, руб.:	37704502.76
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Надлежащее использование:	Образование и просвещение
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Маргулов Виктор Викторович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Касимово", 7701894373

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

Лист 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок код объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47:07:0485001:7662	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы паевых инвестиционных фондов недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и данных владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 47:07:0485001:7662-47:053/2022-1 19.04.2022 16:05:02
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	19.04.2022 16:05:02	
	номер государственной регистрации:	47:07:0485001:7662-47:053/2022-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.02.2014 по 30.09.2020 с 28.02.2014 по 30.09.2020	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", ИНН: 7701894373, ОГРН: 11607746867128	
	основание государственной регистрации:	Именами в пользу доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", выдан 29.03.2014 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", выдан 06.12.2013	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре залога, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
полные наименования субъектов		полная информация	
		информация об объекте	

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

Земельный участок и/или объект недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47-07-0485001-7662	
5	Закладные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии реалити об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Привлечение и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

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

М.П.

22.04.2022  
ВЫДАЧА СРОКУ  
27.04.2022

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
Сведения местоположения земельного участка			
Земельный участок и/или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47-07-0485001-7662	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:1000		Местонахождение объекта	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

22.04.2022  
ВЫДАЧА СРОКУ  
27.04.2022



## 17. Земельный участок с кадастровым №47:07:0485001:7663

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области  
подпись, печать и печать государственного органа

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок код объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47:07:0485001:7663	
Номер кадастрового квартала:		47:07:0485001	
Дата присвоения кадастрового номера:		19.04.2022	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Ленинградская область, Всеволожский район, п. Касимово	
Площадь, м²:		1603 +/- 14	
Кадастровая стоимость, руб.:		4428255,44	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:		Средствательная жилая застройка	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Марусев Валер Викторович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово", 7701894373	

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

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок код объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47:07:0485001:7663	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы паевых инвестиционных фондов недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", данные о которых устанавливаются по наименованию данных физических лиц владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и действующим инвестиционным пакам
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 47:07:0485001:7663-47:053/2022-1 19.04.2022 16:05:02
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	19.04.2022 16:05:02	
	номер государственной регистрации:	47:07:0485001:7663-47:053/2022-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.02.2014 по 30.09.2020 с 28.02.2014 по 30.09.2020	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", ИНН: 7701894373, ОГРН: 1107746867128	
	основание государственной регистрации:	Изменения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", выдан 29.03.2014	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", выдан 06.12.2013	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом:	данные отсутствуют	

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

Лист 3

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 3	Всего листов раздела 3: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022:	
Кадастровый номер:	47-07-0485001-7663
5	Заявления в суд о признании права требования: данные отсутствуют
6	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
9	Привнесения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отграничения права или обременения объекта недвижимости, связанных с отнесением объекта недвижимости: данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, отграничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют

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



20.04.2022  
20:04:00-00001  
20.04.2022

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4	
20.04.2022:		
Кадастровый номер:	47-07-0485001-7663	
План (чертеж, схема) земельного участка		
Масштаб: 1:600	Исходные обозначения	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия



20.04.2022  
20:04:00-00001  
20.04.2022

# 18. Земельный участок с кадастровым №47:07:0485001:7664

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области  
Уполномоченный орган регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47:07:0485001:7664	
Номер кадастрового квартала:		47:07:0485001	
Дата присвоения кадастрового номера:		19.04.2022	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		значимы отсутствуют	
Местоположение:		Ленинградская область, Всеволожский район, д. Калиново	
Площадь, кв.м:		8201 +/- 32	
Кадастровая стоимость, руб:		22660623.44	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		значимы отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Средстватная жилая застройка	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		значимы отсутствуют	
Получатель выписки:		Маркушев Виктор Викторович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", Д.У. Зарезервированным инвестиционным фондом недвижимости "Касимово", 7701894373	

подпись	подпись	подпись
---------	---------	---------

Лист 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47:07:0485001:7664	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы паевого инвестиционного фонда недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и депозитария паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 47:07:0485001:7664-47:053/2022-1 19.04.2022 16:05:02
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4	не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1	ипотека
	дата государственной регистрации:		19.04.2022 16:05:02
	номер государственной регистрации:		47:07:0485001:7664-47:053/2022-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 28.02.2014 по 30.09.2020 с 28.02.2014 по 30.09.2020
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", ИНН: 7701894373, ОГРН: 1107746867128
	основание государственной регистрации:		Имущество в границах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", выдан 29.03.2014
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", выдан 06.12.2013
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

подпись	подпись	подпись
---------	---------	---------

Итого изданных объектов	попытки	Итого, фактов



Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47-07/0483001/7664	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:2000	Основной объект:		
полное наименование, назначение	назначение	назначение, функция	





# 19. Земельный участок с кадастровым №47:07:0485001:7665

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области  
подпись, наименование, дата регистрации акта

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Листа 1 Лист 1


Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022:			
Кадастровый номер:	47:07:0485001:7665		
Номер кадастрового квартала:	47:07:0485001		
Дата присвоения кадастрового номера:	19.04.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местонахождение:	Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово		
Площадь, м2:	4052 +/- 22		
Кадастровая стоимость, руб:	11193568.96		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Средствами жилой застройки		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Мирякушев Виктор Викторович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово", 7701894373		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		Мирякушев В. В.

Листа 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022:			
Кадастровый номер:	47:07:0485001:7665		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы паевых инвестиционных фондов недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", данные о которых устанавливаются на основании данных аналитических систем кадастрового инвестиционного пая в реестре владельцев инвестиционных паев и паев владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 47:07:0485001:7665-47:053/2022-1 19.04.2022 15:05:02
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости (зарегистрировано):		
4.1	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.04.2022 15:05:02
	номер государственной регистрации:		47:07:0485001:7665-47:053/2022-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 28.02.2014 по 30.09.2020 с 28.02.2014 по 30.09.2020
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", ИНН: 7701894373, ОГРН: 1107746867128
	основание государственной регистрации:		Изменения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", выдан 29.03.2014
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", выдан 06.12.2013
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
			Мирякушев В. В.

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
20.04.2022г.		Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:		47-07-0485001-7665
5	Заявление в суд об истребовании права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	Правопреемства и сведения о наличии поступающих, не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

20.04.2022  
09:14:40  
17.04.2022

Раздел 3 - Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
20.04.2022г.		Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:		47-07-0485001-7665
План (чертеж, схема) земельного участка		
Масштаб 1:500	Условные обозначения	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

20.04.2022  
09:14:40  
17.04.2022

## 20. Земельный участок с кадастровым №47:07:0485001:7666

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области  
Администрация городского округа «Город Гатчина»

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47:07:0485001:7666	
Номер кадастрового листа:		47:07:0485001	
Дата присвоения кадастрового номера:		19.04.2022	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово	
Площадь, кв.м:		4574 +/- 24	
Кадастровая стоимость, руб:		12635583.52	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Средствозная жилая застройка	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Мариушев Виктор Викторович (представитель правообладателя), Правообладатель, от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГ ОРА", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово", 7701894373	

подпись	подпись	подпись
М.П.	М.П.	М.П.
М.П.	М.П.	М.П.

Лист 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47:07:0485001:7666	
1	Правообладателя (правообладатели):	1.1	Владельца паевых инвестиционных фондов недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГ ОРА", данные о котором, установленные на основании данных записей счетов кадастров инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и данных владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 47:07:0485001:7666-47:053/2022-1 19.04.2022 16:05:02
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1	не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1	Довольствие управление
4.1	вид:	4.1.1	Довольствие управление
4.1	дата государственной регистрации:	4.1.1	19.04.2022 16:05:02
4.1	номер государственной регистрации:	4.1.1	47:07:0485001:7666-47:053/2022-2
4.1	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1.1	Срок действия с 28.02.2014 по 30.09.2020 с 28.02.2014 по 30.09.2020
4.1	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГ ОРА", ИНН: 7701894373, ОГРН: 1107746867128
4.1	основание государственной регистрации:	4.1.1	Исполнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГ ОРА", выдан 29.03.2014
4.1	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1.1	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГ ОРА", выдан 06.12.2013
4.1	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом:	4.1.1	данные отсутствуют
подпись		подпись	
М.П.		М.П.	
М.П.		М.П.	

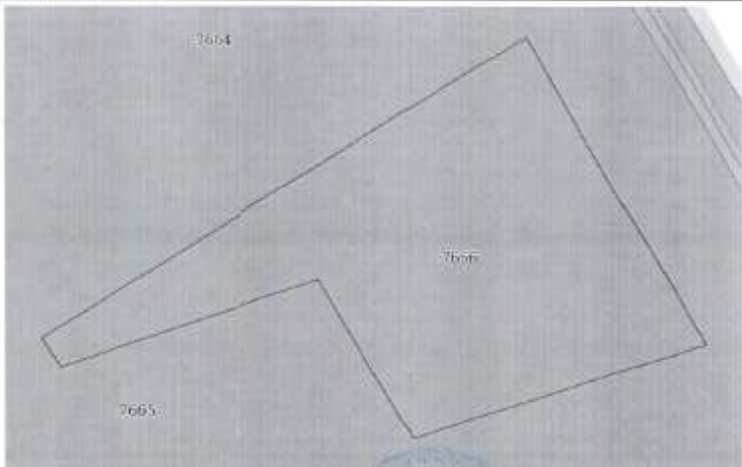
Земельный участок под объектом недвижимости		
- Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
20.04.2022г.		
Кадастровый номер: 47-07-0485001-7666		
5	Данные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возмещении и отчуждении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	Приморечия и сведения о наличии поступивших, но отсутствующих из рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



20.04.2022  
ИНФОРМАЦИОННО-КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР  
7666

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Списание местоположения земельного участка

Земельный участок под объектом недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
20.04.2022г.		
Кадастровый номер: 47-07-0485001-7666		
План (чертеж, схема) земельного участка		
		
Масштаб: 1:800	Основные обозначения	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



20.04.2022  
ИНФОРМАЦИОННО-КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР  
7666



## 21. Земельный участок с кадастровым №47:07:0485001:7667

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области  
иные полномочия: орган регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Листов: 3 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2023:			
Кадастровый номер			
47:07:0485001:7667			
Номер кадастрового квартала:			
47:07:0485001			
Дата присвоения кадастрового номера:			
19.04.2022			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:			
данные отсутствуют			
Местоположение:			
Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово			
Площадь, кв.м:			
3768 +/- 21			
Кадастровая стоимость, руб:			
10469034.64			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:			
данные отсутствуют			
Категория земель:			
Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования:			
Средств массовой информации			
Статус записи об объекте недвижимости:			
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный"			
Особые отметки:			
данные отсутствуют			
Получатель выписки:			
Мармузов Виктор Викторович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", д.у. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово", 7701894373			

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

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2023:			
Кадастровый номер		47:07:0485001:7667	
1	Правообладатель (правообладатели):	4.1	Владельцы паевых инвестиционных фондов недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов паевых инвестиционных фондов в реестре владельцев инвестиционных паев и данных владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 47:07:0485001:7667-47:053/2022-1 19.04.2022 16:05:02
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	19.04.2022 16:05:02	
	номер государственной регистрации:	47:07:0485001:7667-47:053/2022-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.02.2014 по 30.09.2025 с 28.02.2014 по 30.09.2020	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", ИНН: 7701894373, ОГРН: 1107746867128	
	основание государственной регистрации:	Нотариальное удостоверение управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", выдан 29.03.2014 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", выдан 06.12.2013	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем лицом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 3

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47-07-0445001-7667	
5	Требования в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о исправлении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии реестра об ипотечном объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правовитязи и сведения о наличии поступления, не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), прекращения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
10	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, прекращения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

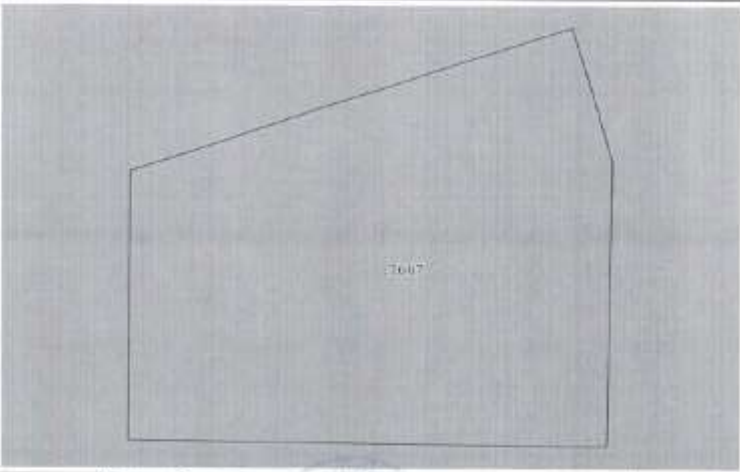
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 3 Лист 4

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

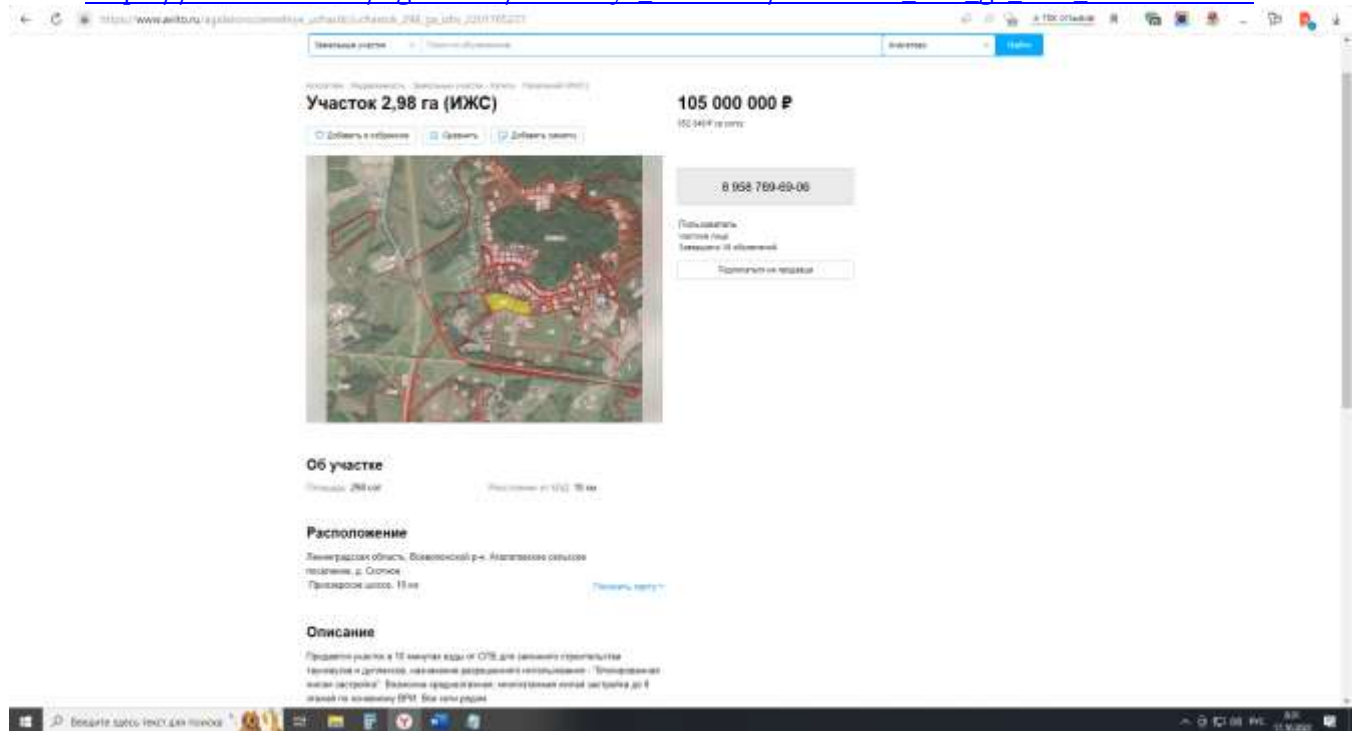
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 3 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47-07-0445001-7667	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:600	Рисунки: обременения		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

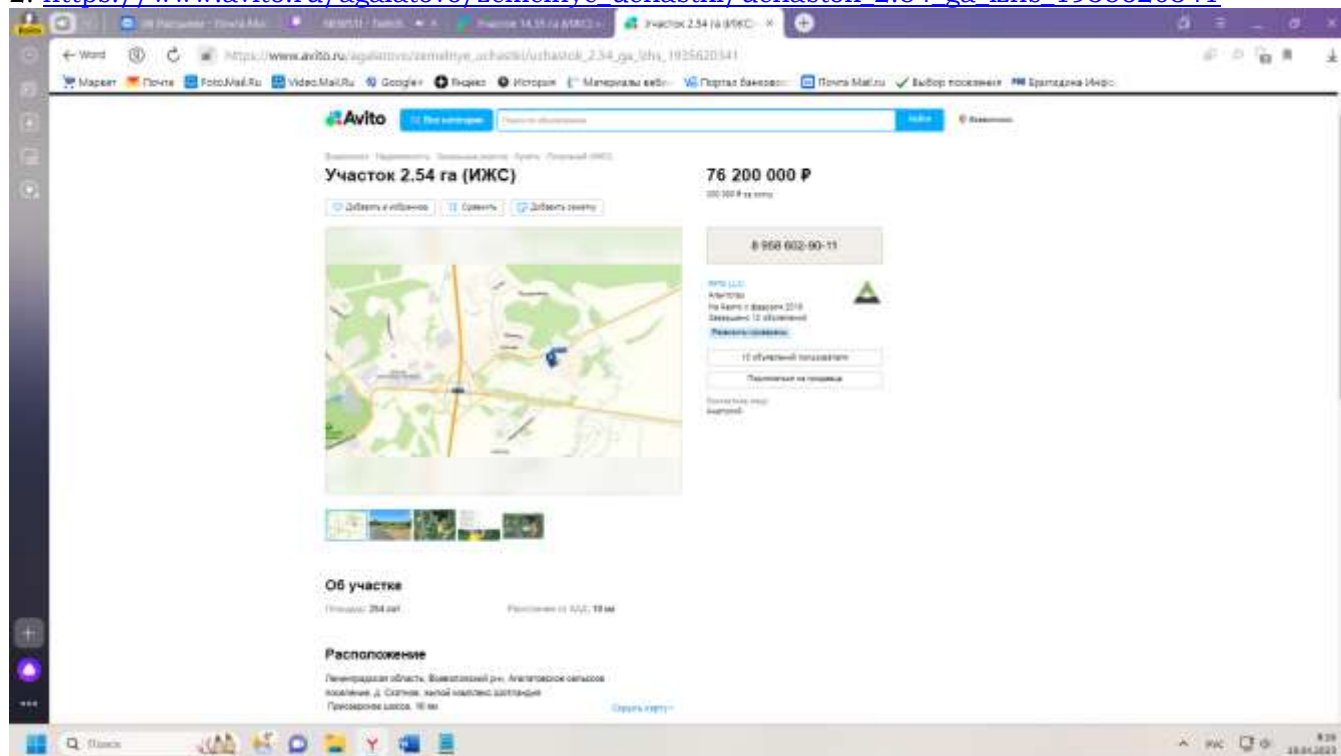
М.П.

## Аналоги

1. [https://www.avito.ru/agalatovo/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_298\\_ga\\_izhs\\_2201765237](https://www.avito.ru/agalatovo/zemelnye_uchastki/uchastok_298_ga_izhs_2201765237)



2. [https://www.avito.ru/agalatovo/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_2.54\\_ga\\_izhs\\_1935620341](https://www.avito.ru/agalatovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2.54_ga_izhs_1935620341)



Кадастровые номера:

1. 47-07:0404005:444
2. 47-07:0404005:445
3. 47-07:0404005:447
4. 47-07:0404005:448
5. 47-07:0404005:449

Общая предлагаемая к продаже площадь 18,3 га. Возможна продажа участков по отдельности.

Подведенная электроэнергия 150 кВт на каждый участок с возможностью увеличения

Вода и газ: возможность подключения от магистральных коммуникаций.

Получено разрешение на строительство.

Цена 300 000 за сотку

**76 200 000 Р**

300 000 Р за сотку

**8 958 602-90-11**

**RPS LLC.**

Агентство

На Авито с февраля 2019

Завершено 12 объявлений

Реквизиты проверены

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

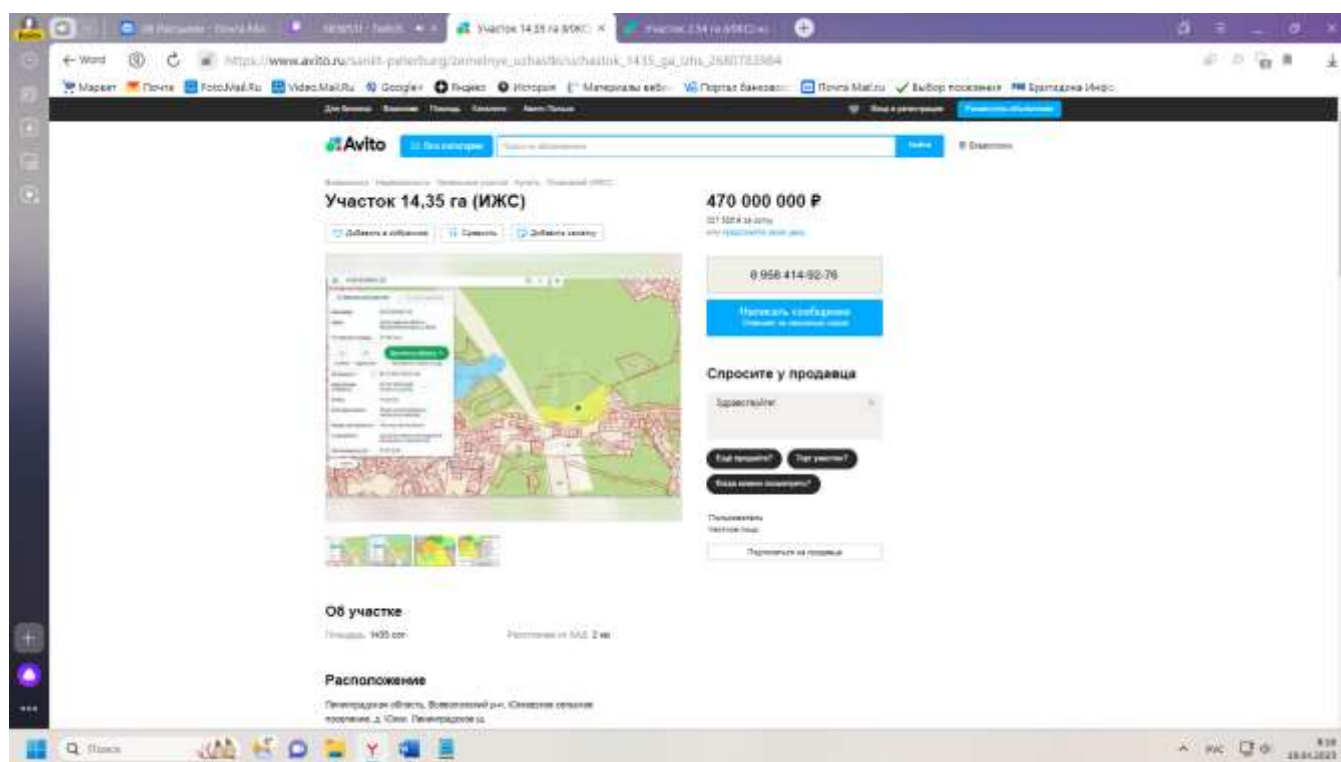
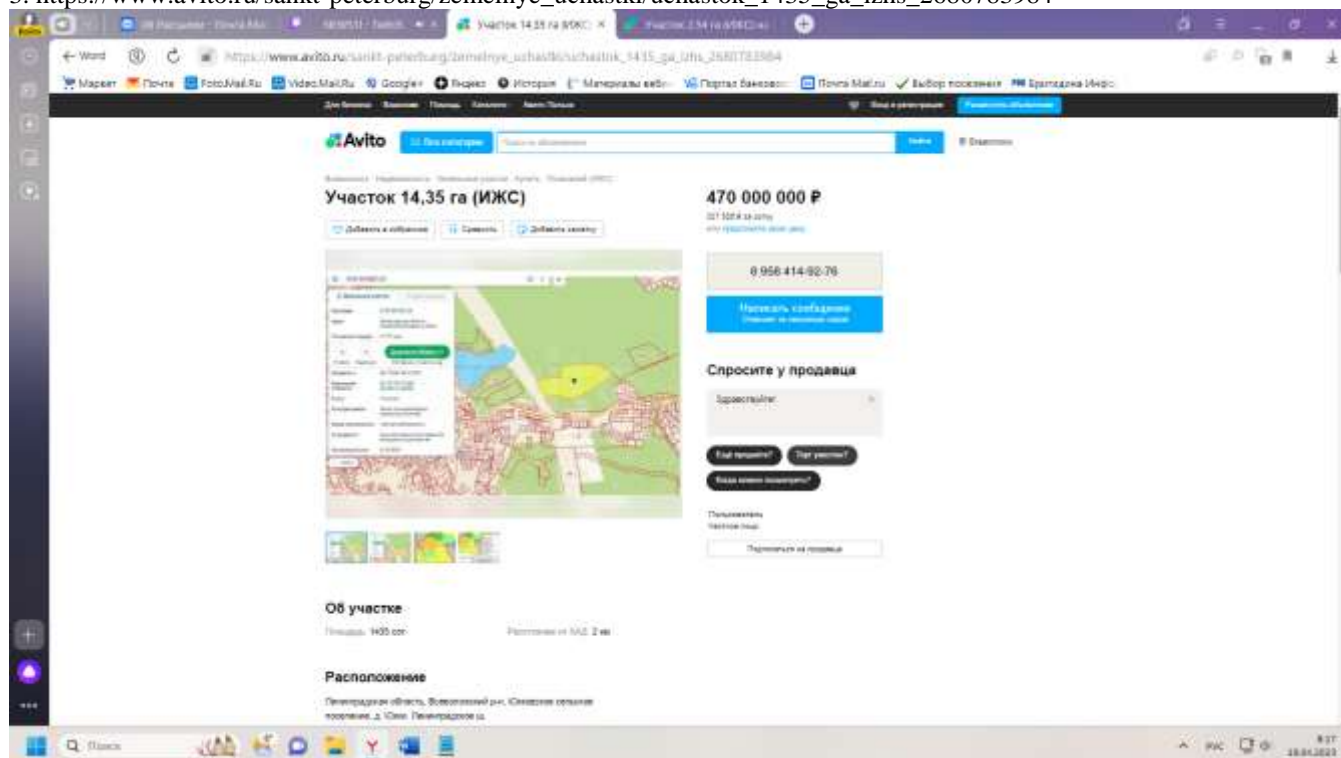
Анатолий

№ 1935620341 · 27 марта в 11:59 · 1221 просмотр (+0 сегодня)

Пожаловаться

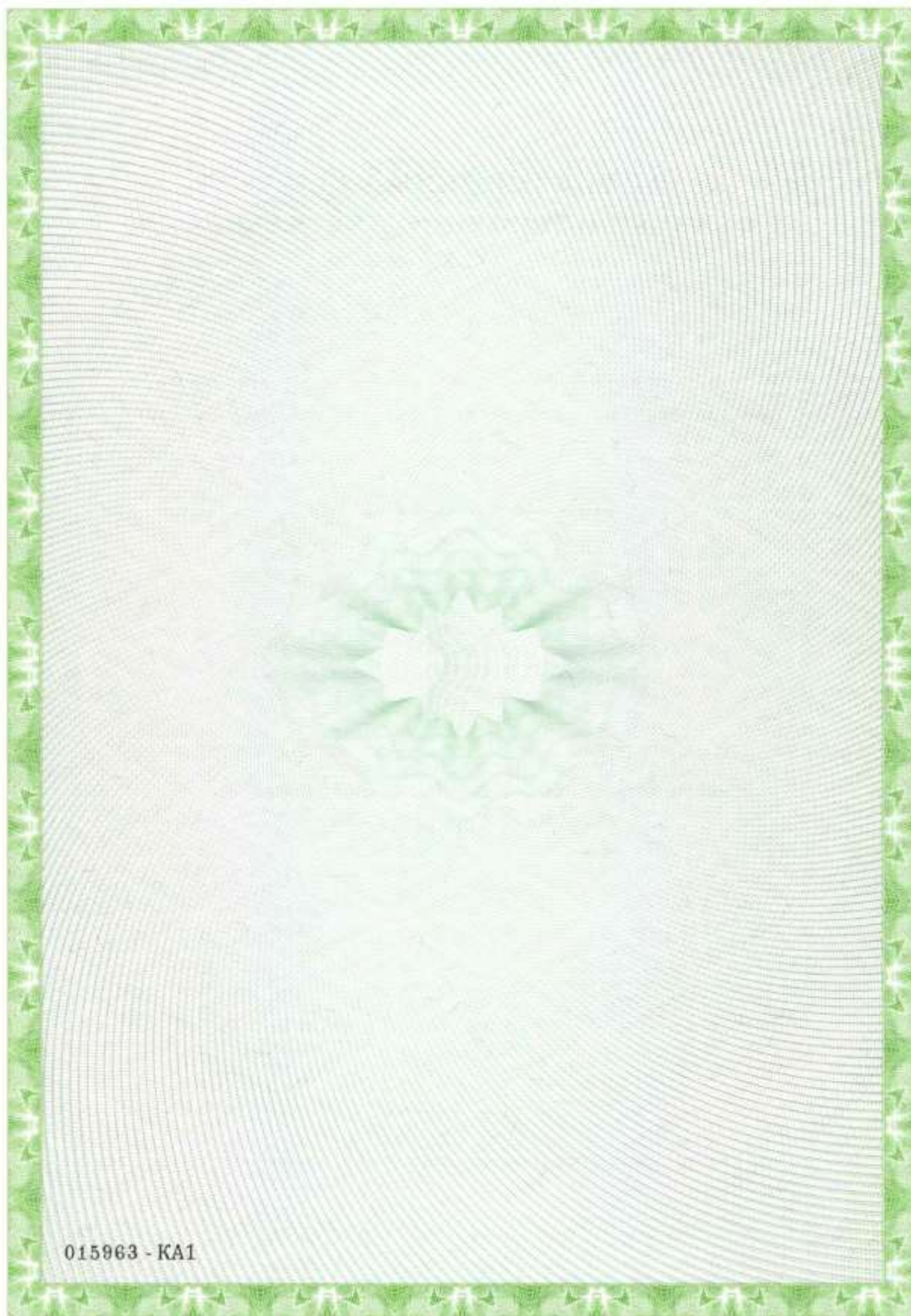


3. [https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_1435\\_ga\\_izhs\\_2680783984](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_1435_ga_izhs_2680783984)











САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

**АССОЦИАЦИЯ  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»  
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733  
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@srroo.ru | Web: www.srroo.ru  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации



Член Международного комитета  
по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка  
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Некрасова Евгения Евгеньевича

(ФИО, является или было членом данной организации)

о том, что Некрасов Евгений Евгеньевич

(ФИО, паспорт)

является членом РОО и включен(а) в реестр «26» января 2009 г. за регистрационным номером 005328

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №024448-1 от 08.07.2021, Оценка недвижимости, действителен до 08.07.2024;

2. №031332-2 от 29.10.2021, Оценка движимого имущества, действителен до 29.10.2024

Данные сведения предоставлены по состоянию на 21 июня 2022 г.




Дата составления выписки 21 июня 2022 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков



<b>ПОЛИС №0991R/776/0000070/22</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ</b> <b>ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		 <b>АЛЬФА</b> <b>СТРАХОВАНИЕ</b>
г. Москва		19 апреля 2022 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/0000070/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 3010181020000000593, БИК 044525593.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	Оценщик Некрасов Евгений Евгеньевич Адрес регистрации или ИНН: 430900688830	
<b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 23 мая 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 22 мая 2023 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 23 мая 2022 г.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 23 мая 2022 г. по 22 мая 2023 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО «АльфаСтрахование»	
 Некрасов Евгений Евгеньевич		 в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.



**ДОГОВОР  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**№ 433-072606/22 от «11» июля 2022**

Россия, г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Акционерное общество «Плеяда консалтинг»  
Г. Москва, ул. Мельникова, д. 3, корп. 5, этаж № 1, пом. V, ком. 2  
ИНН 7736641408  
E-mail: mail@pleyadaconsulting.ru  
Тел.: +7(495)669-23-39
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2  
E-mail: prof-msk@ingos.ru  
Тел.: +7(499)973-92-03  
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «29» июля 2022 года по «28» июля 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере **5 000 000 (Пять миллионов) рублей**.  
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.  
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **17 500 (Семнадцать тысяч пятьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «08» августа 2022 года.  
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «29» июля 2020 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в



результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

#### 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

#### 10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

#### 11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

#### 12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

#### 13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

13.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

13.3. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения, если страховой случай наступил вследствие причинения вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

#### 15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
АО «Плеяда консалтинг»

От Страхователя:

Генеральный директор Шиякина Наталья Александровна  
действующая на основании Устава



СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:



А.А. Салыкин

Исп. Стариков И.В., тел. 27545

