

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

тел.: +7 (495) 669-2339

www.pleyadaconsulting.ru



ПЛЕЯДА
КОНСАЛТИНГ

Порядковый № 52/2022 от 19 октября 2022 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 октября 2022 года

Дата составления отчета –
19 октября 2022 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 № 4 от «12» октября 2022 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 октября 2022 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: Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611; иных стандартов оценки, принятых в соответствии с законодательством Российской Федерации), Стандартов и правил осуществления оценочной деятельности Ассоциации Русского Общества Оценщиков, а также Международного стандарта финансовой отчетности 13 «Оценка справедливой стоимости» и международных стандартов оценки - «МСО 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 октября 2022 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 октября 2022 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 19 октября 2022 г.

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

В результате проведенного анализа мы пришли к выводу, что по состоянию на 19 октября 2022г. 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	39 499 000
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	16 658 000
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	10 458 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для среднетажной жилой застройки, общая площадь 972 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область,	2 575 000

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	10
3. Допущения, использованные оценщиком при проведении оценки	10
4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	11
4.1. Сведения о заказчике оценки	11
4.2. Сведения об оценщике	11
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	13
6. Основные факты и выводы	13
6.1. Основание для проведения оценки	13
6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	13
6.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	13
6.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки	17
6.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	19
7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	20
Описание объекта оценки	20
8. Анализ рынка	32
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	32
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	37
8.3. Ценообразующие факторы, использованные при определении стоимости	40
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	42
9. Описание процесса оценки	46
9.1. Общие понятия оценки. Подходы и методы оценки	46
9.2. Анализ наиболее эффективного использования	64
9.3. Обоснование использования подходов и методов оценки	66
9.4. Расчет рыночной и справедливой стоимостей	66
10. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости	75
ПРИЛОЖЕНИЯ	97

Согласно п.23 ФСО № 1 проведение оценки включает следующие этапы:

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

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

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

1. Задание на оценку

Согласно п. 21 Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- а) объект оценки;
- б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;
- в) цель оценки;
- г) предполагаемое использование результатов оценки;
- д) вид стоимости;
- е) дату оценки;
- ж) допущения, на которых должна основываться оценка;
- з) иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.

Дополнительные требования к заданию на оценку регламентированы п.8 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611.

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	Владельцы паевых инвестиционных фондов недвижимости «Касимово» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания РИГОРА», данные о которых устанавливаются			

определении стоимости объекта оценки	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.
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Результатом оценки является итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для расчёта стоимости чистых активов, для целей принятия управленческих решений, а также целей, предусмотренных действующими нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.
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».
Дата оценки	19 октября 2022 года
Характеристики оцениваемых частей объекта оценки или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей определены в документах: 1. Выписки из ЕГРН (21 шт.) Копии документов переданы Оценщику
Допущения, на которых должна основываться оценка	Итоговая величина стоимость 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 даты составления отчета об оценке, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью отчета об оценке: 1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в отчете об оценке целях. 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. 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. 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. 5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Запрещается

	<p>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.</p> <p>6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p> <p>7. С учетом целей и задач оценки Оценщик принимает на себя обязательства соблюдать конфиденциальность проведенных расчетов и результатов по данной работе.</p> <p>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 справедливую (рыночную) стоимость оцениваемого имущества.</p> <p>9. 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.</p> <p>10. Допущения, сформулированные в рамках применяемых подходов к оценке, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах отчета об оценке.</p> <p>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».</p> <p>12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно итоговой величины стоимости объекта оценки. Данная величина носит рекомендательный характер.</p> <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>
Требования Заказчика к оформлению результатов оценки	<p>В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298, Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299, Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 29 сентября 2014 г. № 611, 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», Указанием</p>

	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»
--	--

2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

1. Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенного в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 года №217н;
2. Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
3. Федерального стандарта оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
4. Федерального стандарта оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
5. Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611;
6. Международных стандартов оценки - «МСО 2020»;
7. Стандартов и правил осуществления оценочной деятельности Ассоциации «Русское Общество Оценщиков».

3. Допущения, использованные оценщиком при проведении оценки

Итоговая величина стоимость 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 даты составления отчета об оценке, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью отчета об оценке:

1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в отчете об оценке целях.
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.
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.
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.
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 отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика – без письменного согласия Оценщика. На основании части четвертой ГК РФ, Глава 69, ст. 1225, ст. 1259, указанный отчет является объектом авторских прав.

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

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

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 справедливую (рыночную) стоимость оцениваемого имущества.

9. 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.

10. Допущения, сформулированные в рамках применяемых подходов к оценке, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах отчета об оценке.

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».

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

13. При более подробном изучении объекта оценки могут возникнуть иные допущения и ограничительные условия.

14. Оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное.

15. Объекты оценки принимаются к расчетам, как условно свободные от обременений.

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.16/16, 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 №4 от «12» октября 2022 2022 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: 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	39 498 746	100	39 498 746

Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			39 499 000

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	16 567 574	100	16 567 574
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			16 658 000

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	10 457 734	100	10 457 734
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			10 458 000

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	2 575 353	100	2 575 353
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			2 575 000

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	10 693 543	100	10 693 543
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			10 694 000

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	9 411 166	100	9 411 166
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			9 411 000

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	13 035 737	100	13 035 737
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			13 036 000

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	5 216 944	100	5 216 944
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			5 217 000

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	16 445 695	100	16 445 695
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			16 446 000

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	11 276 442	100	11 276 442
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			11 276 000

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	816 058	100	816 058
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			816 000

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	27 637 352	100	27 637 352
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			27 637 000

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	226 482 679	100	226 482 679
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			226 483 000

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	30 660 477	100	30 660 477
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			30 660 000

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	26 304 633	100	26 304 633
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			26 305 000

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	36 584 716	100	36 584 716
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			36 585 000

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	4 247 213	100	4 247 213
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			4 247 000

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	21 734 177	100	21 734 177
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			21 734 000

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	10 735 936	100	10 735 936
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			10 736 000

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	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного
--------------------	--------------------	-----------------	------------------------------

	подхода, руб.		веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	12 118 996	100	12 118 996
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			12 119 000

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	9 983 467	100	9 983 467
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			9 983 000

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 39 499 000,00 (тридцать девять миллионов четыреста девяносто девять тысяч) 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 16 658 000,00 (шестнадцать миллионов шестьсот пятьдесят восемь тысяч) 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 10 458 000,00 (десять миллионов четыреста пятьдесят восемь 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 2 575 000,00 (два миллиона пятьсот семьдесят пять 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 10 694 000,00 (десять миллионов шестьсот девяносто четыре 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 9 411 000,00 (девять миллионов двести сорок семь 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 13 036 000,00 (тринадцать миллионов тридцать 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 5 217 000,00 (пять миллионов двести семнадцать тысяч) 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 16 446 000,00 (шестнадцать миллионов четыреста сорок шесть тысяч) 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 11 276 000,00 (одиннадцать миллионов двести семьдесят шесть 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 816 000,00 (восемьсот шестнадцать 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 27 637 000,00 (двадцать семь миллионов шестьсот тридцать семь 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 226 483 000,00 (двести двадцать шесть миллионов четыреста восемьдесят три 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 30 660 000,00 (тридцать миллионов шестьсот шестьдесят тысяч) 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 26 305 000,00 (двадцать шесть миллионов триста пять 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 36 585 000,00 (тридцать шесть миллионов пятьсот восемьдесят пять 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 4 247 000,00 (четыре миллиона двести сорок 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 21 734 000,00 (двадцать один миллион семьсот тридцать четыре тысячи) 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 10 736 000,00 (десять миллионов семьсот тридцать 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 12 119 000,00 (двенадцать миллионов сто девятнадцать 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 9 983 000,00 (девять миллионов девятьсот восемьдесят три 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 отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика – без письменного согласия Оценщика. На основании части четвертой ГК РФ, Глава 69, ст. 1225, ст. 1259, указанный отчет 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) в соответствии с п.14 ФСО №3 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

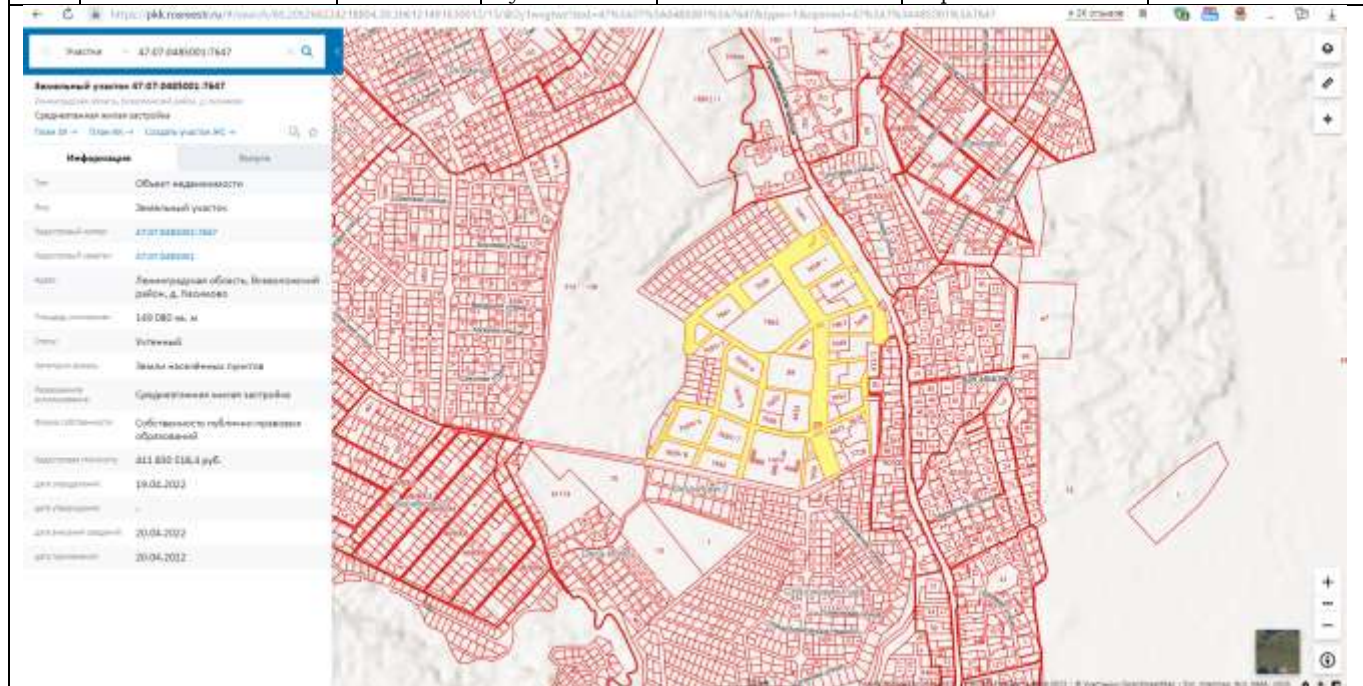
Объектами настоящей оценки являются 21 земельный участок по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово.

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.

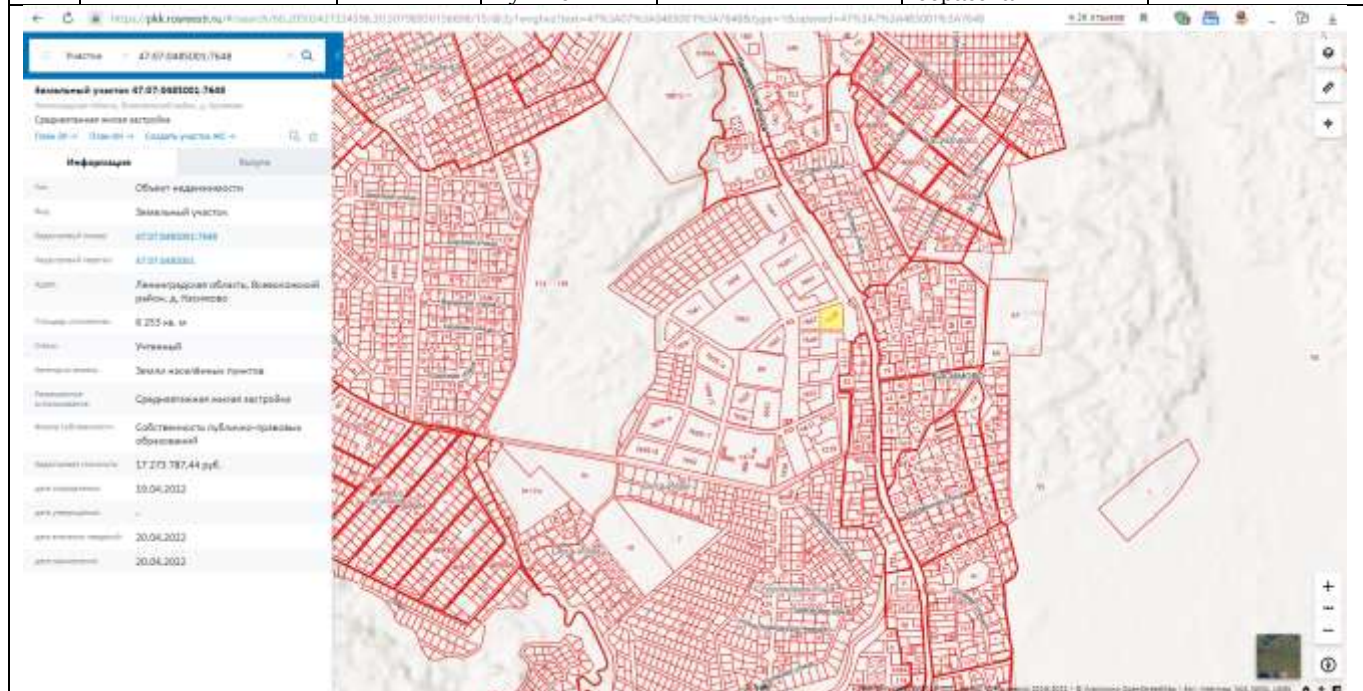
Описание объекта оценки

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	411 830 518,40



2	47:07:0485001:7648	6 253	земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	Собственность публично-правовых образований	17 273 787,44
---	--------------------	-------	--------------------------	-------------------------------	---	---------------



3	47:07:0485001:7649	3 947	земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	Собственность публично-правовых образований	10 903 508,56
---	--------------------	-------	--------------------------	-------------------------------	---	---------------

Участки 47:07:0485001:7649

Земельный участок 47:07:0485001:7649
Ленинградская область, Волосовский район, д. Волосово
Среднеэтажная жилая застройка
План 01 → План 04 → Создать участок ИС →

Информация **Выкуп**

Тип: Объект недвижимости

Вид: Земельный участок

Кадастровый номер: 47:07:0485001:7649

Надельный номер: 47:07:0485001

Адрес: Ленинградская область, Волосовский район, д. Волосово

Площадь земельного участка: 3 947 кв. м

Статус: Учтенный

Назначение земель: Земля населенных пунктов

Разрешенное использование: Среднеэтажная жилая застройка

Вид собственности: Собственность публично-правовых образований

Кадастровая стоимость: 10 903 508,56 руб.

Дата государственной регистрации: 19.04.2022

Дата прекращения государственной регистрации: 20.04.2022

Дата окончания срока аренды: 20.04.2022

4	47:07:0485001:7650	972	земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	Собственность публично-правовых образований	2 685 130,56
---	--------------------	-----	--------------------------	-------------------------------	---	--------------

Участки 47:07:0485001:7650

Земельный участок 47:07:0485001:7650
Ленинградская область, Волосовский район, д. Волосово
Среднеэтажная жилая застройка
План 01 → План 04 → Создать участок ИС →

Информация **Выкуп**

Тип: Объект недвижимости

Вид: Земельный участок

Кадастровый номер: 47:07:0485001:7650

Надельный номер: 47:07:0485001

Адрес: Ленинградская область, Волосовский район, д. Волосово

Площадь земельного участка: 972 кв. м

Статус: Учтенный

Назначение земель: Земля населенных пунктов

Разрешенное использование: Среднеэтажная жилая застройка

Вид собственности: Собственность публично-правовых образований

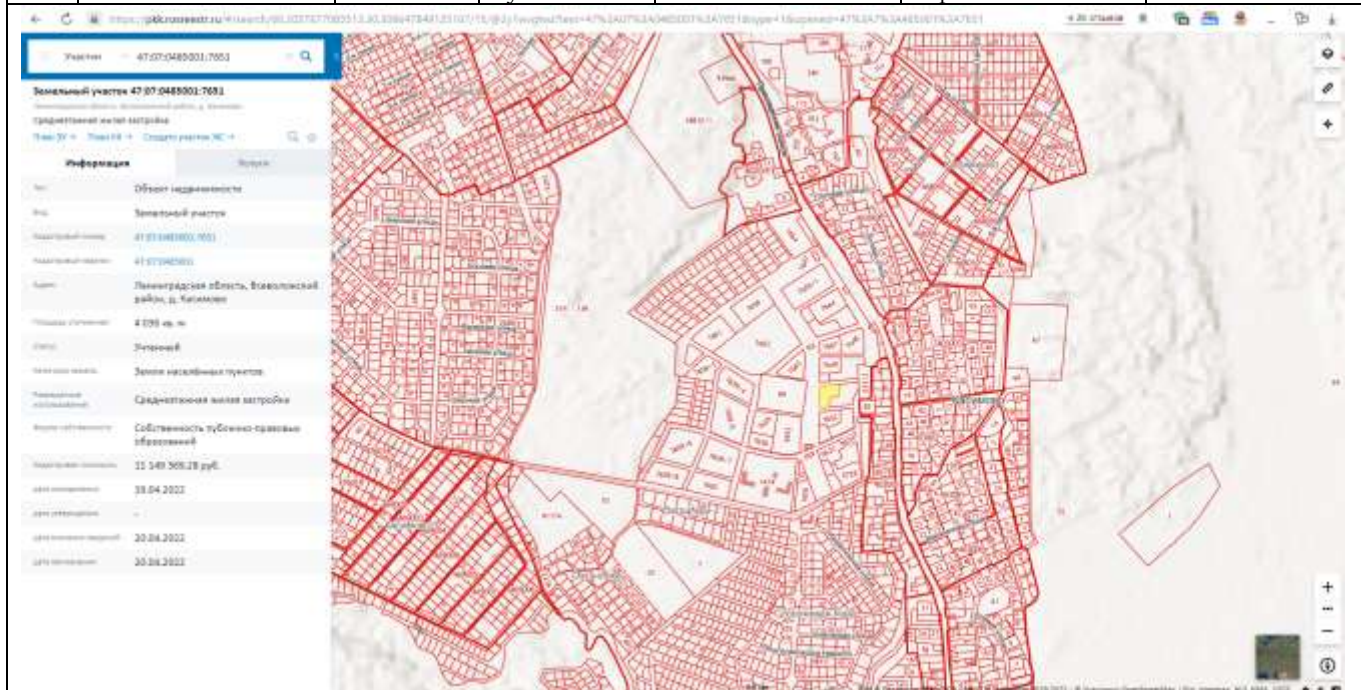
Кадастровая стоимость: 2 685 130,56 руб.

Дата государственной регистрации: 19.04.2022

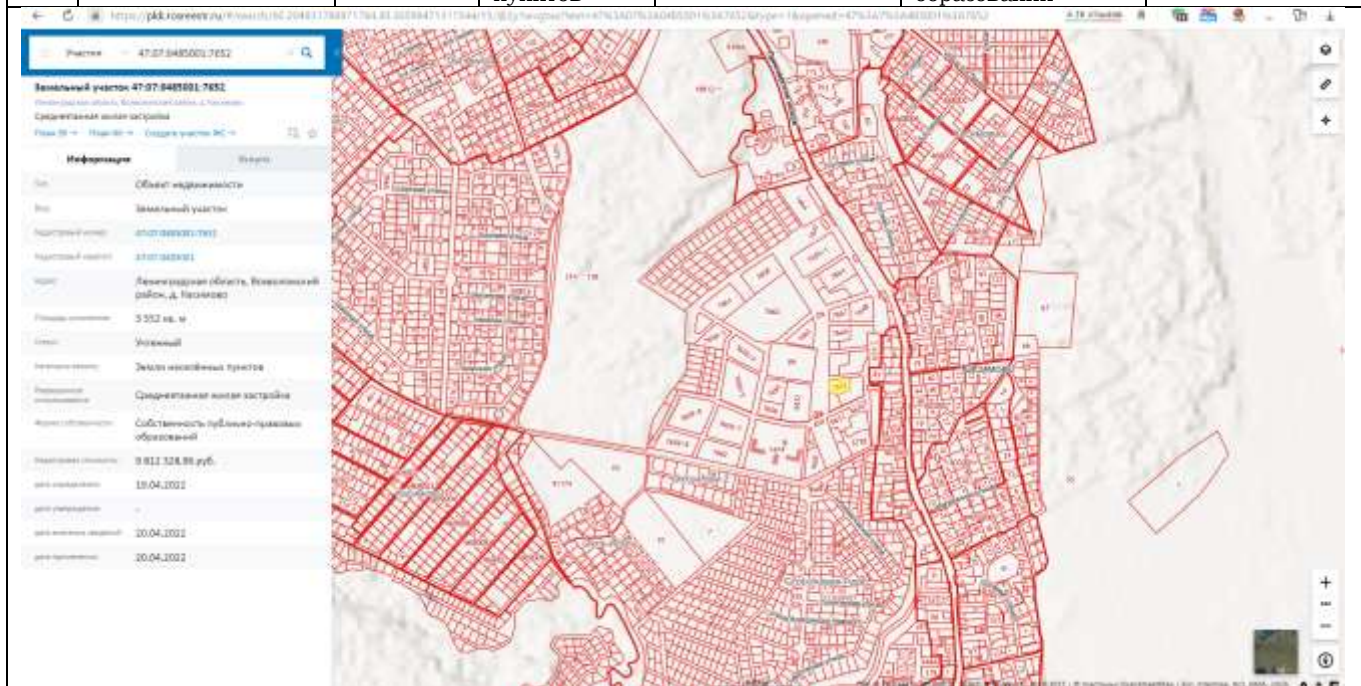
Дата прекращения государственной регистрации: 20.04.2022

Дата окончания срока аренды: 20.04.2022

5	47:07:0485001:7651	4 036	земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	Собственность публично-правовых образований	11 149 369,28
---	--------------------	-------	--------------------------	-------------------------------	---	---------------



6	47:07:0485001:7652	3 552	земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	Собственность публично-правовых образований	9 812 328,96
---	--------------------	-------	--------------------------	-------------------------------	---	--------------



7	47:07:0485001:7653	4 920	земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	Собственность публично-правовых образований	13 591 401,60
---	--------------------	-------	--------------------------	-------------------------------	---	---------------

Участок — 47:07:0485001:7653

Земельный участок 47:07:0485001:7653
Ленинградская область, Волосовский район, д. Касимово
Среднеэтажная жилая застройка
План 31 — План 48 — Создать участок ИС

Информация

Тип: Объект недвижимости
Вид: Земельный участок
Кадастровый номер: 47:07:0485001:7653
ОГРН: 47:07:0485001
Адрес: Ленинградская область, Волосовский район, д. Касимово
Площадь участка: 4 920 кв. м
Статус: Уличный
Назначение участка: Земли населенных пунктов
История использования: Среднеэтажная жилая застройка
Вид собственности: Собственность публично-правовых образований
Надлежащая стоимость: 13 591 401,60 руб.
Дата образования: 19.04.2021
Дата регистрации: —
Дата внесения в Единый государственный реестр недвижимости: 20.04.2021
Дата прекращения: 20.04.2021

8	47:07:0485001:7654	1 969	земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	Собственность публично-правовых образований	5 439 323,12
---	--------------------	-------	--------------------------	-------------------------------	---	--------------

Участок — 47:07:0485001:7654

Земельный участок 47:07:0485001:7654
Ленинградская область, Волосовский район, д. Касимово
Среднеэтажная жилая застройка
План 31 — План 48 — Создать участок ИС

Информация

Тип: Объект недвижимости
Вид: Земельный участок
Кадастровый номер: 47:07:0485001:7654
ОГРН: 47:07:0485001
Адрес: Ленинградская область, Волосовский район, д. Касимово
Площадь участка: 1 969 кв. м
Статус: Уличный
Назначение участка: Земли населенных пунктов
История использования: Среднеэтажная жилая застройка
Вид собственности: Собственность публично-правовых образований
Надлежащая стоимость: 5 439 323,12 руб.
Дата образования: 19.04.2021
Дата регистрации: —
Дата внесения в Единый государственный реестр недвижимости: 20.04.2021
Дата прекращения: 20.04.2021

9	47:07:0485001:7655	6 207	земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	Собственность публично-правовых образований	17 146 713,36
---	--------------------	-------	--------------------------	-------------------------------	---	---------------

Решение 47:07:0485001:7655

Земельный участок 47:07:0485001:7655
Ленинградская область, Волосовский район, д. Пасляево
Среднеэтажная жилая застройка
План 01 → План 02 → Показать участок ИС →

Информация

Тип: Объект недвижимости

Вид: Земельный участок

Земельный номер: 47:07:0485001:7655

Кадастровый номер: 47:07:0485001

Наименование: Ленинградская область, Волосовский район, д. Пасляево

Площадь земельного участка: 6 207 кв. м

С/угодья: Уличный

Назначение: Земли населенных пунктов

Категория использования: Среднеэтажная жилая застройка

Вид собственности: Собственность публично-правовых образований

Кадастровая стоимость: 17 146 713,36 руб.

дата создания: 16.04.2012

дата изменения: -

дата внесения сведений: 20.04.2012

дата прекращения: 20.04.2012

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

Решение 47:07:0485001:7656

Земельный участок 47:07:0485001:7656
Ленинградская область, Волосовский район, д. Пасляево
Среднеэтажная жилая застройка
План 01 → План 02 → Показать участок ИС →

Информация

Тип: Объект недвижимости

Вид: Земельный участок

Земельный номер: 47:07:0485001:7656

Кадастровый номер: 47:07:0485001

Наименование: Ленинградская область, Волосовский район, д. Пасляево

Площадь земельного участка: 4 256 кв. м

С/угодья: Уличный

Назначение: Земли населенных пунктов

Категория использования: Среднеэтажная жилая застройка

Вид собственности: Собственность публично-правовых образований

Кадастровая стоимость: 11 757 114,88 руб.

дата создания: 16.04.2012

дата изменения: -

дата внесения сведений: 20.04.2012

дата прекращения: 20.04.2012

11	47:07:0485001:7657	308	земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	Собственность публично-правовых образований	850 843,84
----	--------------------	-----	--------------------------	-------------------------------	---	------------

Участки 47:07:0485001:7657

Земельный участок 47:07:0485001:7657
Ленинградская область, Волосский район, д. Пазинское
Среднеэтажная жилая застройка
План 39 -> План 40 -> Создать участок ИС ->

Информация Выборы

Тип: Объект недвижимости

Вид: Земельный участок

Кадастровый номер: 47:07:0485001:7657

Кадастровый номер: 47:07:0485001

Наименование: Ленинградская область, Волосский район, д. Пазинское

Площадь земельного участка: 308 кв. м

Оформление: Угловый

Поправка площади: Земельный участок

Категория земель: Среднеэтажная жилая застройка

Вид собственности: Собственность публично-правовых образований

Кадастровая стоимость: 850 843,84 руб.

Дата окончания: 18.04.2022

Дата утверждения: -

Дата окончания: 20.04.2022

Дата окончания: 20.04.2022

12	47:07:0485001:7658	10 431	земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	Собственность публично-правовых образований	28 815 428,88
----	--------------------	--------	--------------------------	-------------------------------	---	---------------

Участки 47:07:0485001:7658

Земельный участок 47:07:0485001:7658
Ленинградская область, Волосский район, д. Пазинское
Среднеэтажная жилая застройка
План 39 -> План 40 -> Создать участок ИС ->

Информация Выборы

Тип: Объект недвижимости

Вид: Земельный участок

Кадастровый номер: 47:07:0485001:7658

Кадастровый номер: 47:07:0485001

Наименование: Ленинградская область, Волосский район, д. Пазинское

Площадь земельного участка: 10 431 кв. м

Оформление: Угловый

Поправка площади: Земельный участок

Категория земель: Среднеэтажная жилая застройка

Вид собственности: Собственность публично-правовых образований

Кадастровая стоимость: 28 815 428,88 руб.

Дата окончания: 18.04.2022

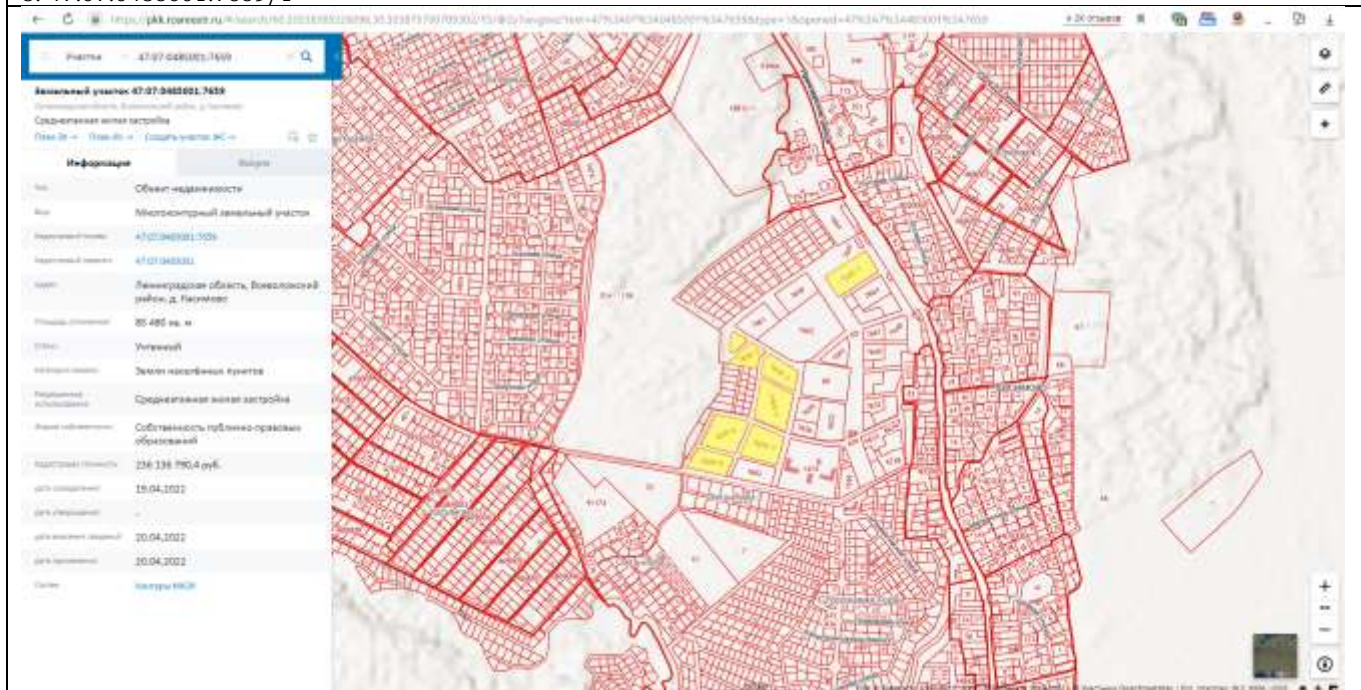
Дата утверждения: -

Дата окончания: 20.04.2022

Дата окончания: 20.04.2022

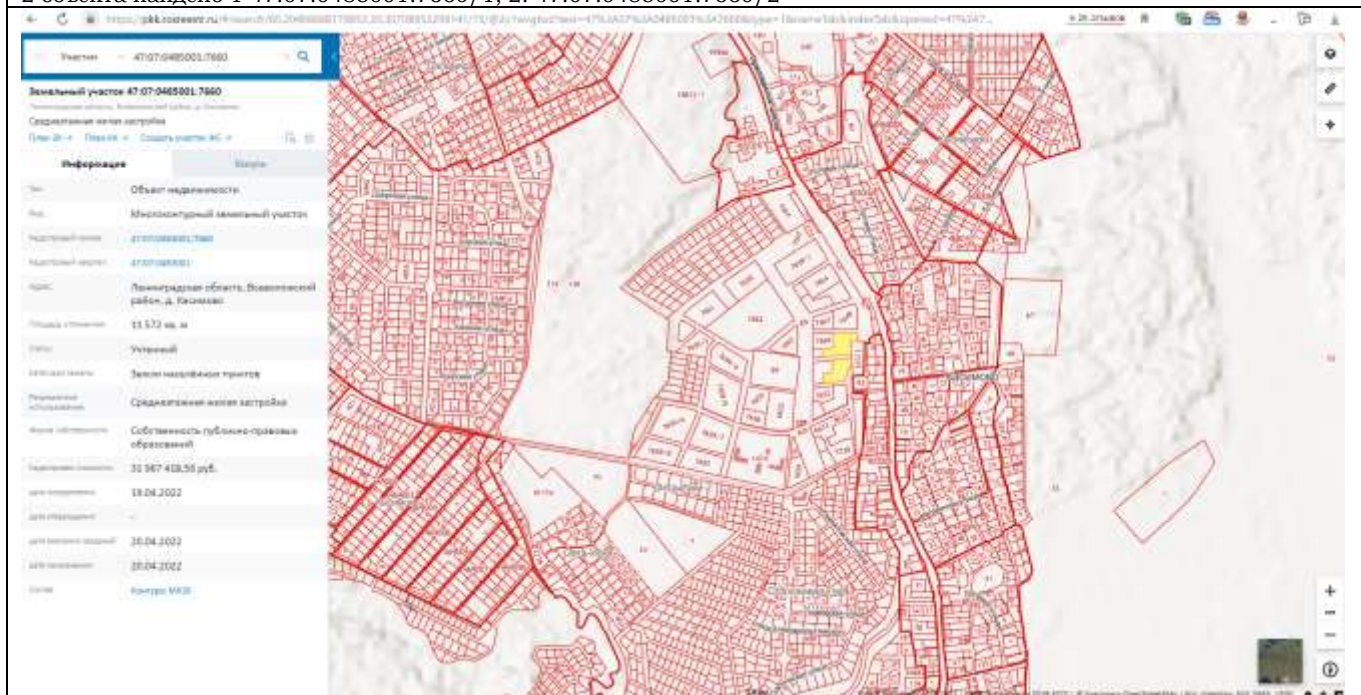
13	47:07:0485001:7659	85 480	земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	Собственность публично-правовых образований	236 136 790,40
----	--------------------	--------	--------------------------	-------------------------------	---	----------------

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	31 967 418,56
----	--------------------	--------	--------------------------	-------------------------------	---	---------------

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	Среднеэтажная	Собственность	27 425 901,44
----	--------------------	-------	-------	---------------	---------------	---------------

			населенных пунктов	жилая застройка	публично-правовых образований	
16	47:07:0485001:7662	38 778	земли населенных пунктов	Образование и просвещение	Собственность публично-правовых образований	37 708 502,76

17	47:07:0485001:7663	1 603	земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	Собственность публично-правовых образований	4 428 255,44
----	--------------------	-------	--------------------------	-------------------------------	---	--------------

Решение 47:07:0485001:7663

Земельный участок 47:07:0485001:7663

Муниципальный район, Введенский район, д. Введенское

Среднеэтажная жилая застройка

План 50 ← План 40 ← План 30 ← План 20 ← План 10 ← План 00

Информация

Тип: Объект недвижимости

Вид: Земельный участок

Кадастровый номер: 47:07:0485001:7663

Идентификационный номер: 47:07:0485001

Наименование: Ленинградская область, Введенский район, д. Введенское

Площадь участка: 1 603 кв. м

Степень: Угловой

Назначение: Земли населенных пунктов

Целевое назначение: Среднеэтажная жилая застройка

Вид собственности: Собственность публично-правовых образований

Кадастровая стоимость: 4 428 255,44 руб.

дата переоценки: 19.04.2022

дата установления: -

дата внесения сведений: 20.04.2022

дата прекращения: 20.04.2022

18	47:07:0485001:7664	8 203	земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	Собственность публично-правовых образований	22 660 623,44
----	--------------------	-------	--------------------------	-------------------------------	---	---------------

Решение 47:07:0485001:7664

Земельный участок 47:07:0485001:7664

Муниципальный район, Введенский район, д. Введенское

Среднеэтажная жилая застройка

План 50 ← План 40 ← План 30 ← План 20 ← План 10 ← План 00

Информация

Тип: Объект недвижимости

Вид: Земельный участок

Кадастровый номер: 47:07:0485001:7664

Идентификационный номер: 47:07:0485001

Наименование: Ленинградская область, Введенский район, д. Введенское

Площадь участка: 8 203 кв. м

Степень: Угловой

Назначение: Земли населенных пунктов

Целевое назначение: Среднеэтажная жилая застройка

Вид собственности: Собственность публично-правовых образований

Кадастровая стоимость: 22 660 623,44 руб.

дата переоценки: 19.04.2022

дата установления: -

дата внесения сведений: 20.04.2022

дата прекращения: 20.04.2022

19	47:07:0485001:7665	4 052	земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	Собственность публично-правовых образований	11 193 568,96
----	--------------------	-------	--------------------------	-------------------------------	---	---------------

20	47:07:0485001:7666	4 574	земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	Собственность публично-правовых образований	12 635 583,52
----	--------------------	-------	--------------------------	-------------------------------	---	---------------

21	47:07:0485001:7667	3 768	земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	Собственность публично-правовых образований	10 409 024,64
----	--------------------	-------	--------------------------	-------------------------------	---	---------------

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 отчёту 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.

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 Новоприморскому 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	Школа, Детский сад, Отделение банка, Предприятия службы быта, Торговые предприятия, Аптека, Поликлиника, Зона отдыха

доступности (менее 1 км)	
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, www.cbr.ru, 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 макроэкономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта, 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.

Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Мир всё время изменяется: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают глубочайший ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания. Всё это происходит на фоне кризиса Бреттон-Вудской системы мировых денежных отношений, основанной на эмиссии доллара США, ставшей главной опорой неоколониальной гегемонии США и других стран Запада, но необеспеченной реальным экономическим ростом этих стран. Финансовое доминирование Запада сопровождается полным военным контролем (около 800 военных баз НАТО в 177 странах мира) и регулярными актами агрессии в отношении стран, заявивших о своей самостоятельности и независимости. Войны, «цветные революции», свержение национальных правительств и массовые беспорядки, организованные и финансируемые странами Запада во всех частях мира: в Корее и Вьетнаме, в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Венесуэле, Белоруссии и Казахстане.

С целью военного давления и сдерживания экономического развития России (а прежде - СССР), как главного геополитического и военного конкурента, Запад окружил российские границы военными базами (более 400), вводят всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против России и, используя полную зависимость всего мира от доллара, бесцеремонно нарушая международные торговоэкономические соглашения и частное право, заставляет другие страны следовать этим санкциям, направленным на полную экономическую и политическую блокаду России с целью дестабилизации российской экономики, её финансовой и политической системы. Разжигание национальной розни в странах бывшего СССР, нацистский переворот 2014 года на Украине и снабжение неонацистского режима современным оружием и наемниками подтверждают агрессивный характер глобального капитала и показывают, что Запад постоянно нуждается в дестабилизации и разжигает войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, ограниченность рынков сбыта, стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, необеспеченность доллара) и внутривнутриполитических кризисов.

США фактически арестовали размещенные за рубежом российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной системы SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний, обязывают международные компании покинуть российский рынок. В этой же цепи событий – повреждение морских участков газопроводов Северный поток 1 и 2, поставляющих российский газ в Западную Европу. Такие действия окончательно подрывают отношения с Западом, компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов, подрывают доверие к США, ранее претендовавшим на международное лидерство и справедливую экономическую конкуренцию.

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, 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 Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от импорта создали и критически

высокие риски для отечественной экономики, для дальнейшего социального развития страны.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России 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, к изменению однополярного мироустройства. Мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: Индия, Китай, Россия, США. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Пока не установятся новые принципы международных взаимоотношений, валютные и торговые правила, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность и полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

Таблица №8.1

Основные экономические показатели России (в сопоставимых ценах)

№		2021 г.		1 полг. 2022
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	131015,0	+4,7	-0,4
2.	Инвестиции в основной капитал	22 945,4	+7,7	+7,8
3.	Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		-1,2	-0,8
				янв-авг 2022
4.	Промышленное производство		+5,3	+0,9
5.	Продукция сельского хозяйства		+1,9	+4,6
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)		+6,0	+5,1
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, ман. кв.м.			
8.	- жилых помещений		+12,7	+33,3
9.	- нежилых помещений, в том числе:		+10,5	нет данных
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км		+39,6	+2,8
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км		+5,3	-0,8
12.	в том числе, железнодорожного транспорта (около 50%)		+3,4	+0,7
13.	Трубопроводного (около 43%)		+7,4	-2,3
14.	Автомобильного (около 6%)		+5,0	+2,2
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей		+7,3	-4,9
16.	Объем платных услуг населению, млрд рублей		+14,1	+4,0
17.	Оборот общественного питания, млрд рублей		+23,5	+2,2
18.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-июль 2022, руб:			
19.	- номинальная		+9,8	+12,6
20.	- реальная (учитывает инфляцию)		+2,9	-1,6
21.	Ключевая ставка с 19.09.2022г. составляет, %		+8,5	+7,5
22.	Инфляция (годовая) на конец августа 2022 года (г/г)			
23.	- производственная		+28,6	+17,7
24.	- потребительская		+6,7	+14,3
			(в текущих ценах)	
			2021/2020, %	На 01.08.2022, %
25.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах		+2,6р	+23,9
26.	Кредиторская задолженность организаций		+18,8	+19,7
27.	- просроченная кредиторская задолженность		+5,9	+5,2
28.	Сумма средств организаций на счетах в банках		+19,5	+27,9
29.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками		+5,5	+3,7
30.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам		+23,9	+11,5

31.	- задолженность по ипотечным жил.кредитам	+25,1	+17,6
32.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,5%
33.	Доходы консолидированного бюджета		23,6
34	Международные резервы (ЗВР), на 30.09.22г. 540,7,8 млрд. долл. США	+8,3	-11,6
35	Фонд национального благосостояния, на 01.09.22г. 11,87 трлн. руб. или 196,6 млрд. долл. США (+3,2% от ВВП)	-0,5	-15,4
36	Государственный внешний долг, на 01.09.22г. 56,6 млрд. долл. США	+5,3	-3,2

Выводы и перспективы российской экономики

Коронавирусная пандемия 2020 года негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы и росту инфляции, к росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах. Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного и сельскохозяйственного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавилось влияние финансовых и торговых санкций Запада, направленных на полную изоляцию России. Вместе с тем, эти санкции как цепная реакция ударили по всей мировой экономике, прежде всего, европейской: высокая инфляция, повышение процентных ставок, структурный кризис, нарушение логистических связей ведут к неконтролируемому спаду экономики и политической дестабилизации стран.

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых должно стать основой развития остальных отраслей экономики. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, 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

По данным Росреестра, за 1 кв. 2022 года заключено 941 тыс. (+15% г/г) сделок купли-продажи, в том числе - 862 тыс. (+2,3% г/г) ипотечных сделок. За январь-июнь 2022 год заключено 382,8 тыс. -9%) договоров участия в долевом строительстве.

Данные Росреестра по Москве:

Государственное стимулирование ипотеки, а также рост цен стройматериалов в 2021-2022 годах и рост номинальных зарплат, вызванные вбросом денег в экономику в связи с пандемией, повлекли ажиотажный спрос и экономически необоснованный рост цен на рынке жилой недвижимости. Поэтому 2021 – начало 2022 года отмечены высоким ростом спроса, количества сделок и цен на новые квартиры, индивидуальные дома и земельные участки под жильё, но уже во втором квартале года отмечено отставание темпов строительства от темпов ввода жилья (недостроенного ранее) в эксплуатацию по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, 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 бизнес- и премиумклассе, ведет к существенному росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая сложившуюся негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения и малого, среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора могли бы стать комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях массового спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры на вторичном рынке или в новостройке с высокой степенью готовности.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объем предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В 2023 году рынок восстановится по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен будут ограничен снижением спроса на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения 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 мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить 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 стройматериалов, 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 будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

4. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 07.10.2022 года.

Источники: 1. Социально-экономическое положение России

2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2022.pdf>,

3. <http://www.cbr.ru/> http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,

4. https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.

5. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

6. <https://romir.ru/studies>

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект¹

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).

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

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 анализ²

Ленинградская область находится в составе Российской Федерации.

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

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:

² По данным сайта: rosreestr.gov.ru

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.

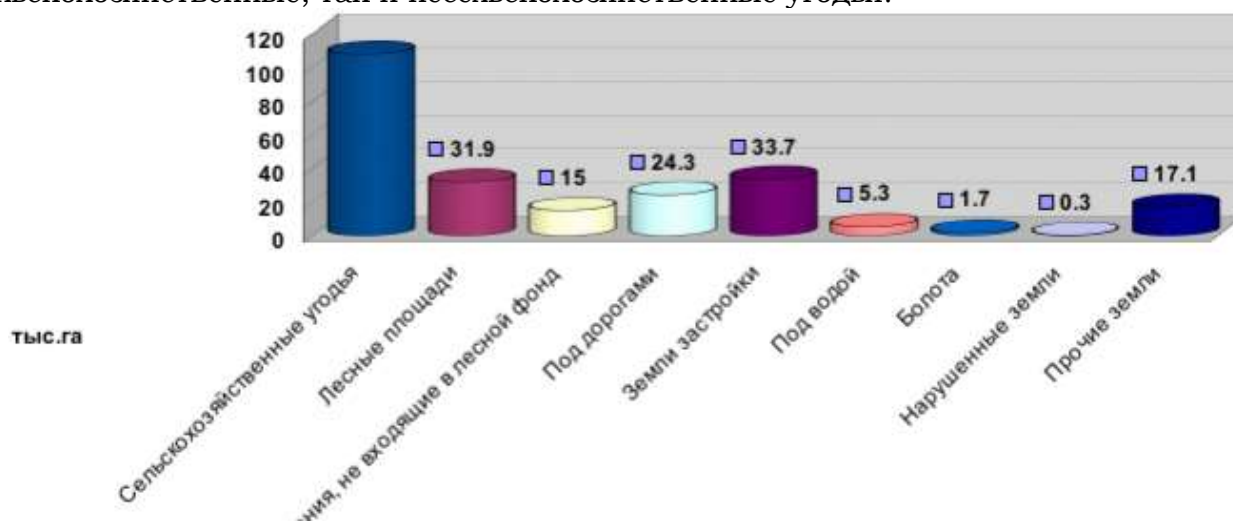
В структуре земель населенных пунктов наибольшая площадь приходится на сельскохозяйственные угодья 108,7 тыс. га. Лесные земли на территории населенных пунктов занимают 31,9 тыс. га, площади под водой (реки, ручьи, водоемы) – 5,4 тыс. га.

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, предопределяемых 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

Ситуация по продаже загородной недвижимости в Петербурге остается стабильной³: она совпадает с сезонными колебаниями. В больших конгломератах спрос на участки и недвижимость начинает замирать с закрытием дачного сезона, но есть и такие объекты, которые популярны даже зимой. Речь идет об интересных объектах недвижимости: элитных коттеджных поселках, земле, находящейся на территории Петербурга: в Репино, Комарово, а также деревне Южки, расположенной недалеко от города. Об этом рассказал собеседник НЕВСКИХ НОВОСТЕЙ, президент Санкт-Петербургской палаты недвижимости Дмитрий Щегельский.

«Это те объекты, которые берут всегда. На них сезонность не влияет», — заявил эксперт.

В целом в 2022 году спрос на земельные участки СНТ и ДНП в Ленинградской области в сентябре 2022 года по сравнению с этим же месяцем прошлого года вырос на 8,9 %. Об этом редакции сообщили в пресс-службе «Авито Недвижимость». Наибольший спрос был замечен в марте (+9,9 %), апреле (+9,2 %), июле (+5,9 %) и августе (+6,7 %).

«Стабильный интерес к земельным участкам связан с несколькими факторами. В первую очередь увеличение спроса наблюдается в период высокого дачного сезона. Кроме того, в связи с удорожанием туристических поездок и недоступности некоторых туристических направлений, многие россияне предпочитают вкладывать освободившиеся средства в земельные участки, считая, что это прекрасная возможность для дальнейшего строительства дачи или дома для проживания вдали от городской суеты», — сообщил руководитель направления вторичной и загородной недвижимости «Авито Недвижимость» Сергей Хахулин.

Сейчас покупательская активность снизилась, и она будет одинаковой на любом сегменте рынка, считает Дмитрий Щегельский. По его словам, «покупатель затаился», и на это есть ряд причин.

Например, инвесторы, у которых достаточно средств для покупки недвижимости или земли, сейчас просто наблюдают. Как отметил Щегельский, они четко видят, что за последние 4–5 месяцев цены не выросли, а по реальным сделкам даже снижаются.

«Вот они и выжидают, когда же рынок или точно покажет, что он пошел к снижению, или они выходят на какой-то объект недвижимости, торгуются, чтобы получить свою какую-то цену», — сказал он.

Вторая категория людей, по мнению эксперта, — это те, кто в принципе не хочет влезать в какие-либо долги или связываться с ипотекой. Такие граждане действуют настороженно.

«Есть еще и третья категория — это продавцы со встречной покупкой, которые одновременно являются и продавцами, и покупателями. Но они готовы к совершению сделок, но не хватает того самого первого покупателя, который запустит всю эту цепочку. Это касается и земли, и квартир, и комнат», — заявил спикер.

³ https://nevnov.ru/23686991-_pokupatel_zatailsya_chno_proishodit_na_rinke_zemli_i_zagorodnoi_nedvizhimosti_pod_peterburgom

Цена на землю сейчас очень сильно разнится, подчеркнул президент Санкт-Петербургской палаты недвижимости. На одной улице два соседних участка могут иметь кардинально разную стоимость — все зависит от почвы, ландшафта участка.

«Допустим, у нас есть на продажу участок в Парголово 12 или 16 соток, его за 19 млн рублей хотят продать. Месяц назад один покупатель предложил 16 миллионов, но продавец отказался. Будет сидеть и ждать», — рассказал он.

По данным экспертов «Авито Недвижимости», средняя стоимость сотки в сентябре 2022 года по стране составила 81,8 тыс. рублей, а в Санкт-Петербурге — 220 тыс. рублей.

Дмитрий Щегельский рассказал, что в Ленинградской области действует один главный признак: «чем дальше от цивилизации, тем дешевле земля». Также имеет значение наличие транспорта, дорог, социальной инфраструктуры и энергообеспечения, электричества.

«Вода у нас есть везде, без газа можно пережить, а вот электричество необходимо. Поэтому самые дешевые объекты — это Лодейнопольский, Бокситогорский районы. Это очень далеко от Петербурга», — поделился спикер.

Дорого стоит все, что расположено рядом с Петербургом: Парголово, Южки, Пушкин, Ломоносовский район. Объявлений хоть и мало, но земли и участки там пользуются большим спросом, сказал специалист.

Пока ситуация на рынке недвижимости остается стабильной. Как подчеркнул Щегельский, скачка предложений загородной недвижимости не было, но не было и падения: число предложений остается примерно на том же уровне.

«Прогнозы на будущее могут быть только на личных ощущениях, если ты сам являешься участником рынка. Если ты продавец и хочешь что-то продать, у тебя одни впечатления от ситуации. Другое дело — риелторы, которые общаются и с продавцом, и с покупателем», — объяснил он.

Тем не менее Щегельский считает, что спрос будет падать, а предлагать к продаже недвижимость в большинстве случаев будут те, кому очень нужны деньги, а не покупка другой недвижимости.

Спрос на участки под жилье в Ленобласти в сентябре 2022 года сократился в 2,3 раза⁴. В сентябре 2022 года было зарегистрировано 2814 сделок с участками ИЖС и СНТ — в 2,3 раза меньше, чем в августе. И в 1,8 раза меньше, чем год назад, в сентябре 2021-го. В октябре количество сделок с участками, скорее всего, также заметно сократится. Потому что в экономике чудес не бывает.

Аналитики уже в августе фиксировали снижение количества покупательских запросов: минус 15,4% к июлю, минус 20% — год к году.

И тем не менее именно участки остаются самым популярным и ходовым товаром на областном рынке недвижимости. За девять месяцев 2022 года, по данным областного Управления Росреестра, в регионе было зафиксировано 53,6 тысячи сделок купли-продажи с участками под ИЖС и садоводство — на 10,8% больше, чем за тот же период прошлого года (48,4 тысячи сделок).

С января по сентябрь в области появилось 15,9 жилых домов на наделах ИЖС и садовых участках общей площадью 2,2 млн кв. м (табл. 1). В основном — по дачной амнистии, но более 80% — это именно новые дома, построенные в последние полтора-два года. За девять месяцев 2021-го — 13,3 тысячи частных домов, 1,8 млн кв. м. Плюс 20% за год.

Пандемия породила в этом сегменте весьма существенный дополнительный спрос — за счет осознания ценности и безопасности благополучной экологии и загородной жизни. «Удаленка», онлайн-сервисы и доставка сгладили некоторые серьезные неудобства жизни за городом.

Кроме того, бурный рост цен на квартирном рынке, подхлестнутый льготной ипотекой, сделал для многих семей недоступным или неоправданно дорогим

⁴ <https://nsp.ru/34345-spros-na-uchastki-pod-zile-v-lenoblasti-v-sentyabre-2022-goda-sokratilsya-v-23-raza>

приобретение жилья городского типа. В результате произошло сильное смещение спроса в сторону частных домовладений. В среднем за месяц граждане ставят на учет 1500-2000 частных домов в Ленобласти. И заключают примерно столько же ДДУ. Но средняя площадь частного дома – около 140 кв. м, средний бюджет сделки, по экспертным оценкам, – около 10 млн рублей. А квартиры в новостройке – 43 кв. м при бюджете 6,3 млн рублей.

На вторичном рынке в регионе за месяц продают примерно столько же квартир, сколько домов для постоянного проживания – 2-2,5 тысячи. В начале года квартирных сделок было почти вдвое больше – 3-4 тысячи в месяц, (см. табл. 3 и 4), но весной ипотека накрылась, и к осени показатели выравнивались.

Начало СВО вынудило многих потенциальных покупателей пересмотреть жизненные планы. Введение санкций и уход западных компаний привели к ценовому хаосу. А объявление в конце сентября частичной мобилизации и присоединение новых областей и вовсе поставили загородный рынок на паузу.

Тем не менее наблюдения за «кризисным» рынком позволяют нам предполагать, что в период общего спада сегмент участков проседает медленнее, чем новостройки или вторичный рынок жилья. В том числе из-за того, что на загородном рынке кредитные ипотечные схемы менее распространены, чем на вторичном или, тем более, на «первичке», где их доля составляет 80-90% (в масс-маркете).

Цены на загородном рынке, конечно, тоже растут, особенно заметно – с лета 2020 года, когда стало понятно, что за городом от пандемии спастись удобнее. Но динамика загородных цен сильно уступает городским показателям: плюс 20-30% за год. По данным КЦ «Петербургская Недвижимость» на начало III квартала 2022-го, 38% сделок с участками в коттеджных поселках проходили в диапазоне от 100 до 200 тысяч рублей за сотку. Средний бюджет – 1,5 млн рублей. Еще 24% – до 100 тысяч (0,8 млн рублей). Стоимость надела в коттеджных поселках эконом- и комфорт-класса за год выросла на 8%. Потому что конкуренция: на рынке представлены более 300 поселков, 16,6 тысячи лотов.

И для девелоперов стоимость входа на этот рынок – затраты на приобретение, межевание, обустройство инженерных сетей и дорог – существенно ниже, чем при запуске многоквартирного дома. А есть еще огромный массив «старых» садоводств, как правило – с массой проблем, но зато и с приемлемым ценником.

Понятно, что падение реальных доходов граждан, снижение потребительского оптимизма серьезно скажутся и на загородном рынке. Но обвального кризиса здесь не будет. Как не было его ни в 2008-м, ни в 2015-м. В крайнем случае – долгая пауза.

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 СНТ	
	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

Мнения экспертов

«Пока о реакции рынка на последние события судить сложно, для выявления тенденций нужно больше времени. Мы надеемся на позитивные сигналы от правительства РФ и дополнительные меры стимулирования спроса на недвижимость, активизацию кредитных программ по покупке участков и строительству частных домов.

Полагаю, количество срочных продаж в общем объеме рынка увеличится незначительно. Мы также не видим рисков «заморозки» значительного количества проектов и банкротства девелоперов. Поведение участников рынка сейчас диктуется политическими рисками и неопределенностью, а не экономической ситуацией. Основные шоки наша экономика уже испытала, и рынок недвижимости показал хорошую устойчивость к этим шокам. Земля остается базовым активом со стабильным ростом капитализации, к тому же – не требующим значительных затрат на содержание. Кроме того, людей с накоплениями 1-2 млн рублей в десятки раз больше, чем с накоплениями в размере от 7-8 млн. А квартир дешевле этой суммы сейчас на рынке новостроек почти нет...» Данил Барышев, учредитель управляющей компании «Ареопаг».

«Продажи в бизнес-классе, конечно, упали. Трудно сказать, как долго это продлится, участники рынка, продавцы и покупатели, заняли выжидательную позицию. На мой взгляд, быстрого отскока ждать не стоит: из тех граждан, которые уехали, не все вернутся обратно. Спрос на жилье будет восстанавливаться медленно. А дальше все будет, как всегда. Мы строим и обустроиваем коттеджный поселок «Ламбери» более десяти лет, пережили не один кризис. Главное – качественно делать свою работу, корректировать графики, менять приоритеты, но следовать четко намеченной цели. Сейчас мы строим семь инвестиционных домов, залили фундаменты еще под три дома. Не из-за того, что мы заядлые оптимисты, это расчет, проверенный годами, – всегда вкладывай в собственное дело». Алексей Потапов, девелопер проекта «Ламбери».

«В настоящее время темп продаж стабилен. Реализация перестала расти, но и не спадает. Меньше звонков. При этом количество показов не уменьшается. Пока в наших поселках нет обращений за срочной продажей. Но мы уже на главном меню сайта добавили опцию «Срочный выкуп дома или участка». В случае позитивного сценария СВО и возвращения к некоторой стабильности покупательская активность будет нарастать, но не сразу, а по прошествии нескольких месяцев, когда на рынок вернутся микроинвесторы. В то же время есть фактор, который уже сегодня все

активнее звучит от покупателей и риелторов о том, что граждане начинают опасаться жить в многоквартирных домах (например, из-за возможных терактов) и предпочитают перебираться за город. Этот вариант будет подталкивать к приобретению загородных домовладений «конечных» покупателей». Дмитрий Новосельцев, председатель совета директоров ООО «1-я Академия недвижимости».

«На загородном рынке люди стали еще внимательнее, больше обычного переживают, будут ли в срок проложены сети, подключены газ, электричество... У нас в «Виль-Парке» газовые сети уже выведены на каждый участок, заявки на электричество поданы заранее, не придется подключать по новому огромному тарифу. Участки с готовыми коммуникациями в приличном месте всегда будут в цене. Снижение цен на землю в ближайшей перспективе маловероятно. После спада спроса, вызванного шоком, следует новый всплеск активности. Земля всегда была самым надежным способом вложить и сохранить деньги. Но подозреваю, что сейчас люди предпочтут оставить средства "на всякий случай". Роман Филиппов, управляющий партнер компании «Славные просторы».

«Постоянная жизнь в кризисах научила девелоперов быть терпеливыми, не паниковать и не демпинговать. В демпинге вообще нет никакого смысла, как в 2008-м: что ни делай, результат будет один – никто ничего не купит. Однако ни мы, ни другие компании работы на своих проектах не прекращаем и не сокращаем. Наоборот, торопимся до холодов успеть побольше наружных и инженерных работ завершить. Потому что неясно, как в дальнейшем будут обстоять дела с работниками. Все это пригодится, когда рынок оживет. А сейчас будет долгая пауза». Дмитрий Зюзин, генеральный директор ГК «Т-Дом».

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

(с) 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. Три 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 B34).

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

В2 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:

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

(b) 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

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

Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 дает определения:

«К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

... Сравнительный подход.

12. Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами...

13. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

14. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход.

15. Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

16. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

17. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Затратный подход.

18. Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

19. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

20. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей».

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», так и Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; Федерального стандарта оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; Федерального стандарта оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299; Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 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 определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;

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

5. экспертным обоснованным определением корректировок цен аналогов.

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

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

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

Метод выделения

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка;

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

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

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

Метод распределения

Метод распределения используется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

соответствие улучшений земельного участка наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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 заповняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заповняемости 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 является 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 м²], либо экономическая.

На различных сегментах рынка используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земли:

- цена за 1 га;
- цена за 1 сотку;
- цена за 1 м².

Единицы сравнения застроенных участков:

- цена за 1 м² общей площади;
- цена за 1 фронтальный метр;
- цена за 1 м² чистой площади, подлежащей сдаче в аренду;
- цена за 1 м³.

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), «Петербург-Недвижимость» (<http://www.spb-estate.ru>), «Из рук в руки» (saint-petersburg.irr.ru), «Авито» <https://www.avito.ru/sankt-peterburg/>, «Гид в мире недвижимости» <https://spb.move.ru/> и другие. 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

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).

Таблица №9.2

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.10.2022 г.)

Коэффициенты: Скидка на торг - отношение цен фактически реализованных земельных участков к ценам реализуемых предложений земельных участков, опубликованных на федеральной и региональных сайтах Российской Федерации.

Определяются на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statgid.ru

№	Тип продажи объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по р-н	По регионам ¹		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (оффисные, торговые, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, транспортного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,95	0,92	0,94	0,92	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную жилищную 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	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, 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	0,87	0,95	0,91	0,93	0,91	0,89
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости 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	0,83	0,97	0,90	0,92	0,90	0,88
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, качества подъездных дорог	0,77	0,94	0,86	0,89	0,86	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта или производству, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,80	0,93	0,82	0,85	0,82	0,77
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	0,83	0,94	0,89	0,91	0,89	0,86

Источник: Статриэлт

- 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 5,9 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 №9.3

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.

Таблица №9.4

Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансарды); обустройство спортивных и детских площадок; площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во дворовых, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1	0,20	0,86	0,42
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кадастровым № 1.1, производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2	0,11	0,34	0,22
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более пяти, при общей высоте смежных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отведенном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилая дома блокированной застройки); размещение дворовых и площадок деревьев, озеленки и ландшафтную; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.3	0,18	0,58	0,36
Парогазовые котельные	Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилых (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения к централизованным инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельном участке, являющемся инвентарным сооружением, предназначенным для общего пользования	2.4			
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подвальных гаражей и автоотстойников; обустройство спортивных и детских площадок; площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во дворовых, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5	0,25	0,95	0,54

Источник: Статриэлт

Отношение цены участков под среднеэтажную застройку до 8 этажей к базовому (под многоэтажную застройку) по данным портала Статриэлт составляет 0,25-0,86, в

среднем 0,54, а под малоэтажную застройку до 4 этажей – 0,20-0,66, то есть большая часть диапазонов перекрывается. Кроме того, в районе расположения объектов сравнения расположены два жилых комплекса – ЖК Шотландия в Сватово и ЖК Новокаσιμοво (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.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

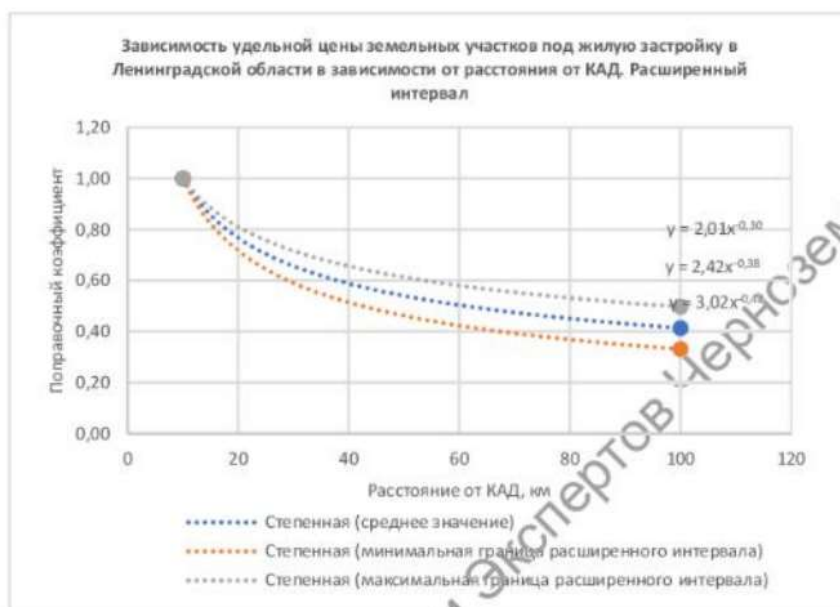


Рис. 44

- 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 №9.5

		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Площадь	кв.м.		20112	48698	25388	58615	30614	29836
Цена за единицу без НДС	руб./кв.м		3000,00	3000,00	3000,00	3000,00	3000,00	3519,24
Общие поправки:								
Поправка на дату продажи			окт.22	окт.22	окт.22	окт.22	окт.22	окт.22
Корректировка			0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		3000	3000	3000	3000	3000	3519,24
Поправка на торг								
Корректировка	%		-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
Скорректированная цена	руб./кв.м		2760,00	2760,00	2760,00	2760,00	2760,00	3237,70
Поправка на масштаб объекта								
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв.м		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
Корректировка на ВРИ		ТЖ2	ТЖ1	ТЖ1	ТЖ1	ТЖ1	ТЖ1	ТЖ2
Корректировка	%		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
Скорректированная цена	руб./кв.м		2760,00	2760,00	2760,00	2760,00	2760,00	3237,70
Корректировка на наличие коммуникаций		нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв.м		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		2760,00	2760,00	2760,00	2760,00	2760,00	3237,70
Поправка на местоположение	км до КАД	12	10	10	10	10	10	10
Корректировка			-6,69%	-6,69%	-6,69%	-6,69%	-6,69%	-6,69%
Корректировка			-184,75	-184,75	-184,75	-184,75	-184,75	-216,72
Скорректированная цена	руб./кв.м		2575,25	2575,25	2575,25	2575,25	2575,25	3020,98
Абсолютная корректировка	%		6,69%	6,69%	6,69%	6,69%	6,69%	6,69%
Вес аналога			0,1667	0,1667	0,1667	0,1667	0,1667	0,1667
Вклад аналога			429,21	429,21	429,21	429,21	429,21	503,50
Средняя стоимость	руб./кв.м	2649,54						

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.

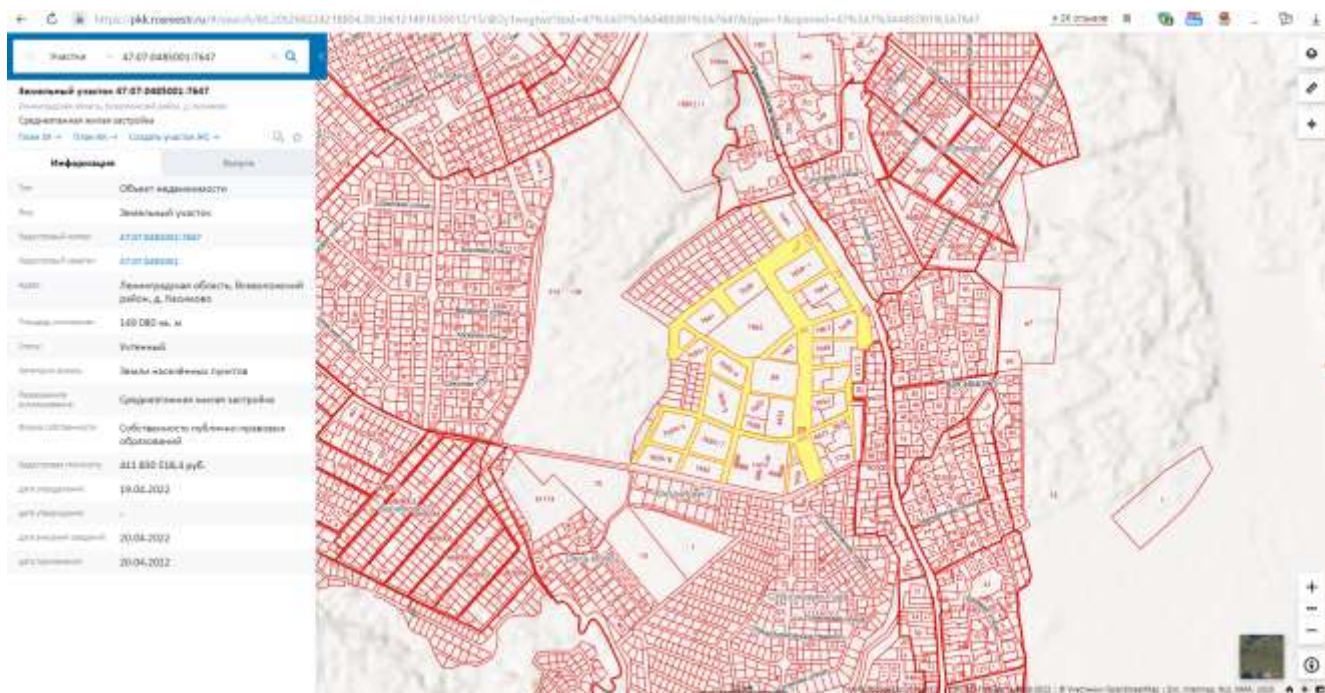
Земельный участок 47:07:0405019:54 имеет кадастровую стоимость 991,94 руб./кв.м. Земельный участок 47:07:0402016:240 имеет кадастровую стоимость 986,63 руб./кв.м. Земельный участок 47:07:0485001:7662 имеет кадастровую стоимость 972,42 руб./кв.м. Средняя стоимость участков с ВРИ «Образование и просвещение» составляет 983,66 руб./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 – 2762,48.

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

$$983,66/2762,48 \cdot 2649,54 = 943,44 \text{ руб./кв.м.}$$

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 2649,54*0,1=264,95 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: 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	39 498 746	100	39 498 746
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			39 499 000

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	16 567 574	100	16 567 574
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			16 658 000

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	10 457 734	100	10 457 734
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			10 458 000

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	2 575 353	100	2 575 353
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			2 575 000

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	10 693 543	100	10 693 543
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			10 694 000

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	9 411 166	100	9 411 166
Доходный подход	Не применялся	0	-

Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			9 411 000

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	13 035 737	100	13 035 737
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			13 036 000

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	5 216 944	100	5 216 944
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			5 217 000

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	16 445 695	100	16 445 695
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			16 446 000

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	11 276 442	100	11 276 442
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			11 276 000

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	816 058	100	816 058
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			816 000

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	27 637 352	100	27 637 352
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			27 637 000

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	226 482 679	100	226 482 679
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			226 483 000

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	30 660 477	100	30 660 477
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			30 660 000

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	26 304 633	100	26 304 633
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			26 305 000

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	36 584 716	100	36 584 716
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			36 585 000

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	4 247 213	100	4 247 213
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			4 247 000

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	21 734 177	100	21 734 177
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			21 734 000

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	10 735 936	100	10 735 936
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			10 736 000

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	12 118 996	100	12 118 996
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			12 119 000

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	9 983 467	100	9 983 467
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			9 983 000

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	-	+	-

№ п/п	Наименование фактора	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
	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	39 498 746	100	39 498 746
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			39 499 000

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	16 567 574	100	16 567 574
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			16 658 000

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	10 457 734	100	10 457 734
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			10 458 000

4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднетажная 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	2 575 353	100	2 575 353
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			2 575 000

5. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднетажная 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	10 693 543	100	10 693 543
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.	10 694 000
---	------------

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	9 411 166	100	9 411 166
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			9 411 000

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	13 035 737	100	13 035 737
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			13 036 000

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	5 216 944	100	5 216 944
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			5 217 000

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	16 445 695	100	16 445 695
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			16 446 000

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	11 276 442	100	11 276 442
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			11 276 000

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	816 058	100	816 058
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			816 000

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	27 637 352	100	27 637 352
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			27 637 000

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	226 482 679	100	226 482 679
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			226 483 000

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	30 660 477	100	30 660 477
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			30 660 000

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	26 304 633	100	26 304 633
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			26 305 000

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	36 584 716	100	36 584 716
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			36 585 000

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	4 247 213	100	4 247 213
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			4 247 000

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	21 734 177	100	21 734 177
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			21 734 000

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	10 735 936	100	10 735 936
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			10 736 000

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	12 118 996	100	12 118 996
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			12 119 000

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	9 983 467	100	9 983 467
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			9 983 000

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 39 499 000,00 (тридцать девять миллионов четыреста девяносто девять тысяч) 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 16 658 000,00 (шестнадцать миллионов шестьсот пятьдесят восемь тысяч) 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 10 458 000,00 (десять миллионов четыреста пятьдесят восемь 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 2 575 000,00 (два миллиона пятьсот семьдесят пять 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 10 694 000,00 (десять миллионов шестьсот девяносто четыре 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 9 411 000,00 (девять миллионов двести сорок семь 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 13 036 000,00 (тринадцать миллионов тридцать 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 5 217 000,00 (пять миллионов двести семнадцать тысяч) 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 16 446 000,00 (шестнадцать миллионов четыреста сорок шесть тысяч) 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 11 276 000,00 (одиннадцать миллионов двести семьдесят шесть 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 816 000,00 (восемьсот шестнадцать 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 27 637 000,00 (двадцать семь миллионов шестьсот тридцать семь 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 226 483 000,00 (двести двадцать шесть миллионов четыреста восемьдесят три 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 30 660 000,00 (тридцать миллионов шестьсот шестьдесят тысяч) 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 26 305 000,00 (двадцать шесть миллионов триста пять 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 36 585 000,00 (тридцать шесть миллионов пятьсот восемьдесят пять 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 4 247 000,00 (четыре миллиона двести сорок 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 21 734 000,00 (двадцать один миллион семьсот тридцать четыре тысячи) 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 10 736 000,00 (десять миллионов семьсот тридцать 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 12 119 000,00 (двенадцать миллионов сто девятнадцать 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 9 983 000,00 (девять миллионов девятьсот восемьдесят три тысячи) рублей.

Заключение о справедливой стоимости

В ст.3 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп.) дано определение рыночной стоимости:

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

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Согласно статье 7 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп.) «Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки» «В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта. Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других».

По сути сходное определение даёт Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

«Определение справедливой стоимости

9. Настоящий стандарт даёт определение справедливой стоимости как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки».

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:

(а) 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:

- (а) 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. Три 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

B5 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.

B6 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.

B7 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

B8 При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

B9 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:

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

(b) 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

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

Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 дает определения:

... Сравнительный подход.

12. Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами...

13. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

14. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход.

15. Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

16. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

17. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Затратный подход.

18. Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

19. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

20. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей».

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», так и Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; Федерального стандарта оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; Федерального стандарта оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299; Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611; Стандартов и правил осуществления оценочной деятельности Ассоциации Русского Общества Оценщиков.

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

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	39 498 746	100	39 498 746
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			39 499 000

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	16 567 574	100	16 567 574
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			16 658 000

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	10 457 734	100	10 457 734
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			10 458 000

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	2 575 353	100	2 575 353
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.	2 575 000		

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	10 693 543	100	10 693 543
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.	10 694 000		

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	9 411 166	100	9 411 166
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.	9 411 000		

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	13 035 737	100	13 035 737
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.	13 036 000		

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	5 216 944	100	5 216 944
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.	5 217 000		

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	16 445 695	100	16 445 695
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.	16 446 000		

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	11 276 442	100	11 276 442
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений	11 276 000		

величин, руб.	
---------------	--

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	816 058	100	816 058
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			816 000

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	27 637 352	100	27 637 352
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			27 637 000

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	226 482 679	100	226 482 679
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			226 483 000

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	30 660 477	100	30 660 477
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			30 660 000

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	26 304 633	100	26 304 633
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			26 305 000

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	36 584 716	100	36 584 716
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			36 585 000

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	4 247 213	100	4 247 213
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			4 247 000

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	21 734 177	100	21 734 177
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			21 734 000

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	10 735 936	100	10 735 936
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			10 736 000

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	12 118 996	100	12 118 996
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			12 119 000

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	9 983 467	100	9 983 467
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			9 983 000

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 39 499 000,00 (тридцать девять миллионов четыреста девяносто девять тысяч) 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 16 658 000,00 (шестнадцать миллионов шестьсот пятьдесят восемь тысяч) 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 10 458 000,00 (десять миллионов четыреста пятьдесят восемь 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 2 575 000,00 (два миллиона пятьсот семьдесят пять 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 10 694 000,00 (десять миллионов шестьсот девяносто четыре 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 9 411 000,00 (девять миллионов двести сорок семь 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 13 036 000,00 (тринадцать миллионов тридцать 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 5 217 000,00 (пять миллионов двести семнадцать тысяч) 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 16 446 000,00 (шестнадцать миллионов четыреста сорок шесть тысяч) 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 11 276 000,00 (одиннадцать миллионов двести семьдесят шесть 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 816 000,00 (восемьсот шестнадцать 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 27 637 000,00 (двадцать семь миллионов шестьсот тридцать семь 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 226 483 000,00 (двести двадцать шесть миллионов четыреста восемьдесят три 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 30 660 000,00 (тридцать миллионов шестьсот шестьдесят тысяч) 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 26 305 000,00 (двадцать шесть миллионов триста пять 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 36 585 000,00 (тридцать шесть миллионов пятьсот восемьдесят пять 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 4 247 000,00 (четыре миллиона двести сорок 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 21 734 000,00 (двадцать один миллион семьсот тридцать четыре тысячи) 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 10 736 000,00 (десять миллионов семьсот тридцать 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 12 119 000,00 (двенадцать миллионов сто девятнадцать 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 9 983 000,00 (девять миллионов девятьсот восемьдесят три 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
20.04.2022:			
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, Волховский район, д. Касимово		
Площадь, м²:	149000 +/- 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:	Средствами жилищного строительства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Собственники:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Маргулов 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
20.04.2022:			
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 16:05:03
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 который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.02.2014 по 30.09.2020 и 30.09.2020	
	договор, на основе 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 состава 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 залога залогом, если такой договор заключен для управления залогом:	данные отсутствуют	

подпись, дата

инициалы, фамилия

Лист 3

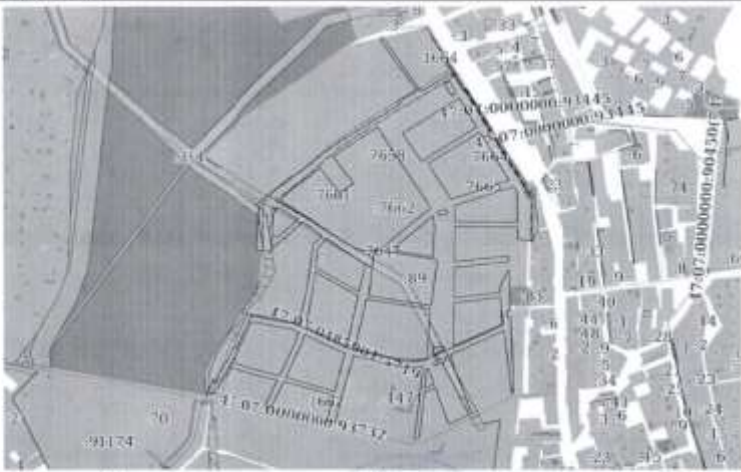
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2-2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47:07:0485001:7647	
5	Заявления в судебном порядке драги требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного 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, 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
-------------------------------	---------	-------------------

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

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 выката:		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:		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:		Среднеэтажная жилая застройка	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Меркулов 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

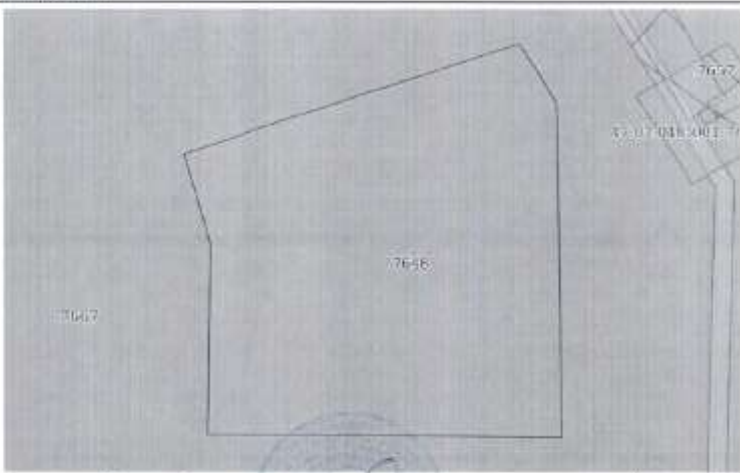
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4	
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47:07:0485001:7648	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы паевых инвестиционных фондов недвижимости "Касимово" под 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 доле 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 в обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав в 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 в обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.02.2014 по 30.09.2026 с 28.02.2014 по 30.09.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав в 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

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:		47-07-0485001-7648	
5	Заявления в суд об истребовании права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о выражении 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
-------------------------------	---------	-------------------

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:		47-07-0485001-7648	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:900		№ листов обозначения	
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: 10905508.56 Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют Категория земель: Земля 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: Маргулис 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:		
	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 залогом:		данные отсутствуют

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

М.П. [подпись]

Лист 3

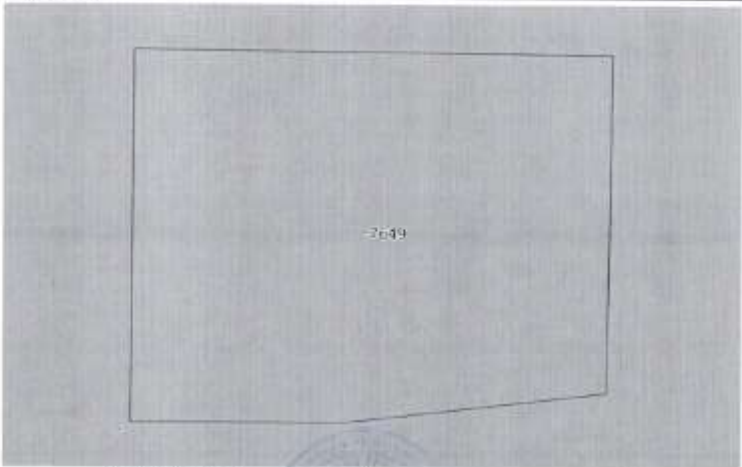
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Листы разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.	
Кадастровый номер: 47-07-0485001-7649	
5	Закладные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
6	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
8	Сведения о неактуальности государственной регистрации безличного участка правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
9	Приватизация и сведения о наличии вступивших, не рассмотренных жалоб на проведение 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: 1:500	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
Управление «Ленинградская область»

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:	Маринчук 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 паевых инвестиционных фондов недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", данные о которых опубликованы на основании данных лицевых счетов 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	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, обременения права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, органы:	Принята доверительная управление 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

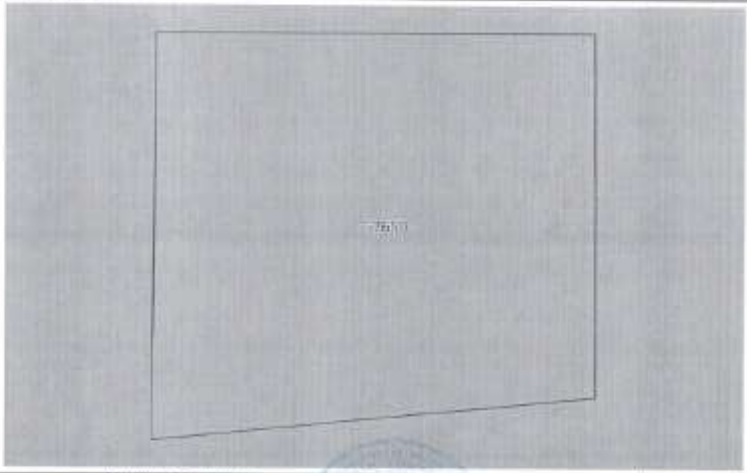
Земельный участок: вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47 07 0485001 7650	
5	Завлечение в судимость порядка права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возмещении и признании зарегистрированного 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	Привнесения 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
-------------------------------	---------	-------------------

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
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47 07 0485001 7650	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:300	Буквенное обозначение		
полное наименование должности	подпись	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:

Лист 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, Всеволожский район, д. Космино	
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 "Космино", 7701894373.	

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

М.П.

20.04.2022
 19:04:20
 20.04.2022

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:		47:07:0485001:7651	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы паевых инвестиционных фондов недвижимости "Космино" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", данные о которых устанавливаются на основании данных записей счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и деле 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 "Космино" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", выдан 29.03.2014 Принята доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Космино" 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 заключен для управления залогом:	данные отсутствуют	

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

М.П.

20.04.2022
 19:04:20
 20.04.2022

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 вхождении 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 подлежащих 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			
Условная 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
20.04.2023г.			
Кадастровый номер: 47:07:0485001:7652			
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: 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: Мармусев 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
20.04.2023г.			
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 паевладельцев 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, 47:07:0485001:7652-47:033/2022-1, 19.04.2022 16:05:02
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.1	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	вид: Договорное управление дата государственной регистрации: 19.04.2022 16:05:02 номер государственной регистрации: 47:07:0485001:7652-47:033/2022-2 срок, на который установлен ограничительный акт 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: 1107146867128 основания государственной регистрации: Инвентаризация в границах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", выдан 28.03.2014 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 необходимости являться заявителем третьего лица, органы: данные отсутствуют сведения об управлении залогами и о договорах управления залогами, если такой договор заключен для управления залогом: данные отсутствуют	

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

МП

Лист 3

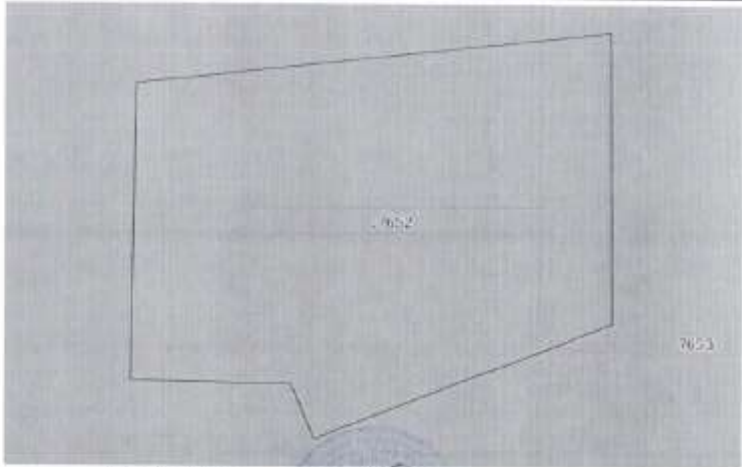
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.	
Кадастровый номер: 47-07/0485001.7652	
5	Закладные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
6	Сведения о нахождении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия 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, 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
-------------------------------	---------	-------------------

Рисунг 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			

подпись должностного лица		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 владельцев инвестиционных паев и данных владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 47:07:0485001:7653-47:053/2022-1 19.04.2022 16:45:02
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4	не зарегистрировано
4.1	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: Именности и правила 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
Подпись должностного лица: 			

Лист 3

Земельный участок или объект недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
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	Правовременная 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
20.04.2022г.			
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
Уполномоченный орган регистрации информации

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. Закрытым паевым 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 паевых инвестиционных фондов недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", данные о которых устанавливаются на основании данных физических счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и дано владельцами 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 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 участия третьего лица, органа:	Принято 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 должника		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 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	Правовые акты и сведения о наличии поступающих, не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, связанные с объектом 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: Земля населенных пунктов			
Виды разрешенного использования: Средствотяжелая 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:		
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 данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
должное наименование должности			
подпись			
инициалы, фамилия			

Лист 3

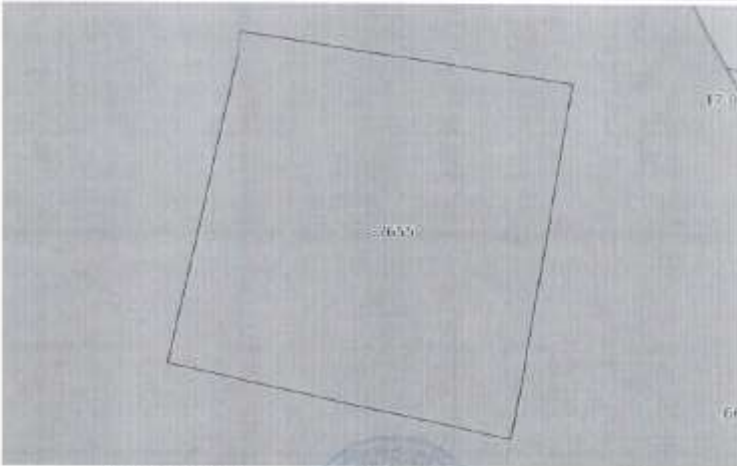
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 3	Всего листов раздела 3: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022:			
Кадастровый номер:		47.07.0485001.7655	
5	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о выражении и исполнении зарегистрированного 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 (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, состоят 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 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
20.04.2022:			
Кадастровый номер:		47.07.0485001.7655	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:900		Местоположение обозначение:	
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 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: 47:07:0485001:7656			
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 23			
Кадастровая стоимость, руб: 11757114,88			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Категория земель: Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования: Средствозаполняемая жилая застройка			
Статус записи 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 detto 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:		
	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:	Именности в проекте доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Косиново" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", выдан 29.03.2014	
	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Косиново" 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 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	Правосудителю 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

Сведения об установлении земельного участка

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3

Всего листов раздела 3: 1

Всего разделов 3

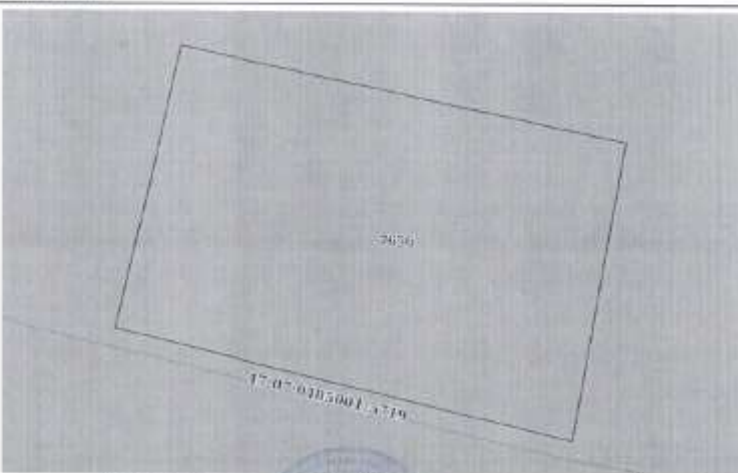
Всего листов выписки: 4

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 30.09.2020	
	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 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:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре удержания залогом, если такой договор заключен для управления ипотечной:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

ИЗДАНИЕ	ПОДПИСЬ	ПОДПИСЬ
---------	---------	---------

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		47-07-0485001-7657	
План (чертеж, схема) земельного участка			
<p>47-07-0485001-7657</p> <p>47-07-0485001-7657/2</p> <p>47-07-0485001-7657/1</p> <p>47-07-0485001-7657/3</p> <p>47-07-0485001-7657/4</p> <p>47-07-0485001-7657/5</p> <p>47-07-0485001-7657/6</p> <p>47-07-0485001-7657/7</p> <p>47-07-0485001-7657/8</p> <p>47-07-0485001-7657/9</p> <p>47-07-0485001-7657/10</p> <p>47-07-0485001-7657/11</p> <p>47-07-0485001-7657/12</p> <p>47-07-0485001-7657/13</p> <p>47-07-0485001-7657/14</p> <p>47-07-0485001-7657/15</p> <p>47-07-0485001-7657/16</p> <p>47-07-0485001-7657/17</p> <p>47-07-0485001-7657/18</p> <p>47-07-0485001-7657/19</p> <p>47-07-0485001-7657/20</p> <p>47-07-0485001-7657/21</p> <p>47-07-0485001-7657/22</p> <p>47-07-0485001-7657/23</p> <p>47-07-0485001-7657/24</p> <p>47-07-0485001-7657/25</p> <p>47-07-0485001-7657/26</p> <p>47-07-0485001-7657/27</p> <p>47-07-0485001-7657/28</p> <p>47-07-0485001-7657/29</p> <p>47-07-0485001-7657/30</p> <p>47-07-0485001-7657/31</p> <p>47-07-0485001-7657/32</p> <p>47-07-0485001-7657/33</p> <p>47-07-0485001-7657/34</p> <p>47-07-0485001-7657/35</p> <p>47-07-0485001-7657/36</p> <p>47-07-0485001-7657/37</p> <p>47-07-0485001-7657/38</p> <p>47-07-0485001-7657/39</p> <p>47-07-0485001-7657/40</p> <p>47-07-0485001-7657/41</p> <p>47-07-0485001-7657/42</p> <p>47-07-0485001-7657/43</p> <p>47-07-0485001-7657/44</p> <p>47-07-0485001-7657/45</p> <p>47-07-0485001-7657/46</p> <p>47-07-0485001-7657/47</p> <p>47-07-0485001-7657/48</p> <p>47-07-0485001-7657/49</p> <p>47-07-0485001-7657/50</p> <p>47-07-0485001-7657/51</p> <p>47-07-0485001-7657/52</p> <p>47-07-0485001-7657/53</p> <p>47-07-0485001-7657/54</p> <p>47-07-0485001-7657/55</p> <p>47-07-0485001-7657/56</p> <p>47-07-0485001-7657/57</p> <p>47-07-0485001-7657/58</p> <p>47-07-0485001-7657/59</p> <p>47-07-0485001-7657/60</p> <p>47-07-0485001-7657/61</p> <p>47-07-0485001-7657/62</p> <p>47-07-0485001-7657/63</p> <p>47-07-0485001-7657/64</p> <p>47-07-0485001-7657/65</p> <p>47-07-0485001-7657/66</p> <p>47-07-0485001-7657/67</p> <p>47-07-0485001-7657/68</p> <p>47-07-0485001-7657/69</p> <p>47-07-0485001-7657/70</p> <p>47-07-0485001-7657/71</p> <p>47-07-0485001-7657/72</p> <p>47-07-0485001-7657/73</p> <p>47-07-0485001-7657/74</p> <p>47-07-0485001-7657/75</p> <p>47-07-0485001-7657/76</p> <p>47-07-0485001-7657/77</p> <p>47-07-0485001-7657/78</p> <p>47-07-0485001-7657/79</p> <p>47-07-0485001-7657/80</p> <p>47-07-0485001-7657/81</p> <p>47-07-0485001-7657/82</p> <p>47-07-0485001-7657/83</p> <p>47-07-0485001-7657/84</p> <p>47-07-0485001-7657/85</p> <p>47-07-0485001-7657/86</p> <p>47-07-0485001-7657/87</p> <p>47-07-0485001-7657/88</p> <p>47-07-0485001-7657/89</p> <p>47-07-0485001-7657/90</p> <p>47-07-0485001-7657/91</p> <p>47-07-0485001-7657/92</p> <p>47-07-0485001-7657/93</p> <p>47-07-0485001-7657/94</p> <p>47-07-0485001-7657/95</p> <p>47-07-0485001-7657/96</p> <p>47-07-0485001-7657/97</p> <p>47-07-0485001-7657/98</p> <p>47-07-0485001-7657/99</p> <p>47-07-0485001-7657/100</p>			
Масштаб: 1:300	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

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			
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:	Среднеэтажная жилая 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			
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:	3.1	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:		
	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 30.09.2020 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 правилах 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	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	Закладные и судебные иски в порядке 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	Кладовые 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 лицо

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 земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Средств/услуга жилая застройка	
Статус земли 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	Владельцы паевых инвестиционных фондов недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", данные о которых подтверждаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и даны владельцем 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:	4.1	
	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	19.04.2022 16:05:02	
	номер государственной регистрации:	47:07:0485001:7659-47:033/2022-2	
	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:	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 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	Заключено в судебном порядке право 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 неоконченности 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 неоконченности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

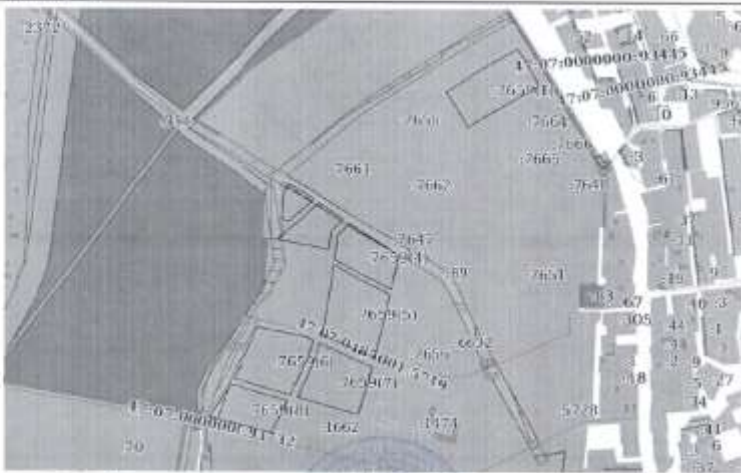
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------



20.04
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
20.04.2022

Рамка 5 - 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:		47-07-0485001-7659	
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
20.04.2022:			
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 записи 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

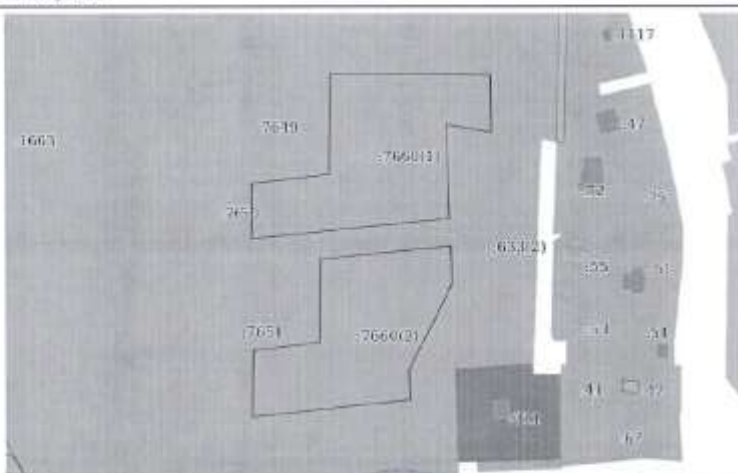
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022:			
Кадастровый номер:		47:07:0485001:7660	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы паевых инвестиционных фондов недвижимости "Касимово" под управлением 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 данные 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:	4.1	Лицевое управление
	вид:		Лицевое 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:		Наименование 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:		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 3
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 вступивших, 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, схема) 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. Зарегистрировано в Едином государственном реестре 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

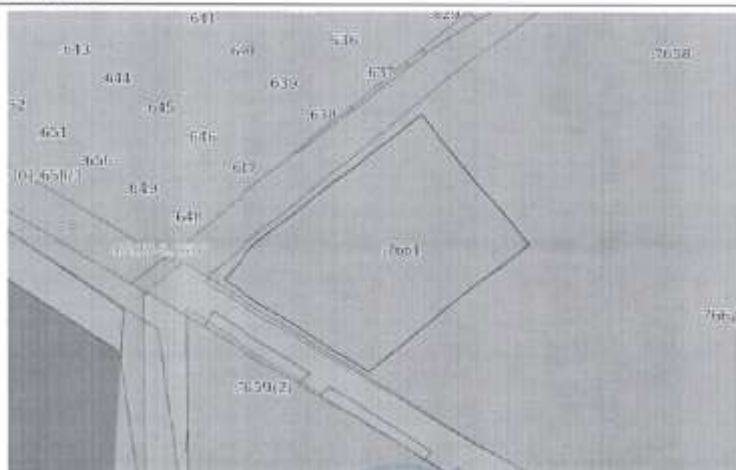
Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер: 47:07:0485001:7661			
1	Правообладатель (правообладатели):	3.1	Владельцы паевых инвестиционных фондов недвижимости "Касимово" под управлением 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 47:07:0485001:7661-47:053/2022-1 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 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, ограничивающего право собственности в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о доверии управляющего залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют





полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия
-------------------------------	-----------------	-------------------

[illegible]

Земельный участок			
под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Номер раздела: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:	47.07.0485001/7664		

План (сметка, схема) земельного участка



Масштаб: 1:2000		Политическое обозначение:	
Политическое обозначение: 	Политическое обозначение: 	Политическое обозначение: 	Политическое обозначение: 



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 вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.	
Кадастровый номер: 47:07:0485001:7662	
Номер кадастрового участка:	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 ² :	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 вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.	
Кадастровый номер: 47:07:0485001:7662	
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 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:
4.1	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1.1	ипотека
4.1.1.1	даты государственной регистрации:
4.1.1.1.1	19.04.2022 16:05:02
4.1.1.1.2	номер государственной регистрации:
4.1.1.1.2.1	47:07:0485001:7662-47:053/2022-2
4.1.1.1.3	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1.1.1.3.1	Срок действия с 28.02.2014 по 30.09.2020 с 28.02.2014 по 30.09.2020
4.1.1.1.4	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1.1.1.4.1	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", ИНН: 7701894373, ОГРН: 11607746867128
4.1.1.1.4.2	наименование в Едином государственном реестре недвижимости Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", выдан 29.03.2014
4.1.1.1.4.3	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", выдан 06.12.2013
4.1.1.1.4.4	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
4.1.1.1.4.4.1	данные отсутствуют
4.1.1.1.4.5	сведения об управлении залогом и о договоре залога залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:
4.1.1.1.4.5.1	данные отсутствуют

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

Лист 3

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	

подпись	подпись	инициалы, фамилия
---------	---------	-------------------

М.П.

20.04.2022
Восстановлено
27.04.2022

Раздел 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
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

The figure is a cadastral plan of a land plot. It shows a central plot with a large area of 7667. The plot is surrounded by other plots with various area values: 642, 634, 630, 626, 641, 635, 634, 636, 639, 638, 645, 646, 647, 649, 643, 7664, 7665, 7666, 7667, 7668, 7669, 7670, 7671, 7672, 7673, 7674, 7675, 7676, 7677, 7678, 7679, 7680, 7681, 7682, 7683, 7684, 7685, 7686, 7687, 7688, 7689, 7690, 7691, 7692, 7693, 7694, 7695, 7696, 7697, 7698, 7699, 7700, 7701, 7702, 7703, 7704, 7705, 7706, 7707, 7708, 7709, 7710, 7711, 7712, 7713, 7714, 7715, 7716, 7717, 7718, 7719, 7720, 7721, 7722, 7723, 7724, 7725, 7726, 7727, 7728, 7729, 7730, 7731, 7732, 7733, 7734, 7735, 7736, 7737, 7738, 7739, 7740, 7741, 7742, 7743, 7744, 7745, 7746, 7747, 7748, 7749, 7750, 7751, 7752, 7753, 7754, 7755, 7756, 7757, 7758, 7759, 7760, 7761, 7762, 7763, 7764, 7765, 7766, 7767, 7768, 7769, 7770, 7771, 7772, 7773, 7774, 7775, 7776, 7777, 7778, 7779, 7780, 7781, 7782, 7783, 7784, 7785, 7786, 7787, 7788, 7789, 7790, 7791, 7792, 7793, 7794, 7795, 7796, 7797, 7798, 7799, 7800, 7801, 7802, 7803, 7804, 7805, 7806, 7807, 7808, 7809, 7810, 7811, 7812, 7813, 7814, 7815, 7816, 7817, 7818, 7819, 7820, 7821, 7822, 7823, 7824, 7825, 7826, 7827, 7828, 7829, 7830, 7831, 7832, 7833, 7834, 7835, 7836, 7837, 7838, 7839, 7840, 7841, 7842, 7843, 7844, 7845, 7846, 7847, 7848, 7849, 7850, 7851, 7852, 7853, 7854, 7855, 7856, 7857, 7858, 7859, 7860, 7861, 7862, 7863, 7864, 7865, 7866, 7867, 7868, 7869, 7870, 7871, 7872, 7873, 7874, 7875, 7876, 7877, 7878, 7879, 7880, 7881, 7882, 7883, 7884, 7885, 7886, 7887, 7888, 7889, 7890, 7891, 7892, 7893, 7894, 7895, 7896, 7897, 7898, 7899, 7900, 7901, 7902, 7903, 7904, 7905, 7906, 7907, 7908, 7909, 7910, 7911, 7912, 7913, 7914, 7915, 7916, 7917, 7918, 7919, 7920, 7921, 7922, 7923, 7924, 7925, 7926, 7927, 7928, 7929, 7930, 7931, 7932, 7933, 7934, 7935, 7936, 7937, 7938, 7939, 7940, 7941, 7942, 7943, 7944, 7945, 7946, 7947, 7948, 7949, 7950, 7951, 7952, 7953, 7954, 7955, 7956, 7957, 7958, 7959, 7960, 7961, 7962, 7963, 7964, 7965, 7966, 7967, 7968, 7969, 7970, 7971, 7972, 7973, 7974, 7975, 7976, 7977, 7978, 7979, 7980, 7981, 7982, 7983, 7984, 7985, 7986, 7987, 7988, 7989, 7990, 7991, 7992, 7993, 7994, 7995, 7996, 7997, 7998, 7999, 8000, 8001, 8002, 8003, 8004, 8005, 8006, 8007, 8008, 8009, 8010, 8011, 8012, 8013, 8014, 8015, 8016, 8017, 8018, 8019, 8020, 8021, 8022, 8023, 8024, 8025, 8026, 8027, 8028, 8029, 8030, 8031, 8032, 8033, 8034, 8035, 8036, 8037, 8038, 8039, 8040, 8041, 8042, 8043, 8044, 8045, 8046, 8047, 8048, 8049, 8050, 8051, 8052, 8053, 8054, 8055, 8056, 8057, 8058, 8059, 8060, 8061, 8062, 8063, 8064, 8065, 8066, 8067, 8068, 8069, 8070, 8071, 8072, 8073, 8074, 8075, 8076, 8077, 8078, 8079, 8080, 8081, 8082, 8083, 8084, 8085, 8086, 8087, 8088, 8089, 8090, 8091, 8092, 8093, 8094, 8095, 8096, 8097, 8098, 8099, 8100, 8101, 8102, 8103, 8104, 8105, 8106, 8107, 8108, 8109, 8110, 8111, 8112, 8113, 8114, 8115, 8116, 8117, 8118, 8119, 8120, 8121, 8122, 8123, 8124, 8125, 8126, 8127, 8128, 8129, 8130, 8131, 8132, 8133, 8134, 8135, 8136, 8137, 8138, 8139, 8140, 8141, 8142, 8143, 8144, 8145, 8146, 8147, 8148, 8149, 8150, 8151, 8152, 8153, 8154, 8155, 8156, 8157, 8158, 8159, 8160, 8161, 8162, 8163, 8164, 8165, 8166, 8167, 8168, 8169, 8170, 8171, 8172, 8173, 8174, 8175, 8176, 8177, 8178, 8179, 8180, 8181, 8182, 8183, 8184, 8185, 8186, 8187, 8188, 8189, 8190, 8191, 8192, 8193, 8194, 8195, 8196, 8197, 8198, 8199, 8200, 8201, 8202, 8203, 8204, 8205, 8206, 8207, 8208, 8209, 8210, 8211, 8212, 8213, 8214, 8215, 8216, 8217, 8218, 8219, 8220, 8221, 8222, 8223, 8224, 8225, 8226, 8227, 8228, 8229, 8230, 8231, 8232, 8233, 8234, 8235, 8236, 8237, 8238, 8239, 8240, 8241, 8242, 8243, 8244, 8245, 8246, 8247, 8248, 8249, 8250, 8251, 8252, 8253, 8254, 8255, 8256, 8257, 8258, 8259, 8260, 8261, 8262, 8263, 8264, 8265, 8266, 8267, 8268, 8269, 8270, 8271, 8272, 8273, 8274, 8275, 8276, 8277, 8278, 8279, 8280, 8281, 8282, 8283, 8284, 8285, 8286, 8287, 8288, 8289, 8290, 8291, 8292, 8293, 8294, 8295, 8296, 8297, 8298, 8299, 8300, 8301, 8302, 8303, 8304, 8305, 8306, 8307, 8308, 8309, 8310, 8311, 8312, 8313, 8314, 8315, 8316, 8317, 8318, 8319, 8320, 8321, 8322, 8323, 8324, 8325, 8326, 8327, 8328, 8329, 8330, 8331, 8332, 8333, 8334, 8335, 8336, 8337, 8338, 8339, 8340, 8341, 8342, 8343, 8344, 8345, 8346, 8347, 8348, 8349, 8350, 8351, 8352, 8353, 8354, 8355, 8356, 8357, 8358, 8359, 8360, 8361, 8362, 8363, 8364, 8365, 8366, 8367, 8368, 8369, 8370, 8371, 8372, 8373, 8374, 8375, 8376, 8377, 8378, 8379, 8380, 8381, 8382, 8383, 8384, 8385, 8386, 8387, 8388, 8389, 8390, 8391, 8392, 8393, 8394, 8395, 8396, 8397, 8398, 8399, 8400, 8401, 8402, 8403, 8404, 8405, 8406, 8407, 8408, 8409, 8410, 8411, 8412, 8413, 8414, 8415, 8416, 8417, 8418, 8419, 8420, 8421, 8422, 8423, 8424, 8425, 8426, 8427, 8428, 8429, 8430, 8431, 8432, 8433, 8434, 8435, 8436, 8437, 8438, 8439, 8440, 8441, 8442, 8443, 8444, 8445, 8446, 8447, 8448, 8449, 8450, 8451, 8452, 8453, 8454, 8455, 8456, 8457, 8458, 8459, 8460, 8461, 8462, 8463, 8464, 8465, 8466, 8467, 8468, 8469, 8470, 8471, 8472, 8473, 8474, 8475, 8476, 8477, 8478, 8479, 8480, 8481, 8482, 8483, 8484, 8485, 8486, 8487, 8488, 8489, 8490, 8491, 8492, 8493, 8494, 8495, 8496, 8497, 8498, 8499, 8500, 8501, 8502, 8503, 8504, 8505, 8506, 8507, 8508, 8509, 8510, 8511, 8512, 8513, 8514, 8515, 8516, 8517, 8518, 8519, 8520, 8521, 8522, 8523, 8524, 8525, 8526, 8527, 8528, 8529, 8530, 8531, 8532, 8533, 8534, 8535, 8536, 8537, 8538, 8539, 8540, 8541, 8542, 8543, 8544, 8545, 8546, 8547, 8548, 8549, 8550, 8551, 8552, 8553, 8554, 8555, 8556, 8557, 8558, 8559, 8560, 8561, 8562, 8563, 8564, 8565, 8566, 8567, 8568, 8569, 8570, 8571, 8572, 8573, 8574, 8575, 8576, 8577, 8578, 8579, 8580, 8581, 8582, 8583, 8584, 8585, 8586, 8587, 8588, 8589, 8590, 8591, 8592, 8593, 8594, 8595, 8596, 8597, 8598, 8599, 8600, 8601, 8602, 8603, 8604, 8605, 8606, 8607, 8608, 8609, 8610, 8611, 8612, 8613, 8614, 8615, 8616, 8617, 8618, 8619, 8620, 8621, 8622, 8623, 8624, 8625, 8626, 8627, 8628, 8629, 8630, 8631, 8632, 8633, 8634, 8635, 8636, 8637, 8638, 8639, 8640, 8641, 8642, 8643, 8644, 8645, 8646, 8647, 8648, 8649, 8650, 8651, 8652, 8653, 8654, 8655, 8656, 8657, 8658, 8659, 8660, 8661, 8662, 8663, 8664, 8665, 8666, 8667, 8668, 8669, 8670, 8671, 8672, 8673, 8674, 8675, 8676, 8677, 8678, 8679, 8680, 8681, 8682, 8683, 8684, 8685, 8686, 8687, 8688, 8689, 8690, 8691, 8692, 8693, 8694, 8695, 8696, 8697, 8698, 8699, 8700, 8701, 8702, 8703, 8704, 8705, 8706, 8707, 8708, 8709, 8710, 8711, 8712, 8713, 8714, 8715, 8716, 8717, 8718, 8719, 8720, 8721, 8722, 8723, 8724, 8725, 8726, 8727, 8728, 8729, 8730, 8731, 8732, 8733, 8734, 8735, 8736, 8737, 8738, 8739, 8740, 8741, 8742, 8743, 8744, 8745, 8746, 8747, 8748, 8749, 8750, 8751, 8752, 8753, 8754, 8755, 8756, 8757, 8758, 8759, 8760, 8761, 8762, 8763, 8764, 8765, 8766, 8767, 8768, 8769, 8770, 8771, 8772, 8773, 8774, 8775, 8776, 8777, 8778, 8779, 8780, 8781, 8782, 8783, 8784, 8785, 8786, 8787, 8788, 8789, 8790, 8791, 8792, 8793, 8794, 8795, 8796, 8797, 8798, 8799, 8800, 8801, 8802, 8803, 8804, 8805, 8806, 8807, 8808, 8809, 8810, 8811, 8812, 8813, 8814, 8815, 8816, 8817, 8818, 8819, 8820, 8821, 8822, 8823, 8824, 8825, 8826, 8827, 8828, 8829, 8830, 8831, 8832, 8833, 8834, 8835, 8836, 8837, 8838, 8839, 8840, 8841, 8842, 8843, 8844, 8845, 8846, 8847, 8848, 8849, 8850, 8851, 8852, 8853, 8854, 8855, 8856, 8857, 8858, 8859, 8860, 8861, 8862, 8863, 8864, 8865, 8866, 8867, 8868, 8869, 8870, 8871, 8872, 8873, 8874, 8875, 8876, 8877, 8878, 8879, 8880, 8881, 8882, 8883, 8884, 8885, 8886, 8887, 8888, 8889, 8890, 8891, 8892, 8893, 8894, 8895, 8896, 8897, 8898, 8899, 8900, 8901, 8902, 8903, 8904, 8905, 8906, 8907, 8908, 8909, 8910, 8911, 8912, 8913, 8914, 8915, 8916, 8917, 8918, 8919, 8920, 8921, 8922, 8923, 8924, 8925, 8926, 8927, 8928, 8929, 8930, 8931, 8932, 8933, 8934, 8935, 8936, 8937, 8938, 8939, 8940, 8941, 8942, 8943, 8944, 8945, 8946, 8947, 8948, 8949, 8950, 8951, 8952, 8953, 8954, 8955, 8956, 8957, 8958, 8959, 8960, 8961, 8962, 8963, 8964, 8965, 8966, 8967, 8968, 8969, 8970, 8971, 8972, 8973, 8974, 8975, 8976, 8977, 8978, 8979, 8980, 8981, 8982, 8983, 8984, 8985, 8986, 8987, 8988, 8989, 8990, 8991, 8992, 8993, 8994, 8995, 8996, 8997, 8998, 8999, 9000, 9001, 9002, 9003, 9004, 9005, 9006, 9007, 9008, 9009, 9010, 9011, 9012, 9013, 9014, 9015, 9016, 9017, 9018, 9019, 9020, 9021, 9022, 9023, 9024, 9025, 9026, 9027, 9028, 9029, 9030, 9031, 9032, 9033, 9034, 9035, 9036, 9037, 9038, 9039, 9040, 9041, 9042, 9043, 9044, 9045, 9046, 9047, 9048, 9049, 9050, 9051, 9052, 9053, 9054, 9055, 9056, 9057, 9058, 9059, 9060, 9061, 9062, 9063, 9064, 9065, 9066, 9067, 9068, 9069, 9070, 9071, 9072, 9073, 9074, 9075, 9076, 9077, 9078, 9079, 9080, 9081, 9082, 9083, 9084, 9085, 9086, 9087, 9088, 9089, 9090, 9091, 9092, 9093, 9094, 9095, 9096, 9097, 9098, 9099, 9100, 9101, 9102, 9103, 9104, 9105, 9106, 9107, 9108, 9109, 9110, 9111, 9112, 9113, 9114, 9115, 9116, 9117, 9118, 9119, 9120, 9121, 9122, 9123, 9124, 9125, 9126, 9127, 9128, 9129, 9130, 9131, 9132, 9133, 9134, 9135, 9136, 9137, 9138, 9139, 9140, 9141, 9142, 9143, 9144, 9145, 9146, 9147, 9148, 9149, 9150, 9151, 9152, 9153, 9154, 9155, 9156, 9157, 9158, 9159, 9160, 9161, 9162, 9163, 9164, 9165, 9166, 9167, 9168, 9169, 9170, 9171, 9172, 9173, 9174, 9175, 9176, 9177, 9178, 9179, 9180, 9181, 9182, 9183, 9184, 9185, 9186, 9187, 9188, 9189, 9190, 9191, 9192, 9193, 9194, 9195, 9196, 9197, 9198, 9199, 9200, 9201, 9202, 9203, 9204, 9205, 9206, 9207, 9208, 9209, 9210, 9211, 9212, 9213, 9214, 9215, 9216, 9217, 9218, 9219, 9220, 9221, 9222, 9223, 9224, 9225, 9226, 9227, 9228, 9229, 9230, 9231, 9232, 9233, 9234, 9235, 9236, 9237, 9238, 9239, 9240, 9241, 9242, 9243, 9244, 9245, 9246, 9247, 9248, 9249, 9250, 9251, 9252, 9253, 9254, 9255, 9256, 9257, 9258, 9259, 9260, 9261, 9262, 9263, 9264, 9265, 9266, 9267, 9268, 9269, 9270, 9271, 9272, 9273, 9274, 9275, 9276, 9277, 9278, 9279, 9280, 9281, 9282, 9283, 9284, 9285, 9286, 9287, 9288, 9289, 9290, 9291, 9292, 9293, 9294, 9295, 9296, 9297, 9298, 9299, 9300, 9301, 9302, 9303, 9304, 9305, 9306, 9307, 9308, 9309, 9310, 9311, 9312, 9313, 9314, 9315, 9316, 9317, 9318, 9319, 9320, 9321, 9322, 9323, 9324, 9325, 9326, 9327, 9328, 9329, 9330, 9331, 9332, 9333, 9334, 9335, 9336, 9337, 9338, 9339, 9340, 9341, 9342, 9343, 9344, 9345, 9346, 9347, 9348, 9349, 9350, 9351, 9352, 9353, 9354, 9355, 9356, 9357, 9358, 9359, 9360, 9361, 9362, 9363, 9364, 9365, 9366, 9367, 9368, 9369, 9370, 9371, 9372, 9373, 9374, 9375, 9376, 9377, 9378, 9379, 9380, 9381, 9382, 9383, 9384, 9385, 9386, 9387, 9388, 9389, 9390, 9391, 9392, 9393, 9394, 9395, 9396, 9397, 9398, 9399, 9400, 9401, 9402, 9403, 9404, 9405, 9406, 9407, 9408, 9409, 9410, 9411, 9412, 9413, 9414, 9415, 9416, 9417, 9418, 9419, 9420, 9421, 9422, 9423, 9424, 9425, 9426, 9427, 9428, 9429, 9430, 9431, 9432, 9433, 9434, 9435, 9436, 9437, 9438, 9439, 9440, 9441, 9442, 9443, 9444, 9445, 9446, 9447, 9448, 9449, 9450, 9451, 9452, 9453, 9454, 9455, 9456, 9457, 9458, 9459, 9460, 9461, 9462, 9463, 9464, 9465, 9466, 9467, 9468, 9469, 9470, 9471, 9472, 9473, 9474, 9475, 9476, 9477, 9478, 9479, 9480, 9481, 9482, 9483, 9484, 9485, 9486, 9487, 9488, 9489, 9490, 9491, 9492, 9493, 9494, 9495, 9496, 9497, 9498, 9499, 9500, 9501, 9502, 9503, 9504, 9505, 9506, 9507, 9508, 9509, 9510, 9511, 9512, 9513, 9514, 9515, 9516, 9517, 9518, 9519, 9520, 9521, 9522, 9523, 9524, 9525, 9526, 9527, 9528, 9529, 9530, 9531, 9532, 9533, 9534, 9535, 9536, 9537, 9538, 9539, 9540, 9541, 9542, 9543, 9544, 9545, 9546, 9547, 9548, 9549, 9550, 9551, 9552, 9553, 9554, 9555, 9556, 9557, 9558, 9559, 9560, 9561, 9562, 9563, 9564, 9565, 9566, 9567, 9568, 9569, 9570, 9571, 9572, 9573, 9574, 9575, 9576, 9577, 9578, 9579, 9580, 9581, 9582, 9583, 9584, 9585, 9586, 9587, 9588, 9589, 9590, 9591, 9592, 9593, 9594, 9595, 9596, 9597, 9598, 9599, 9600, 9601, 9602, 9603, 9604, 9605, 9606, 9607, 9608, 9609, 9610, 9611, 9612, 9613, 9614, 9615, 9616, 9617, 9618, 96

М.П.

20.04.2022
Восстановлено
27.04.2022

17. Земельный участок с кадастровым №47:07:0485001:7663

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:

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	
Ракурс присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Ленинградская область, Всеволожский район, п. Касимово	
Площадь, м²:		1603 +/- 14	
Кадыстровая стоимость, руб:		4428255,44	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Средствателами жилая застройка	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Марушев Валерий 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 на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и реестр владельцев инвестиционных паев
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
20.04.2022г.			
Кадастровый номер:		47-07-0483001-7663	
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), ограничения права или обременения объекта недвижимости, связанных с отнесением 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
-------------------------------	---------	-------------------



20.04.2022
47-07-0483001-7663
Лист № 3

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:		47-07-0483001-7663	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб: 1:600	Исходные обозначения		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	



20.04.2022
47-07-0483001-7663
Лист № 4

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:		наличие отсутствует	
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:		наличие отсутствует	
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:		наличие отсутствует	
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 депозитарии инвестиционных 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
4.1	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1	Льготное управление: 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: Именным в трастовом доверительном управлении 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 заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют
подпись		подпись	

ИДЕНТИФИКАЦИОННО ИМЕНЕ	ПОДПИС	ДРУГАТА ЧАСТ
------------------------	--------	--------------



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:		47:07:0481001:7664	
План (чертеж, схема) земельного участка			



19. Земельный участок с кадастровым №47:07:0485001:7665

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области
подпись, наименование, дата регистрации или

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
-------------------------------	---------	-------------------

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 данных систем кадастров инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и действующий кадастров 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:		Инициатива в пользу 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:		Принята 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
-------------------------------	---------	-------------------

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
20.04.2022г.		
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.		
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

АО «Плеяда консалтинг», 2022 г.

135

Сведения об основных зарегистрированных объектах недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Project 1: Day 1

Земельный участок под объектом недвижимости			Лист 1 из 1
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	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	
Местонахождение:		Ленинградская область, Волосовский район, д. Касимова	
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:		Среднеэтажная жилая застройка	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Мирошник Виктор Викторович (представитель правообладателя), Правообладатель, от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИЭОМ", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово", 7701894373	

ПОДПИС НАМЕСТНИКА ДИРЕКТОРА	ПОДПИС	ПОДПИСАНИЕ КОМЕТКИ
-----------------------------	--------	--------------------

Page 2 of 2

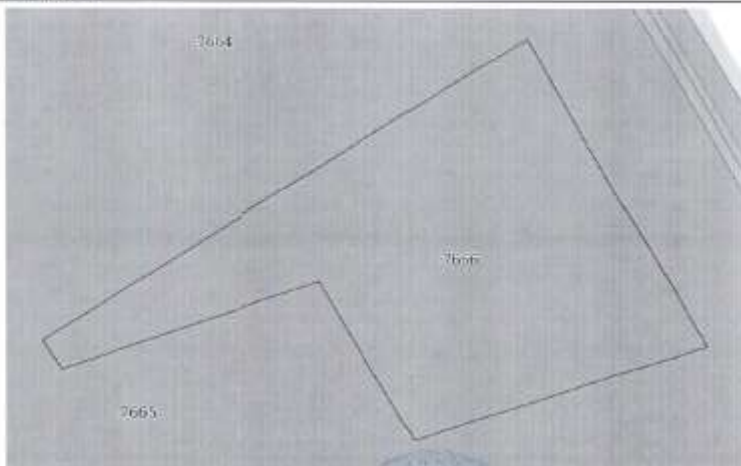
Состояние «таргетированности» признал

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2022г.			
Кадстровый номер:		47-07-0485001-7666	
1	Привлабителя (привлабители):	1.1	Владельцы паевых инвестиционных фондов недвижимости "Каспиево" 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 доля собственности 47-07-0485001-7666-47/053/2022-1 19.04.2022 16.05.02
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Дополнительное управление	
	дата государственной регистрации:	19.04.2022 16.05.02	
	номер государственной регистрации:	47-07-0485001-7666-47/053/2022-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.02.2014 по 30.09.2020 с 28.02.2014 до 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:	Извещение о переводе дополнительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Каспиево" 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 управления залогом, если таковой договор заключен для управления залогом:	данные отсутствуют	
подпись нотариально доверенного		подпись	
		подпись, фамилия	

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 М.П.	инициалы, фамилия
		20.04.2022 ИНФОРМАЦИОННО-ТЕХНИЧЕСКИЙ ЦЕНТР Г. МОСКВА

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

21. Земельный участок с кадастровым №47:07:0485001:7667

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области
иные полномочные органы 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, м2: 3768 +/- 21 Кадастровая стоимость, руб.: 10469034.64 Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют Категория земель: Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: Средствозаимная жилая застройка Статус записи 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. Закрытым паевым 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 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 30.09.2030	
	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:	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 реестров 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	Правовые акты и сведения о наличии поступивших, но 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	

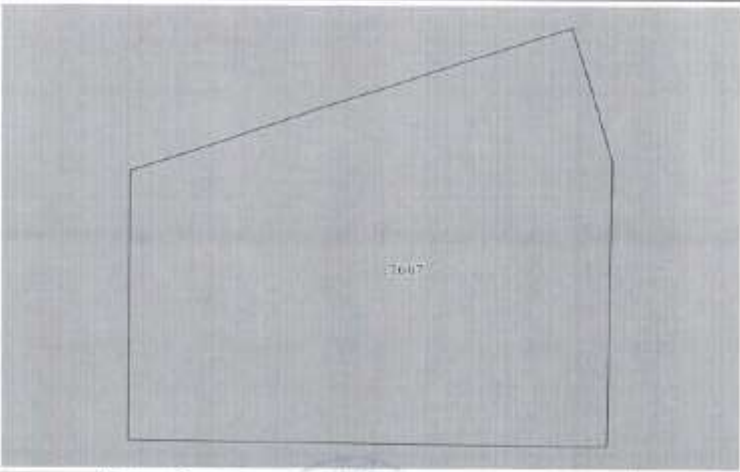
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 3 Лист 4

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

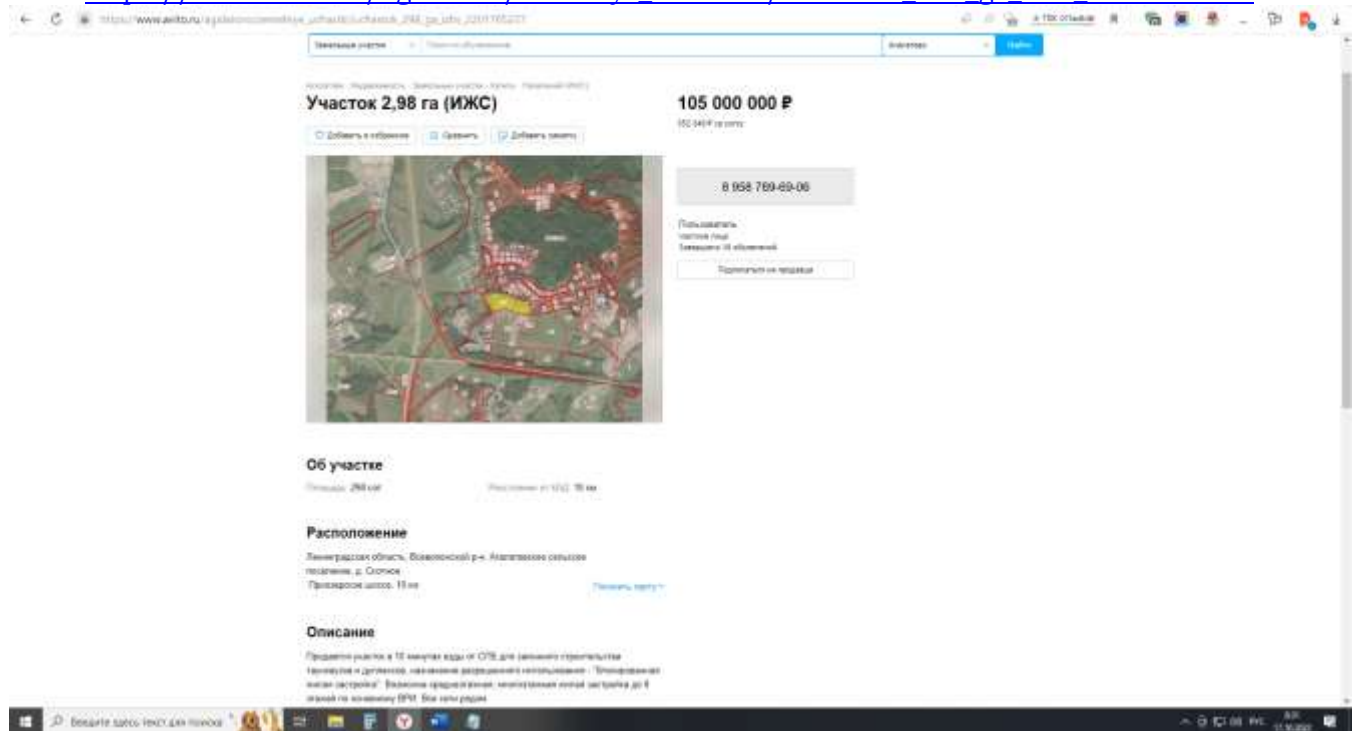
Описание местоположения земельного участка

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	Рис. планов: 1/общий план	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Аналоги

1. 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

Участок 2.54 га (ИЖС)

76 200 000 Р

8 898 502-90-11

APB LLC
Исполнитель
Надано в декабре 2018
Завершено в августе 2019
Рейтинг компании

10 одобренных покупателей
Подписать на продажу

Пополнить баланс

Об участке

Площадь: 254 сот

Расстояние от МКАД: 90 км

Расположение

Внегородская область, Волоколамский р-н, Алаповское сельское поселение, д. Соснов, жилой комплекс «Дачная дача»
Примерное время: 15 мин

Связь картой

Расположение

Внегородская область, Волоколамский р-н, Алаповское сельское поселение, д. Соснов, жилой комплекс «Дачная дача»
Примерное время: 15 мин

Связь картой

76 200 000 Р

8 898 502-90-11

APB LLC
Исполнитель
Надано в декабре 2018
Завершено в августе 2019
Рейтинг компании

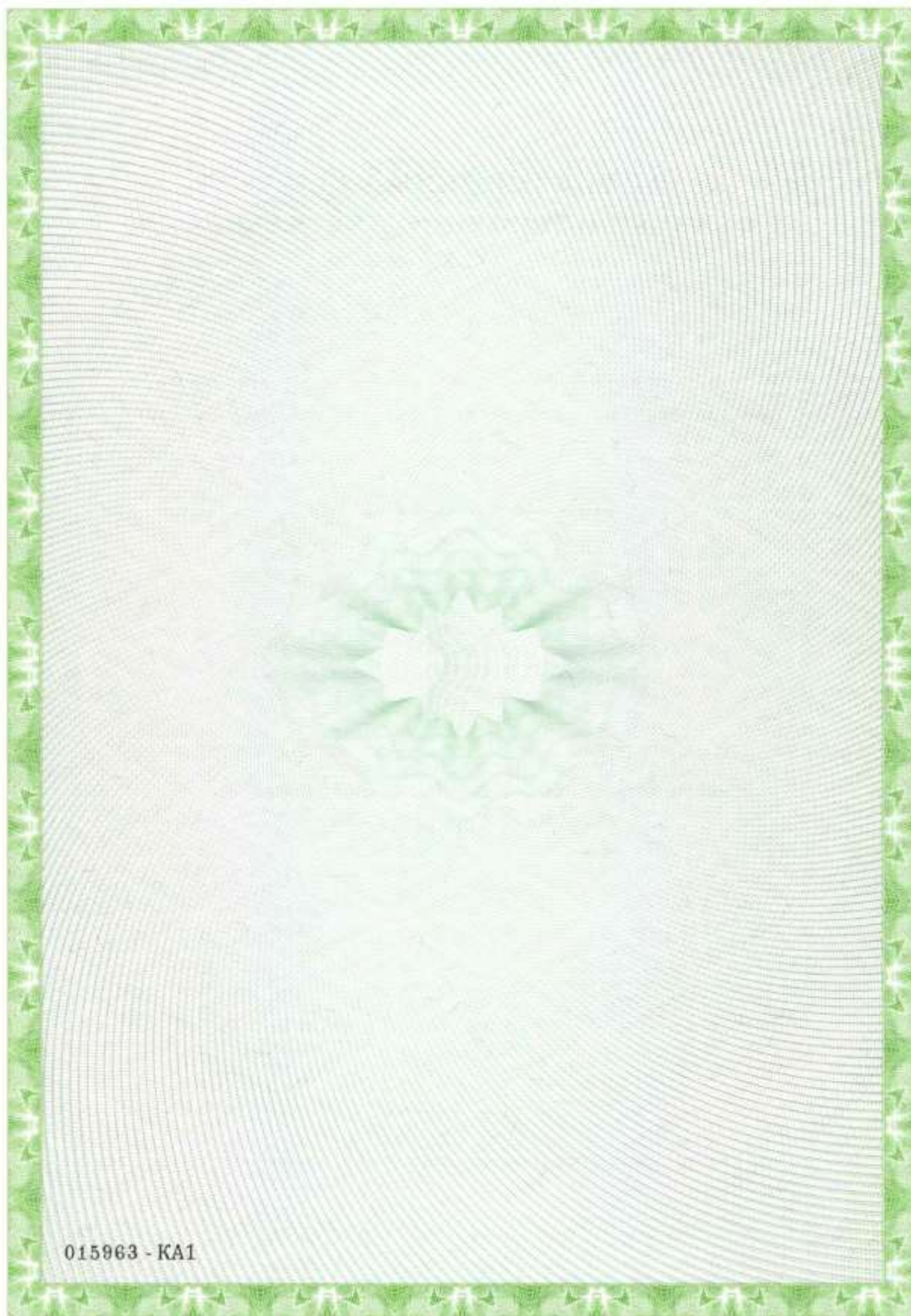
10 одобренных покупателей
Подписать на продажу

Пополнить баланс

Описание

В продаже земельный участок для индивидуального строительства в Внегородской области, Волоколамский район, д. Соснов.
Жилой комплекс, жилой комплекс «Дачная дача»
Разрешение использования: для строительства индивидуальных жилых домов до 3-х этажей.
Адресные номера:
1. 47 07 3484005.344
2. 47 07 3484005.445
3. 47 07 3484005.447
4. 47 07 3484005.448
5. 47 07 3484005.449
Общая площадь и площадь участка: 18,3 га. Возможно продажа участков по отдельности.
Подключение электроснабжения ТНС 400 на каждый участок с возможностью увеличения.
Вода и газ: возможность подключения от магистральных коммуникаций.
Подручно разрешение на строительство.
Цена 760 000 за сотку.







САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sr000.ru | Web: www.sr000.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/членом организации)

о том, что Некрасов Евгений Евгеньевич

(ФИО, подпись)

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

ПОЛИС №0991R/776/0000070/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
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.		
СТРАХОВЩИК	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.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Некрасов Евгений Евгеньевич Адрес регистрации или ИНН: 430900688830	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	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.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	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	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	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.	
СТРАХОВОЙ РИСК	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	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	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).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: 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. Патрическая, 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

