

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

тел.: +7 (495) 669-2339

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



ПЛЕЯДА  
КОНСАЛТИНГ

Порядковый № 4/2023 от 20 января 2023 года

## Отчет об оценке

***справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости:***

- 1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажные жилые дома до 3-х этажей, общая площадь 1 298 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:1681;**
- 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажные жилые дома до 3-х этажей, общая площадь 176 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:1948;**
- 3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажные жилые дома до 3-х этажей, общая площадь 170 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:1949;**
- 4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажные жилые дома до 3-х этажей, общая площадь 49 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:1950**

по состоянию на 20 января 2023 года

Дата составления отчета –  
20 января 2023 года.



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

**Уважаемый Александр Николаевич!**

*В соответствии с Заданием на оценку № 5 от «28» декабря 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 20 января 2023 года после получения исходных данных, ознакомления с объектом оценки, проверки хозяйственной и функциональной пригодности имущества, входящего в объект оценки, что могло бы быть полезным при расчёте справедливой (рыночной) стоимости недвижимого имущества.*

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

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

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

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

**Генеральный директор АО «Плеяда консалтинг»**



**Н. А. Шишкина**

**РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**  
**Акционерного общества «Плеяда консалтинг»**  
**по установлению в отношении объекта оценки**  
**СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ**  
**по состоянию на 20 января 2023 года**

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

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

**ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:** объекты недвижимости:

1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных видов жилой застройки, общая площадь 1 298 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:1681;
2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных видов жилой застройки, общая площадь 176 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:1948;
3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных видов жилой застройки, общая площадь 170 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:1949;
4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных видов жилой застройки, общая площадь 49 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:1950.

**ДАТА ОЦЕНКИ:** 20 января 2023 г.

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:** 20 января 2023 г.

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

В результате проведенного анализа мы пришли к выводу, что по состоянию на 20 января 2023г. справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки составляет:

№	Наименование объекта оценки	Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости без НДС с учетом округления, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных видов жилой застройки, общая площадь 1 298 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:1681	1 433 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных видов жилой застройки, общая площадь 176 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:1948	217 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных видов жилой застройки, общая площадь 170 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:1949	210 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных видов жилой застройки, общая площадь 49 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:1950	61 000

*Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки составляет **1 921 000,00 (Один миллион девятьсот двадцать одна тысяча) рублей.***

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

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

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

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

**Генеральный директор АО «Плеяда консалтинг»**



**Н. А. Шишкина**

## Содержание

1. Задание на оценку	6
2. Применяемые стандарты оценочной деятельности	10
3. Допущения, использованные оценщиком при проведении оценки	10
4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	12
4.1. Сведения о заказчике оценки	12
4.2. Сведения об оценщике	12
4.3. Сведения о независимости оценщика	13
5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	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	14
6.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки	14
6.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	15
7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
8. Анализ рынка	20
9. Описание процесса оценки	33
9.1. Общие понятия оценки. Подходы и методы оценки	33
9.2. Анализ наиболее эффективного использования	50
9.3. Обоснование использования подходов и методов оценки	52
9.4. Расчет рыночной и справедливой стоимостей	53
10. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости	61
Приложения	63

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

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";

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

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

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

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

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

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





## 1. Задание на оценку

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

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

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

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

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

5. дата оценки;

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

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

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

9. указание на форму составления отчета об оценке;

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

Дополнительные требования к заданию на оценку регламентированы Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611.

Объекты оценки, состав объектов оценки	Объекты недвижимости: 1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных видов жилой застройки, общая площадь 1 298 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:1681; 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных видов жилой застройки, общая площадь 176 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район,
--	--

	<p>д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:1948;</p> <p>3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных видов жилой застройки, общая площадь 170 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:1949;</p> <p>4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных видов жилой застройки, общая площадь 49 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:1950.</p>
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	<p>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.</p> <p>Вид права: общая долевая собственность.</p> <p>Обременения права: доверительное управление.</p> <p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 24.03.2021 (1-й объект) от 04.05.2021 (2-4 объекты)</p>
Характеристики оцениваемых частей объекта оценки или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей определены в документах:</p> <p>1. Выписки из ЕГРН</p> <p>2. Справочная информация по объектам недвижимости (4 шт.)</p> <p>Копии документов переданы Оценщику</p>
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для расчёта стоимости чистых активов, для целей принятия управленческих решений, а также целей, предусмотренных действующими нормативными актами в сфере финансовых рынков.
Виды стоимости	<p>Рыночная согласно Федеральному закону РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп.).</p> <p>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».</p>
Предпосылки стоимости	Сделка совершается с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами при наиболее эффективном использовании объекта для участников рынка. При этом не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

Дата оценки	20 января 2023 года
Специальные допущения, иные существенные допущения	Не известны на момент составления задания на оценку
Ограничения оценки	Не известны на момент составления задания на оценку
Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью отчета об оценке:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в отчете об оценке целях.</li> <li>2. Оценщик не проводил как часть данной работы экспертизу правоустанавливающих документов на оцениваемое имущество. Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав оцениваемого имущества или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности на него. Право собственности на оцениваемое имущество считается достоверным. Оцениваемое имущество считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете об оценке.</li> <li>3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несёт ответственности за наличие таких скрытых фактов и за необходимость выявления таковых.</li> <li>4. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете об оценке, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.</li> <li>5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Запрещается публикация отчета целиком или по частям, или публикацию ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в отчёте, имени и профессиональной принадлежности Оценщика – без письменного согласия Оценщика. На основании части четвертой ГК РФ, Глава 69, ст. 1225, ст. 1259, указанный отчёт является объектом авторских прав.</li> <li>6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</li> <li>7. С учетом целей и задач оценки, Оценщик принимает на себя обязательства соблюдать конфиденциальность проведенных расчетов и результатов по данной работе.</li> <li>8. Мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемой собственности действительно только на дату определения стоимости. Оценщик не принимает на себя</li> </ol>



	<p>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>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Иных, кроме перечисленных в п. 5 раздела «Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка», не имеется
Требования Заказчика к оформлению результатов оценки	<p>Письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г.№135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также в соответствии:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;</li> <li>– Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;</li> <li>– Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;</li> <li>– Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;</li> <li>– Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;</li> <li>– Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 29 сентября 2014 г. № 611;</li> <li>– Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации;</li> <li>- Указанием Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».</li> </ul>
--	---

## **2. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

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

1. Федерального стандарта оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО I);
2. Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО II);
3. Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III);
4. Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО IV);
5. Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V);
6. Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI);
7. Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
8. Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
9. Международных стандартов оценки - «МСО 2020»;
10. Европейскими стандартами оценки (ЕСО-2020);
11. Стандартов и правил осуществления оценочной деятельности СРО оценщика.

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

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:

Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в отчете об оценке целях.

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.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несёт ответственности за наличие таких скрытых фактов и за необходимость выявления таковых.

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.

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

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

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

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

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

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».

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

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

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

Объекты оценки принимаются к расчётам, 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 «АльфаСтрахование» 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.

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

#### **4.3. 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 Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания РИГОРА» Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Касимово» и Акционерным обществом «Плеяда консалтинг» (Задание №5 от «28» декабря 2022 года).

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

Объектом настоящей оценки являются объекты недвижимости:

1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных видов жилой застройки, общая площадь 1 298 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:1681;
2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных видов жилой застройки, общая площадь 176 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:1948;



3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных видов жилой застройки, общая площадь 170 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:1949;

4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных видов жилой застройки, общая площадь 49 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:1950.

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

1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных видов жилой застройки, общая площадь 1 298 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:1681:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	1 433 107	100	1 433 107
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			1 433 000

2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных видов жилой застройки, общая площадь 176 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:1948:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	217 435	100	217 435
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			217 000

3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных видов жилой застройки, общая площадь 170 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:1949:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	210 023	100	210 023
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			210 000

4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных видов жилой застройки, общая площадь 49 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:1950:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	60 536	100	60 536
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			61 000

### 6.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных видов жилой застройки, общая площадь 1298 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:1681 составляет 1 433 000,00 (один миллион четыреста тридцать три тысячи) рублей.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных видов жилой застройки, общая площадь 176 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:1948 составляет 217 000,00 (двести семнадцать тысяч) рублей.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных видов жилой застройки, общая площадь 170 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:1949 составляет 210 000,00 (двести десять тысяч) рублей.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных видов жилой застройки, общая площадь 49 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:1950 составляет 61 000,00 (шестьдесят одна тысяча) 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.

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

Объектами настоящей оценки являются четыре земельных участка по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово.

1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных видов жилой застройки, общая площадь 1 298 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:1681;

2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных видов жилой застройки, общая площадь 176 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:1948;

3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных видов жилой застройки, общая площадь 170 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:1949;

4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных видов жилой застройки, общая площадь 49 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:1950.

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, 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 4 земельных участков общей площадью 1 693 кв. м, расположенных по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, дер. Касимово, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для иных видов жилой застройки.

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:*

1. Выписки из ЕГРН
2. Справочная информация по объектам недвижимости (4 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:*

Таблица 7.1.

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, соток	Площадь, кв.м	Категория земель	Разрешенное использование:
1	47:07:0485001:1681	12,98	1 298	земли населенных пунктов	малоэтажные жилые дома до 3-х этажей
2	47:07:0485001:1948	1,76	176	земли населенных пунктов	малоэтажные жилые дома до 3-х этажей
3	47:07:0485001:1949	1,70	170	земли населенных пунктов	малоэтажные жилые дома до 3-х этажей
4	47:07:0485001:1950	0,49	49	земли населенных пунктов	малоэтажные жилые дома до 3-х этажей
Итого		16,93	1693		

#### Общая информация о местоположении

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

На дату оценки на оцениваемых земельных участках по периметру расположены ветхие строения, затрудняющие подъезд и требующие сноса. Коммуникации не заведены. Необходим вынос существующих коммуникаций (ЛЭП).







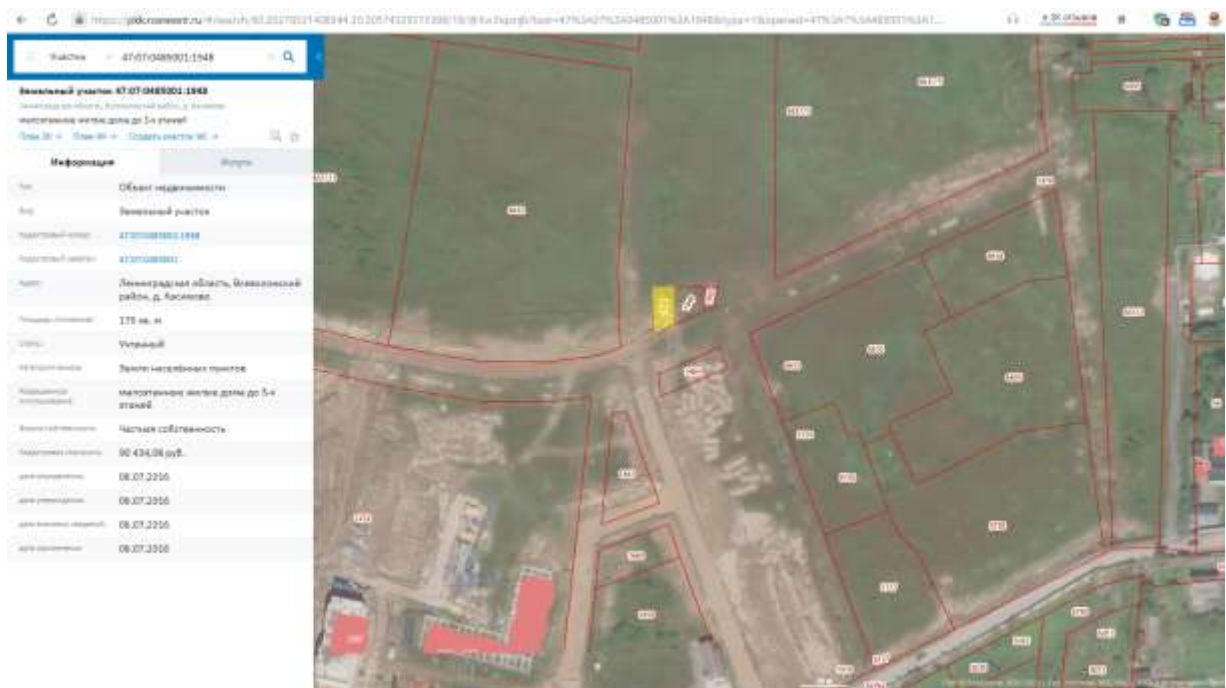


Рис.3 Публичная кадастровая карта, Земельный участок кадастровый номер 47:07:0485001:1948

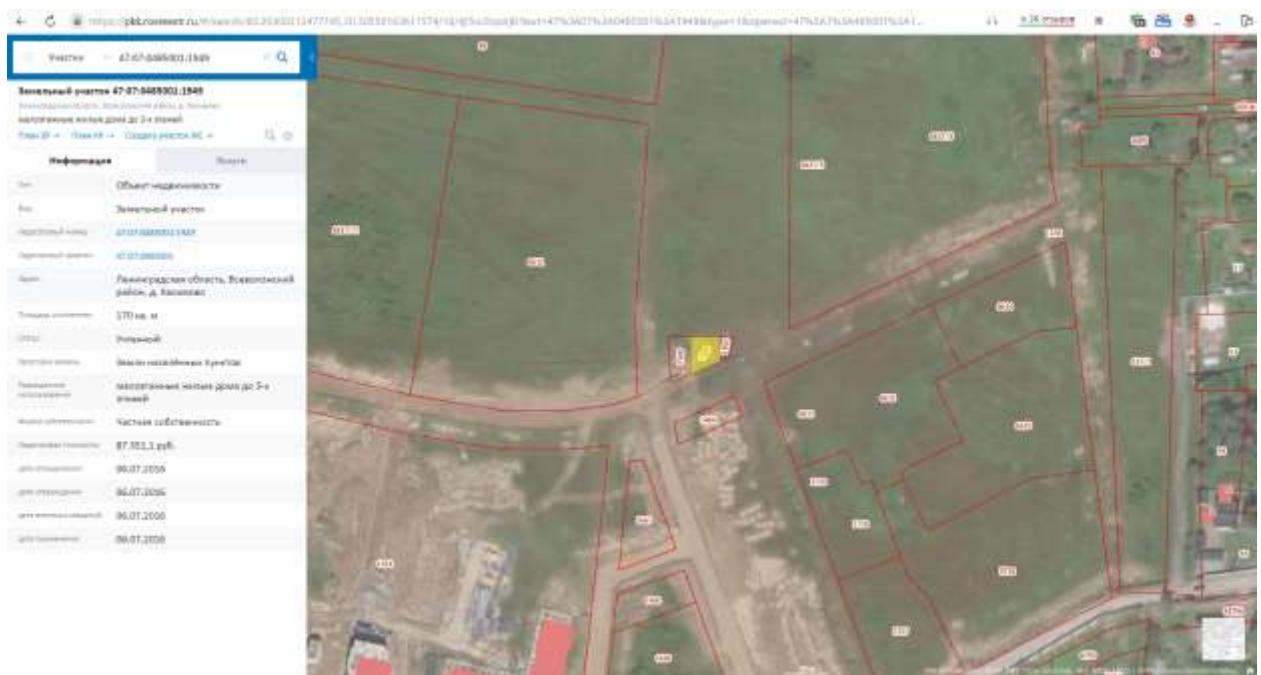


Рис.4 Публичная кадастровая карта, Земельный участок кадастровый номер 47:07:0485001:1948



Рис.5 Публичная кадастровая карта, Земельный участок кадастровый номер 47:07:0485001:1950

Таблица 7.2

Местоположение и ближайшее окружение Объекта оценки

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

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

Перечень использованных при проведении оценки открытых общедоступных данных:

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

Копии документов и справочные материалы приведены в приложении к отчету.

## 8. Анализ рынка

### 8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке<sup>1</sup>

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

<sup>1</sup> <https://statrliet.ru/downloads/Анализ%202023%20январь.pdf>

влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Мир вступил в фазу изменений: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, нарушаются сложившиеся международные нормы, 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 ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, ведут независимую политику и развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный кадровый 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 гегемонии и неоколониальной экспансии США и других стран Запада второй половины 20-го века, но необеспеченной реальным ростом производства и экономик этих стран. Финансовое доминирование Запада обеспечивалось 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. В минувшее и начинающееся 21-е столетие Западом организованы и финансированы все войны и «цветные революции», свержение национальных правительств и массовые беспорядки во всех частях мира: Первая и Вторая мировые войны, в Корее и Вьетнаме, в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Венесуэле, Белоруссии и Казахстане, а также другие военные и политические конфликты с целью захвата и контроля ресурсов.

В этих же целях осуществляется военное давление и сдерживание экономического развития России (а прежде - СССР), как главного геополитического и военного конкурента, крупнейшего обладателя земельных и других природных ресурсов. Запад окружил российские границы военными базами (более 400), вводит против России всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции и, используя полную зависимость всего мира от доллара, бесцеремонно нарушая международные торгово-экономические соглашения и частное право, заставляет другие страны следовать своим санкциям. Эти действия направлены на полное экономическое и политическое удушение России, дестабилизацию экономики, финансовой и политической системы, социальной сферы с целью уничтожения или ослабления государства и взятия под полный контроль территории России. Разжигание национальной розни в бывших советских республиках: Казахстане, Киргизии, Азербайджане, Армении, прибалтийских странах, неонацистский переворот на Украине и снабжение украинского режима оружием и наемниками подтверждают агрессивный характер глобального капитала и показывают, что Запад постоянно нуждается в дестабилизации в других странах и разжигает войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов и рынков, стагфляция и огромный госдолг, отраслевые дисбалансы и необеспеченность доллара) и внутривнутриполитических кризисов и социальных конфликтов стран Запада.

США, в нарушение основополагающих норм международного права, фактически украли размещенные за рубежом российские валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной расчетной системы SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, отбирают собственность,

закрыли небо для российских авиакомпаний, заставили 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 претендовавших 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 и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой ими нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший в мире 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 доходов от импорта создали в условиях западных санкций и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. В 2012 году, наблюдая, что мир идет к расколу, в стране была принята госпрограмма развития сельского хозяйства, а в 2015-м создана Правительственная комиссия по импортозамещению.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, политическое, экономическое) 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 какие-то стороны не потерпят поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.



Учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной.

Таблица №8.1

Основные экономические показатели России (в сопоставимых ценах)

№		2021 г.		9 мес. 2022
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	131015,0	+4,6	-1,6
2.	Инвестиции в основной капитал	22 945,4	+7,8	+5,9
3.	Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		+4,3	-1,7
			янв-ноябрь 2021 г.	янв-ноябрь 2022 г.
4.	Промышленное производство		+6,3	-0,1
5.	Продукция сельского хозяйства		-0,4	+4,7
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)		+6,0	+5,8
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.			
8.	- жилых помещений		+24,6	+14,9
9.	- нежилых помещений, в том числе:		+10,5	-3,5
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км		+38,9	+0,8
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км		+5,8	-2,4
12.	в том числе, железнодорожного транспорта (около 50%)		+4,3	-0,2
13.	Трубопроводного (около 43%)		+7,4	-4,8
14.	Автомобильного (около 6%)		+5,0	+1,8
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей		+7,3	-6,2
16.	Объем платных услуг населению, млрд рублей		+17,5	+3,4
17.	Оборот общественного питания, млрд рублей		+27,5	+4,4
18.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь- октябрь 2022 г.:			янв- октябрь 2022 г.
19.	- номинальная		+9,2	+12,7
20.	- реальная (учитывает инфляцию)		+2,7	-1,3
21.	Ключевая ставка с 19.09.2022г. составляет, %		+8,5	+7,5
22.	Инфляция (годовая) на конец ноября 2022 года (г/г)			
23.	- производственная		+24,1	+12,8
24.	- потребительская		+6,5	+13,9
			(в текущих ценах)	
			2021/2020, %	На 01.11.2022, %
25.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах		+2,6р	-8,9
26.	Кредиторская задолженность организаций		+18,8	+19,5
27.	- просроченная кредиторская задолженность от кредиторской задолженности		5,9	4,9
28.	Сумма средств организаций на счетах в банках		+19,5	+30,7
29.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам		+23,9	+9,6
30.	- задолженность по ипотечным кредитам		+25,1	+16,5
31.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам		0,6%	0,4%
32.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками		+5,5	+1,3
33.	Доходы консолидированного бюджета			+18,0
34.	Международные резервы (ЗВР), на 23.12.22г. 581,7 млрд. долл. США		+8,3	-17,7
35.	Фонд национального благосостояния, на 01.12.22г. 11,4 трлн. руб. или 185,5 млрд. долл. США (8,5% от ВВП)		-0,5	-18,0
36.	Государственный внешний долг, на 01.12.22г. 57,4 млрд. долл. США		+5,3	-2,0



## Выводы и перспективы российской экономики

По сравнению с прошлым 2021 и в течение текущего года макроэкономические показатели ухудшились. 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, росту инфляции и росту задолженности во всех странах мира.

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 производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние финансовых и торговых санкций Запада и террористические акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на полную изоляцию России. В результате произошло падение индексов экспортных позиций товаров, занимающих значительную долю ВВП России: добычи полезных ископаемых (-2,2%), металлургического производства (-1,9%), химического производства (-5,7%), сборочное производство из импортных комплектующих (-52-10%).

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки производящих и некоторых перспективных отраслей, предприятий и населения с низкими доходами. В начале 2022 года для стимулирования строительной отрасли и поддержки спроса населения государство взяло на себя обязанность субсидировать снижение ставок по льготным ипотечным программам с 12% до 7%: «Для IT-специалистов», «Семейная ипотека», «Господдержка 20-22». Действия этих государственных программ продлено до 1 июля 2024 года.

Структурная перестройка экономики требует времени и средств, что отрицательно отражается на занятости и доходах бизнеса и населения. Сегодня для большинства населения более востребованными стали 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

Сегодняшний рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики, итогов СВО и укрепления позиций России в мире. За период с начала 2021 – 3 кв. 2022 года отмечен высокий рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 42%,
- квартир вторичного рынка – на 32%,
- индивидуальных домов – на 29%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 10%..

Но военные события на Украине повлияли на спрос сдерживающее и в течение 2-го кв. 2022 года активность рынка резко снизилась. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2022 года заключено 533,7 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 16% меньше, чем за тот же период 2021 года.

Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья 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 строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, потенциально ведет к росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к перекосам цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая глубину сложившихся межотраслевых перекосов и негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения, малого и среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь частично поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могли бы стать долгосрочные комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях АНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей. В любом случае, государство будет, в целом, поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости.

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

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объем предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В течение 2023 года рынок сбалансируется 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, связанным со снижением объемов СМР, и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне 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 быстро 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 стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности 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 к 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 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. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, большая часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В таких условиях объем сделок сократится, а покупателям, общее число которых тоже уменьшится в связи со снижением доходов населения, можно просить большую скидку на торг.

5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая индекс роста цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это перспективные земельные участки, комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая 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 10.01.2023 года.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2022.pdf>,
3. <http://www.cbr.ru/> [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/),
4. [https://minfin.gov.ru/ru/performance/public\\_debt/external/structure/?id\\_38=69444-gosudarstvennyi\\_vneshniy\\_dolg\\_rossiiskoi\\_federatsii\\_2011-2022\\_gg](https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshniy_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg).
5. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>

## **8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект<sup>2</sup>**

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода,

---

<sup>2</sup> Источник: <http://www.bibliotekar.ru/biznes-8/5.htm>

типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Застроенные земельные участки.

2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.

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

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

1. Доходная недвижимость.

2. Условно доходная недвижимость.

3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.

2. Редкие объекты.

3. Широко распространенные объекты.

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

### **Районный анализ<sup>3</sup>**

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

---

<sup>3</sup> По данным сайта: [rosreestr.gov.ru](http://rosreestr.gov.ru)



на юге — с Псковской областью, протяженность границы 259 км;  
с городом федерального значения Санкт-Петербургом (полуанклав),  
протяженность границы 348 км.

Общая протяженность границы Ленинградской области по суше 2440 км.

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

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

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

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

Населенных пунктов всего 2943, в т.ч.:

городских - 67 (31 город и 36 городских поселка);

сельских – 2876

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

Таблица №8.2

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

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.

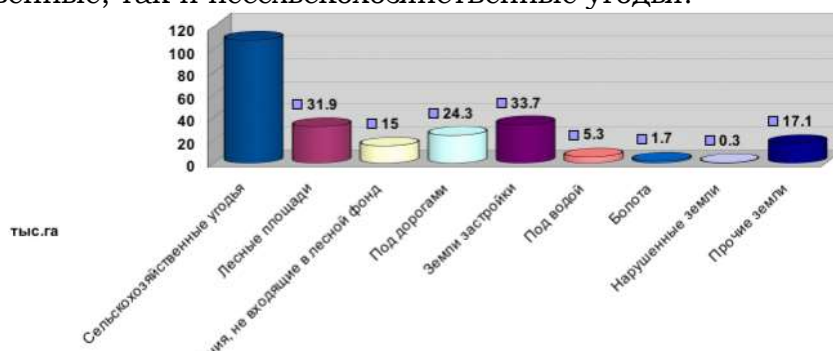
В структуре земель населенных пунктов наибольшая площадь приходится на сельскохозяйственные угодья 108,7 тыс. га. Лесные земли на территории населенных пунктов занимают 31,9 тыс. га, площади под водой (реки, ручьи, водоемы) – 5,4 тыс. га.

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**

Загородный рынок показывает завидную стабильность<sup>4</sup>. В регионе выросли продажи участков. С января по декабрь Управлением Росреестра оформлено 73,5 тысячи сделок купли-продажи наделов со статусом ИЖС, ДНП или СНТ – на 15,8% больше, чем в 2021 году.

Отчетливый загородный «плюс» уравновешен явным квартирным «минусом». На вторичном квартирном рынке недосчитали 14,2 тысячи сделок: 45 639 договоров в 2021 году, 31 439 – в 2022-м. По новым договорам долевого участия – почти паритет, даже с некоторым ростом: 23,2 тысячи ДДУ за 2022 год, плюс 8% к показателям позапрошлого года (за счет перетягивания части покупателей из петербургских новостроек в спальных районах).

По вводу жилья в многоквартирных домах: 1,3 млн кв. м в 2021-м, 0,9 млн кв. м – в 2022-м. Это с учетом завершения нескольких долгостроев и возведения десятка небольших домов для переселения граждан из аварийного фонда. (В статистику они попали, но на рынок эти квартиры, естественно, не выставались.)

В целом: индивидуальное строительство остается главным локомотивом, который вытягивает показатели региона на приличный уровень.

А вот перспективы туманны. В ноябре–декабре в три раза сократились показатели регистрации новых индивидуальных домов. Участники рынка говорят о «замирании спроса» после объявления мобилизации.

Комментарии экспертов

Сергей Дроздов, генеральный директор АН «Петербургская Недвижимость»:

– Спрос на вторичном загородном рынке в 2022 году сохранился на рекордно высоком уровне 2021 года. Тренд на увеличение продаж наметился еще в «пандемийном» 2020 году и пока сохраняется. Лидерами по спросу среди районов в 2022 году стали Всеволожский (32%), Ломоносовский (19%) и Гатчинский (16%). На участки в СНТ приходится 52% сделок, 30% – дачи в садоводствах; оставшиеся 28% – дома и участки на территориях ИЖС. Средний чек в 2022 году составил 3,77 млн рублей.

Максим Хансон, руководитель АН Insiders:

– Средние цены на загородном рынке заметно выросли после пандемии и на этом уровне замерли. У покупателей есть возможность торговаться. Заметная тенденция – отъезд части потенциальных клиентов. Этот фактор играет важную роль. Тем не менее входящие звонки тоже есть, народ продолжает интересоваться; рынок не замер, он переформатируется. Статистика ключевых запросов в поисковиках показывает: сотни тысяч пользователей так или иначе интересуются загородными объектами в Ленобласти и пригородах Петербурга. Это инерция пандемии. Те, кого напугали геополитические факторы, решают свои проблемы за границей.

Полагаю, на загородном рынке начинается период стагнации. И он будет весьма продолжительным.

<sup>4</sup> <https://nsp.ru/35198-v-2022-godu-v-lenoblasti-poyavilos-186-tysyac-individualnyx-domov>

Алексей Баринов, коммерческий директор компании «ФАКТ»:

– В 2022 году произошло снижение цен на ряд основных материалов. Объемы строительства уменьшились, дефицит материалов (керамических и бетонных блоков, деревянных конструкций) не ощущался. Стратегия «формирования запасов» оказалась неоправданной. При этом выросла стоимость инженерных систем. В целом себестоимость строительства стала более приемлемой.

Сейчас спрос находится примерно на уровне 2019–2020-го. Возвращение активности покупателей на загородном рынке к показателям 2021 года возможно только после наступления стабильности.

Сергей Щигорец, генеральный директор компании «Доминанта»:

– Спрос во второй половине 2022 года сохранялся в основном на недорогие объекты – участки в садоводствах, небольшие дома эконом-класса. Продажи в сегменте ИЖС стали редкими. Главный фактор – неопределенность. Граждане не спешат вкладывать деньги: неизвестно, что будет завтра, так что лучше приберечь средства. А загородный дом никак не относится к предметам или товарам первой необходимости.

Таблица №8.3

**Табл. 1. Дома ИЖС, поставленные на учет**

Период	Кол. домов, шт.	Площадь, кв. м.
2019	5975	837 343,8
2020	7753	1 068 139,4
2021	12 963	1 874 176,3
<b>2022</b>	<b>14 703</b>	<b>2 153 684,0</b>

Данные Управления Росреестра ЛО

Таблица №8.4

**Табл. 2. Жилые дома в СНТ, поставленные на учет**

Период	Кол. домов, шт.	Площадь, кв. м
2020	4760	504 448
2021	3851	408 087,9
2022	3929	437 828,0

Данные Управления Росреестра ЛО

Таблица №8.5

**Табл. 3. Договоры купли-продажи участков со статусом ИЖС, СНТ, ДНП**

Период	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	7312
ноябрь	3883	5486
декабрь	6420	7065
<b>Всего</b>	<b>63 497</b>	<b>73 495</b>

Данные Управления Росреестра ЛО

Таблица №8.6

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости

№п/п	Адрес	Стоимость за 1 сот.	Ссылка на источник
1	Ленинградская область, Всеволожский район, КП Блудненский ручей	150000	<a href="https://vsevolozhsk.gde.ru/c/unikalnaya_vozmozhnost_vygodno_priobresti_uchastki_44798998.html">https://vsevolozhsk.gde.ru/c/unikalnaya_vozmozhnost_vygodno_priobresti_uchastki_44798998.html</a>
2	Ленинградская область, Всеволожский район, КП Графское	180000	<a href="https://граффское.рф/">https://граффское.рф/</a>
3	Ленинградская область, Всеволожский район, КП Савоя	220000	<a href="https://realty.yandex.ru/sankt-peterburg_i_leningradskaya_oblast/kupit_kottedzhnye-poselki/savoya-1858478/">https://realty.yandex.ru/sankt-peterburg_i_leningradskaya_oblast/kupit_kottedzhnye-poselki/savoya-1858478/</a>



4	Ленинградская область, Всеволожский район, ДНТ Правда	200000	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/6504772234963535659/">https://realty.yandex.ru/offer/6504772234963535659/</a>
5	Ленинградская область, Всеволожский район, ЖК Новокасиново	200000	<a href="https://www.avito.ru/agalatovo/zemeln_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_2276211586">https://www.avito.ru/agalatovo/zemeln_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_2276211586</a>
6	Ленинградская область, Всеволожский район, КП Дружное	115000	<a href="https://poselki1.ru/kottedzhnye-poselki/druzhnoe/#">https://poselki1.ru/kottedzhnye-poselki/druzhnoe/#</a>
7	Ленинградская область, Всеволожский район, КП Коркинские просторы	60000	<a href="https://poselki1.ru/kottedzhnye-poselki/korkinskie-prostory/#">https://poselki1.ru/kottedzhnye-poselki/korkinskie-prostory/#</a>
8	Ленинградская область, Всеволожский район, КП Разметелево	200000	<a href="https://poselki1.ru/kottedzhnye-poselki/razmetelevo/tseny/#">https://poselki1.ru/kottedzhnye-poselki/razmetelevo/tseny/#</a>
9	Ленинградская область, Всеволожский район, КП Холмогорье	110000	<a href="https://spb.cian.ru/sale/suburban/267866729/">https://spb.cian.ru/sale/suburban/267866729/</a>
10	Ленинградская область, Всеволожский район, КП Никольское	150000	<a href="https://spb.cian.ru/sale/suburban/270234936/">https://spb.cian.ru/sale/suburban/270234936/</a>
11	Ленинградская область, Всеволожский район, массив Ойнелово	100000	<a href="https://spb.cian.ru/sale/suburban/282169898/">https://spb.cian.ru/sale/suburban/282169898/</a>
12	Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Никитилово	119400	<a href="https://spb.cian.ru/sale/suburban/273609323/">https://spb.cian.ru/sale/suburban/273609323/</a>

## 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:

(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:

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

#### Цена

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

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

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

#### ...Методы оценки

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

62 Цель использования какого-либо метода оценки заключается в том, чтобы расчетным путем определить цену, по которой обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства была бы осуществлена между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. 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

B10 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.

B11 К данным методам оценки относятся, например, следующие:

(a) методы, основанные на расчете приведенной стоимости (см. пункты B12 - B30);

(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».

ФСО I дает определения:

«Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

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

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

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления».

По ФСО V

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в

федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

50.4. К примерам использования справедливой стоимости относятся:

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

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

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

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

### 9.1.1. Применение методов затратного подхода

Затратный подход является одним из стандартных подходов к оценке рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости нежилого фонда. Реализация данного подхода основана на принципе замещения, то есть исходит из предположения, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше той суммы, в которую обойдется ему приобретение аналогичного земельного участка, и возведения на нем аналогичных по назначению и полезности улучшений в приемлемые для конкретных целей сроки.

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;

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

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

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

экспертным определением корректировок цен аналогов.

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

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

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

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

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

В качестве основных факторов стоимости земельного участка рассматриваются:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В качестве единиц сравнения могут использоваться:

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

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

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

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

Порядок корректировки цен продажи аналогов объекта оценки:

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

5. экспертным обоснованным определением корректировок цен аналогов.

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

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

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

Метод выделения



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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка;

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

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

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

#### Метод распределения

Метод распределения используется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

соответствие улучшений земельного участка наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

### 9.1.3. Применение методов доходного подхода

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

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

Стоимость земельного участка, рассчитанная **методом дисконтирования**, представляет собой сумму приведенных к дате оценки ожидаемых рентных доходов или других выгод. Потоки доходов за период владения землей, а также выручка от последующей перепродажи земельного участка переводятся в текущую стоимость. Данный метод широко используется при оценке земельных участков предприятий добывающей промышленности, содержащих полезные ископаемые. В связи со спецификой объекта оценки продолжительность прогнозного периода может составлять 25 лет и более.

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

Расчет ставки дисконтирования основан на учете:

доходности эксплуатации месторождения;

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

степени риска разработки данного месторождения.

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

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

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

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

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

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

земельная арендная плата (арендный доход) для оценки земель поселений; доход от прироста стоимости земельного участка, получаемый при его продаже в будущем или при его залоге под ипотечный кредит.

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

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

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

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

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

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

риск ликвидности, связанный с возможностью проникновения потерь при реализации объекта недвижимости из-за недостаточной развитости, несбалансированности и неустойчивости рынка. Экспертная оценка данного риска для прав долгосрочной аренды на московском земельном рынке составляет 7%.

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

#### Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

Метод капитализации земельной арендной платы.

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

$$A = Ab * Kd * Kp * S,$$

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 запольняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня запольняемости 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/ИЖС.

Правомочные способы использования: земельные участки под МИКС/ИЖС.

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

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

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/ИЖС.

### **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 коттеджей, однако это вызывает определенные затруднения, так как существует большое количество вариантов коттеджной застройки различного класса. Рассчитанная данным методом стоимость земельного участка будет иметь широкий диапазон значений и напрямую зависеть от выбора типа коттеджа. Выбор такой техники может привести к неточным результатам и, соответственно, искажению рыночной стоимости Объекта оценки.

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, дробности 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 корректировка.

#### **6. Физические характеристики**

Размеры и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

#### **7. Экономические характеристики**

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

#### **Единицы сравнения**

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

На различных сегментах рынка используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земли:

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

Единицы сравнения застроенных участков:

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

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

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

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

#### **Расчет и внесение поправок**

При расчете поправок можно использовать множество различных методов:

- методы парных продаж;

- экспертный метод;  
статистические методы.

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

Таблица №9.1

Адрес	Площадь, соток	Цена за сотку	Коммунальные услуги	
Ленинградская область, Всеволожский район, КП Блудненский ручей	12,21	150000	Эл-во	<a href="https://vsevolozhsk.gde.ru/c/unikalnaya_v_ozmozhnost_vygodno_priobresti_uchastki_44798998.html">https://vsevolozhsk.gde.ru/c/unikalnaya_v_ozmozhnost_vygodno_priobresti_uchastki_44798998.html</a>
Ленинградская область, Всеволожский район, КП Дружное	6,00	115000	-	<a href="https://poselki1.ru/kottedzhnye-poselki/druzhnoe/#">https://poselki1.ru/kottedzhnye-poselki/druzhnoe/#</a>
Ленинградская область, Всеволожский район, КП Холмогорье	6,00	110000	-	<a href="https://spb.cian.ru/sale/suburban/267866729/">https://spb.cian.ru/sale/suburban/267866729/</a>
Ленинградская область, Всеволожский район, КП Никольское	10,00	150000	Эл-во	<a href="https://spb.cian.ru/sale/suburban/270234936/">https://spb.cian.ru/sale/suburban/270234936/</a>

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 -9,2%.

Таблица №9.2

Ассоциация  
Экспертов рынка недвижимости  
**СтатРиелт**  
недвижимостная организация

Таблица объявлений Мои объявления Банк недвижимости Статистика рынка Для собственников Оформление сделок Эксплуатация и аренда Аренда жилья Продажа на рынке Услуги в торговле

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

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.01.2023 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношения цен фактического рыночного спроса к цене выставленным продавцами земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определяются на основе спроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), прошедшего по итогам прошедшего квартала на сайте StatRielt.

№	План продажи объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ*	По регионам*		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и проницаемости окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилая застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, проницаемости района и социальной окружности, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,96	0,94	0,96	0,94	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развития населенного пункта, проницаемости района и социальной окружности, технической возможности подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,97	0,91	0,91	0,91	0,88
4	ДНП и СНТ на земельном сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитию города, историческим характеристикам участка (лес, река, водоем и пр.), проницаемости района и социальной окружности, технической возможности подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,80	0,90	0,85	0,92	0,89	0,86
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, качества подъездных дорог	0,73	0,94	0,84	0,86	0,84	0,79
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/п продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,84	0,94	0,88	0,85	0,80	0,74
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от исторических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технической возможности подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,80	0,93	0,87	0,90	0,87	0,83

\* Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 811).

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3057-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2023-goda>

- Условия рынка. Дата продажи объектов аналогов совпадает с объектом оценки. 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 во Всеволожском районе в 30-минутной доступности до города, в 10 км до ближайшей станции метро, 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. Коэффициент торможения цены принят равным -0,17. Площадь трех близлежащих оцениваемых земельных участков объединена в целях соблюдения требований к жилой застройке Градостроительного

кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, Федерального закона №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», правил землепользования и застройки, СанПиНов и СНиПов (например СНиП 31-02-2001 санитарно-гигиенические требования к расстоянию между жилыми постройками на пограничных участках земли, СНиП 30-02-97 в отношении соседских границ, жилых и хозяйственных построек).

Таблица №9.3

Ассоциация  
Статриелт  
недвижимостная организация

Подать объявление | Мои объявления | **Базы недвижимости** | Статистика рынка | Для бизнеса | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Аудит данных | Контракты на рынке | Статьи и предложения

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2023 г.)

**Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)**

(Исследование рыночных земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией).

См. в. н.

С – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,  
 В – общая площадь земельного участка, кв. м.,  
 В – коэффициент элиптичности рынка,  
 n – коэффициент термоядерности – степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.  
 В результате эффекта «термоядерности» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итого расчетов Статриелт на основе актуальной рыночной данных

Земли населенных пунктов (городов и пригородные земли) с населением	Р <sup>2</sup> – коэффициент детерминации	Коэффициент термоядерности	Формула расчета: корректировки на площадь, масштаб (K <sub>в</sub> )
Более 1 млн. человек	0,730	-0,17	$K_v = (S_0/S_n)^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,690	-0,19	$K_v = (S_0/S_n)^{-0,19}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,611	-0,22	$K_v = (S_0/S_n)^{-0,22}$
поселения до 50 тыс. человек	0,590	-0,24	$K_v = (S_0/S_n)^{-0,24}$
Категория земельного участка	Р <sup>2</sup> – коэффициент детерминации	Коэффициент термоядерности	Формула расчета: поправки на площадь, масштаб (K <sub>с</sub> )
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,594	-0,36	$K_s = (S_0/S_n)^{-0,36}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,720	-0,32	$K_s = (S_0/S_n)^{-0,32}$

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3050-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2023-goda>

- **Корректировка на тип ВРИ.** Все объекты представляют собой земельные участки ЗНП с ВРИ для ИЖС, МИКС и иных видов жилой застройки, корректировка не требуется.

- **Корректировка на наличие коммуникаций:** Объект оценки не имеет коммуникаций, объекты-аналоги №2-4 обеспечены всеми коммуникациями за отдельную фиксированную плату, не зависящую от размера участка, корректировка не требуется. Аналог №1 обеспечен электричеством (однофазным) до 15 кВт. Корректировка составляет  $1/1,06-1=5,66\%$ .

### на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.)

Исследование рынка земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или сельского с/х, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистраль, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (неэксплуатация, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченный инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций			
3	- Обеспеченный центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,06	1,20	1,12
4	- Обеспеченный центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
5	- Обеспеченный водопроводом (центральный или скважиной в нормальном рабочем состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	- Обеспеченный канализацией (центральной или локальной в нормальном рабочем состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	- Обеспеченный центральной газоснабжением природным газом	1,06	1,20	1,12
8	- Обеспеченный центральной теплоснабжением	1,05	1,19	1,11

Примечание:

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3056-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

- 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.

1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных видов жилой застройки, общая площадь 1 298 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:1681

Таблица №9.5

Элементы сравнения	Ед. измерения	Объекты сравнения				
		Объект оценки	Аналог №1 КП Блаудненский ручей	Аналог №2 КП Дружное	Аналог №3 КП Холмогорье	Аналог №4 КП Никольское
Адрес						
Площадь	кв.м.	1298	1221	600	600	1000
Цена за единицу без НДС	руб./сот.		150000	115000	110000	150000
Общие поправки:						
Поправка на дату продажи			янв.2023	янв.2023	янв.2023	янв.2023
Корректировка			0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./сот.		150000	115000	110000	150000
Поправка на торг			предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Величина корректировки	руб./сот.		-13500	-10350	-9900	-13500
Скорректированная цена	руб./сот.		136500	104650	100100	136500
Поправка на местоположение	район		Всеволожский район Ленинградской области			
Корректировка			0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./сот.		136500	104650	100100	136500
Поправка на масштаб объекта		1298	1221	600	600	1000
Корректировка			-0,67%	-8,14%	-8,14%	-2,83%
Величина корректировки	руб./сот.		-915	-8516	-8146	-3861
Скорректированная цена	руб./сот.		135585	96134	91954	132639

Корректировка на ВРИ		Ж1	Ж1	Ж1	Ж1	Ж1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб./сот.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./сот.		135585	96134	91954	132639
Корректировка на наличие коммуникаций		нет	эл-во	нет	нет	эл-во
Корректировка			-5,66%	0%	0%	-5,66%
Величина корректировки	руб./сот.		-7674	0	0	-7507
Скорректированная цена	руб./сот.		127911	96134	91954	125132
Абсолютная корректировка	%		6,33%	8,14%	8,14%	8,49%
Вес аналога			0,257	0,248	0,248	0,247
Вклад аналога			32845	23867	22830	30866
Средняя стоимость	руб./сот.		110408,88			
Итого:	руб.		1 433 107			

2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных видов жилой застройки, общая площадь 395 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:1948, 47:07:0485001:1949, 47:07:0485001:1950

Таблица №9.6

Элементы сравнения	Ед. измерения	Объекты сравнения				
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес			КП Блудненский ручей	КП Дружное	КП Холмогорье	КП Никольское
Площадь	кв.м.	395	1221	600	600	1000
Цена за единицу без НДС	руб./сот.		150000	115000	110000	150000
Общие поправки:						
Поправка на дату продажи			январь.2023	январь.2023	январь.2023	январь.2023
Корректировка			0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./сот.		150000	115000	110000	150000
Поправка на торг			предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Величина корректировки	руб./сот.		-13500	-10350	-9900	-13500
Скорректированная цена	руб./сот.		136500	104650	100100	136500
Поправка на местоположение	район		Всеволожский район Ленинградской области			
Корректировка			0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./сот.		136500	104650	100100	136500
Поправка на масштаб объекта		395	1221	600	1857	800
Корректировка			13,22%	4,71%	4,71%	10,76%
Величина корректировки	руб./сот.		18042	4925	4711	14684
Скорректированная цена	руб./сот.		154542	109575	104811	151184
Корректировка на ВРИ		Ж1	Ж1	Ж1	Ж1	Ж1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб./сот.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./сот.		154542	109575	104811	151184
Корректировка на наличие коммуникаций		нет	эл-во	нет	нет	эл-во
Корректировка			-5,66%	0%	0%	-5,66%
Величина корректировки	руб./сот.		-8747	0	0	-8557
Скорректированная цена	руб./сот.		145795	109575	104811	142627
Абсолютная корректировка	%		18,88%	4,71%	4,71%	16,42%
Вес аналога			0,216	0,279	0,279	0,226
Вклад аналога			31552	30567	29238	32185
Средняя стоимость	руб./сот.		123542,85			
Итого:	руб.		487 994			
47:07:0485001:1948	176 кв.м		217 435			
47:07:0485001:1949	170 кв.м		210 023			
47:07:0485001:1950	49 кв.м		60 536			



## 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: для иных видов жилой застройки, общая площадь 1 298 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:1681:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	1 433 107	100	1 433 107
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			1 433 000

2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных видов жилой застройки, общая площадь 176 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:1948:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	217 435	100	217 435
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			217 000

3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных видов жилой застройки, общая площадь 170 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:1949:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	210 023	100	210 023
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			210 000

4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных видов жилой застройки, общая площадь 49 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:1950:

Применяемый подход	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес, %	Стоимость с учетом удельного веса и округлений величин, руб.
Сравнительный подход	60 536	100	60 536
Доходный подход	Не применялся	0	-
Затратный подход	Не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учётом округлений величин, руб.			61 000

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

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

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

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

Таблица № 10.2

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

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

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

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных видов жилой застройки, общая площадь 1298 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:1681 составляет 1 433 000,00 (один миллион четыреста тридцать три тысячи) рублей.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных видов жилой застройки, общая площадь 176 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:1948 составляет 217 000,00 (двести семнадцать тысяч) рублей.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных видов жилой застройки, общая площадь 170 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:1949 составляет 210 000,00 (двести десять тысяч) рублей.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных видов жилой застройки, общая площадь 49 кв. м, адрес (местоположение) Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово, кадастровый номер 47:07:0485001:1950 составляет 61 000,00 (шестьдесят одна тысяча) рублей.

Генеральный директор АО «Плеяда консалтинг»

Н. А. Шишкина

Оценщик АО «Плеяда консалтинг»

Е.Е. Некрасов

Фотографии объекта оценки



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

1. Выписка из ЕГРН на Земельный участок, кадастровый номер 47:07:0485001:1681

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>07.08.2017 № 47/112/004/2017-1511</b>			
Кадастровый номер:		47:07:0485001:1681	

Номер кадастрового квартала:	47:07:0485001
Дата присвоения кадастрового номера:	05.08.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово
Площадь:	1298 +/- 25 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	666951.34
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	малоэтажные жилые дома до 3-х этажей
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 06.08.2020
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 47:07:0485001:1478.
Получатель выписки:	Мармудев Виктор Викторович

ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ ОТДЕЛА №1 <small>(полное наименование должности)</small>		Клемина О. В. <small>(подпись, фамилия)</small>
---	--	--



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

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

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 № _____	Раздела 3	Всего листов раздела 3: _____	Всего разделов: _____
07.08.2017 № 47/112/004/2017-1511		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		47-07-0485001:1681	

План (чертеж, схема) земельного участка:



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



2. Выписка из ЕГРН на Земельный участок, кадастровый номер 47:07:0485001:1948

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 23.07.2019 г., поступившего на рассмотрение 23.07.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>		(имеет ли объект недвижимости)	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	: Всего разделов: Всего листов выписки:
25.07.2019	№ 77/100/380/2019-1063		47:07:0485001:1948
Кадастровый номер:			

Номер кадастрового квартала:	47:07:0485001
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	47:07:0485001:1483
Адрес:	Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово
Площадь:	176 +/- 5 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	90434.08
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	малоэтажные жилые дома до 3-х этажей
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 47:07:0485001:1478.
Получатель выписки:	Жихарев Александр Николаевич

Инженер 2 категории	Кушманова Л. Н.
(подпись, наименование должности)	(подпись, наименование)



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

<b>Земельный участок</b>		(вид объекта недвижимости)
Лист №	Раздела	Всего листов раздела : _____
25.07.2019 № 77/100/380/2019-1063		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		47:07:0485001:1948
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. [Идентификаторы инвестиционных паяв - Идентификаторы паяв инвестиционных фондов недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", данные о которых установлены на основании данных Единого государственного реестра недвижимости паяв и доли в инвестиционных паях данных о которых устанавливаются на основании данных Единого государственного реестра недвижимости паяв и доли в инвестиционных паях]
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Собственность, № 47:07:0485001:1948-47/012/2017-1 от 31.08.2017
3. Документы-основания:		3.1. Сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4. 4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		Доверительное управление, обл. Ленинградская, р-н Всеволожский, д. Касимово, кад. № 47:07:0485001:1948, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажные жилые дома до 3-х этажей, площадь 176 кв. м
дата государственной регистрации:		31.08.2017
номер государственной регистрации:		47:07:0485001:1948-47/012/2017-2
срок, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 28.02.2014 по 30.09.2014
основание государственной регистрации:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", ИНН: 7701894373
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
Инженер 2 категории		Кушманова Л. Н.

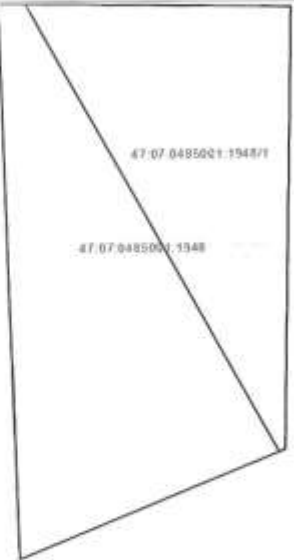




Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

<b>Земельный участок</b>		<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	: Всего разделов: Всего листов выписки:
25.07.2019	№ 77/100/380/2019-1063		
Кадастровый номер:		47:07:0485001:1948	

План (чертеж, схема) земельного участка:

	
Масштаб 1:	Условные обозначения:

Инженер 2 категории	Кушманова Л. Н.
<small>(подпись, наименование должности)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>



3. Выписка из ЕГРН на Земельный участок, кадастровый номер 47:07:0485001:1949

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.07.2019 г., поступившего на рассмотрение 23.07.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок

Лист №	Раздела	Всего листов раздела	:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
25.07.2019	№ 77/100/380/2019-1064				
Кадастровый номер:	47:07:0485001:1949				

Номер кадастрового квартала:	47:07:0485001
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	47:07:0485001:1483
Адрес:	Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово
Площадь:	170 +/- 5 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	87351.10
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	малоэтажные жилые дома до 3-х этажей
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 47:07:0485001:1478.
Получатель выписки:	Жигарев Александр Николаевич

Инженер 2 категории	Кушманова Л. Н.
---------------------	-----------------



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

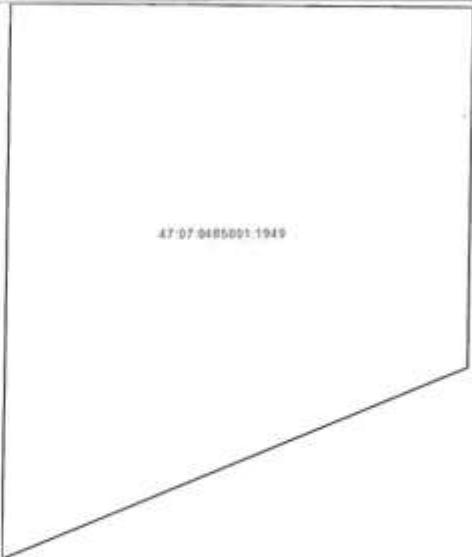
Земельный участок		(инв. объект недвижимости)
Лист №	Раздела	Всего листов раздела : _____
25.07.2019 № 77/100/380/2019-1064		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		47:07:0485001:1949
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Выделены инвестиционные фонды - Фонды для приема и инвестирования фондов недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", данные о которых устанавливаются на основании данных кадастровых объектов недвижимости инвестиционных фондов в реестре кадастровых объектов недвижимости и докт. выделены инвестиционные фонды данные о которых устанавливаются на основании данных кадастровых объектов недвижимости инвестиционных фондов в реестре кадастровых объектов недвижимости.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 47:07:0485001:1949-47/012/2017-1 от 31.08.2017	
3. Документы-основания:	3.1. Сведения не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
вид:	Доверительное управление, обл. Ленинградская, р-н Всеволожский, д. Касимово, кад. № 47:07:0485001:1949, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажные жилые дома до 3-х этажей, площадь 170 кв. м	
дата государственной регистрации:	31.08.2017	
номер государственной регистрации:	47:07:0485001:1949-47/012/2017-2	
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 28.02.2014 по 30.09.2020	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", ИНН: 7701894373	
основание государственной регистрации:	Правла доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", дата регистрации 06.12.2013, регистрационный номер 2699	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Инженер 2 категории		Кушманова Л. Н.
(подпись, наименование должности)		(подпись, фамилия)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(рек. объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего разделов:
25.07.2019	№ 77/100/380/2019-1064		
Кадастровый номер:		47:07:0485001:1949	

План (чертеж, схема) земельного участка:

 <p>47:07:0485001:1949</p>			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		

Инженер 2 категории	Кушманова Л. Н.
<small>(подпись, наименование должности)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>





4. Выписка из ЕГРН на Земельный участок, кадастровый номер 47:07:0485001:1950

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"  
по Москве  
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 23.07.2019 г., поступившего на рассмотрение 23.07.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>		(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов:
25.07.2019	№ 77/100/380/2019-1065		
Кадастровый номер:		47:07:0485001:1950	
Номер кадастрового квартала:	47:07:0485001		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	47:07:0485001:1483		
Адрес:	Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово		
Площадь:	49 +/- 2 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	25177.67		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	малоэтажные жилые дома до 3-х этажей		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 47:07:0485001:1478.		
Получатель выписки:	Жихарев Александр Николаевич		
Инженер 2 категории			Кушманкова Л. Н.
(подпись исполняющего обязанности)		(подпись, печать)	



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

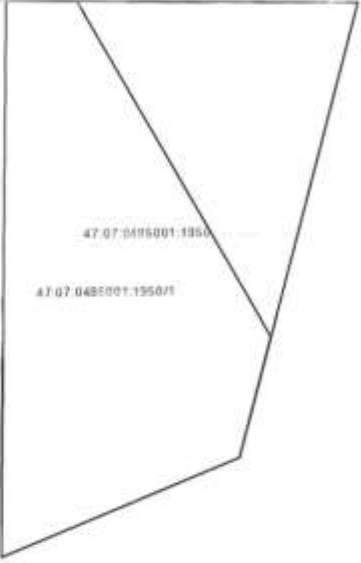
<b>Земельный участок</b>		<small>(один объект недвижимости)</small>
Лист № _____	Раздела _____	Всего листов раздела _____
25.07.2019 № 77/100/380/2019-1065		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		47:07:0485001:1950
<p>1. Правообладатель (правообладатели):</p> <p>2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:</p> <p>3. Документы-основания:</p> <p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>вид:</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:</p> <p>лицу, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:</p> <p>основание государственной регистрации:</p> <p>5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</p> <p>6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>Инженер 2 категории _____</p> <p align="right">Кушминова Л. Н. _____</p>		
<p>1.1. Основание возникновения права - Подписанная настоящим инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", датой, о которой установлено ограничение прав и обременения, является кадастровый номер 47:07:0485001:1950-47/012/2017-1 от 31.08.2017</p> <p>2.1. Общая долевая собственность, № 47:07:0485001:1950-47/012/2017-1 от 31.08.2017</p> <p>3.1. Сведения не предоставляются</p> <p>Доверительное управление, обл. Ленинградская, р-н Всеволожский, д. Касимово, кад. № 47:07:0485001:1950, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажные жилые дома до 3-х этажей, площадь 49 кв. м</p> <p>31.08.2017</p> <p>47:07:0485001:1950-47/012/2017-2</p> <p>с 28.02.2014 по 30.09.2020</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", ИНН: 7701894373</p> <p>Принята доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", дата регистрации 06.12.2013, регистрационный номер 2699</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p>		



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		(рек. объект недвижимости)		Всего листов выписки	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	:	Всего разделов:	
25.07.2019	№ 77/100/380/2019-1065				
Кадастровый номер:				47:07:0485001:1950	

План (чертеж, схема) земельного участка:

			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		

Инженер 2 категории	Кушмашова Л. Н.
---------------------	-----------------



## Аналоги

Сравнительный подход

1. [https://vsevolozhsk.gde.ru/c/unikalnaya\\_vozmozhnost\\_vygodno\\_priobresti\\_uchastki\\_44798998.html](https://vsevolozhsk.gde.ru/c/unikalnaya_vozmozhnost_vygodno_priobresti_uchastki_44798998.html)

gde Всеволожск - Район Поиск по объявлениям Найти Избранное Вход Подать объявление

Объявления > Недвижимость > Участки > Продажа земельных участков в Всеволожске >

Уникальная возможность выгодно приобрести участки ИЖС. 1 831 500 руб.

Добавить в избранное Поднять просмотры Пожаловаться

+7 (981) 949-61-48

Будьте бдительны! Никогда не переводите задаток продавцу!  
Сообщите, что вы нашли это объявление на Gde.ru

Написать сообщение

Елена  
На сайте с мая 2019

г. Всеволожск, от микрорайона Южный, Колтушское шоссе в 2 км по Южному шоссе.  
[показать на карте](#)  
Просмотров 106

Площадь, м², 12,21 Расстояние до города: в черте Категория земли: поселений (ижс)

Продается земельный участок ИЖС в черте города, Колтедкий посёлок «Блудненский ручей». Категория - земли населённых пунктов, разрешённое использование - строительство индивидуальных жилых домов, прописка (регистрация) - город Всеволожск. Продажа от собственника, без посредников и комиссий, документы готовы, межевание проведено. Участок имеет кадастровый номер. По коммуникациям: согласованный проезд, дорога и дренаж - есть; электроэнергия - 15 кВт, газ - в 2020 году, вода - скважина или колодец. Подъезд к участку осуществляется по Южному шоссе. Рядом живописные Ждановские озера, грибные места. Напротив расположен новый гилентский соф-парк Mill Creek.

Участки ровные, сухие, красивый еловый лес, который не подлежит вырубке. Колтедкий посёлок расположен у микрорайона Южный с развитой инфраструктурой: магазины «Семья», «Мельница», «Спар», строительный магазин «Винмос», гипермаркет «Лента», школы, детские сады, Дом культуры, Сбербанк, остановки общественного транспорта, заправка и т.д. Удобное транспортное сообщение: на автомобиле до КАД - 15 минут по Колтушскому шоссе, 5 км до центра города и станции ж/д



2. <https://poselki1.ru/kottedzhnye-poselki/druzhnoe/#>

The screenshot displays the website **POSELKI1.RU** in a web browser. The page is titled "ДРУЖНОЕ" (Druzhnoye) under the category "КОТТЕДЖНЫЕ ПОСЕЛКИ". The header includes contact information: (812) 648-17-38 and 8 800 500-64-53. A navigation bar lists various settlement types and locations, including "КОРКИНСКИЕ ПРОСТОРЫ", "ДРУЖНОЕ", "ВИШНЁВСКИЙ БЕРЕГ", "И РЕКА, И ЛЕС, И ОЗЕРО", "ГОРОД САД", "СОЛНЕЧНОЕ", "ОСИНОВАЯ РОЩА", "КОММЕРЧЕСКАЯ ЗОНА «У ИГОРЫ»", and "ПРОМЗОНА РАЗМЕТЕЛЕВО".

The main content area features a sidebar with a menu for "КП Дружное" (KP Druzhnoye) with options: "Расположение", "Преимущества", "Фото", "Видео", "Карта земельных участков", "Полезные документы", and "Схема проезда". The main text area is titled "Параметры коттеджного поселка" (Parameters of the cottage settlement) and lists the following details:

Параметры коттеджного поселка	
Местоположение	Дальность
Всеволожский район (Ленинградская область)	15 км от КАД
Цена	Время езды
от 115 тыс. руб.	30 минут
Количество участков	Важно
293	осталось несколько участков
Площадь	
36 Га	

Below the parameters, there are buttons for "Дороги", "Пост охраны", "Электричество", "Водоснабжение", "Газоснабжение", and "Интернет". At the bottom, there is a green button with a WhatsApp icon and the text "Написать нам WhatsApp 24 часа".

3. <https://spb.cian.ru/sale/suburban/267866729/>

Участок, 6 сот. в посёлке «Холмогорье»  
Ленинградская область, Всеволожский район, Лесколоское с/пос. Финские Дачи  
коттеджный посёлок на карте  
Сортавалье шоссе, 35 км от КАД Выборгское шоссе, 37 км от КАД

660 000 Р  
110 000 ₽/сот  
+7 911 009-68-50

СМС и объявления и уведомления доставлены не будут. Закрыть  
В объявлении указан контактный номер

Помогите, сообщите, что вы видели объявление на СИАН. И получите 1000 рублей за раз

ЦИАН.ипотека  
Один запрос в 9 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 5,4%

ИП: застройщик  
УК Северная Долина  
✓ Документы в достоверности проверены  
Нет отзывов  
Еще 263 объекта

6.0 сот.  
Площадь

Продается участок в КП Холмогорье 6 сот. У коттеджного посёлка "Холмогорье" очень выгодное расположение: на холме, в окружении леса. Прекрасный вид, чистейший лесной воздух и тишина. Спокойная размеренная жизнь всего в 20 километрах от города, отличная транспортная доступность, оборудованные участки с современной инженерной инфраструктурой.

Вокруг посёлка несколько населённых пунктов с магазинами, аптеками, школой и всем, что нужно для комфортной жизни.

4. <https://spb.cian.ru/sale/suburban/270234936/>

Участок, 10 сот.

Ленинградская область, Всеволожский район, Лесколоское с/пос, Никольское коттеджный поселок. На карте

Сортавала шоссе, 22 км от КАД. Выборгское шоссе, 25 км от КАД

В избранное

1 500 000 ₽

130 000 ₽ сот

Следить за изменением цены

+7 911 023-41-91

СМС и сообщения в мессенджерах доступны не будут. Звоните. В объявлении показан приблизительный план.

Полнота, заботясь, что наши объявления на ЦИАН. И готовы от вас тоже ждать.

Написать

ЦИАН.ипотека

Один запрос в 9 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 5,4%

ID 414680

10,0 сот. Площадь

Индивидуальное жилищное строительство

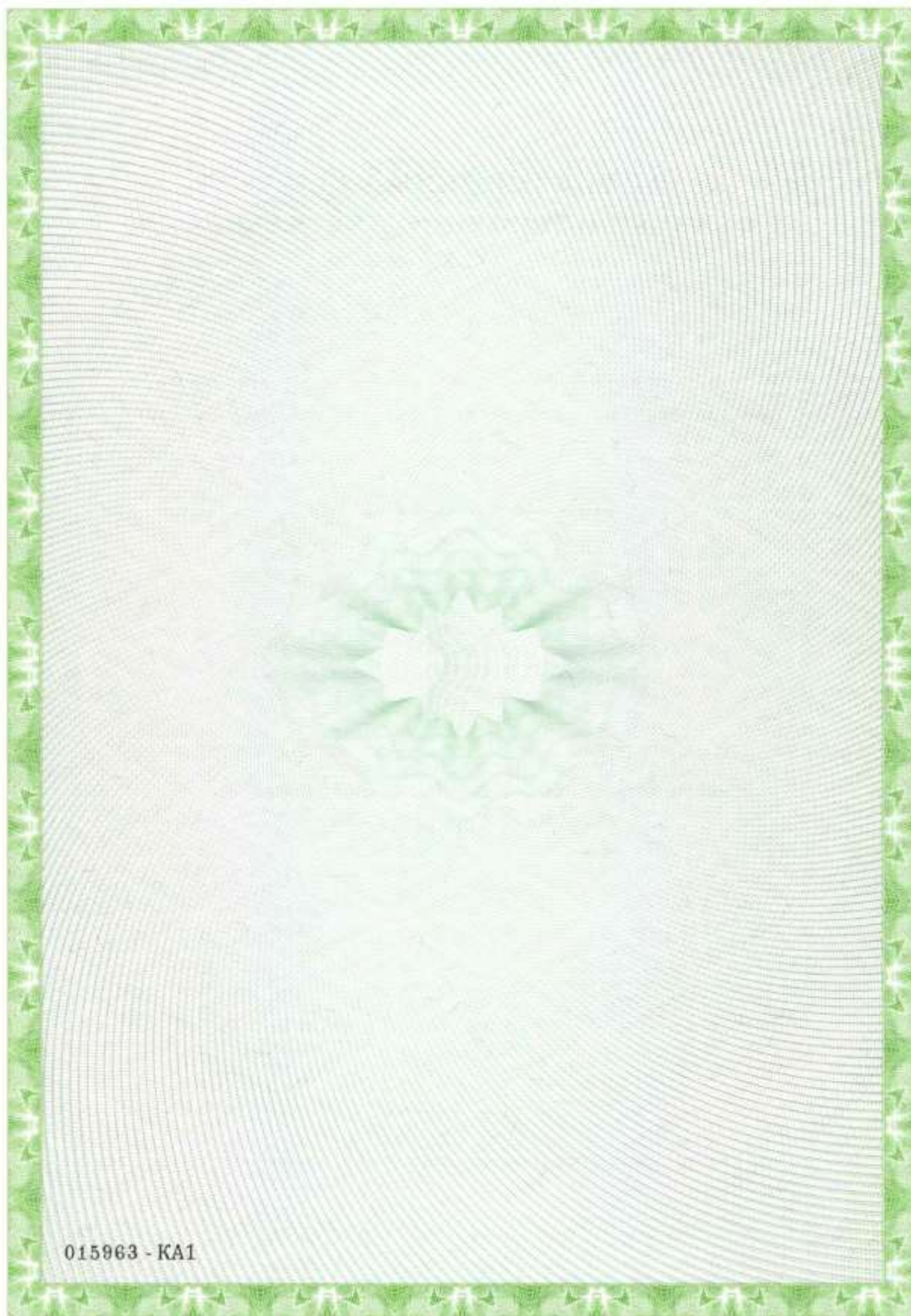
Статус земли

Участок 10 соток в коттеджном поселке Никольское во Всеволожском районе, рядом можно сразу строить, есть возможность увеличить участок еще на 10 соток или 20 соток. В поселке всего 128 участков от 10 до 15 соток. В стоимость входит электричество. В лесу доступности есть лесное озеро и лес. Поселок находится недалеко от Санкт-Петербурга, 20 км. по Новоприозерскому шоссе, 8 км. до п. Алагулово, 5 км. до п. Осельки. Участок в собственности, продается без подряда, строительство дачное.











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



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733  
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@srroo.ru | Web: www.srroo.ru  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации



Член Международного комитета  
по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка  
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана  
по заявлению

Некрасова Евгения Евгеньевича

(Ф.И.О. заявителя или иного законного представителя)

о том, что Некрасов Евгений Евгеньевич

(Ф.И.О. оценщика)

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 16 января 2023 г.


Дата составления выписки 16 января 2023 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков



<b>ПОЛИС №0991R/776/0000070/22</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ</b> <b>ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		 <b>АЛЬФА</b> <b>СТРАХОВАНИЕ</b>
г. Москва		19 апреля 2022 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/0000070/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 3010181020000000593, БИК 044525593.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	Оценщик Некрасов Евгений Евгеньевич Адрес регистрации или ИНН: 430900688830	
<b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 23 мая 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 22 мая 2023 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 23 мая 2022 г.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 23 мая 2022 г. по 22 мая 2023 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО «АльфаСтрахование»	
Некрасов Евгений Евгеньевич		в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.



**ДОГОВОР  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**№ 433-072606/22 от «11» июля 2022**

Россия, г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Акционерное общество «Плеяда консалтинг»  
Г. Москва, ул. Мельникова, д. 3, корп. 5, этаж № 1, пом. V, ком. 2  
ИНН 7736641408  
E-mail: mail@pleyadaconsulting.ru  
Тел.: +7(495)669-23-39
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
115035, Москва, ул. 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

