

## ОТЧЕТ № 50/С-16/42

об оценке рыночной (справедливой) стоимости недвижимого  
имущества  
расположенного по адресу:  
Ленинградская область, Всеволожский район,  
дер.Касимово

**ЗАКАЗЧИК:** ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ РИГОРА», Д.У.  
ЗАКРЫТЫМ ПАЕВЫМ ИНВЕСТИЦИОННЫМ ФОНДОМ  
НЕДВИЖИМОСТИ «КАСИМОВО»

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «ДЕ-ЮРЕ РЕАЛ ЭСТЕЙТ»

**ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ:** ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ)  
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА:** № 50/С-16/42

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:** 20 мая 2024 года

**ДАТА ОЦЕНКИ:** 20 мая 2024 года

Москва, 2024 г.

**СОДЕРЖАНИЕ**

	<i>стр.</i>
СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	9
3.1. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	9
3.2. Сведения об оценщике(ах)	9
3.3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)	11
3.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации	12
3.5. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия	14
3.6. Анализ достаточности и достоверности информации	18
4. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	19
4.1. Основные принципы оценки имущества	19
4.2. Основные мотивы и цели оценки	19
4.3. Подходы в оценке	19
4.4. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	20
4.5. Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения	21
4.6. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	22
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
5.1. Состав Объекта оценки	23
5.2. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	23
5.3. Местоположение Объекта оценки	23
5.4. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки	25
6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	35
6.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости	35
6.2. Сегментирование земельного рынка	40
6.3. Анализ сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит оцениваемый объект.	41
6.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	42
6.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости	44
6.6. Основные выводы	46
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	48
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	49
8.1. Подходы и методы, используемые при оценке рыночной стоимости земельного участка	49
8.1.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	50
8.1.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	51
8.1.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	52
9. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	54
9.1. Основные положения	54
9.2. Определение стоимости Объекта оценки	54
10.3. Вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	71
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	72
11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	73
11.1. Взвешенная оценка справедливой стоимости Объекта оценки	73
11.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	74
11.3. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИНФОРМАЦИОННЫХ ИСТОЧНИКОВ	75
ПРИЛОЖЕНИЕ №1 КВАЛИФИКАЦИОННЫЕ СВИДЕТЕЛЬСТВА ОЦЕНЩИКОВ	76
ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ДЛЯ РАСЧЕТА ИНФОРМАЦИЯ	82
ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	91



ООО «Управляющая компания Ригора»,  
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным  
фондом недвижимости «Касимово»  
Генеральному директору  
г-же Винниченко М.А.

Уважаемая Мария Александровна!

В соответствии с Договором № 50/С-16 от 11.11.2016 г. (Задание на оценку № 42 от 17.05.2024 г.) (далее по тексту – Договор) между Вами и Обществом с ограниченной ответственностью «Де-Юре Реал Эстейт» (далее по тексту – Исполнитель) нами выполнены расчеты рыночной стоимости недвижимого имущества в виде земельных участков, расположенных по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, дер. Касимово, по состоянию на 20.05.2024 года.

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки, с учетом сделанных в отчете предположений и допущений составляет:

**23 148 048 (Двадцать три миллиона сто сорок восемь тысяч сорок восемь) рублей,  
в том числе:**

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Площадь, соток	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	земельный участок	47:07:0485001:1475	502	5,02	718 126
2	земельный участок	47:07:0485001:1476	2 342	23,42	3 814 251
3	земельный участок	47:07:0485001:1480	291	2,91	456 262
4	земельный участок	47:07:0485001:1481	299	2,99	466 736
5	земельный участок	47:07:0485001:1482	240	2,4	388 200
6	земельный участок	47:07:0485001:1484	285	2,85	448 371
7	земельный участок	47:07:0485001:9377	10 463	104,63	16 856 102
	<b>Итого:</b>		<b>14 422</b>	<b>144,22</b>	<b>23 148 048</b>

Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки проводилось в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020), а также Международного стандарта финансовой отчетности (с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Анализ исходной информации и рыночных данных, обоснование выбора подходов и методов оценки, а также конкретные расчеты представлены в соответствующих разделах Отчета и Приложениях, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно.

Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки действительна при допущениях, указанных в Разделе 3.3 настоящего Отчета.

С уважением,  
врио генерального директора  
ООО «Де-Юре Реал Эстейт»



Кулифеева Д.Г.

**1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

<b>Основания для проведения оценщиком оценки объекта оценки</b>	Договор № 50/С-16 от 11.11.2016 г.(Задание на оценку № 42 от 17.05.2024г.)			
<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>				
<b>Объект оценки (Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей)</b>	Недвижимое имущество: в виде земельных участков, расположенных по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, дер. Касимово. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажные жилые дома до 3-х этажей.			
	<b>№ п/п</b>	<b>Наименование объекта оценки</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Площадь, соток</b>
	1	земельный участок	47:07:0485001:1475	5,02
	2	земельный участок	47:07:0485001:1476	23,42
	3	земельный участок	47:07:0485001:1480	2,91
	4	земельный участок	47:07:0485001:1481	2,99
	5	земельный участок	47:07:0485001:1482	2,4
	6	земельный участок	47:07:0485001:1484	2,85
7	земельный участок	47:07:0485001:9377	104,63	
<b>Имущественные права на объект оценки (права, учитываемые при оценке объекта оценки)</b>	Общая долевая собственность			
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку;</li><li>- результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости;</li><li>- итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие активности рынка объекта оценки, оценщик считает возможным указать допустимый интервал стоимости в размере +/- 10%;</li><li>- оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</li></ul>			
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b>				
<b>Подход к оценке</b>	<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.</b>	<b>Коэффициент весомости результата</b>		
Затратный подход	Не применялся	0		
Сравнительный подход	<b>23 148 048</b>	1		
Доходный подход	Не применялся	0		
<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки (округленно), руб.</b>	<b>23 148 048</b>			



**Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта на дату оценки  
земельных участков, входящих в состав объекта оценки**

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, соток	Площадь, кв.м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	земельный участок	47:07:0485001:1475	5,02	502,00	718 126
2	земельный участок	47:07:0485001:1476	23,42	2 342,00	3 814 251
3	земельный участок	47:07:0485001:1480	2,91	291,00	456 262
4	земельный участок	47:07:0485001:1481	2,99	299,00	466 736
5	земельный участок	47:07:0485001:1482	2,4	240,00	388 200
6	земельный участок	47:07:0485001:1484	2,85	285,00	448 371
7	земельный участок	47:07:0485001:9377	104,63	10 463	16 856 102
	<b>Итого:</b>		<b>144.22</b>	<b>14 422</b>	<b>23 148 048</b>

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<p><b>Объект оценки (Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей)</b></p>	<p><b>Недвижимое имущество</b> в виде земельных участков, расположенных по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово:</p>			
	<b>№ п/п</b>	<b>Наименование объекта оценки</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Площадь, кв.м</b>
	1	земельный участок	47:07:0485001:1475	502
	2	земельный участок	47:07:0485001:1476	2342
	3	земельный участок	47:07:0485001:1480	291
	4	земельный участок	47:07:0485001:1481	299
	5	земельный участок	47:07:0485001:1482	240
	6	земельный участок	47:07:0485001:1484	285
7	земельный участок	47:07:0485001:9377	10 463	
	<b>Итого:</b>		<b>14 422</b>	
<p><b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b></p>	<p>Право собственности на земельные участки</p>			
<p><b>Существующие имущественные права на объект оценки</b></p>	<p>Общая долевая собственность</p>			
<p><b>Ограничение (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки</b></p>	<p>Ограничения (обременения) прав на объект оценки не зарегистрированы</p>			
<p><b>47:07:0485001:1475</b></p>	<p>Доверительное управление № 47-47-13/033/2014-008 от 28.02.2014 Аренда № 47-47/013-47/013/005/2016-1786/9 от 23.05.2016 № 47:07:0485001:1475-47/012/2019-1 отсутствует № 47-47/013-47/013/005/2016-1786/1 отсутствует № 47-47/013-47/013/007/2016-9262/1 отсутствует</p>			
<p><b>47:07:0485001:1476</b></p>	<p>Аренда № 47-47/013-47/013/005/2016-1786/7 от 23.05.2016 Доверительное управление</p>			



	<p>№ 47-47-13/033/2014-008 от 28.02.2014 № 47:07:0485001:1476-47/013/2017-1 отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 09.06.2017 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 04.05.2021</p>
<b>47:07:0485001:1480</b>	<p>Аренда № 47-47/013-47/013/005/2016-1786/2 от 23.05.2016 Доверительное управление № 47-47-13/033/2014-008 от 28.02.2014 № 47-47/013-47/013/007/2016-9262/1 отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 09.06.2017</p>
<b>47:07:0485001:1481</b>	<p>Аренда № 47-47/013-47/013/005/2016-1786/3 от 23.05.2016 Доверительное управление № 47-47-13/033/2014-008 от 28.02.2014 № 47-47/013-47/013/007/2016-9262/1 отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 09.06.2017</p>
<b>47:07:0485001:1482</b>	<p>Аренда № 47-47/013-47/013/005/2016-1786/8 от 23.05.2016 Доверительное управление № 47-47-13/033/2014-008 от 28.02.2014 № 47-47/013-47/013/007/2016-9262/1 отсутствует</p>
<b>47:07:0485001:1484</b>	<p>Доверительное управление № 47-47-13/033/2014-008 от 28.02.2014 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 04.05.2021</p>
<b>47:07:0485001:9377</b>	<p>Доверительное управление № 47:07:0485001:9377-47/053/2023-2 от 20.11.2023</p>
<b>Цель оценки</b>	<p>Определение рыночной (справедливой) стоимости. Оценка стоимости активов паевых инвестиционных фондов (ПИФ) и закрытых паевых инвестиционных фондов (ЗПИФ) должна производиться только независимой оценочной компанией согласно нормам Закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ и Указаниям Центрального Банка России от 25.08.2015 г. № 3758-У.</p>
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке</b>	<p>Оценщику не известны</p>



<b>(помимо заказчика оценки)</b>				
<b>Соблюдение требований законодательства России</b>	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»			
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Оценка стоимости Объекта производится в соответствии с требованиями действующего законодательства и Правилами доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Касимово» под управлением ООО «Управляющая компания Ригора». Результаты оценки не могут быть использованы для других целей.			
<b>Вид стоимости (предпосылки стоимости)</b>	Рыночная (справедливая) стоимость (согласно Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Итоговый результат объекта оценки: рыночная стоимость, выраженная конкретным значением, без указания границ интервала (ФСО №7, п.30).			
<b>Дата оценки</b>	20 мая 2024 г.			
<b>Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки</b>	Осмотр Объекта оценки – не проводился, согласно Заданию на оценку			
<b>Дата составления отчёта</b>	20 мая 2024 г.			
<b>Срок проведения оценки</b>	17 - 20 мая 2024 г.			
<b>Состав и объем документов м материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).</b>	<i>Свидетельства о государственной регистрации права на земельные участки:</i>			
	<b>№ п/п</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Номер записи в реестре</b>	<b>Серия, номер и дата выдачи свидетельства о праве собственности</b>
	1	47:07:0485001:1 475	47-47/013-47/013/018/2015-6207/1	47-АВ №820978 от 26.05.2015
	2	47:07:0485001:1 476	47-47/013-47/013/018/2015-6208/1	47-АВ №820979 от 26.05.2015
	3	47:07:0485001:1 480	47-47/013-47/013/018/2015-6214/1	47-АВ №820984 от 26.05.2015
	4	47:07:0485001:1 481	47-47/013-47/013/018/2015-6205/1	47-АВ №820977 от 26.05.2015
	5	47:07:0485001:1 482	47-47/013-47/013/018/2015-6209/1	47-АВ №820980 от 26.05.2015
	6	47:07:0485001:1 484	47-47/013-47/013/018/2015-6215/1	47-АВ №820985 от 26.05.2015
7	47:07:0485001:9 377	№ 47:07:0485001:9377-47/053/2023-1 от 20.11.2023	Выписка ЕГРН от 20.11.2023 г.	
<b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации</b>	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки			
<b>Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку</b>	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 3.3.			
<b>Допущения, на которых основывается оценка</b>	Без проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы Без проведения аудиторской проверки финансовой отчетности и инвентаризации составных частей объекта оценки.			
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов</b>	Не привлекаются			
<b>Форма составления отчета об оценке</b>	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе (и (или) в форме электронного документа)			
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке</b>	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика			
<b>Форма представления итоговой стоимости</b>	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться			



	стоимость
<b>Иные специфические требования к отчету об оценке</b>	Не предусмотрены
<b>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин</b>	Не требуется



### 3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

#### 3.1. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Наименование организации:	ООО «Управляющая компания РИГОРА», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Касимово»
ОГРН	1107746867128 от «22» октября 2010 года
ИНН	7701894373
КПП	770101001
Место нахождения	105066, г. Москва, ул. Старая Басманная, д.16/1Б, стр.6
Телефон/факс	(495)231-41-99
e-mail	info@uk-rigora.ru
Расчетный счет	№40701810273000001734 в Филиал Центральный ПАО Банка «ФК Открытие»
Корреспондентский счет	№30101810945250000297
БИК	044525297
ОКВЭД	41.2
ОКПО	83246495

#### 3.2. Сведения об оценщике(ах)

Оценщик (Ф.И.О.)	Кулифеева Джулия Геннадьевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	<p>Оценщик является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков», регистрационный № 000598 согласно реестру, дата регистрации в реестре 07 августа 2007 года.</p> <p>Адрес местонахождения СРО РОО: 105066, г. Москва, 1-ый Басманный пер., д. 2А, стр. 1. (С 17 июля 2020 года Ассоциация «Русское общество оценщиков» (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813) является полным правопреемником имущественных и неимущественных прав, обязанностей и обязательств по ним реорганизованной Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ИНН 7708022445, ОГРН 1027700149146)</p>
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности,	<ul style="list-style-type: none"><li>• Диплом о профессиональной переподготовке Института повышения квалификации Финансовой академии при Правительстве РФ, ПП № 315208, выдан 22 ноября 2002 года по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».</li><li>• Диплом о профессиональной переподготовке Института профессиональной оценки, ПП № 323137, выдан 22 ноября 2002 года по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».</li><li>• Диплом о высшем образовании негосударственного образовательного учреждения «Институт профессиональной оценки», ВСГ 4672843 от 18 марта 2010 г.</li><li>• Диплом о профессиональной переподготовке в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА), ППСЭ071/2014, выдан 30 декабря 2014 года.</li><li>• Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» НОУ «Институт профессиональной оценки», регистрационный № 0169/2005.</li><li>• Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» НОУ «Институт профессиональной оценки», регистрационный № 1163/2009.</li><li>• Свидетельство о повышении квалификации по программе «Судебная экспертиза», выданное НОУ «Институт профессиональной оценки» от 19 декабря 2011 г., регистрационный № 023/2011.</li><li>• Свидетельство о повышении квалификации по программе «Международные стандарты финансовой отчетности», выданное Волгоградским государственным техническим университетом в «Центре профессиональной оценки и аудита» от 30 октября 2012 г., регистрационный № 2012.17.</li><li>• Свидетельство о повышении квалификации по программе «Государственная кадастровая оценка недвижимости, в т.ч. земельных</li></ul>



	<p>участков», выданное Московским государственным университетом геодезии и картографии от 26 апреля 2013 г., регистрационный № 098-2013.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена №000075-006 от 23 октября 2013 г.</li><li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 303404-1 от 29.04.2022 г.</li></ul>
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность оценщика – Кулифеевой Джулии Геннадьевны застрахована: Страховой полис № 433-121121/23/0325R/776/0000001/23-000598 обязательного страхования ответственности оценщика от 19.06.2023 года, лимит ответственности 300 000 (Триста тысяч) рублей, период страхования с «01» июля 2023 года по «31» декабря 2024 года
Стаж работы в оценочной деятельности	22 года
Место нахождения оценщика	101000, г. Москва, Архангельский пер., дом 3 / стр 1, комн 1/11
E-mail:	dure@mail.ru
Телефон:	+7(495) 755-32-10
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
<b>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовые договора</b>	
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Де-Юре Реал Эстейт»
ОГРН	1027739235820
ИНН/КПП	7722171350
Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Юридический адрес: 111033, г Москва, ул Самокатная, 2А / стр 1, Э Цок пом 7 К 2 оф 1 Фактический адрес: 101000, г. Москва, Архангельский пер., дом 3 / стр 1, комн 1/11
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Полис №922/2411363136 страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки, выдан САО «РЕСО-Гарантия». Период действия с 26 июля 2023 года по 25 июля 2024 г., лимит ответственности установлен в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Настоящим ООО «Де-юре Реал Эстейт» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.



	Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	
<b>Степень участия оценщиков в проведении оценки Объекта оценки</b>	Осмотр Объекта оценки – не проводился, согласно заданию на оценку Проведение расчетов – Кулифеева Д.Г. Составление отчета – Кулифеева Д.Г.
<b>Сведения о дополнительно привлекаемых специалистах</b>	К проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

### 3.3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.
- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;
- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;
- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;



- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;

все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки. По Заданию Заказчика визуальный осмотр объекта оценки не производился, оценщик исходил из данных, предоставленных заказчиком.

#### **Допущения, касающиеся определения стоимости в условиях высокой неопределенности:**

Под высокой неопределенностью внешних факторов понимается ситуация, когда по объективным, независящим от Оценщика причинам, величина стоимости не может быть определена «с разумной степенью достоверности» (ст. 393 ГК РФ). При этом причины являются внешними по отношению к объекту оценки и его рынку (политические, военные, макроэкономические, эпидемиологические / пандемические и пр.). Оценщик в рамках современных достижений науки и техники (методологии), правил делового оборота не может достоверно учесть характер и интенсивность влияния указанных причин на величину стоимости.

При расчете стоимости объекта оценки применялись ключевые факторы стоимости, изложенные в сценарии социально-экономического и отраслевого развития. При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в отчете об оценке.

*В условиях кризисной ситуации возрастает погрешность определения рыночной стоимости, в том числе увеличиваются диапазоны стоимости, где с определенной вероятностью может находиться итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки.*

### **3.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации**

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и



интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

**Таблица. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете**

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Оценка стоимости земельных участков осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Кроме того, при оценке использовались стандарты саморегулируемых организаций, в которых состоят оценщики.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2020, которые введены в действие с 11 января 2021 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: [www.sroroo.ru](http://www.sroroo.ru).

В соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности» (№135-ФЗ от 29 июля 1998 года) с учетом всех изменений по состоянию на дату выпуска настоящего Отчета «Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки» (статья 20. «Стандарты оценочной деятельности»). При этом стандарты и правила оценочной деятельности, разработанные Общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков» расширяют и конкретизируют законодательную базу.

- Методические разъяснения по оценке в условиях высокой неопределенности на внутреннем и внешнем рынках.



Настоящие Методические разъяснения по оценке в условиях высокой неопределенности на внутреннем и внешнем рынках подготовлены в развитие и дополнение действующих редакций Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Период времени, для которого действуют настоящие разъяснения, начинается с 24.02.2022 г. и ограничен сроком стабилизации рынков, при наступлении которого будет принято соответствующее решение Методического Совета РОО об их отмене или уточнении.

Приняты и одобрены решением Методического Совета РОО от «24 » марта 2022 г., Протокол № 1.

- Методические разъяснения по определению стоимости в условиях высокой неопределенности внешних факторов. МР–1/22 от 04.03.2022. Ассоциация «СРОО «Экспертный совет»

Настоящие МРз будут актуализироваться по мере появления новой рыночной информации, прогнозов, нормативных актов и методических решений. В целях обеспечения безопасности профессиональной оценочной деятельности соответствующая информация будет актуализироваться на сайте Ассоциации.

### 3.5. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

#### Общие термины и определения

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**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.

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**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.

**Оценщики** – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

**Отчет об оценке объекта оценки** - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

**Пользователями результата оценки**, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

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

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

**Рыночная стоимость** объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой 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. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия,



специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

**Равновесная стоимость** представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

**Инвестиционная стоимость** - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

**Ликвидационная стоимость** - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

**Затратный подход** – 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. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает



подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

#### **Основная терминология, используемая в затратном подходе**

**Специализированная недвижимость** - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

**Физический износ** - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

**Внешний (экономический) износ** - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

**Накопленный износ** – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

#### **Основная терминология, используемая в доходном подходе**

**Денежный поток** – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

**Риск** – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

**Операционные расходы** – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

**Капитализация дохода** – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

**Ставка (коэффициент) капитализации** — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

**Метод дисконтирования денежных потоков** – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

**Дисконтирование денежного потока** – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).



**Реверсия** - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

#### **Основная терминология, используемая в сравнительном подходе**

**Элементами сравнения** (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

**Срок экспозиции** объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

**Единица сравнения** - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

**Корректировка** – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

**Аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Скорректированная цена имущества** – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

### **3.6. Анализ достаточности и достоверности информации**

Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III): использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

Достаточность информации подтверждается тем, что использование дополнительной информации по мнению оценщика не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Достоверность информации подтверждается тем, что использованная информация, по мнению оценщика, соответствует действительности и позволяет делать правильные выводы о характеристиках, и определении итоговой величины стоимости объекта оценки.

Границы проверки определяются компетенцией Оценщика и объемом исследования в соответствии с договором на оценку<sup>1</sup>

Глубина проверки определяется с учетом:

- принципа существенности;
- характеристик источника информации;
- доступного объема информации об объекте оценки и рыночной конъюнктуре;
- наличия оснований ставить под сомнение достоверность конкретной информации.

Принцип существенности при проверке достоверности информации: чем большее влияние соответствующая информация оказывает на итоговую величину стоимости объекта оценки, тем более глубоко выполняется проверка ее достоверности.

---

<sup>1</sup> Как правило, Оценщик не осуществляет строительно-техническую, юридическую, почерковедческую, криминалистическую или иную проверку информации за пределами вопросов экономического характера.



## 4. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

### 4.1. Основные принципы оценки имущества

Необходимость оценки стоимости имущества объясняется, прежде всего, изменениями рыночных цен с течением времени под воздействием ряда факторов: технического прогресса, конъюнктуры рынка, инфляции и т. д.

Принципы оценки классифицируются по нескольким критериям:

#### 1) Принципы, связанные с взаимоотношением элементов собственности:

- вклада;
- сбалансированности;
- возрастающих и уменьшающихся доходов.

#### 2) Принципы, связанные с рыночной средой:

- конкуренции;
- предложения и спроса;
- изменения цены с течением времени.

#### 3) Принципы, основанные на представлениях пользователя:

- полезности;
- замещения;
- ожидания.

#### 4) Принцип наиболее эффективного использования:

согласно международным стандартам оценки для имущества принцип наиболее эффективного использования определяется как наиболее вероятное использование, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной и его использование будет:

- физически возможным;
- разумно оправданным;
- юридически законным;
- осуществимое с финансовой точки зрения.

Принцип наиболее эффективного использования рассматривается отдельно для каждого конкретного случая на основе учета различных факторов.

### 4.2. Основные мотивы и цели оценки

Оценка имущества всегда носит целевой характер. Цели и мотивы оценки:

- взнос в уставной капитал
- купля-продажа
- отчуждение
- кредитование под залог
- страхование
- финансовое планирование
- лизинг
- ликвидация предприятия
- реализация имущественных прав

### 4.3. Подходы в оценке

Определение стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

- затратный;
- сравнительный (рыночный);
- доходный.



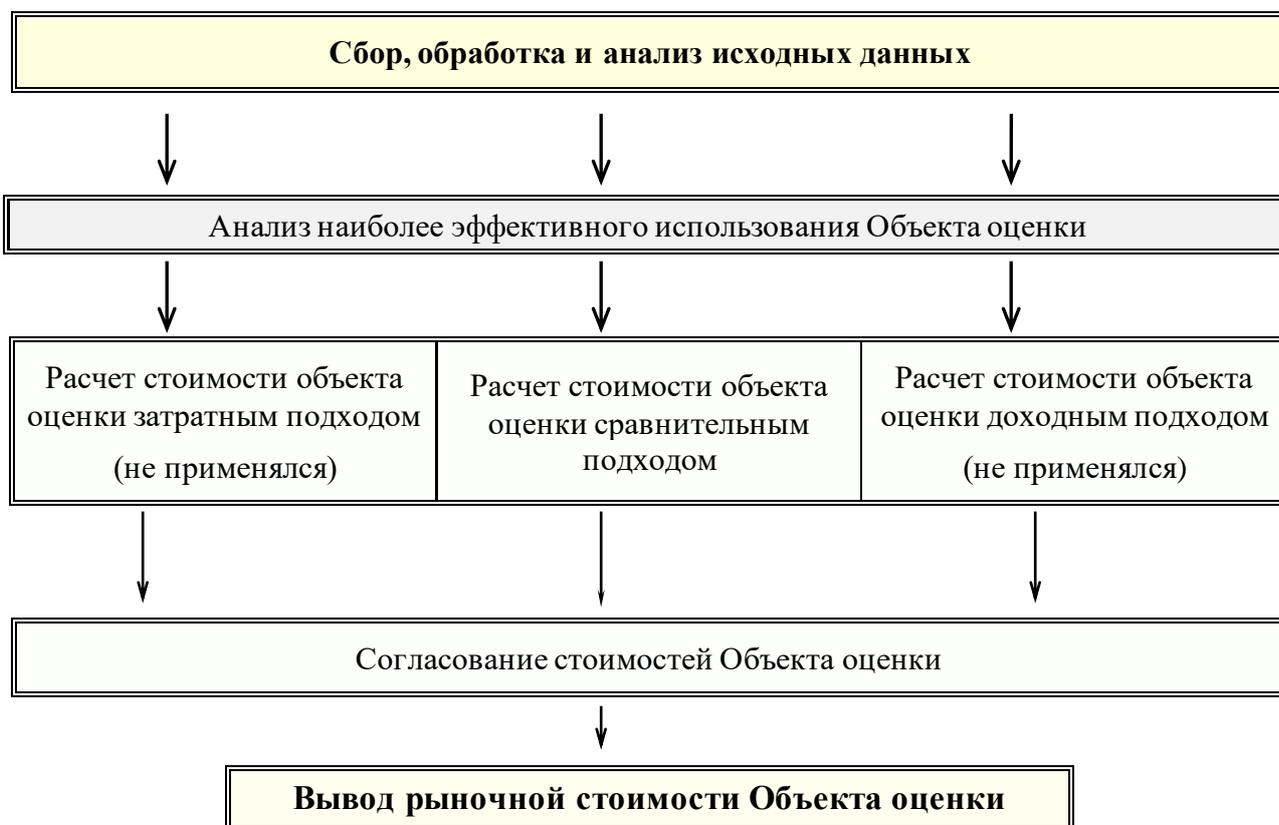
**Затратный подход** – один из подходов к оценке, базирующийся на определении стоимости издержек на воспроизводство или замещение объектов с учетом всех видов износа.

**Сравнительный подход**, также называемый **рыночным** – совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичным объектом, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными методами, для определения итоговой оценки стоимости, как правило, используется метод средневзвешенной, в соответствии с которым результату каждого из методов присваивается весовой коэффициент.

### Схема определения рыночной стоимости Объекта оценки



#### 4.4. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Проведение оценки включает в следующие этапы:

1. **Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.**
2. **Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.** Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
  - информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
  - информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
  - информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах



объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

**3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.** Для оценки рыночной стоимости имущества традиционно используются три подхода к оценке (затратный, сравнительный и доходный), согласно Федеральным стандартам оценки. Каждый из этих подходов приводит к получению различных значений рыночной стоимости объекта оценки. Дальнейший сравнительный анализ позволяет определить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную рыночную стоимость объекта оценки. Окончательная оценка проводится на основании того подхода или подходов, которые выбраны как наиболее надежные в применении к данному объекту оценки. Результаты, полученные различными подходами к оценке, согласуются для получения величины рыночной стоимости объекта оценки.

**4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.**

**5. Составление отчета об оценке. Все результаты, полученные на предыдущих этапах, были сведены воедино и изложены в виде отчет.**

#### **4.5. Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения**

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Распоряжение Минимущества Российской Федерации №578-р от 06.03.2002г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
- Оценка недвижимости: учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2002. - 496 с.;
- Страницы сайтов сети Internet: <http://maps.rosreestr.ru/Portal>, <http://ru.wikipedia.org/wiki>, [http://www.strategia.tomsk.ru/tomsk\\_area.html](http://www.strategia.tomsk.ru/tomsk_area.html) и др., в том числе сайты агентств недвижимости ([nash-dom.tomsk.ru](http://nash-dom.tomsk.ru), [www.alter.tomsk.ru](http://www.alter.tomsk.ru), [www.ru09](http://www.ru09) и др.);
- Данные, полученные при непосредственном изучении объекта оценки согласно представленным Заказчиком документам;
- Данные сборников УПВС и Ко-Инвест;
- «Справочник оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А.;
- Данные публичной кадастровой карты: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>;
- Данные по социально-экономическому развитию РФ и регионов, полученные согласно официальным источникам (<http://economy.gov.ru>);
- Данные сайта Центральный банк РФ <http://www.cbr.ru>.

**4.6. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

1) Свидетельства о государственной регистрации права на земельные участки:

<b>№ п/п</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Номер записи в реестре</b>	<b>Серия, номер и дата выдачи свидетельства о праве собственности</b>
1	47:07:0485001:1475	47-47/013-47/013/018/2015-6207/1	47-АВ №820978 от 26.05.2015
2	47:07:0485001:1476	47-47/013-47/013/018/2015-6208/1	47-АВ №820979 от 26.05.2015
3	47:07:0485001:1480	47-47/013-47/013/018/2015-6214/1	47-АВ №820984 от 26.05.2015
4	47:07:0485001:1481	47-47/013-47/013/018/2015-6205/1	47-АВ №820977 от 26.05.2015
5	47:07:0485001:1482	47-47/013-47/013/018/2015-6209/1	47-АВ №820980 от 26.05.2015
6	47:07:0485001:1484	47-47/013-47/013/018/2015-6215/1	47-АВ №820985 от 26.05.2015
7	47:07:0485001:9377	47:07:0485001:9377-47/053/2023-2	Выписка ЕГРН от 20.11.2023



## 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 5.1. Состав Объекта оценки

В *Таблице* приведен перечень Объекта оценки (6 земельных участков). Земельные участки расположены по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, дер. Касимово, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: малоэтажные жилые дома до 3-х этажей.

*Таблица 1.*

*Перечень оцениваемых земельных участков, входящих в состав Объекта оценки*

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, соток	Площадь, кв.м	Номер записи в реестре	Серия, номер и дата выдачи свидетельства о праве собственности
1	47:07:0485001:1475	5,02	502,00	47-47/013-47/013/018/2015-6207/1	47-АВ №820978 от 26.05.2015
2	47:07:0485001:1476	23,42	2 342,00	47-47/013-47/013/018/2015-6208/1	47-АВ №820979 от 26.05.2015
3	47:07:0485001:1480	2,91	291,00	47-47/013-47/013/018/2015-6214/1	47-АВ №820984 от 26.05.2015
4	47:07:0485001:1481	2,99	299,00	47-47/013-47/013/018/2015-6205/1	47-АВ №820977 от 26.05.2015
5	47:07:0485001:1482	2,4	240,00	47-47/013-47/013/018/2015-6209/1	47-АВ №820980 от 26.05.2015
6	47:07:0485001:1484	2,85	285,00	47-47/013-47/013/018/2015-6215/1	47-АВ №820985 от 26.05.2015
7	47:07:0485001:9377	104,63	10 463	47:07:0485001:9377-47/053/2023-2	Выписка из ЕГРН от 20.11.2023

### 5.2. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Свидетельство о государственной регистрации права 47-АВ №820978 от 26.05.2015;
- Свидетельство о государственной регистрации права 47-АВ №820979 от 26.05.2015;
- Свидетельство о государственной регистрации права 47-АВ №820984 от 26.05.2015;
- Свидетельство о государственной регистрации права 47-АВ №820977 от 26.05.2015;
- Свидетельство о государственной регистрации права 47-АВ №820980 от 26.05.2015;
- Свидетельство о государственной регистрации права 47-АВ №820985 от 26.05.2015.
- Выписка из ЕГРН от 20.11.2023

### 5.3. Местоположение Объекта оценки

Описание и анализ локального положения объекта оценки, его окружения (на разных уровнях детализации) и перспектив их изменения необходимы для выявления экономических выгод от владения объектом в настоящее время и в будущем. Оценка справедливой стоимости объекта есть ни что иное, как «пересчёт» таких выгод в наиболее вероятную цену в «справедливой» потенциальной сделке купли – продажи объекта при условиях, содержащихся в определении термина «рыночная стоимость». Под термином «окружение» мы понимаем экономическое окружение объекта, в котором и реализуется его полезность. Это и физически существующая материальная среда (урбанизированная территория), и экономические условия – состояние финансового и фондового рынков, соотношение спроса и предложения по



аналогичным объектам, любые факторы, влияющие на это соотношение, налогообложение, факторы, влияющие на стоимость ресурсов, необходимых для эксплуатации объекта и т. д.

Объект оценки расположен по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер.Касимово.

Поселок находится на расстоянии 15 км от Санкт-Петербурга по Приозерскому шоссе, между населенными пунктами Агалатово и Вартемяги, на левом берегу Охты, в одном из самых экологически благоприятных районов Ленинградской области, в окружении достойных соседей.

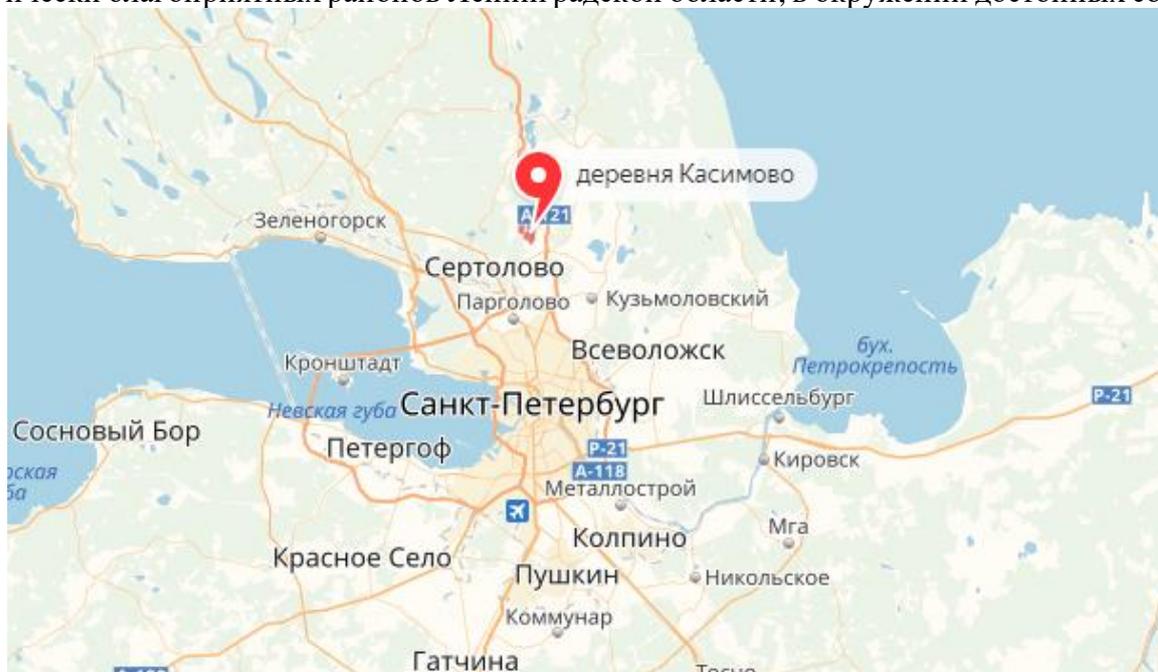


Рисунок 1. Расположение Объекта оценки относительно основных магистралей г.Санкт-Петербурга

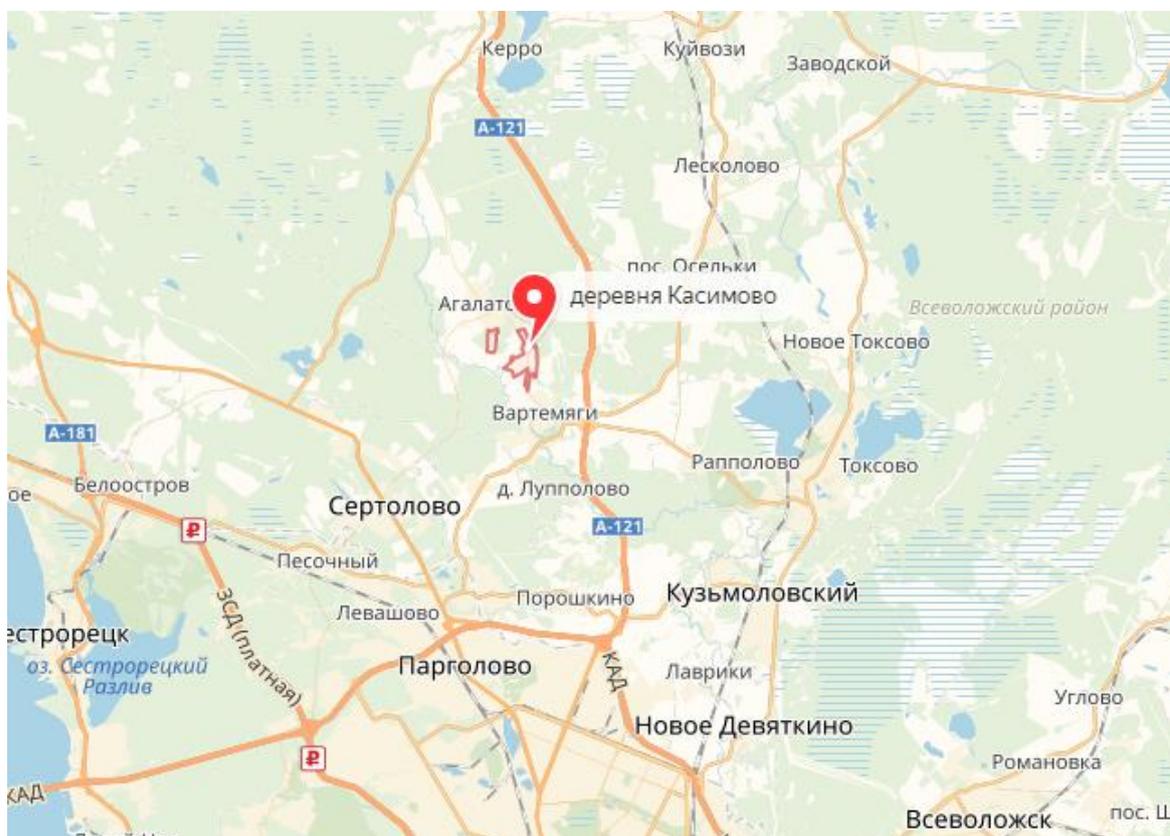


Рисунок 2. Расположение Объекта оценки относительно окружающих поселков

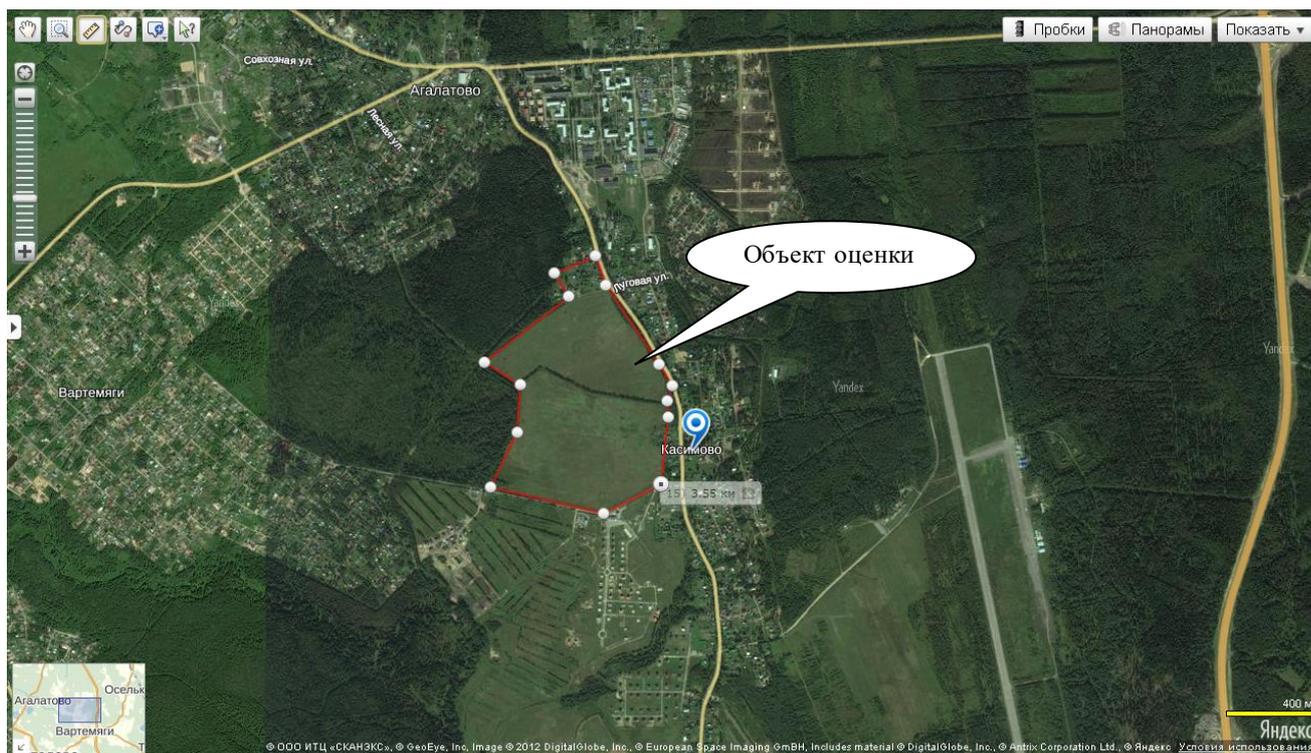


Рисунок 3. Расположение Объекта оценки относительно Приозерского шоссе и окружающих поселков

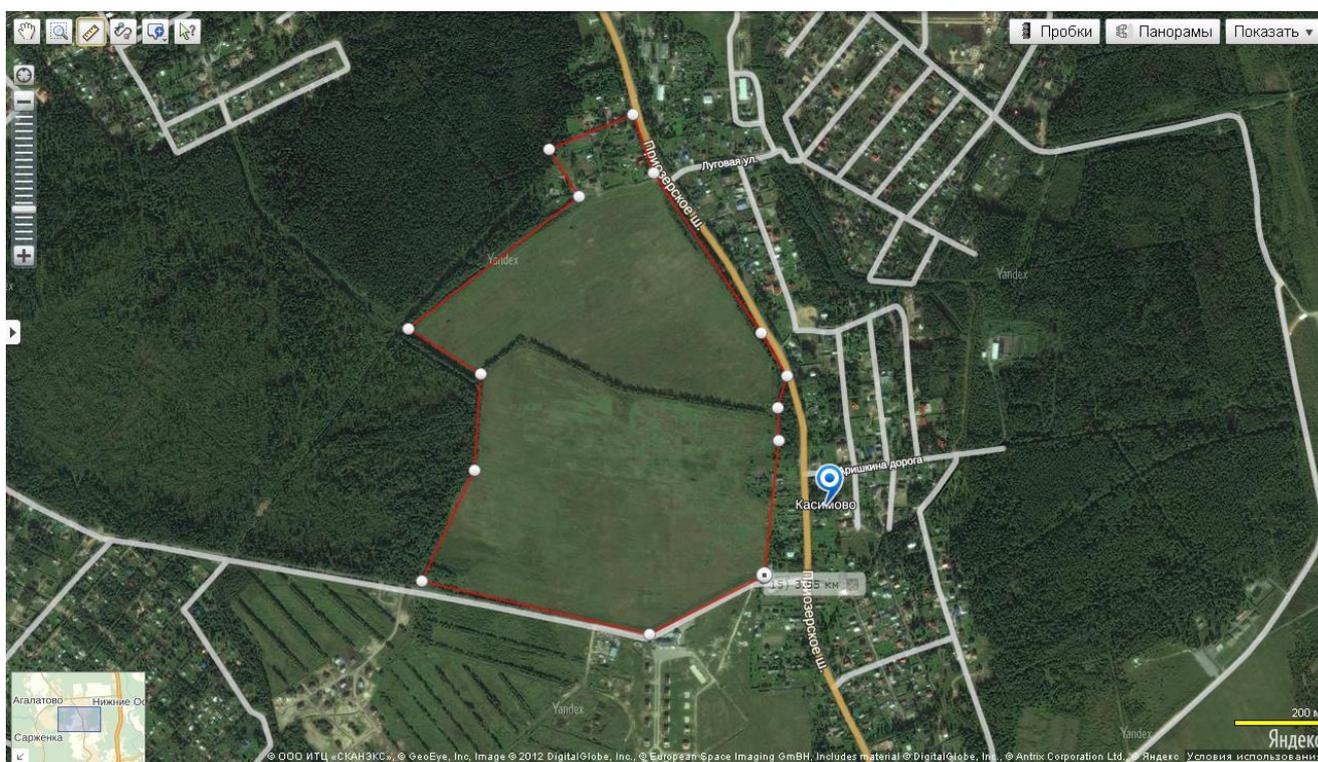


Рисунок 4. Границы Объекта оценки

#### 5.4. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество в виде земельных участков, расположенных по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, дер. Касимово, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: малоэтажные жилые дома до 3-х этажей и среднеэтажное строительство.

На дату оценки к оцениваемым земельным участкам коммуникации не подведены.

**Таблица 2.** Описание местоположения

Наименование показателя	Значение
Адрес местоположения	Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Агалатовское сельское поселение, дер. Касимово
Район	Всеволожский муниципальный район
Зона расположения	Удаленность от КАД 15 км.
Близость к автомагистралям	Деревня расположена в северо-западной части района на автодороге 41К-179 (Осиновая Роща — автодорога А121), между населёнными пунктами Агалатово и Вартемяги.
Тип застройки окружения	Индивидуальная жилая застройка
Плотность застройки	Средняя
Характеристика доступности	Деревня Касимово расположена в 15 км от КАД по Приозерскому шоссе

**Таблица 3.** Характеристика земельного участка – объекта оценки

Наименование показателя	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение
Кадастровый номер	47:07:0485001:1475	47:07:0485001:1476	47:07:0485001:1480	47:07:0485001:1481	47:07:0485001:1482	47:07:0485001:1484	47:07:0485001:9377
Адрес (местоположение)	Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Касимово	Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Касимово	Ленинградская область, Всеволожский, д. Касимово	Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово			
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок				
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов				
Разрешенное использование	малоэтажные жилые дома до 3 этажей	малоэтажные жилые дома до 3-х этажей	малоэтажные жилые дома до 3-х этажей	малоэтажные жилые дома до 3-х этажей	малоэтажные жилые дома до 3-х этажей	малоэтажные жилые дома до 3-х этажей	Среднеэтажная жилая застройка
Площадь земельного участка, кв.м	502	2 342	291	299	240	285	10 463
Площадь земельного участка, соток	5,02	23,42	2,91	2,99	2,4	2,85	104,63
Кадастровая стоимость, руб.	1 034 787,66	4 016 600,26	599 847,03	616 337,67	494 719,20	596 428,05	38 740 408,43
Удельная кадастровая	206 133	171 503	206 133	206 133	206 133	209 273	370 261



стоимость, руб./кв.м.							
Балансовая стоимость, руб.	н/д						
Имущественные права	Общая долевая собственность						
Субъект (субъекты) права	Владельцы паевых инвестиционных фондов недвижимости "Касимово" под управлением ООО "Управляющая компания РИГОРА" (ИНН: 7701894373), данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и депо владельцев инвестиционных паев	Владельцы паевых инвестиционных фондов недвижимости "Касимово" под управлением ООО "Управляющая компания РИГОРА" (ИНН: 7701894373), данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и депо владельцев инвестиционных паев	Владельцы паевых инвестиционных фондов недвижимости "Касимово" под управлением ООО "Управляющая компания РИГОРА" (ИНН: 7701894373), данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и депо владельцев инвестиционных паев	Владельцы паевых инвестиционных фондов недвижимости "Касимово" под управлением ООО "Управляющая компания РИГОРА" (ИНН: 7701894373), данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и депо владельцев инвестиционных паев	Владельцы паевых инвестиционных фондов недвижимости "Касимово" под управлением ООО "Управляющая компания РИГОРА" (ИНН: 7701894373), данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и депо владельцев инвестиционных паев	Владельцы паевых инвестиционных фондов недвижимости "Касимово" под управлением ООО "Управляющая компания РИГОРА" (ИНН: 7701894373), данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и депо владельцев инвестиционных паев	Владельцы паевых инвестиционных фондов недвижимости "Касимово" под управлением ООО "Управляющая компания РИГОРА" (ИНН: 7701894373), данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и депо владельцев инвестиционных паев
Номер и дата государственной регистрации права	47-47/013-47/013/018/2015-6207/1	47-47/013-47/013/018/2015-6208/1	47-47/013-47/013/018/2015-6214/1	47-47/013-47/013/018/2015-6205/1	47-47/013-47/013/018/2015-6209/1	47-47/013-47/013/018/2015-6215/1	47:07:0485001:9377-47/053/2023-2
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права 47-АВ №820978 от 26.05.2015;	Свидетельство о государственной регистрации права 47-АВ №820979 от 26.05.2015;	Свидетельство о государственной регистрации права 47-АВ №820984 от 26.05.2015;	Свидетельство о государственной регистрации права 47-АВ №820977 от 26.05.2015;	Свидетельство о государственной регистрации права 47-АВ №820980 от 26.05.2015;	Свидетельство о государственной регистрации права 47-АВ №820985 от 26.05.2015.	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20.11.2023 г.
	Доверительное	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Доверительное	Доверительное



Существующие ограничения (обременения) права	управление № 47-47-13/033/2014-008 от 26.05.2015 Аренда № 47-47/013-47/013/005/2016-1786/9 от 23.05.2016 № 47:07:0485001:1475-47/012/2019-1 от 11.06.2019 № 47-47/013-47/013/005/2016-1786/1 от 23.05.2016 № 47-47/013-47/013/007/2016-9262/1 от 08.02.2017	№ 47-47/013-47/013/005/2016-1786/7 от 23.05.2016 № 47:07:0485001:1476-47/013/2017-1 от 08.02.2017 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации Отсутствует Доверительное управление № 47-47-13/033/2014-008 от 26.05.2015	№ 47-47/013-47/013/005/2016-1786/2 от 23.05.2016 Доверительное управление № 47-47-13/033/2014-008 от 26.05.2015 № 47-47/013-47/013/007/2016-9262/1 от 08.02.2017 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации Отсутствует	№ 47-47/013-47/013/005/2016-1786/3 от 23.05.2016 Доверительное управление № 47-47-13/033/2014-008 от 26.05.2015 № 47-47/013-47/013/007/2016-9262/1 от 08.02.2017 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации Отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации Отсутствует	№ 47-47/013-47/013/005/2016-1786/8 от 23.05.2016 Доверительное управление № 47-47-13/033/2014-008 от 26.05.2015 № 47-47/013-47/013/007/2016-9262/1 от 08.02.2017 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации Отсутствует	управление № 47-47-13/033/2014-008 от 26.05.2015 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует	управление № 47:07:0485001:9377-47/053/2023-2 от 20.11.2023
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	
Форма	Условно правильная	Условно правильная	Условно правильная	Условно правильная	Условно правильная	Условно правильная	
Наличие улучшений	нет	нет	нет	нет	нет	нет	
Наличие коммуникаций	По границе	По границе	По границе	По границе	По границе	По границе	

Земельные участки предназначены для строительства малоэтажных жилых домов до 3 этажей и среднеэтажное строительство.

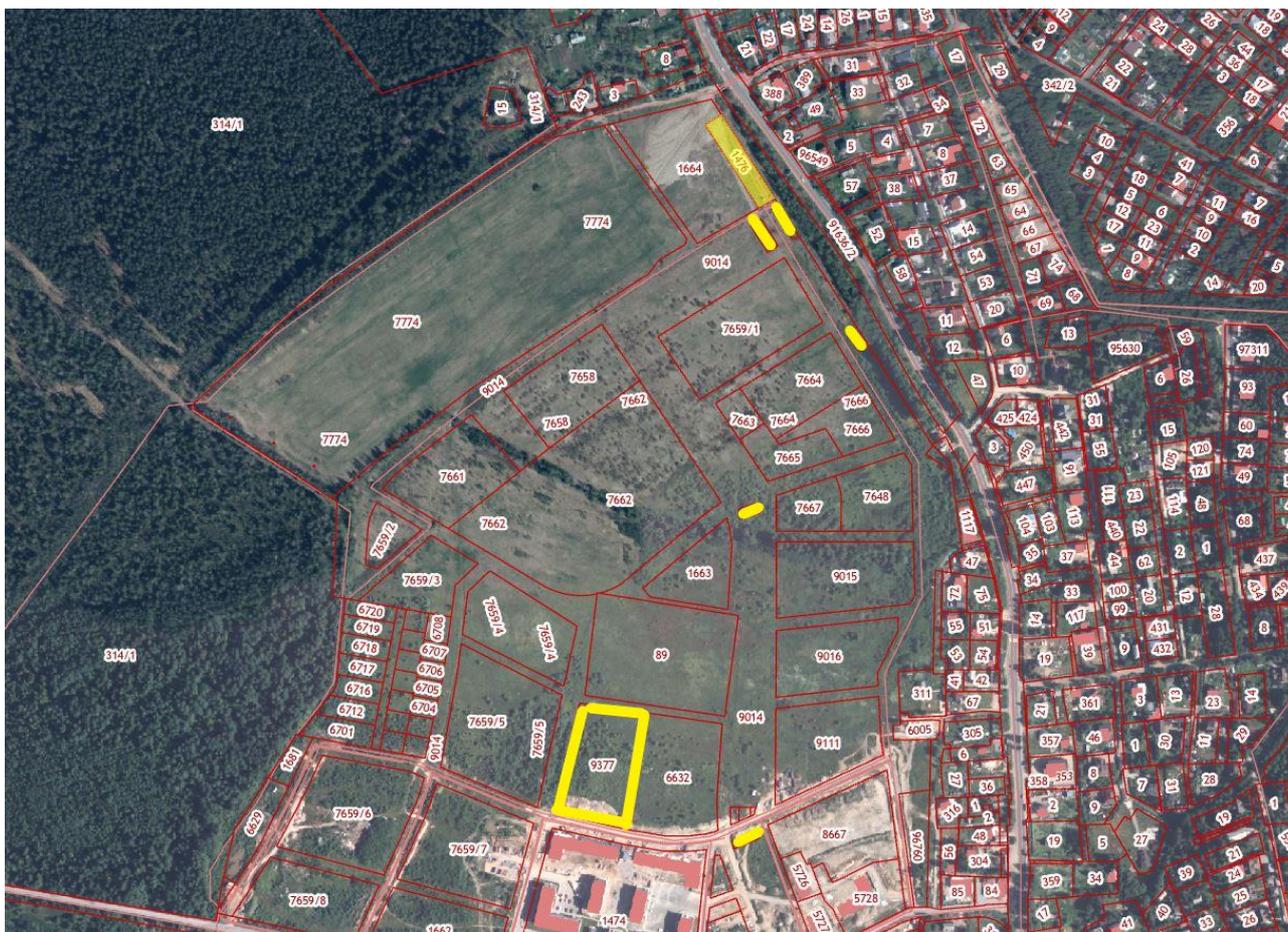


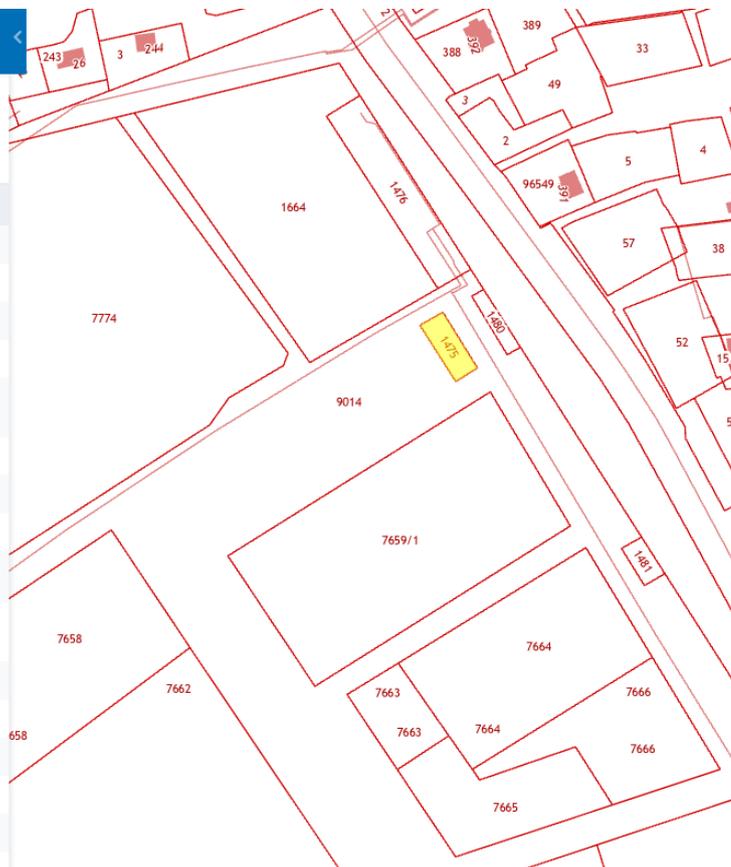
Рисунок 5. Расположение Объектов оценки на кадастровой карте

Земельный участок с кадастровым номером: 47:07:0485001:1475

Участки 47:07:0485001:1475

**Земельный участок 47:07:0485001:1475**  
Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово  
малоэтажные жилые дома до 3 этажей  
[План ЗУ](#) → [План КК](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	47:07:0485001:1475
Кадастровый квартал:	47:07:0485001
Адрес:	Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово
Площадь уточненная:	502 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	малоэтажные жилые дома до 3 этажей
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	1 034 787,66 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	03.03.2023
дата применения:	01.01.2023

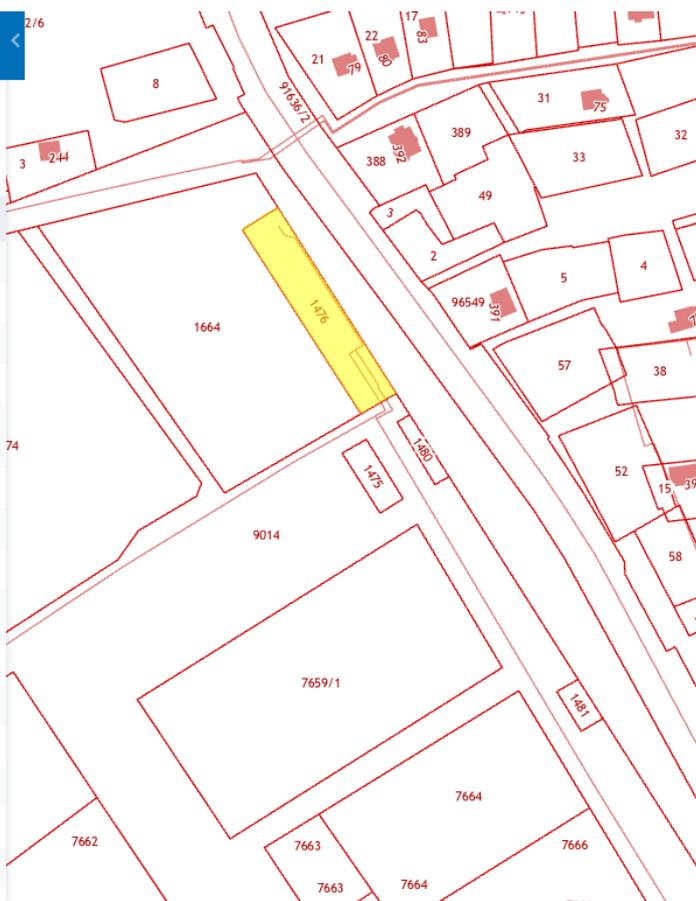


**Земельный участок с кадастровым номером: 47:07:0485001:1476**

Участки 47:07:0485001:1476

**Земельный участок 47:07:0485001:1476**  
Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово  
малозэтажные жилые дома до 3 этажей  
План ЗУ → План КК →

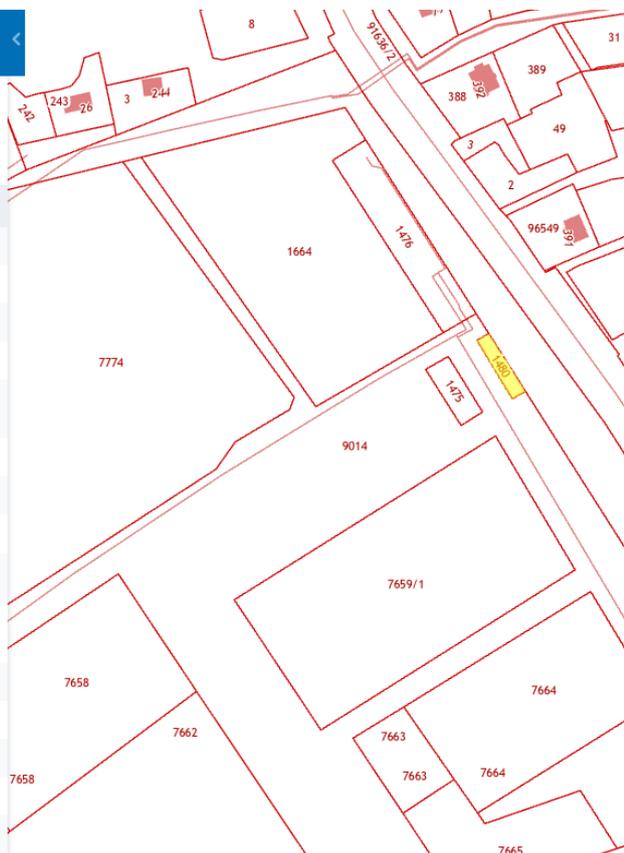
Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	47:07:0485001:1476
Кадастровый квартал:	47:07:0485001
Адрес:	Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово
Площадь уточненная:	2 342 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	малозэтажные жилые дома до 3 этажей
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	4 016 600,26 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	03.03.2023
дата применения:	01.01.2023

**Земельный участок с кадастровым номером: 47:07:0485001:1480**

Участки 47:07:0485001:1480

**Земельный участок 47:07:0485001:1480**  
Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Касимово  
малозэтажные жилые дома до 3 этажей  
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	47:07:0485001:1480
Кадастровый квартал:	47:07:0485001
Адрес:	Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Касимово
Площадь уточненная:	291 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	малозэтажные жилые дома до 3 этажей
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	599 847,03 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	03.03.2023
дата применения:	01.01.2023

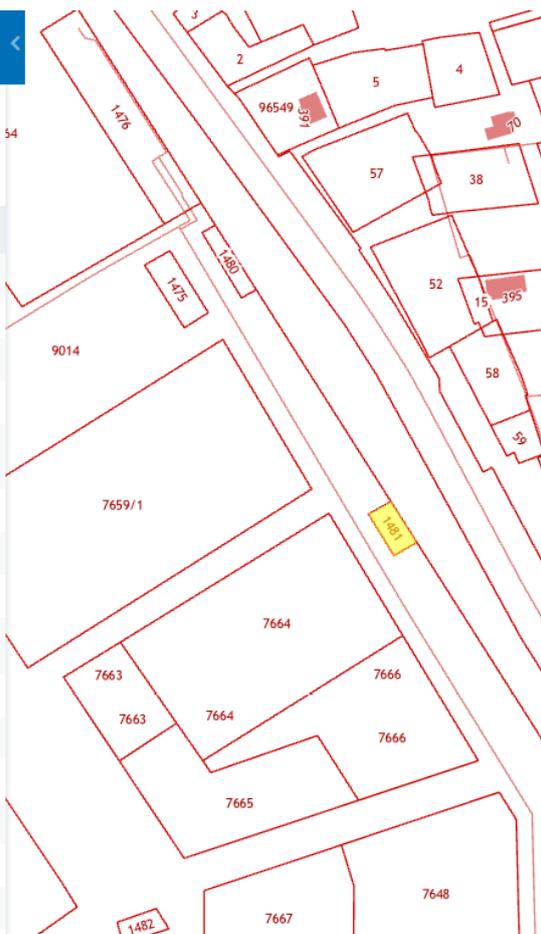


**Земельный участок с кадастровым номером: 47:07:0485001:1481**

Участки	47:07:0485001:1481
---------	--------------------

**Земельный участок 47:07:0485001:1481**  
Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Касимово  
малоэтажные жилые дома до 3 этажей  
[План ЗУ](#) → [План КК](#) →

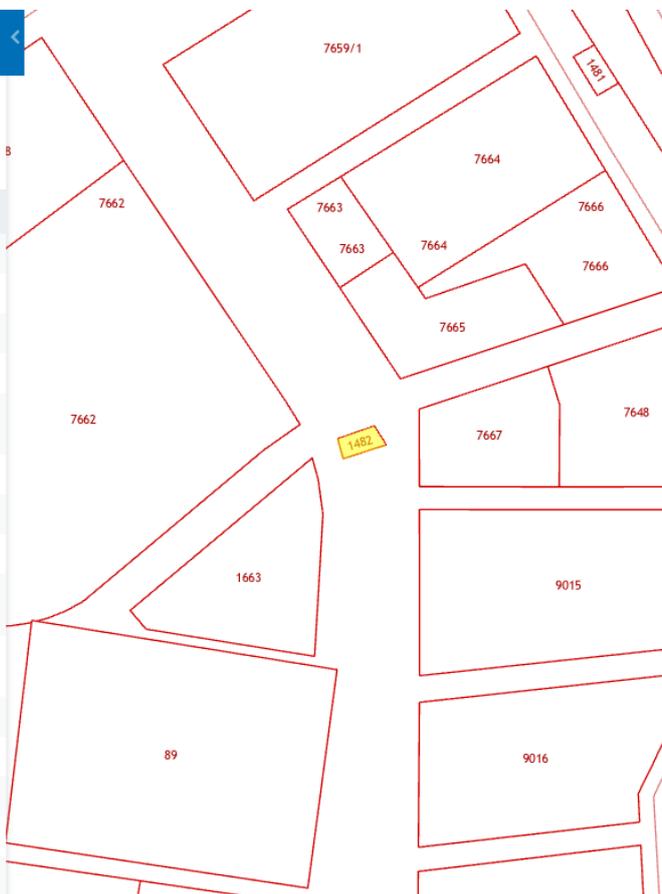
Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	47:07:0485001:1481
Кадастровый квартал:	47:07:0485001
Адрес:	Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Касимово
Площадь уточненная:	299 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	малоэтажные жилые дома до 3 этажей
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	616 337,67 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	03.03.2023
дата применения:	01.01.2023

**Земельный участок с кадастровым номером: 47:07:0485001:1482**

Участки	47:07:0485001:1482
---------	--------------------

**Земельный участок 47:07:0485001:1482**  
Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово  
малоэтажные жилые дома до 3-х этажей  
[План ЗУ](#) → [План КК](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	47:07:0485001:1482
Кадастровый квартал:	47:07:0485001
Адрес:	Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово
Площадь уточненная:	240 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	малоэтажные жилые дома до 3-х этажей
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	494 719,2 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	21.07.2023
дата применения:	07.07.2023

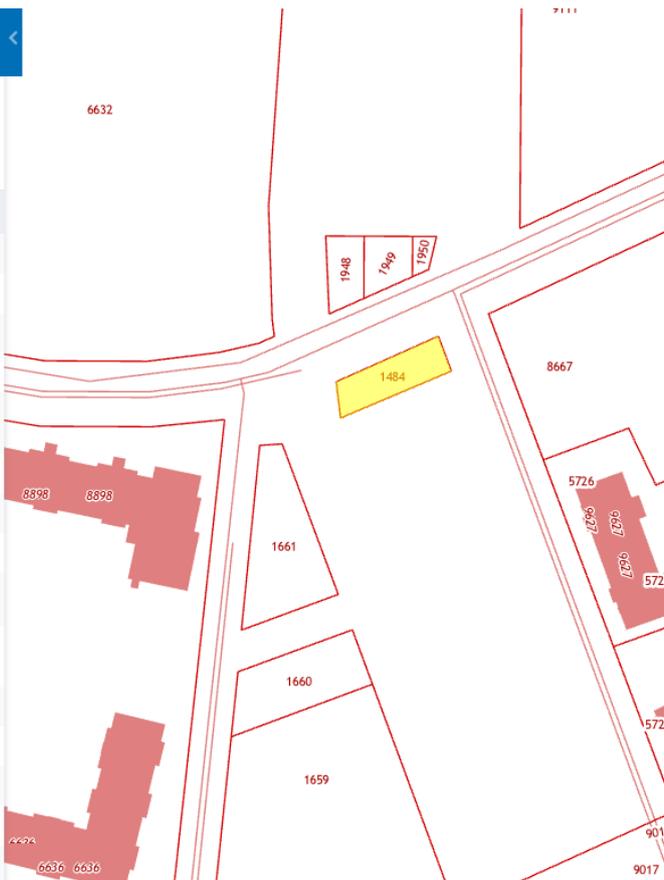


**Земельный участок с кадастровым номером: 47:07:0485001:1484**

Участки 47:07:0485001:1484

**Земельный участок 47:07:0485001:1484**  
Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Касимово  
малоэтажные жилые дома до 3 этажей  
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	47:07:0485001:1484
Кадастровый квартал:	47:07:0485001
Адрес:	Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Касимово
Площадь уточненная:	285 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	малоэтажные жилые дома до 3 этажей
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	596 428,05 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	03.03.2023
дата применения:	01.01.2023

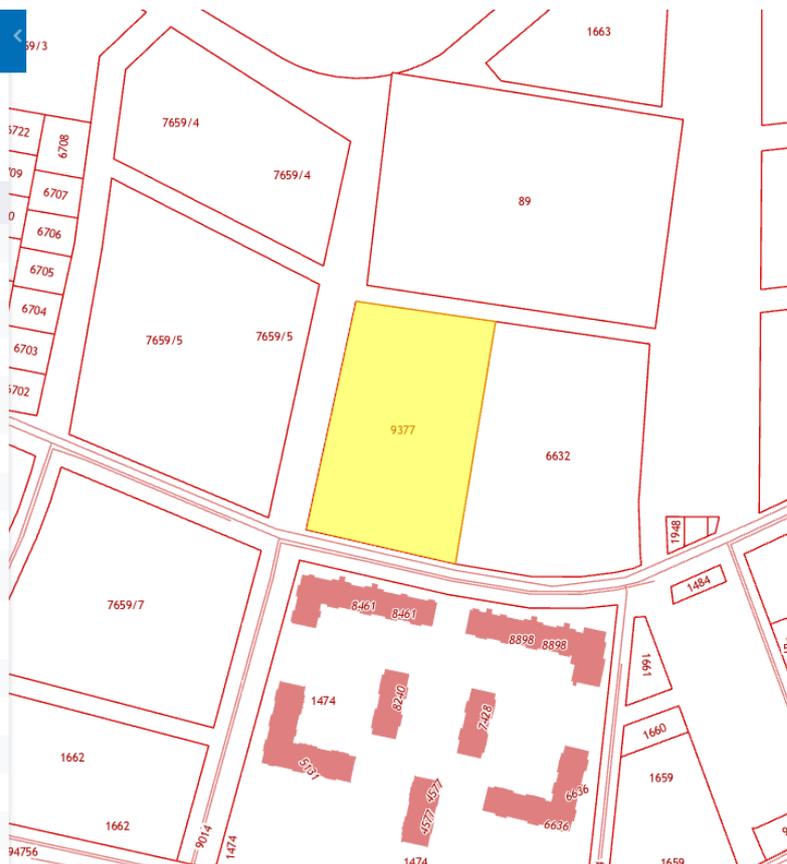
**Земельный участок с кадастровым номером: 47:07:0485001:1484**

Земельный участок предназначен под среднеэтажную жилую застройку.

Участки 47:07:0485001:9377

**Земельный участок 47:07:0485001:9377**  
Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово  
Среднеэтажная жилая застройка  
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	47:07:0485001:9377
Кадастровый квартал:	47:07:0485001
Адрес:	Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово
Площадь уточненная:	10 463 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Среднеэтажная жилая застройка
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	38 740 408,43 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	04.12.2023
дата применения:	20.11.2023





*Фотографии объекта оценки*





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), необходима (частично) мелиорация.



## **6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

С 24.02.2022 года оценочная деятельность в Российской Федерации осуществляется в условиях высокой неопределенности.

В связи со сложившейся в феврале 2022 г. ситуацией, а также после введения дополнительных санкций против России, может возникнуть разнонаправленное влияние на экономику России, что повышает уровень неопределенности оценки.

На неопределенность в оценке могут влиять разные обстоятельства, основными из которых являются следующие:

- свойства самого актива или обязательства, которые могут быть редкими или уникальными, что усложняет понимание того, как покупатели реагируют на эти уникальные свойства, и вывод о возможной стоимости объекта;
- ограничения в информации по причине позиции заказчика оценки или рыночных обстоятельств, причем вопрос часто не может быть полностью решен через введение допущений, и таким образом неопределенность оценки сохраняется;
- нарушение нормального функционирования рынка по причине уникальных факторов, которые не могли быть предсказаны: природных, политических, экономических. Такие события снижают уверенность в исходной информации, необходимые рыночные данные могут не наблюдаться, либо наблюдаемые данные быть неадекватными ситуации. Беспрецедентные рыночные условия мешают сформировать мнение о стоимости активов в таких условиях.

Введение санкций в отношении России довольно ощутимо сказалось на экономике страны. В связи с этим возникает вопрос о том, насколько сложившаяся политическая ситуация может повлиять на цены на рынке недвижимости. Строительный сектор экономики весьма чувствителен к состоянию банковской системы. А это означает, что санкции могут поставить в довольно затруднительное положение застройщиков из-за отсутствия денежных средств на строительство и отсутствия покупателей. Помимо этого уменьшатся объемы кредитования проектов и, как следствие, понизится скорость строительства, произойдет заморозка расширения портфелей, а также упадет объем платежеспособного спроса по причине изменения кредитной политики банков по отношению к физическим лицам. В начале 2014 г. такие факторы, как падение фондового рынка, рост курсов евро и доллара по отношению к рублю, оказали стимулирующий эффект на большое количество граждан, которые задумывались о приобретении недвижимости, подтолкнули их к активным действиям. Однако при этом прогнозируется повышение ставок по ипотеке из-за того, что деньги будут доставаться банкам дороже. На рынке коммерческой недвижимости наибольшие потери понесут офисы из-за воздействия санкций на зарубежные компании, крупный бизнес и финансовый сектор, а именно эти компании создают основной спрос на помещения в бизнес-центрах.

### **6.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости**

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



## Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	Янв-дек 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт (2023 г - 172,15 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+3,6
2.	Инвестиции в основной капитал (19,8% от ВВП)	+8,6	+6,7	+9,8

№		22/21	23/22	Янв-март 24/23
4.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-1,0	+5,4	+5,8

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв-март 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г
5.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+6,7
6.	Промышленное производство	+3,5	+5,6
7.	Продукция сельского хозяйства - 994,7 млрд руб.	-0,3	+1,2
8.	Строительство (объем СМР) 2 579,3 млрд. руб.	+8,7	+3,5
9.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий,:		
	- в том числе, жилых зданий и помещений (29,4 млн. кв.м.)	+7,5	+1,5
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, 111,3 млрд. пасс-км.	+12,8	+9,9
10.	Грузооборот транспорта, 697,7 млн. т.	-0,6	+0,4
11.	Оборот розничной торговли, 12 521,9 млрд. руб.	+6,4	+10,5
12.	Объем платных услуг населению, 4 022,6 млрд. руб.	+4,4	+5,8
13.	Оборот общественного питания, 747,4 млрд. руб.	+10,2	+4,6
14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+19,3
	- потребительская	+5,9	+7,6

(изменение в рублях)

		январь-декабрь 23/22г., %	Февраль 2024., %
15.	Среднемесячная на численную заработная плата работников организаций, руб.:		78432 руб.
	- номинальная	+14,1	+18,3
	- реальная (учитывает инфляцию)	+7,8	+10,0

(изменение в рублях в текущих ценах)

		Янв 24/23г., %	Март 24/23г., %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.03.24	+23,4	+23,3
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 54%)	+30,1	+28,8
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
17.	Международные резервы (ЗВР), на 26.04.24г.: 596,8 млрд. долл. США	-1,7	0,0
18.	Фонд национального благосостояния на 01.04.24г.: 12,5 трлн. руб. (6,7 % от ВВП) или 135,7 млрд. долл. США	-11,8	+5,2
19.	Государственный внешний долг, на 01.04.24г. 52,8 млрд. долл. США	0,0	-6,9

	Другие показатели	2022	01.04.2024
20.	Ключевая ставка ЦБР с 18.12.23г., %	+8,5	+16,0
21.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 01.03.2024	58,95	91,95
22.	Нефть Brent на 01.04.2024 (Urals ~ Brent *0,89)	85,99	84,06



### Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что уже неоднократно вызывало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменение структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Тем не менее, весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшались. Отмечен рост (в сопоставимых ценах) инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Однако, сохранились и отрицательные экономические тенденции. Снижение (-36%) курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением в связи с этим логистики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку (до 16,0%), что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции (+19,4%). Это предполагает определенный рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. В результате выросла задолженность бизнеса и населения.

В связи с этим представляется, что девальвация рубля, ставшая следствием плавающего (рыночного) курса валют, является меньшим «злом», нежели дефицит товаров (который обязательно возник бы при фиксированном курсе рубля), способный нарушить социальную стабильность общества (что наблюдалось во второй половине 80-х годов в СССР). Кроме того, следует учитывать и положительные следствия для экономики:

- произошедшей девальвации: рост цен, доходности, объемов и зарплат отечественного производства, улучшение структуры экономики в пользу импортозамещающих отраслей, повышение доходной части бюджета от продажи подорожавшей валюты (а это - зарплаты бюджетников, перспективные инфраструктурные проекты государства, финансирование федеральных целевых программ, субсидирование социальных программ и льготников и т. д.))

- и предсказуемого уровня инфляции: предпринимательская и инновационная активность, активность инвестиций в основной капитал.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это усиливает роль кредита, как



инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но ведет к росту цен недвижимости и к высокой кредитной нагрузке.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплочённое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, развивать машиностроение, станкостроение, судостроение, авиастроение, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

### Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 14,4%,
- квартир вторичного рынка – на 13,4%,
- индивидуальных домов – на 14,3%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 9,2%.
- торговых помещений и зданий – на 8,1%,
- административных помещений и зданий – на 7,1%,
- складских помещений и зданий – на 11,3%,
- производственных помещений и зданий – на 7,0%.

[По данным Росреестра](#), за январь-март 2024 года заключено **179 687** договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **10 %** больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока ещё низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

### Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность



инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

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

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

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля, его девальвации и высокой вероятности дефолта США и, как следствие, кризиса мировой экономики.
3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых территориальных зонах развивающихся городов, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

#### Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2024.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/),
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>



## 6.2. Сегментирование земельного рынка

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

### 1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 1.1. земли сельскохозяйственного назначения;
- 1.2. земли населенных пунктов;
- 1.3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 1.4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 1.5. земли лесного фонда;
- 1.6. земли водного фонда;
- 1.7. земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

### 1. жилье (жилые здания и помещения):



- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
  - индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);
2. коммерческая недвижимость:
- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
  - гостиницы, мотели, дома отдыха;
  - магазины, торговые центры;
  - рестораны, кафе и др. пункты общепита;
  - пункты бытового обслуживания, сервиса.
3. промышленная недвижимость:
- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
  - мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
  - паркинги, гаражи, автосервисы;
  - склады, складские помещения.
4. недвижимость социально-культурного назначения:
- здания правительственных и административных учреждений;
  - культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
  - религиозные объекты.

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

Оцениваемый единый объект относится к рынку земель населенных пунктов, расположенных в Ленинградской области.

### **6.3. Анализ сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит оцениваемый объект.**

#### **Рынок загородной недвижимости Ленинградской области<sup>2</sup>**

На рынок загородного жилья, похоже, не оказывают заметного влияния ни провал отечественной валюты, ни рост ключевой ставки ЦБ.

В сегменте участков с назначением ИЖС, СНТ и ДНП показатели тоже «в плюсе». За январь–август 2023 года в регионе, по данным областного Управления Росреестра, было реализовано 65,8 тысячи наделов. Это на 29,5% больше, чем за аналогичный период 2022 года (50,8 тысячи продаж). По отношению к 2021 году – рост на 52%.

В августе жители региона поставили на кадастровый учет 1929 частных жилых домов, на 18% больше, чем в июле. Но в целом показатели индивидуального строительства – чуть похуже, чем в прошлом году. За восемь месяцев в жилом фонде Ленобласти прибавилось 13 867 домов. Из них 10 661 дом со статусом ИЖС и 3206 построек в садоводствах, но пригодных для постоянного проживания. Средняя площадь дома ИЖС – почти 140 кв. м, садоводы строятся поскромнее: 127 кв. м.

На вторичном рынке частных жилых домов количество сделок купли-продажи плавно растет, всего с начала года зарегистрировано 19 493 договора.

Для сравнения: на вторичном рынке квартир в Ленобласти продано 25,5 тысячи лотов; показатели на 25% выше, чем в 2022-м, но на 14,5% ниже, чем в 2021 году. В новостройках региона девелоперы стабильно продают 1600–1700 квартир в месяц; в августе будет зафиксирован рост (точных цифр пока нет), но вряд ли долгосрочный.

<sup>2</sup> <https://www.restate.ru/material/spros-na-zemelnye-uchastki-v-peterburge-i-lenoblasti-snizhaetsya-tri-mesyaca-podryad-176791.html>



«В целом рынок загородной недвижимости весьма инертен и поэтому стабилен, – отмечает Дмитрий Новосельцев, руководитель «1-й Академии недвижимости». – Активизировались микроинвесторы, которые стали продавать участки и дома и фиксировать прибыль. Драйвером спроса может работать плановое, заранее объявленное повышение цен в продвинутых проектах. Мы в сентябре повысили цены на участки в КП «Разметелево» и «Сосновские горки» на 10% – и продажи в августе выросли в четыре раза».

«Пока заметного роста спроса мы не видим, – возражает специалист компании «РФН» Александр Никитин. – Рынок загородной недвижимости держится на «длинной волне» интереса: период пандемии ясно обозначил тупик, в котором оказался сегмент новостроек. Малогабаритные квартиры в необустроенных микрорайонах – для многих это доступный вариант, но совершенно не комфортный. Пандемия заставила переосмыслить требования к жилью. И в целом популярность загородных объектов понемногу растет».

«Активность в среднем по рынку выросла на 20%, – полагает риелтор Максим Хансон, руководитель АН Insiders. – Сейчас работает фактор сезонности: граждане фиксируют сделки, выбор объекта происходил весной-летом. Осенью просмотры конвертируются в сделки. Сроки принятия решений сократились после пандемии. Серия шоков закалила покупателей: они не то чтобы перестали бояться «неопределенного будущего», но научились принимать решения в условиях недостаточной информации о будущих рисках».

До конца года на загородном рынке ситуация будет стабильной, возможно – с плавным ростом, полагают аналитики и девелоперы, опрошенные NSP<sup>3</sup>.

#### **6.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов**

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;

<sup>3</sup> <https://nsp.ru/37030-v-avguste-2023-goda-v-lenoblasti-za-fiksirovan-rekord-za-mesyac-prodano-svyse-31-tysyac-castnyx-zilyx-domov>



- 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.

Основные ценообразующие факторы для земельных участков под индустриальную застройку

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

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

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

ИД	Участок, соток	Категория земли	Адрес	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м	Дополнительно	Ссылка на объявление
301189191	70,00	Индивидуальное жилищное строительство	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, д. Токкари, ш. Кола (14 км до КАД), ш. Колтушское (6 км до КАД)	14 000 000	200 000		<a href="https://www.cian.ru/sale/surburban/301189191">https://www.cian.ru/sale/surburban/301189191</a>
284974752	86,60	Индивидуальное жилищное строительство	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское с/пос, д. Разметелево, улица Разметелевская, 75А, ш. Кола (10 км до КАД), ш. Колтушское (14 км до КАД)	12 000 000	138 568	Электричество, Газ	<a href="https://www.cian.ru/sale/surburban/284974752">https://www.cian.ru/sale/surburban/284974752</a>
251563404	76,00	Индивидуальное жилищное строительство	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское с/пос, д. Токкари, 508, ш. Кола (14 км до КАД), ш. Колтушское (6 км до КАД)	24 800 000	326 316	Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/surburban/251563404">https://www.cian.ru/sale/surburban/251563404</a>
301143983	22,00	Индивидуальное жилищное строительство	Ленинградская область, Всеволожский район, Лесколоское с/пос, Ойнелово массив, 1189, ш. Сортавала (25 км до КАД), ш. Выборгское (27 км до КАД)	2 260 000	102 727	Электричество	<a href="https://www.cian.ru/sale/surburban/301143983">https://www.cian.ru/sale/surburban/301143983</a>
284304950	20,00	Индивидуальное жилищное строительство	Ленинградская область, Всеволожский район, Романовское с/пос, Перепелкино кп, ш. Дорога Жизни (16 км до КАД), ш. Колтушское (25 км до КАД)	2 600 000	130 000		<a href="https://www.cian.ru/sale/surburban/284304950">https://www.cian.ru/sale/surburban/284304950</a>
295327664	21,40	Индивидуальное жилищное строительство	Ленинградская область, Всеволожский район, Токсовское городское поселение, пос. Новое Токсово, Эко Токсово кп, ш. Сортавала (22 км до КАД), ш. Санкт-Петербург - Матокса (23 км до КАД)	5 900 000	275 701	Электричество, Газ	<a href="https://www.cian.ru/sale/surburban/295327664">https://www.cian.ru/sale/surburban/295327664</a>
301326190	25,15	Индивидуальное жилищное строительство	Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Щеглово, Прайд кп, улица Вязов, ш. Дорога Жизни (16 км до КАД), ш. Колтушское (22 км до КАД)	5 900 000	234 592		<a href="https://www.cian.ru/sale/surburban/301326190">https://www.cian.ru/sale/surburban/301326190</a>
300137507	21,00	Индивидуальное жилищное строительство	Ленинградская область, Всеволожский район, Токсовское городское поселение, пос. Новое Токсово, Эко Токсово кп, улица Парковая, ш. Сортавала (22 км до КАД), ш. Санкт-Петербург - Матокса (22 км до КАД)	7 000 000	333 333	Электричество, Газ	<a href="https://www.cian.ru/sale/surburban/300137507">https://www.cian.ru/sale/surburban/300137507</a>



285162704	22,00	Индивидуальное жилищное строительство	Ленинградская область, Всеволожский район, Рахьинское городское поселение, д. Кокорево, Ладожский Маяк кп, улица Ржевская, ш. Дорога Жизни (42 км до КАД), ш. Кола (53 км до КАД)	7 500 000	340 909	Электричество	<a href="https://www.cian.ru/sale/surburban/285162704">https://www.cian.ru/sale/surburban/285162704</a>
300215033	25,46	Индивидуальное жилищное строительство	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, д. Хязельки, улица Запрудная, 45, ш. Кола (15 км до КАД), ш. Колтушское (10 км до КАД)	8 900 000	349 568	Электричество, Газ	<a href="https://www.cian.ru/sale/surburban/300215033">https://www.cian.ru/sale/surburban/300215033</a>
299777242	6,8	Индивидуальное жилищное строительство	Ленинградская область, Всеволожский район, Куйвозовское с/пос, Екатериновка массив, ш. Сортавала (29 км до КАД), ш. Выборгское (31 км до КАД)	960 000	141 176	Электричество, Газ	<a href="https://www.cian.ru/sale/surburban/299777242">https://www.cian.ru/sale/surburban/299777242</a>
284519760	5	Индивидуальное жилищное строительство	Ленинградская область, Всеволожский район, Куйвозовское с/пос, д. Никитилово, ш. Сортавала (35 км до КАД), ш. Выборгское (37 км до КАД)	746 998	149 400	Электричество, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/surburban/284519760">https://www.cian.ru/sale/surburban/284519760</a>
284519759	5	Индивидуальное жилищное строительство	Ленинградская область, Всеволожский район, Куйвозовское с/пос, д. Никитилово, ш. Сортавала (34 км до КАД), ш. Выборгское (36 км до КАД)	746 998	149 400	Электричество, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/surburban/284519759">https://www.cian.ru/sale/surburban/284519759</a>
284519758	5	Индивидуальное жилищное строительство	Ленинградская область, Всеволожский район, Куйвозовское с/пос, д. Никитилово, ш. Сортавала (35 км до КАД), ш. Выборгское (37 км до КАД)	746 998	149 400	Электричество, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/surburban/284519758">https://www.cian.ru/sale/surburban/284519758</a>
284519757	5,94	Индивидуальное жилищное строительство	Ленинградская область, Всеволожский район, Куйвозовское с/пос, д. Никитилово, ш. Сортавала (35 км до КАД), ш. Выборгское (38 км до КАД)	887 998	149 495	Электричество, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/surburban/284519757">https://www.cian.ru/sale/surburban/284519757</a>
301687064	6	Индивидуальное жилищное строительство	Ленинградская область, Всеволожский район, Сертоловское городское поселение, Северная Жемчужина СНП, 591, ш. Выборгское (14 км до КАД)	960 000	160 000	Электричество, Газ	<a href="https://www.cian.ru/sale/surburban/301687064">https://www.cian.ru/sale/surburban/301687064</a>
300985715	6,8	Индивидуальное жилищное строительство	Ленинградская область, Всеволожский район, Куйвозовское с/пос, Екатериновка массив, ш. Сортавала (29 км до КАД), ш. Выборгское (31 км до КАД)	960 000	141 176	Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/surburban/300985715">https://www.cian.ru/sale/surburban/300985715</a>



284519761	6	Индивидуальное жилищное строительство	Ленинградская область, Всеволожский район, Романовское с/пос, д. Лепсари, ш. Дорога Жизни (26 км до КАД), ш. Колтушское (35 км до КАД)	1 316 998	219 500	Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/surburban/284519761">https://www.cian.ru/sale/surburban/284519761</a>
293616406	6,5	Индивидуальное жилищное строительство	Ленинградская область, Всеволожский район, Романовское с/пос, д. Лепсари, ш. Дорога Жизни (26 км до КАД), ш. Колтушское (34 км до КАД)	942 500	145 000	Электричество	<a href="https://www.cian.ru/sale/surburban/293616406">https://www.cian.ru/sale/surburban/293616406</a>
300744855	6	Индивидуальное жилищное строительство	Ленинградская область, Всеволожский район, Куйвозовское с/пос, Екатериновка массив, 1906, ш. Сортавала (33 км до КАД), ш. Выборгское (35 км до КАД)	1 050 000	175 000	Электричество, Газ	<a href="https://www.cian.ru/sale/surburban/300744855">https://www.cian.ru/sale/surburban/300744855</a>
301602791	6,15	Индивидуальное жилищное строительство	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, д. Эксолово, ш. Кола (16 км до КАД), ш. Колтушское (20 км до КАД)	1 100 000	178 862	Газ	<a href="https://www.cian.ru/sale/surburban/301602791">https://www.cian.ru/sale/surburban/301602791</a>
	21,7		Среднее значение		199 530		
	6,8		Медиана		160 000		
	5,0		Мода		149 400		
	5,0		Минимальное значение		102 727		
	86,6		Максимальное значение		349 568		

## 6.6. Основные выводы

Объект оценки представляет собой земельные участки под малоэтажное и среднеэтажное строительство.

Структуру предложения в основном составляют участки от 5,0 до 86,6 соток.

В настоящее время на рынке земельных участков дефицит отсутствует, имеется значительное количество предложений по продаже земельных участков.

На стоимость объектов также оказывает воздействие такие факторы как: вид права на участок, наличие коммуникаций и хороших подъездных путей.

Стоимость предложения земельных участков (оформленных в собственность) в районе месторасположения объекта оценки составляет диапазон: от 102 727 руб./сот до 349 568 руб./сот.

Также, стоит отметить, что когда мы приводим массив данных по предложению на продажу, стоит понимать, что мы показываем только общую тенденцию на рынке, а не конкретную рыночную стоимость определенного объекта недвижимости. Это связано с тем, что условия рынка постоянно меняются, а цена каждого объекта зависит от множества факторов, таких как район, инфраструктура, состояние объекта и другие.



Таким образом, представленные данные могут показать общее направление цен на рынке недвижимости и помочь оценить среднюю стоимость объектов определенного типа или в определенном районе. Но для определения точной рыночной стоимости конкретного объекта необходимо провести индивидуальное оценивание с учетом всех его особенностей и текущих условий рынка.

Поэтому важно помнить, что массив данных по предложениям на продажу позволяет лишь оценить общую тенденцию и ориентировочную цену на рынке, но для точного определения стоимости конкретного объекта требуются дополнительные исследования и расчеты.



## 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Недвижимость – это имущество, которое можно использовать по разному назначению. Поскольку каждому назначению объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ) определяется как вероятное разумное использование собственности или свободной земли, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ НЭИ объекта недвижимости проводится в два этапа: сначала, исходя из предположения о том, что занимаемый объектом участок является свободным, а затем с учетом имеющихся улучшений.

В нашем случае Объект оценки представляет собой незастроенные земельные участки, поэтому Исполнитель ограничивается только первым этапом анализа НЭИ.

Вывод о НЭИ может быть следствием расчётов рыночной стоимости оцениваемого объекта при рассмотрении различных способов его использования. Однако, в тех случаях, когда оценщик способен сделать обоснованное заключение по данному вопросу по иным основаниям, не требующим выполнения большого количества расчётов, ни один из известных нам Стандартов оценки не запрещает ему отказаться от соответствующих вычислений. Таким образом, обоснование НЭИ может быть результатом логического анализа и следовател из рассмотрения окружающей объект среды, известных перспектив её изменения, исследования свойств самого объекта и т.д., если он приводит к единственному решению. В последнем случае необходимо убедиться лишь в том, имеет ли объект положительную рыночную стоимость.

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль.

**Физическая возможность** - физическая возможность возведения сооружения с целью наилучшего и оптимального использования на рассматриваемом участке.

**Допустимость с точки зрения законодательства** - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка.

**Финансовая целесообразность** - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику участка.

**Максимальная продуктивность** - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Согласно свидетельствам о государственной регистрации права и кадастровым планам участков, Объект оценки представляет собой земельные участки категории земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: малоэтажные жилые дома до 3-х этажей и среднеэтажная жилая застройка.

Учитывая привлекательность района и достаточно высокий спрос на земли под коттеджное строительство в Всеволожском районе Ленинградской области, где находится Объект оценки, Исполнитель может сделать вывод, что использование земельного участка под дачное строительство является также максимально эффективным.

Таким образом, для Объекта оценки наиболее эффективным использованием будет вариант использования участка для малоэтажного и среднеэтажного строительства.



## 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 8.1. Подходы и методы, используемые при оценке рыночной стоимости земельного участка

Оценка рыночной стоимости земельных участков базируется на следующих принципах:

- Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).
- Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).
- Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).
- Рыночная стоимость земельного участка зависит от:
  - ✓ ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций - земельной ренты) (принцип ожидания).
  - ✓ изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.
  - ✓ местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).
  - ✓ правомочий арендатора, срока действия права, обременений права аренды, прав иных лиц на земельный участок, целевого назначения и разрешенного использования земельного участка.

В соответствии с общепринятой практикой оценка рыночной стоимости проводится с использованием трех методологических подходов: сравнительного, доходного и затратного. Выбор метода зависит от объекта оценки, информационной обеспеченности, его соответствия наиболее типичному виду использования объекта оценки и других.

**На сравнительном подходе** основаны:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения.

**На доходном подходе** основаны:

- метод капитализации земельной ренты,
- метод остатка,
- метод предполагаемого использования.

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

Затратный подход включает:

- метод изъятия;
- определение затрат на освоение;
- оценка городских земель по затратам на инфраструктуру и условиям типовых инвестиционных контрактов.

**Затратный подход** для оценки стоимости земли в чистом виде не используется. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений используются в методе остатка или методе выделения.



Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

### **8.1.1. Затратный подход**

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

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

Методы затратного подхода могут применяться в случае необходимости определения стоимости воспроизводства (восстановления) или стоимости замещения зданий, сооружений, построек, объектов инфраструктуры, стоимости коренного улучшения земельных участков, например, стоимости создания дренажных и оросительных систем, проведения других культурно-технических работ. Методы затратного подхода также могут применяться для оценки капитальной (капитализированной) стоимости многолетних насаждений, включая защитные лесополосы, сады, виноградники, а также для оценки продуктивного и рабочего скота.

### **Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке земельного участка**

Для оценки Объекта методом изъятия Исполнитель проанализировал рынок купли-продажи земельных участков с улучшениями, однако Исполнитель не располагал достоверной и достаточно точной информацией о доле улучшений в цене найденных объектов-аналогов. Поэтому определение стоимости земельного участка методом изъятия может повлечь большую неточность результатов.

Для оценки объекта методом определения затрат на освоение Исполнителю требуется информация о ценах продажи как освоенных, так и неосвоенных участков или же о размере издержек на освоение участка. Информация о размере всех издержек на освоение участка для строительства коттеджного поселка является закрытой и фигурирует в основном в бизнес-планах инвесторов и застройщиков. Так как Исполнитель не располагает такой информацией, то требуется найти информацию о ценах продажи сопоставимых освоенных и неосвоенных участков в данном районе Ленинградской области.

Однако в сегменте рынка, к которому принадлежит Объект оценки, не было найдено достаточное количество аналогов сопоставимой площади, необходимых для расчета стоимости участка указанным методом.

Оценка земельных участков на основе затрат на воспроизводство или замещение инфраструктуры, а также типовых инвестиционных контрактов применяется при оценке стоимости городских земель. Объект оценки представляет собой участок для дачного строительства, расположенный на землях сельскохозяйственного назначения вне городской территории. Поэтому данные методы также не могут быть применимы.

Учитывая изложенное выше, Исполнитель принял решение об отказе от использования затратного подхода при оценке земельных участков.



### 8.1.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

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

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

Сравнительный подход отражает совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату проведения оценки. В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

*1. Метод сравнения продаж.* Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых, так и не занятых зданиями, строениями, сооружениями. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующие действия: определение элементов сравнения, определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки, а затем корректировка цен аналогов по каждому элементу сравнения, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка, и расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных результатов.

Метод позволяет получить объективный результат только при наличии достаточной базы сравнения.

*2. Метод выделения.* Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения метода являются наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя исследуемый земельный участок и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя исследуемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов, расчет стоимости замещения или восстановления улучшений земельного участка, а затем расчет рыночной стоимости земельного участка, как разницы этих двух величин.

*3. Метод распределения.* Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями его применения также является наличие информации о ценах с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя исследуемый земельный участок, а также информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя исследуемый земельный участок путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов и выделение из полученного результата рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.



Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая исследуемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться следующие методы:

- качественные методы: относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы;
- количественные методы оценки: метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы;
- сочетание качественных и количественных методов.

*Проанализировав информацию, представленную в общедоступных источниках, Оценщиком было выявлено, что на рынке представлено достаточное количество предложений по продаже объектов-аналогов – земельных участков. Оценщик считает возможным применение метода сравнения продаж для определения рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода.*

### **8.1.3. Доходный подход**

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

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

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

Доходный подход отражает позицию наиболее вероятного покупателя (инвестора). В рамках доходного подхода для оценки используется: метод капитализации земельной ренты, метод остатка земли, метод предполагаемого использования.

*1. Метод капитализации земельной ренты.* Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка. Метод предполагает расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком, определение величины соответствующего коэффициента капитализации и расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты, то есть определения на дату проведения оценки стоимости всех будущих, равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом, величин земельной ренты за равные периоды времени. В рамках данного метода величина земельной ренты может



рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

*2. Метод остатка.* Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных арендных ставок, расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени и расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

*3. Метод предполагаемого использования.* Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает определение суммы и временной структуры: расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, доходов от наиболее эффективного использования земельного участка и операционных расходов, необходимых для получения доходов; определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в исследуемый земельный участок и расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Методы доходного подхода применяются, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект исследования способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

*В связи с вышесказанным, Оценщик принял решение отказаться от применения доходного подхода к оценке данного земельного участка.*

***Вывод: по результатам проведенного анализа (с учетом информации, которой владел Оценщик, а также целей и задач проводимой оценки), было принято решение об установлении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.***



## 9. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

### 9.1. Основные положения

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 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.

### 9.2. Определение стоимости Объекта оценки

При оценке объекта сравнительным подходом Исполнитель применил метод сравнения продаж.

Для земельных участков под коттеджное строительство основными ценообразующими параметрами являются местоположение относительно существующих объектов (населенных пунктов, шоссе, водных и лесных массивов), удаленность от КАД, транспортная доступность, площадь участков, наличие инженерных коммуникаций и возможность их подключения и пр. Исходя из этого, в качестве объектов-аналогов были найдены участки, расположенные в Всеволожском районе Ленинградской области.

В результате исследования рынка загородной недвижимости Ленинградской области были проанализированы следующие источники данных – сайты: <https://spb.cian.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. В ходе данного исследования были отобраны следующие объекты-аналоги для оцениваемого объекта, представленные в *Таблице 3*.

Для проведения оценки объектов недвижимости с площадью от 2,4 соток до 104,63 га используется несколько видов аналогов, разбитых по площади. Этот подход к выбору аналогов является необходимым для обеспечения точности оценки и учета всех особенностей конкретного объекта. Различные диапазоны площадей требуют использования разных типов аналогов, чтобы исключить искажения данных и предоставить более объективную картину стоимости объекта.

Степень сопоставимости выбранных аналогов с оцениваемым объектом имеет ключевое значение для правильности и надежности результата оценки. Важно учитывать все характеристики объектов-аналогов, такие как местоположение, инфраструктура, техническое состояние, а также учесть все факторы, влияющие на стоимость земельного участка или объекта недвижимости.

Разбиение аналогов по площади помогает более точно определить стоимость объекта, так как учитываются различия между объектами разной площади и их влияние на рыночную цену. Тщательный подход к подбору аналогов обеспечивает полную и объективную информацию о стоимости.

Таким образом, использование различных аналогов, разбитых по площади, в расчетах оценки объектов недвижимости с разными площадями является необходимым шагом для получения точного и надежного результата, учитывающего все особенности и специфику каждого конкретного случая.



Таблица 4.

Описание объектов-аналогов, выставленных на продажу на рынке купли-продажи земельных участков для расчета рыночной стоимости земельных участков с кадастровыми номерами: 47:07:0485001:1475; 47:07:0485001:1480; 47:07:0485001:1481; 47:07:0485001:1482; 47:07:0485001:1484

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение объекта	Ленинградская область, Всеволожский район, дер.Касимово	Ленинградская область, Всеволожский район, Сертоловское городское поселение, Северная Жемчужина СНП, 591, ш. Выборгское (14 км до КАД)	Ленинградская область, Всеволожский район, Куйвозовское с/пос, Екатериновка массив, 1906, ш. Сортавала (33 км до КАД), ш. Выборгское (35 км до КАД)	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, д. Ексолово, ш. Кола (16 км до КАД), ш. Колтушское (20 км до КАД)
Район	Всеволожский район	Всеволожский район	Всеволожский район	Всеволожский район
Удаленность от КАД, км	15	14	33	16
Категория земель	земли населенных пунктов			
Назначение	ИЖС	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Наличие коммуникаций	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Цена продажи, руб.		<b>960 000</b>	<b>1 050 000</b>	<b>1 100 000</b>
Площадь ЗУ, сот.	5,02 2,91 2,99 2,4 2,85	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6,15</b>
Цена 1 сот, руб.	-	<b>160 000</b>	<b>175 000</b>	<b>178 862</b>
Вид права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Обременение	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Наличие строений на участке	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	на участке расположено небольшое строение
Дата предложения	дата оценки (20.05.2024)	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/301687064">https://www.cian.ru/sale/suburban/301687064</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/300744855">https://www.cian.ru/sale/suburban/300744855</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/301602791">https://www.cian.ru/sale/suburban/301602791</a>
Контактный телефон		+79619125318	+79679911235	+79818767794



В *Таблице ниже* произведен расчет стоимости 1 сотки оцениваемого Объекта оценки. С целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости базового объекта с объектами-аналогами, назначаются экспертные корректировки:

– *Корректировка на обстоятельства совершения сделки и условия финансирования* – реализация оцениваемого объекта, как и выбранных объектов-аналогов, будет происходить на открытом рынке, поэтому Поправка на обстоятельства совершения сделки не требуется.

*Корректировка на торг* – принята с учетом того, что при непосредственной продаже в результате торга между продавцом и покупателем обычно цена объекта снижается. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

– *Корректировка на уторгование для земельных участков под МЖС* принимается как среднее значение между коллективным мнением сотрудников банков и коллективным мнением оценщиков РФ, приведенным в «Справочнике оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки» Часть 2. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2020 и составляет в среднем  $11,65\% = ((11,1\% + 12,2\%) / 2)$ .

### 13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

### 13.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 108

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,4%	12,5%	14,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,5%	10,6%	12,3%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	17,2%	15,8%	18,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,2%	11,4%	13,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,4%	10,4%	12,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	16,1%	14,9%	17,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	14,2%	13,1%	15,3%

– *Корректировка на дату продажи* – этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени, в широком контексте, на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющим фактором времени является инфляция



или дефляция, изменение в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости. В данном случае все подобранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом по указанному критерию. Согласно настоящего Отчета, средний срок экспозиции на рынке для Объекта оценки составляет 6 месяцев. Предложения о продаже указанных объектов-аналогов размещены не более 6 месяцев до даты оценки, следовательно, поправка не требуется.

– *Корректировка на местоположение, степень удаленности от КАД* – принята с учетом того, что стоимость одной сотки участков, расположенных дальше от КАД меньше чем стоимость одной сотки участка, расположенного ближе. Все объекты-аналоги, расположены примерно, на одинаковом расстоянии от КАД, что и Объект оценки, эта разница составляет до 10 км, что является не существенной разницей, так как все выбранные Объекты аналоги находятся в одном районе – Всеволожский район, Ленинградской области. В связи с чем введение корректировки не требуется.

– *Корректировка на разрешенное использование земельного участка* – корректировка внесена на основании СтатПвелта. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3459-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemel'nogo-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>. Корректировка на вид разрешённого использования земельного участка - рассчитаны отношения удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешённого использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки. Наименования видов разрешённого использования приведены в соответствии с Классификатором, утверждённым Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 N 540 с изменениями.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Жилая застройка	Размещение жилых домов различного вида. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.3, 2.5 - 2.7.1		2,0		
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2.1	0,16	0,48	0,31
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1	0,20	0,66	0,42
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2	0,11	0,34	0,22
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.3	0,18	0,56	0,36
Передвижное жильё	Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы), в том числе с возможностью подключения названных объектов к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования	2.4			
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей (4 - 8 эт); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5	0,25	0,86	0,54
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок; хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6			1,0
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	2.7			

– *Корректировка на назначение* – корректировка внесена на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки» Часть 2. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2020, объект оценки и объекты-аналоги сходны по данному параметру.



Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

**Корректирующие коэффициенты на функциональное назначение для цен земельных участков, расположенных в Санкт-Петербурге и Ленинградской области**

Таблица 82

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог					
		под офисно-торговую застройку	под индустриальную застройку	под ИЖС	СНТ, дачи	под ЛПХ	с/х назначения
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	2,00	3,12	3,23	3,85	4,36
	под индустриальную застройку	0,50	1,00	1,56	1,61	1,92	2,18
	под ИЖС	0,32	0,64	1,00	1,03	1,23	1,40
	СНТ, дачи	0,31	0,62	0,97	1,00	1,19	1,35
	под ЛПХ	0,26	0,52	0,81	0,84	1,00	1,13
	с/х назначения	0,23	0,46	0,72	0,74	0,88	1,00

– *Корректировка на масштабность (общую площадь)* – принята на основании сравнения площадей объектов аналогов и оцениваемого объекта с учетом того, что меньшие по площади земельные участки продаются по более высокой цене. Данный ценообразующий фактор отражает влияние площади на цену предложения объекта. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2020, зависимость рыночной стоимости земельных участков под жилую застройку от площади, имеет следующий вид:

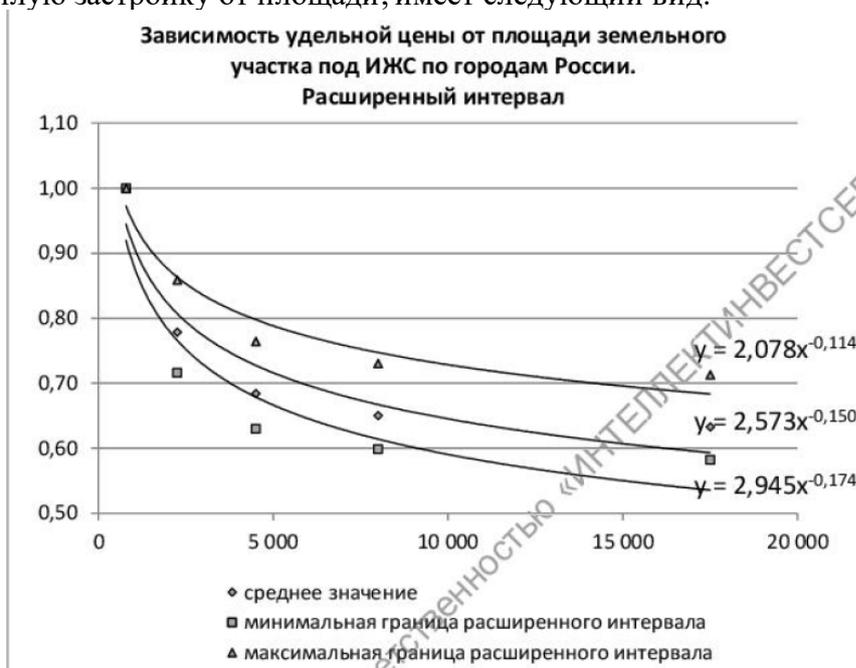


Рис. 22

Эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$y = 2,573x^{-0,150}$$



где:

у – коэффициент поправки;

х – площадь

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{п} = \frac{K_{оо}}{K_{оА}} - 1$$

где

$K_{п}$  – размер поправки на площадь

$K_{оо}$  – расчетное значение коэффициента поправки на площадь для объекта оценки;

$K_{оА}$  – расчетное значение коэффициента поправки на площадь для объекта-аналога.

Расчет корректировки представлен ниже:

**Таблица 4. Расчет корректировки на площадь для ЗУ с 5,02 сотки**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м	5,02	6,00	6,00	6,15
Коэффициент	2,01	1,97	1,97	1,96
Корректировка, %		2,34%	2,34%	2,72%

**Таблица 5. Расчет корректировки на площадь для ЗУ с 2,91 сотки**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м	2,91	6,00	6,00	6,15
Коэффициент	2,18	1,97	1,97	1,96
Корректировка, %		10,76%	10,76%	11,17%

**Таблица 6. Расчет корректировки на площадь для ЗУ с 2,99 сотки**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м	2,99	6,00	6,00	6,15
Коэффициент	2,17	1,97	1,97	1,96
Корректировка, %		10,32%	10,32%	10,73%

**Таблица 7. Расчет корректировки на площадь для ЗУ с 2,4 сотки**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м	2,40	6,00	6,00	6,15
Коэффициент	2,24	1,97	1,97	1,96
Корректировка, %		13,89%	13,89%	14,32%

**Таблица 8. Расчет корректировки на площадь для ЗУ с 2,85 сотки**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м	2,85	6,00	6,00	6,15
Коэффициент	2,18	1,97	1,97	1,96
Корректировка, %		11,09%	11,09%	11,50%

– *Корректировка на права на земельный участок* – все найденные на рынке купли-продажи земельных участки объекты-аналоги находятся в собственности, что также дает право не корректировать их стоимость.

- *Корректировка на наличие инженерных сетей* – при сравнении учитываются такие показатели, как наличие системы газо- и водоснабжения, электричества, качество системы канализации и т.п.

Корректировка определяется по «Справочнику оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2» / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород.:



Издательство "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2020 г., стр. 144.

Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,14	1,23
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,15	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,18	1,13	1,24

Корректировка не требуется

Таблица 9.

**Расчет корректировки на наличие коммуникаций**

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Электроснабжение	по границе участка	по границе участка	на участке	на участке
поправка, ед.	1,00	1,00	1,20	1,20
Коэффициент (Кэл) (ООэл/ОАэл)	-	1,00	0,83	0,83
Газоснабжение	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка
поправка, ед.	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент (Кэл) (ООэл/ОАэл)	-	1,00	1,00	1,00
Водоснабжение и канализация	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка
поправка, ед.	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент (Кэл) (ООэл/ОАэл)	-	1,00	1,00	1,00
поправка, %	-	0,00%	-16,67%	-16,67%

- *Корректировка на наличие строений на участке* – при сравнении учитываются такие показатели, как наличие строений и сооружений на участке.

Корректировка определяется по данным Ассоциации рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3472-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>).



Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,80	0,99	0,90

Оцениваемый земельный участок, как и у подобранные аналоги №1 и №2,3 являются незастроенными. Корректировка не требуется

*Таблица 10.*

*Расчет корректировки на наличие строений*

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наличие строений на участке	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Коэффициент	1	1	1	1
Корректировка, %		0%	0%	0%

## Расчет рыночной стоимости 1 сотки оцениваемых земельных участков

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/su-burban/301687064">https://www.cian.ru/sale/su-burban/301687064</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/su-burban/300744855">https://www.cian.ru/sale/su-burban/300744855</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/su-burban/301602791">https://www.cian.ru/sale/su-burban/301602791</a>
Стоимость продажи, руб.		960 000	1 050 000	1 100 000
Площадь, сот.	5,02 2,91 2,99 2,4 2,85	6	6	6
Цена 1 сотки участка, руб.		<b>160 000</b>	<b>175 000</b>	<b>178 862</b>
Обстоятельства совершения сделки	открытый рынок	открытый рынок	открытый рынок	открытый рынок
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%
Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.		<b>160 000</b>	<b>175 000</b>	<b>178 862</b>
Продажа или предложение	-	предложение	предложение	предложение
Поправка на уторгование, %		-11,65%	-11,65%	-11,65%
Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.		<b>141 360</b>	<b>154 613</b>	<b>158 024</b>
Дата предложения	дата оценки (20.05.2024)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Поправка на дату предложения, %		0%	0%	0%
Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.		141 360	154 613	158 024
Местоположение	Ленинградская область, Всеволожский район, дер.Касимово	Ленинградская область, Всеволожский район, Сертоловское городское поселение, Северная Жемчужина СНП, 591, ш. Выборгское (14 км до КАД)	Ленинградская область, Всеволожский район, Куйвозовское с/пос, Екатериновка массив, 1906, ш. Сортавала (33 км до КАД), ш. Выборгское (35 км до КАД)	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, д. Эксолово, ш. Кола (16 км до КАД), ш. Колтушское (20 км до КАД)
Удаленность от КАД	15	14	33	16
Корректировка на местоположение и удаленность от КАД, %		-2,4%	32,4%	2,3%
Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.		<b>137 930</b>	<b>204 714</b>	<b>161 697</b>
Назначение	МЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %		0%	0%	0%
Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.		<b>137 930</b>	<b>204 714</b>	<b>161 697</b>

**Расчет стоимости Земельного участка с кадастровым номером 47:07:0485001:1475, общей площадью 5,02 сотки**

Масштабность (общая площадь), соток	<b>5,02</b>	<b>6,00</b>	<b>6,00</b>	<b>6,15</b>
Корректировка на масштабность (общую площадь), %		2,34%	2,34%	2,72%
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		141 152	209 495	166 088
Объем передаваемых прав не земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0%	0%	0%
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		141 152	209 495	166 088
Обременение	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка, %		0%	0%	0%
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		141 152	209 495	166 088
Коммуникации	по границе участка	по границе участка	электричество	электричество
Корректировка, %		0%	-0,167	-0,167
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		<b>141 152</b>	<b>174 579</b>	<b>138 407</b>
Наличие строений на участке	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка, %		0%	0%	0%
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		<b>141 152</b>	<b>174 579</b>	<b>138 407</b>
<b>Коэффициент вариации</b>		<b>13,3%</b>		
<b>Средняя цена 1 сотки общей площади объектов-аналогов, руб. (округленно)</b>		<b>143 053</b>		
<b>Рыночная стоимость Земельного участка с кадастровым номером 47:07:0485001:1475, общей площадью 5,02 сотки, руб.</b>		<b>718 126</b>		

**Расчет стоимости Земельного участка с кадастровым номером 47:07:0485001:1480, общей площадью 2,91 сотки**

Масштабность (общая площадь), соток	<b>2,91</b>	<b>6,00</b>	<b>6,00</b>	<b>6,15</b>
Корректировка на масштабность (общую площадь), %		10,76%	10,76%	11,17%
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		152 765	226 731	179 753
Объем передаваемых прав не земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0%	0%	0%
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		152 765	226 731	179 753
Обременение	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка, %		0%	0%	0%
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		152 765	226 731	179 753
Коммуникации	по границе участка	по границе участка	Электричество	электричество
Корректировка, %		0%	-0,167	-0,167

<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		152 765	188 943	149 794
Наличие строений на участке	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка, %		0%	0%	0%
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		152 765	188 943	149 794
<b>Коэффициент вариации</b>		<b>13,3%</b>		
<b>Средняя цена 1 сотки общей площади объектов-аналогов, руб. (округленно)</b>		<b>159 791</b>		
<b>Рыночная стоимость Земельного участка с кадастровым номером 47:07:0485001:1480, общей площадью 2,91 сотки</b>		<b>456 262</b>		

**Расчет стоимости Земельного участка с кадастровым номером 47:07:0485001:1481, общей площадью 2,99 сотки**

Масштабность (общая площадь), соток	<b>2,99</b>	<b>6,00</b>	<b>6,00</b>	<b>6,15</b>
Корректировка на масштабность (общую площадь), %		10,32%	10,32%	10,73%
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		152 166	225 842	179 047
Объем передаваемых прав не земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0%	0%	0%
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		152 166	225 842	179 047
Обременение	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка, %		152 166	225 842	179 047
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		<b>163 847</b>	<b>128 909</b>	<b>140 523</b>
Коммуникации	по границе участка	по границе участка	электричество	электричество
Корректировка, %		0%	-0,167	-0,167
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		152 166	188 201	149 206
Наличие строений на участке	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка, %		0%	0%	0%
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		152 166	188 201	149 206
<b>Коэффициент вариации</b>		<b>13,3%</b>		
<b>Средняя цена 1 сотки общей площади объектов-аналогов, руб. (округленно)</b>		<b>156 099</b>		
<b>Рыночная стоимость Земельного участка с кадастровым номером 47:07:0485001:1481, общей площадью 2,99 сотки, руб.</b>		<b>466 736</b>		

**Расчет стоимости Земельного участка с кадастровым номером 47:07:0485001:1482, общей площадью 2,4 сотки**

Масштабность (общая площадь), соток	<b>2,40</b>	<b>6,00</b>	<b>6,00</b>	<b>6,15</b>
Корректировка на масштабность (общую площадь), %		13,89%	13,89%	14,32%
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		157 094	233 156	184 846
Объем передаваемых прав не земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0%	0%	0%

<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		157 094	233 156	184 846
Обременение	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка, %		0%	0%	0%
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		157 094	233 156	184 846
Коммуникации	по границе участка	по границе участка	электричество	электричество
Корректировка, %		0%	-0,167	-0,167
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		157 094	194 296	154 038
Наличие строений на участке	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка, %		0%	0%	0%
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		157 094	194 296	154 038
<b>Коэффициент вариации</b>		<b>13,3%</b>		
<b>Средняя цена 1 сотки общей площади объектов-аналогов, руб. (округленно)</b>		<b>161 750</b>		
<b>Рыночная стоимость Земельного участка с кадастровым номером 47:07:0485001:1482, общей площадью 2,4 сотки, руб.</b>		<b>388 200</b>		

**Расчет стоимости Земельного участка с кадастровым номером 47:07:0485001:1484, общей площадью 2,85 сотки**

Масштабность (общая площадь), соток	<b>2,85</b>	<b>6,00</b>	<b>6,00</b>	<b>6,15</b>
Корректировка на масштабность (общую площадь), %		11,09%	11,09%	11,50%
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		153 227	227 417	180 297
Объем передаваемых прав не земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0%	0%	0%
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		153 227	227 417	180 297
Обременение	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка, %		0%	0%	0%
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		153 227	227 417	180 297
Коммуникации	по границе участка	по границе участка	электричество	электричество
Корректировка, %		0%	-0,167	-0,167
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		153 227	189 515	150 247
Наличие строений на участке	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка, %		0%	0%	0%
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		153 227	189 515	150 247
<b>Коэффициент вариации</b>		<b>13,3%</b>		
<b>Средняя цена 1 сотки общей площади объектов-аналогов, руб. (округленно)</b>		<b>157 323</b>		
<b>Рыночная стоимость Земельного участка с кадастровым номером 47:07:0485001:1484, общей площадью 2,85 сотки, руб.</b>		<b>448 371</b>		



Таблица 5.

Описание объектов-аналогов, выставленных на продажу на рынке купли-продажи земельных участков для расчета рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером: 47:07:0485001:1476

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение объекта	Ленинградская область, Всеволожский район, дер.Касимово	Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Щеглово, Прайд кп, улица Вязов, ш. Дорога Жизни (16 км до КАД), ш. Колтушское (22 км до КАД)	Ленинградская область, Всеволожский район, Токсовское городское поселение, пос. Новое Токсово, Эко Токсово кп, улица Парковая, ш. Сортвала (22 км до КАД), ш. Санкт-Петербург - Матокса (22 км до КАД)	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, д. Хязельки, улица Запрудная, 45, ш. Кола (15 км до КАД), ш. Колтушское (10 км до КАД)
Район	Всеволожский район	Всеволожский район	Всеволожский район	Всеволожский район
Удаленность от КАД, км	15	22	22	10
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Назначение	ММЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Наличие коммуникаций	по границе участка	на участке	на участке	на участке
Цена продажи, руб.		<b>5 900 000</b>	<b>7 000 000</b>	<b>8 900 000</b>
Площадь ЗУ, сот.	23,42	25,15	21	25,46
Цена 1 сот, руб.	-	<b>234 592</b>	<b>333 333</b>	<b>349 568</b>
Вид права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Обременение	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Наличие строений на участке	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	на участке расположено небольшое строение
Дата предложения	дата оценки (20.05.2024)	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки
Источник информации		<a href="https://spb.cian.ru/sale/suburban/301326190/">https://spb.cian.ru/sale/suburban/ 301326190/</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/suburban/300137507/">https://spb.cian.ru/sale/suburban/ 300137507/</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/suburban/300215033/">https://spb.cian.ru/sale/suburban/ 300215033/</a>
Контактный телефон		+79117231396	+79052261428	+79052129379

#### Расчет рыночной стоимости 1 сотки оцениваемого земельного участка

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		<a href="https://spb.cian.ru/sale/suburban/301326190/">https://spb.cian.ru/sale/suburban/301326190/</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/suburban/300137507/">https://spb.cian.ru/sale/suburban/300137507/</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/suburban/300215033/">https://spb.cian.ru/sale/suburban/300215033/</a>
Стоимость продажи, руб.		5 900 000	7 000 000	8 900 000
Площадь, сот.		25	21	25



Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена 1 сотки участка, руб.</b>		<b>234 592</b>	<b>333 333</b>	<b>349 568</b>
Обстоятельства совершения сделки	открытый рынок	открытый рынок	открытый рынок	открытый рынок
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		<b>234 592</b>	<b>333 333</b>	<b>349 568</b>
Продажа или предложение	-	предложение	предложение	предложение
Поправка на уторгование, %		-11,65%	-11,65%	-11,65%
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		<b>207 262</b>	<b>294 500</b>	<b>308 843</b>
Дата предложения	дата оценки (20.05.2024)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Поправка на дату предложения, %		0%	0%	0%
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		<b>207 262</b>	<b>294 500</b>	<b>308 843</b>
Местоположение	Ленинградская область, Всеволожский район, дер.Касимово	Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Щеглово, Прайд кп, улица Вязов, ш. Дорога Жизни (16 км до КАД), ш. Колтушское (22 км до КАД)	Ленинградская область, Всеволожский район, Токсовское городское поселение, пос. Новое Токсово, Эко Токсово кп, улица Парковая, ш. Сортавала (22 км до КАД), ш. Санкт- Петербург - Матокса (22 км до КАД)	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, д. Хязельки, улица Запрудная, 45, ш. Кола (15 км до КАД), ш. Колтушское (10 км до КАД)
Удаленность от КАД	15	22	22	10
Корректировка на местоположение и удаленность от КАД, %		14,6%	14,6%	-13,4%
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		<b>237 539</b>	<b>337 520</b>	<b>267 331</b>
Назначение	МЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %		0%	0%	0%
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		<b>237 539</b>	<b>337 520</b>	<b>267 331</b>

**Расчет стоимости Земельного участка с кадастровым номером 47:07:0485001:1476, общей площадью 23,42 сотки**

Масштабность (общая площадь), соток	23,42	25,15	21,00	25,46
Корректировка на масштабность (общую площадь), %		1,04%	-1,57%	1,22%
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		<b>240 006</b>	<b>332 224</b>	<b>270 588</b>
Объем передаваемых прав не земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность



Корректировка, %		0%	0%	0%
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		<b>240 006</b>	<b>332 224</b>	<b>270 588</b>
Обременение	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка, %		0%	0%	0%
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		<b>240 006</b>	<b>332 224</b>	<b>270 588</b>
Коммуникации	по границе участка	на участке	на участке	на участке
Корректировка, %		-42%	-42%	-42%
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		<b>139 134</b>	<b>192 594</b>	<b>156 863</b>
Наличие строений на участке	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка, %		0%	0%	0%
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		<b>139 134</b>	<b>192 594</b>	<b>156 863</b>
<b>Коэффициент вариации</b>		<b>16,7%</b>		
<b>Средняя цена 1 сотки общей площади объектов-аналогов, руб. (округленно)</b>		<b>162 863</b>		
<b>Рыночная стоимость Земельного участка с кадастровым номером 47:07:0485001:1476, общей площадью 23,42 сотки, руб.</b>		<b>3 814 251</b>		

Таблица 6.

Описание объектов-аналогов, выставленных на продажу на рынке купли-продажи земельных участков для расчета рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером: 47:07:0485001:9377

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Местоположение объекта</b>	Ленинградская область, Всеволожский район, дер.Касимово	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, д. Токкари, ш. Кола (14 км до КАД), ш. Колтушское (6 км до КАД)	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское с/пос, д. Разметелево, улица Разметелевская, 75А, ш. Кола (10 км до КАД), ш. Колтушское (14 км до КАД)	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское с/пос, д. Токкари, 508, ш. Кола (14 км до КАД), ш. Колтушское (6 км до КАД)
<b>Район</b>	Всеволожский район	Всеволожский район	Всеволожский район	Всеволожский район
<b>Удаленность от КАД, км</b>	15	14	14	14
<b>Категория земель</b>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
<b>Назначение</b>	СэЖС	ИЖС	МЖС	ИЖС
<b>Наличие коммуникаций</b>	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка
<b>Цена продажи, руб.</b>		<b>14 000 000</b>	<b>12 000 000</b>	<b>24 800 000</b>



Площадь ЗУ, сот.	104,63	70	86,6	76
Цена 1 сот, руб.	-	<b>200 000</b>	<b>138 568</b>	<b>326 316</b>
Вид права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Обременение	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Наличие строений на участке	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	на участке расположено небольшое строение
Дата предложения	дата оценки (20.05.2024)	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/301189191">https://www.cian.ru/sale/suburban/301189191</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/284974752">https://www.cian.ru/sale/suburban/284974752</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/251563404">https://www.cian.ru/sale/suburban/251563404</a>
Контактный телефон		+79052261428	+79692011987	+79117231396

**Расчет рыночной стоимости 1 сотки оцениваемого земельного участка**

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/301189191">https://www.cian.ru/sale/suburban/301189191</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/284974752">https://www.cian.ru/sale/suburban/284974752</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/251563404">https://www.cian.ru/sale/suburban/251563404</a>
Стоимость продажи, руб.		<b>14 000 000</b>	<b>12 000 000</b>	<b>24 800 000</b>
Площадь, сот.		70	87	76
Цена 1 сотки участка, руб.		<b>200 000</b>	<b>138 568</b>	<b>326 316</b>
Обстоятельства совершения сделки	открытый рынок	открытый рынок	открытый рынок	открытый рынок
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		<b>200 000</b>	<b>138 568</b>	<b>326 316</b>
Продажа или предложение	-	предложение	предложение	предложение
Поправка на уторгование, %		-11,65%	-11,65%	-11,65%
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		<b>176 700</b>	<b>122 425</b>	<b>288 300</b>
Дата предложения	дата оценки (20.05.2024)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Поправка на дату предложения, %		0%	0%	0%
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		<b>176 700</b>	<b>122 425</b>	<b>288 300</b>
Местоположение	Ленинградская область, Всеволожский район, дер.Касимово	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, д. Токкари, ш. Кола (14 км до КАД), ш.	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское с/пос. д. Разметелево, улица Разметелевская, 75А, ш.	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское с/пос. д. Токкари, 508, ш. Кола (14 км до КАД), ш.



Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
		Колтушское (6 км до КАД)	Кола (10 км до КАД), ш. Колтушское (14 км до КАД)	Колтушское (6 км до КАД)
Удаленность от КАД	15	14	14	14
Корректировка на местоположение и удаленность от КАД, %		-2,4%	-2,4%	-2,4%
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		172 413	119 455	281 305
Назначение	<b>СэЖС</b>	<b>ИЖС</b>	<b>МЖС</b>	<b>ИЖС</b>
Корректировка, %		0%	0%	0%
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		172 413	119 455	281 305

**Расчет стоимости Земельного участка с кадастровым номером 47:07:0485001:9377, общей площадью 104,63 сотки**

Масштабность (общая площадь), соток	<b>104,63</b>	<b>70,00</b>	<b>86,60</b>	<b>76,00</b>
Корректировка на масштабность (общую площадь), %		-5,66%	-2,71%	-4,53%
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		162 652	116 223	268 563
Объем передаваемых прав не земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0%	0%	0%
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		162 652	116 223	268 563
Обременение	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка, %		0%	0%	0%
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		162 652	116 223	268 563
Коммуникации	по границе участка	по границе участка	электричество	электричество
Корректировка, %		-0,167	-0,167	-0,167
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		<b>165 030</b>	<b>129 839</b>	<b>141 538</b>
Наличие строений на участке	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка, %		0%	0%	0%
<b>Цена 1 сотки объекта-аналога после корректировки, руб.</b>		162 652	96 853	223 802
<b>Коэффициент вариации</b>		<b>39,4%</b>		
<b>Средняя цена 1 сотки общей площади объектов-аналогов, руб. (округленно)</b>		<b>161 102</b>		
<b>Рыночная стоимость Земельного участка с кадастровым номером 47:07:0485001:1484, общей площадью 2,85 сотки, руб.</b>		<b>16 856 102</b>		

**10.3. Вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки сравнительным подходом**

Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом приведен в *Таблице 5*.

*Таблица 12.**Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом*

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Стоимость 1 сотки, руб.	Площадь, соток	Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.
1	земельный участок	47:07:0485001:1475	143 053	5,02	718 126
2	земельный участок	47:07:0485001:1476	162 863	23,42	3814251
3	земельный участок	47:07:0485001:1480	156 791	2,91	456 262
4	земельный участок	47:07:0485001:1481	156 099	2,99	466 736
5	земельный участок	47:07:0485001:1482	161 750	2,4	388 200
6	земельный участок	47:07:0485001:1484	157 323	2,85	448 371
7	земельный участок	47:07:0485001:9377	161 102	104,63	16 856 102
<b>Итого:</b>				<b>144,22</b>	<b>23 148 048</b>

*Таким образом, стоимость Объекта оценки, определенная на основе сравнительного подхода, по состоянию на 20 мая 2024 года составляет:*

*23 148 048 (Двадцать три миллиона сто сорок восемь тысяч сорок восемь) рублей.*



## 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

### *Описание процедуры согласования*

Заключительным этапом процесса оценки является согласование оценок, полученных на основе используемых подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Согласование результатов оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они отражают объективное состояние рынка. Это приводит к установлению окончательной рыночной стоимости объекта, чем достигается цель оценки.

Основываясь на 3-х подходах к оценке объектов недвижимости, получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

В связи с тем, что остальные подходы – доходный и затратный, не применялись, то в этом случае общий вес был присвоен сравнительному подходу.

### *Весовые коэффициенты*

*Таблица 13.*

Подход к оценке	Весовой коэффициент, %
Затратный подход	-
Сравнительный подход	100 %
Доходный подход	-

### *Рыночная стоимость объекта оценки*

*Таблица 14.*

	Наименование	Кадастровый номер	Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.
1	земельный участок	47:07:0485001:1475	718 126
2	земельный участок	47:07:0485001:1476	3814251
3	земельный участок	47:07:0485001:1480	456 262
4	земельный участок	47:07:0485001:1481	466 736
5	земельный участок	47:07:0485001:1482	388 200
6	земельный участок	47:07:0485001:1484	448 371
7	земельный участок	47:07:0485001:9377	16 856 102
	<b>Итоговая стоимость объекта оценки (округленно), руб.</b>		<b>23 148 048</b>

*Стоимость Объекта оценки, по состоянию на 20 мая 2024 года составляет:*

**23 148 048** (Двадцать три миллиона сто сорок восемь тысяч сорок восемь) рублей.



## 11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

### 11.1. Взвешенная оценка справедливой стоимости Объекта оценки

На основании информации, предоставленной и проанализированной в настоящем отчете, итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки, по состоянию на 20 мая 2024 года, с необходимыми предположениями и допущениями составляет:

**Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки составляет 23 148 048 (Двадцать три миллиона сто сорок восемь тысяч сорок восемь) рублей.**

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Площадь, соток	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	земельный участок	47:07:0485001:1475	502	5,02	718 126
2	земельный участок	47:07:0485001:1476	2 342	23,42	3 814 251
3	земельный участок	47:07:0485001:1480	291	2,91	456 262
4	земельный участок	47:07:0485001:1481	299	2,99	466 736
5	земельный участок	47:07:0485001:1482	240	2,4	388 200
6	земельный участок	47:07:0485001:1484	285	2,85	448 371
7	земельный участок	47:07:0485001:9377	10 463	104,63	16 856 102
	<b>Итого:</b>		<b>14 422</b>	<b>144,22</b>	<b>23 148 048</b>

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ; ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.



## 11.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- Оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020);
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- Описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки оценщиком.

Оценщик

Кулифеева Д.Г.



### 11.3. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИНФОРМАЦИОННЫХ ИСТОЧНИКОВ

#### Нормативно-правовые акты:

1. Федеральный Закон от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022.
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022.
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022.
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022.
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022.
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022

#### Учебники и учебные пособия:

1. Недвижимость: Словарь–справочник, М.: ИТРК РСПП, 2000.
2. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003.
3. Оценка недвижимости. Учебник. Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А., Москва, Финансы и Статистика, 2002.
4. Оценка урбанизированных земель. Под редакцией Прорвича В.А., М.: Экономика, 2004.
5. Прорвич В.А. Стандартизация оценки недвижимого имущества. М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2006.
6. Тарасевич Е.И. Управление эксплуатацией недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2006.
7. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. – М.: Ассоциация авторов и издателей «ТЕНДЕМ». Издательство «ЭКМОС», 2000.
8. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело, 1997.
9. «Справочник оценщика недвижимости «Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., Крайнокова Т.В, Нижний Новгород



**ПРИЛОЖЕНИЕ №1 КВАЛИФИКАЦИОННЫЕ СВИДЕТЕЛЬСТВА ОЦЕНЩИКОВ**

**СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ**  
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6  
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru



**RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY**  
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105  
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

**ПОЛИС**

**к договору страхования гражданской ответственности организации,  
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2411363136**

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

Дата оформления полиса 11 июля 2023 г. Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	<b>ООО «Де-Юре Реал Эстейт»</b> Адрес: 111033, г Москва, ул. Самокатная, 2А / стр 1, эт. цок. пом. 7 к 2 оф 1 ОГРН 1027739235820 ИНН 7722171350 E-mail dure@mail.ru Телефон 8 (495) 625-11-41
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 26.07.2023г. по 24 часа 00 минут 25.07.2024г.
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 26.07.2023 года.
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	<b>5.000.000 (Пять миллионов) рублей,</b> лимиты ответственности согласно Договору страхования
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	<b>7.000 (Семь тысяч) рублей</b>
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2411363136 от 11.07.2023г - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика:</b>	Коньшева О.Б. Код 19935

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.





А С С О Ц И А Ц И Я  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**Оценщик:**

**Кулифеева Джулия Геннадьевна**

*(фамилия, имя и отчество)*

**ИНН 503608311224**

*(инн)*

**включен в реестр членов РОО:**

**07 августа 2007 года, регистрационный № 000598**

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент



Ю.В. Козырь

0000237 \*



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ДИПЛОМ**  
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ  
ПП № 315208

Настоящий диплом выдан Буширевой Юлии Геннадьевне (фамилия, имя, отчество)  
в том, что он(а) с 03- сентября 2017 г. по 04 ноября 2017 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)  
Институте повышения квалификации  
Финансовой академии при Правительстве РФ  
по программе «Высшая школа  
«Стоимость предприятия  
(бизнес)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 04 ноября 2017 г.  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Буширевой Юлии Геннадьевны (фамилия, имя, отчество)  
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки  
стоимости предприятия (бизнеса)

Город Москва

Президент государственной  
аттестационной комиссии  
Д. Г. А. Г. Яковлев  
Депутат (инициалы)  
Г. И. И. И. Яковлев

М.П. Удмурт. Респ. 8905

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 368-ипк





## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 033404-1

« 29 » апреля 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Кулифеевой Джулии Геннадьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » апреля 20 22 г. № 249

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 29 » апреля 20 25 г.



**ИНГОССТРАХ**

**АЛЬФА  
СТРАХОВАНИЕ**

**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**  
№ 433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 – 000598 от «19» июня 2023 г.  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 – 000598 от «19» июня 2023 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

- |  |  |
|--|--|
| <b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>  | 1.1. Кулифеева Джулия Геннадьевна<br>Паспортные данные: Сер. 4612 №956301 выдан ТП №3 Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском округе Подольск (код подразделения - 500-122) 02.11.2012<br>Адрес регистрации: 142117, Московская область, г. Подольск, Октябрьский проспект, д. 1а, кв./оф. 92   |
| <b>2. СОСТРАХОВЩИКИ:</b>   | 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Питницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77<br>2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88  |
| <b>3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>                                      | 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.<br>3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком I 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 требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.               |
| <b>4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>  | 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика I факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.<br>4.2. 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 требований (имущественных претензий) третьих лиц. |
| <b>5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b> | 5.1. С «01» июля 2023 года по «31» декабря 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.<br>5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.  |
| <b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>                                    | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.   |
| <b>7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>                                    | 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками 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.   |
| <b>8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):</b>  | 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.<br>8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.  |
| <b>9. ФРАНШИЗА:</b>  | 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.   |
| <b>10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>                        | 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 9701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.<br>10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.  |

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
  
Кулифеева Джулия Геннадьевна

СОСТРАХОВЩИКИ:  
Ваньшвань В.В.  
Начальник отдела сопровождения  
бизнес-клиентов  
От Состраховщиков:  
СПАО «Ингосстрах»





## ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ДЛЯ РАСЧЕТА ИНФОРМАЦИЯ

Аналоги, выставленные на продажу на рынке купли-продажи земельных участков для расчета рыночной стоимости земельных участков с кадастровыми номерами: 47:07:0485001:1475; 47:07:0485001:1480; 47:07:0485001:1481; 47:07:0485001:1482; 47:07:0485001:1484

### Аналог №1

<https://spb.cian.ru/sale/suburban/301687064/>

**циан**

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы **ПИК**

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа земельных участков в Ленинградской области > Всеволожский район > Сердоловское городское поселение > Северная Жемчужина СНП > Выборгское шоссе

Обновлено: сегодня, 00:38 373 просмотра, 19 за сегодня

Только на Циан

### Продается Участок, 6 сот.

Ленинградская область, Всеволожский район, Сердоловское городское поселение, Северная Жемчужина СНП, 591 [На карте](#)

Выборгское шоссе 14 км от КАД

Пожаловаться

6 фото

Площадь участка 6 сот. Статус участка ИЖС

Прекрасные участки земли от 6 до 10 соток в селе  
Благословенка ждут своих новых владельцев! Расположены в живописных местах, окруженных природой и свежим воздухом. Эти участки идеально подойдут для строительства загородного дома, коттеджа или дачи. На них можно создать уютный сад, озелененную зону отдыха или огород для выращивания свежих овощей и фруктов. Здесь вы сможете насладиться тишиной и спокойствием, уединиться от городской суеты и наслаждаться жизнью на природе. Не упустите возможность стать счастливым обладателем такого участка и реализовать все ваши мечты о загородной жизни!

Помогу оформить ипотеку по сниженной ставке!  
Звоните! Консультация бесплатно!  
- Скидка до 0.7% от банков партнеров  
- Бесплатное одобрение от нескольких банков  
- Ипотека без первого взноса  
- Бесплатное сопровождение  
Найдем ваше идеальное жилье вместе.  
Номер в базе: 10938005.

Свернуть

960 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 931 200

Цена за метр 160 000 Р/сот.

+7 961 912-53-18

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Этажи АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Этажи Оренбург

ДОС. РИЕЛТОР  
Сергей Ерохин

Этажи АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Этажи Оренбург

ДОС. РИЕЛТОР  
Сергей Ерохин



## Аналог №2

<https://spb.cian.ru/sale/suburban/300744855/>

**циан** + Разместить объявление

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы **ПИК**

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа земельных участков в Ленинградской области > Всеволожский район > Куйвозовское с/пос > Екатериновка массив > Выборгское шоссе > Сортавала шоссе

Обновлено: 15 май, 19:59 137 просмотров, 1 за сегодня

[Только на Циан](#)

### Продается Участок, 6 сот.

Ленинградская область, Всеволожский район, Куйвозовское с/пос, Екатериновка массив, 1906 [На карте](#)  
/ Сортавала шоссе 33 км от КАД / Выборгское шоссе 35 км от КАД

Пожаловаться

**6 фото**

Площадь участка: **6 сот.**      Статус участка: **ИЖС**

Продается участок ИЖС в живописном месте площадью 6 соток. Участок расположен в экологически чистом районе, вдали от шума и городской суеты. Вокруг красивая природа, чистый воздух и тишина. Идеальное место для строительства дома или загородного коттеджа. Торг возможен.

По границе газ, подключение электричества 15Квт - 130тр (на время строительства дома можем предоставить электричество)

Так же бесплатно предоставляем проект дома с точным расчетом и фиксацией стоимости.

**1 050 000 ₹** ❤

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

 >

Цена за метр ..... 175 000 ₹/сот.

**+7 967 991-12-35**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

⚡ Быстро отвечает на сообщения

**4 этажи** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Этажи Санкт-Петербург**  
🟢 Суперагент

На Циан **6 лет**      Объектов в работе **более 3000**

РИЕЛТОР  
**Диана Мустакимова**

**1 050 000 ₹** ❤

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

 >

Цена за метр ..... 175 000 ₹/сот.



### Аналог №3

<https://spb.cian.ru/sale/suburban/301602791/>



Меню, уведомления, избранное, избранное, избранное, + Разместить объявление, профиль

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы ПИК

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа земельных участков в Ленинградской области > Всеволожский район > Колтушское городское поселение > д. Екосолаво > Кола шоссе > Колтушское шоссе

Обновлено: 5 май, 00:33 182 просмотра, 2 за сегодня

## Продается Участок, 6,15 сот.

Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, Екосолаво деревня [На карте](#)

🚗 Ломоносовская 27 мин. 🚗 Пролетарская 28 мин.

📍 Кола шоссе 16 км от КАД 📍 Колтушское шоссе 20 км от КАД

🔍 📄 📁 📧 📞 ⚠️ Пожаловаться



2 фото



📏 Площадь участка  
6,15 сот.

📄 Статус участка  
ИЖС

Участки ИЖС в деревне Екосолаво

Кадастровый номер: 47:07:1045005:2371

Никаких взносов

Не коттеджный посёлок

Участок полностью в охранный зоне ЛЭП

Прямо над участком идут высоковольтные провода

Эл-во 15 кВт по заявке в лен энерго ( подстанция на территории)

Есть возможность подключить газ

Звоните ответу на все вопросы!

[Свернуть](#)

1 100 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 1 067 000



Цена за метр ..... 178 862 ₽/сот.

+7 981 876-77-94

📞 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗨️ Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

🕒 Быстро отвечает на сообщения



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

Александр Борисов

🌱 Суперагент

🕒 Быстро отвечает на сообщения



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

Александр Борисов

🌱 Суперагент



Аналоги, выставленные на продажу на рынке купли-продажи земельных участков для расчета рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером: 47:07:0485001:1476

Аналог №1

<https://spb.cian.ru/sale/suburban/301326190/>

**ЦИАН**

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы **ПИК**

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа земельных участков в Ленинградской области > Всеволожский район > пос. Щеглово > Прайд кл > Дорога Жизни шоссе > Колтушское шоссе > метро Ладжская

Обновлено: 16 май, 18:48 23 просмотра, 1 за сегодня

Только на Циан

## Продается Участок, 25,15 сот.

Ленинградская область, Всеволожский район, Щеглово поселок, Прайд коттеджный поселок, ул. Вязов [На карте](#)  
Ладжская 30 мин.  
Дорога Жизни шоссе 16 км от КАД Колтушское шоссе 22 км от КАД

Пожаловаться



Планировка 6 фото

Площадь участка 25,15 сот. Статус участка ИЖС

330335 Предлагаем в продаже участок 25,15 сот. Всеволожский район пос.Щеглово КП Прайд ул.Вязов. Участок состоит из двух отдельных участков с Кадастровыми номерами 47:07:0957005:1893 - 12,47 сот. и 47:07:0957005:1894 - 12,68 сот. Межевание проведено, установлены границы. Частная собственность.

Категория земли: земли населенных пунктов.  
Разрешенное использование: для ведения дачного хозяйства.

по поселку: магистральный газ, центральный водопровод, электричество.  
Круглогодичный подъезд, охрана, слагбаум.ё

В поселке Щеглово обще образовательная школа, детский сад, магазины, почта, и тд.  
До Всеволожска на машине 15 минут, от жд/ст Щеглово, Романовка электричка направление метро площадь Ленина (Финляндский вокзал) 40 минут.

[Свернуть](#)

5 900 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 5 723 000

Цена за метр 234 592 ₽/сот.

+7 905 226-14-28

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Русский Фонд Недвижимости**  
Суперагент

РИЕЛТОР  
**Лилия Щелчкова**

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Русский Фонд Недвижимости**  
Суперагент

РИЕЛТОР  
**Лилия Щелчкова**



## Аналог №2

<https://spb.cian.ru/sale/suburban/300137507/>

☰ 📄 📍 🏠 📞+ Разместить объявление

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы **ПИК**

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа земельных участков в Ленинградской области > Всеволожский район > Токсовское городское поселение > пос. Новое Токсово > Эко Токсово кп > Санкт-Петербург - Матокса шоссе > Сортавала шоссе

Обновлено: 28 мар, 11:16 🕒 96 просмотров, 0 за сегодня

Только на Циан

### Продается Участок, 21 сот.

Ленинградская область, Всеволожский район, Токсовское городское поселение, Новое Токсово поселок, Эко Токсово коттеджный поселок, ул. Парковая [На карте](#)

📍 Сортавала шоссе 22 км от КАД 📍 Санкт-Петербург - Матокса шоссе 22 км от КАД

🔊 📄 📍 🖨️ 🗑️ 🚩 Пожаловаться



2 фото

Площадь участка 21 сот. Статус участка ИЖС

**7 000 000 ₽** 

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

[>](#)

Цена за метр ..... 333 333 ₽/сот.

**+7 905 212-93-79**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

 **СВОБЕННИК**  
ID 76158586

**циан.ипотека**

НовоТоксово ЭкоТоксово1, большой умереноровный участок ИЖС на высоком месте, озеро 600м. Электрчество по договору 15кв, газ рядом. Возможен умеренный торг. Действующий посёлок без взносов.Локация Новотоксово это 25 минут езды от города, это садик и школа, кружки для детей и поликлиника в 10 минутах езды, развитая городская инфраструктура Токсово, рядом Северный склон и несколько озёр, чистый воздух, грибы и ягоды летом. Хотите идеальное место для проживания, звоните!





Аналоги, выставленные на продажу на рынке купли-продажи земельных участков для расчета рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером: 47:07:0485001:9377

Аналог №1

<https://spb.cian.ru/sale/suburban/301189191/>

**циан** Разместить объявление

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы **ПИК**

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа земельных участков в Ленинградской области > Всеволожский район > Колтушское городское поселение > д. Токкари > Кола шоссе > Колтушское шоссе

Обновлено: 16 май, 18:46 45 просмотров, 0 за сегодня

Только на Циан

### Продается Участок, 70 сот.

Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение, Токкари деревня [На карте](#)

🚗 Ладожская 21 мин. 🚗 Улица Дыбенко 22 мин. 🚗 Проспект Большевиков 22 мин.

📍 Кола шоссе 14 км от КАД 📍 Колтушское шоссе 6 км от КАД

🔗 📄 📷 📧 ⚠️ Пожаловаться



4 фото

Площадь участка 70 сот. Статус участка ИЖС

Площадь участка 70 сот. Статус участка ИЖС

330297 (141) Земельный участок 70 соток, ИЖС, расположение: д. Токкари, кадастровый номер 47:09:0114003:1308, подробности по тел.

**14 000 000 Р**

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 13 580 000

Цена за метр ..... 200 000 Р/сот.

**+7 905 226-14-28**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

📧 Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Русский Фонд Недвижимости**  
Суперагент

РИЕЛТОР  
Ольга Маркашова

Предложите свою цену

Например, 13 580 000

Цена за метр ..... 200 000 Р/сот.

**+7 905 226-14-28**



Аналог №2

<https://spb.cian.ru/sale/suburban/284974752/>



+ Разместить объявление



Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы ПИК

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа земельных участков в Ленинградской области > Всеволожский район > Колтушское с/пос > д. Разметелево > Кола шоссе > Колтушское шоссе > улица Разметелевская

Обновлено: 28 ноя, 19:52 705 просмотров, 0 за сегодня

Только на Циан

## Продается Участок, 86,6 сот.

Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское с/пос, Разметелево деревня, ул. Разметелевская, 75А [На карте](#)

А\ Кола шоссе 10 км от КАД А\ Колтушское шоссе 14 км от КАД



Площадь участка 86,6 сот.

Статус участка ИЖС

12 000 000 ₽



[Отменить подписку на цену](#)

Предложите свою цену

Например, 11 640 000



Цена за метр ..... 138 568 ₽/сот.

+7 969 201-19-87

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)



СОБСТВЕННИК  
ID 101014626

Проверено Росреестром

[циан.ипотека](#)

Мурманске шоссе. Деловая застройка. ВРИ объекты торговли, жилая застройка др 4х этажей+доля в участке под дорогу с Мурманского шоссе (фото 2) 1/3. Есть существующий подъезд через посёлок (фото 3, 9)



## Аналог №3

<https://spb.cian.ru/sale/suburban/251563404/>[+ Разместить объявление](#)

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы ПИК

Недвижимость в Санкт-Петербурге &gt; Продажа &gt; Продажа земельных участков в Ленинградской области &gt; Всеволожский район &gt; Колтушское с/пос &gt; д. Токкари &gt; Кола шоссе &gt; Колтушское шоссе &gt; метро Ладжская

Обновлено: 28 ноя, 19:39 1 328 просмотров, 0 за сегодня

[Только на Циан](#)

## Продается Участок, 0,76 га

Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское с/пос, Токкари деревня, 508 На карте

Ладжская 25 мин.

Кола шоссе 14 км от КАД Колтушское шоссе 6 км от КАД

 Площадь участка  
0,76 га Статус участка  
ИЖС

Продаётся земельный участок состоящий из 38 участков, общей площадью 76 соток, Категория земель- Земли населенных пунктов

Разрешённое использование- для иных видов жилой застройки; блокированная жилая застройка Земля полностью подготовлена к строительству ТАУНХАУСОВ, подведены все коммуникации: магистральный ГАЗ, электричество, водопровод.

Участок был разделён для строительства 36 жилых блока (6 домов по 6 квартир)

На соседних участках уже стоят 4 дома, в общей сложности 18 жилых блока, все они уже заселены.

Изначально планировалось построить целиком коттеджный посёлок Токкари Вилладж состоящий из 54 жилых блока, но в связи с пандемией и разногласий с инвестором, принято решение продать данные земельные участки. В придачу к участку прилагается работающий, продающий сайт, с настроенными рекламными компаниями и хорошим трафиком. Так же в стоимость входит вся проектная документация для строительства таунхаусов.

По сути продаётся готовый бизнес, так что предложение эксклюзивное, место шикарное, при желании можно выкупить и застроить соседние земельные участки. Все коммуникации подводились с перспективой развития большого массива.

Звоните, всё расскажу, покажу. Подробнее о месте и самих домах можно почитать на сайте.

[Свернуть](#)

24 800 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 24 056 000



Цена за метр ..... 32 631 579 ₽/га

**+7 911 723-13-96**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)СОБСТВЕННИК  
ID 45136641**циан.ипотека**

Олин залпок я 9 банкол

Цена за метр ..... 32 631 579 ₽/га

**+7 911 723-13-96**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)СОБСТВЕННИК  
ID 45136641

**ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ  
ЗАКАЗЧИКОМ**

  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Ленинградской области

**Дата выдачи:** 26.05.2015

**Документы-основания:** • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 05.02.2014

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы паевых инвестиционных фондов недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность ,

**Кадастровый(условный) номер:** 47:07:0485001:1475

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажные жилые дома до 3 этажей, площадь 502 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Ленинградская область, Всеволожский район, д.Касимово

**Существующие ограничения (обременения) права:** аренда, доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" мая 2015 года сделана запись регистрации № 47-47/013-47/013/018/2015-6207/1



**Государственный регистратор** \_\_\_\_\_ **Глазова Т. Л.**  
(подпись, М.П.)

47-47/013-47/013/018/2015-6207/1

47 - А В 820978







## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Ленинградской области

Дата выдачи: 26.05.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 05.02.2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы паевых инвестиционных фондов недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность .

Кадастровый(условный) номер: 47:07:0485001:1476

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажные жилые дома до 3 этажей, площадь 2 342 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Ленинградская область, Всеволожский район, д.Касимово

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" мая 2015 года сделана запись регистрации № 47-47/013-47/013/018/2015-6208/1

Государственный регистратор

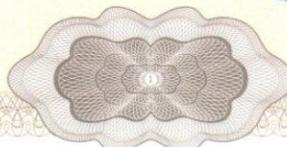
(подпись, м.п.)

47-47/013-47/013/018/2015-6208/1

Глазова Т. Л.



47 - А В 820979





Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 26.05.2015 :

не зарегистрировано

ЛЕНИНГРАДСКАЯ  
ОБЛАСТЬ



ЛЕНИНГРАДСКАЯ  
ОБЛАСТЬ

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Глазова Т. Л.



47



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Ленинградской области

**Дата выдачи:**

26.05.2015

**Документы-основания:** • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 05.02.2014

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы паевых инвестиционных фондов недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность .

**Кадастровый(условный) номер:** 47:07:0485001:1480

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажные жилые дома до 3 этажей, площадь 291 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Ленинградская область, Всеволожский район, д.Касимово

**Существующие ограничения (обременения) права:** аренда, доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" мая 2015 года сделана запись регистрации № 47-47/013-47/013/018/2015-6214/1

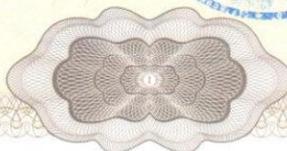
Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Глазова Т. Л.

47-47/013-47/013/018/2015-6214/1

47 - А В 820984





Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 26.05.2015 :

не зарегистрировано

ЛЕНИНГРАДСКАЯ  
ОБЛАСТЬ



ЛЕНИНГРАДСКАЯ  
ОБЛАСТЬ

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Глазова Т. Л.



47



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области

**Дата выдачи:** 26.05.2015

**Документы-основания:** • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 05.02.2014

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы паевых инвестиционных фондов недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность ,

**Кадастровый(условный) номер:** 47:07:0485001:1481

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажные жилые дома до 3 этажей, площадь 299 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Ленинградская область, Всеволожский район, д.Касимово

**Существующие ограничения (обременения) права:** аренда, доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" мая 2015 года сделана запись регистрации № 47-47/013-47/013/018/2015-6205/1

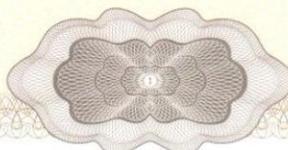
Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Глазова Т. Л.

47-47/013-47/013/018/2015-6205/1

47 - А В 820977





Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 26.05.2015 :

не зарегистрировано

ЛЕНИНГРАДСКАЯ  
ОБЛАСТЬ



Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Глазова Т. Л.

47



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области

26.05.2015

**Дата выдачи:**

**Документы-основания:** • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 05.02.2014

**Субъект (субъекты) права:** 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 дело владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность .

**Кадастровый(условный) номер:** 47:07:0485001:1482

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажные жилые дома до 3 этажей, площадь 240 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Ленинградская область, Всеволожский район, д.Касимово

**Существующие ограничения (обременения) права:** аренда, доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" мая 2015 года сделана запись регистрации № 47-47/013-47/013/018/2015-6209/1

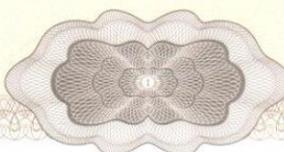
Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Глазова Т. Л.

47-47/013-47/013/018/2015-6209/1

47 - А В 820980





Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 26.05.2015 :

не зарегистрировано

ЛЕНИНГРАДСКАЯ  
ОБЛАСТЬ



Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Глазова Т. Л.

47



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Ленинградской области

**Дата выдачи:** 26.05.2015

**Документы-основания:** • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 05.02.2014

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы паевых инвестиционных фондов недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность .

**Кадастровый(условный) номер:** 47:07:0485001:1484

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажные жилые дома до 3 этажей, площадь 285 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Ленинградская область, Всеволожский район, д.Касимово

**Существующие ограничения (обременения) права:** аренда, доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" мая 2015 года сделана запись регистрации № 47-47/013-47/013/018/2015-6215/1

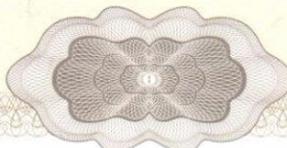
Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Глазова Т. Л.

47-47/013-47/013/018/2015-6215/1

47 - А В 820985





Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 26.05.2015 :

не зарегистрировано

ЛЕНИНГРАДСКАЯ  
ОБЛАСТЬ



ЛЕНИНГРАДСКАЯ  
ОБЛАСТЬ

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Глазова Т. Л.

47



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4
20.11.2023г.		
Кадастровый номер:	47:07:0485001:9377	
Номер кадастрового квартала:	47:07:0485001	
Дата присвоения кадастрового номера:	20.11.2023	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Местоположение:	Ленинградская область, Всеволожский район, д. Касимово	
Площадь, м <sup>2</sup> :	10463 +/- 36	
Кадастровая стоимость, руб:	не определена	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	Среднеэтажная жилая застройка	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Мармудев Виктор Викторович (представитель правообладателя) Правообладатель: от имени заявителя ООО "Управляющая компания Ригора", 7701894373	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	Сертификат: 00B805687401CEB30283576A5C83425108
	Выдатель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
	Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024
	инициалы, фамилия



Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	Земельный участок
Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 4
Лист № 1 раздела 2	Всего разделов: 3
20.11.2023г.	
Кадастровый номер:	47:07:0485001:9377

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы паевых инвестиционных фондов недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и депо владельцев инвестиционных паев
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	1.1.1 2.1	данные отсутствуют Общая долевая собственность 47:07:0485001:9377-47/053/2023-1 20.11.2023 15:28:46
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 4.1 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации:		Доверительное управление 20.11.2023 15:28:46 47:07:0485001:9377-47/053/2023-2 Срок действия с 28.02.2014 по 30.09.2020 с 28.02.2014 по 30.09.2020 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", ИНН: 7701894373, ОГРН: 1107746867128 данные отсутствуют Изменения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", выдан 29.03.2014 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Касимово" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РИГОРА", выдан 06.12.2013

полное наименование должности:	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00B05687401CB3802B3576ACD9425108 Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	



Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.11.2023г.			
Кадастровый номер: 47:07:0485001:9377			
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитории, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

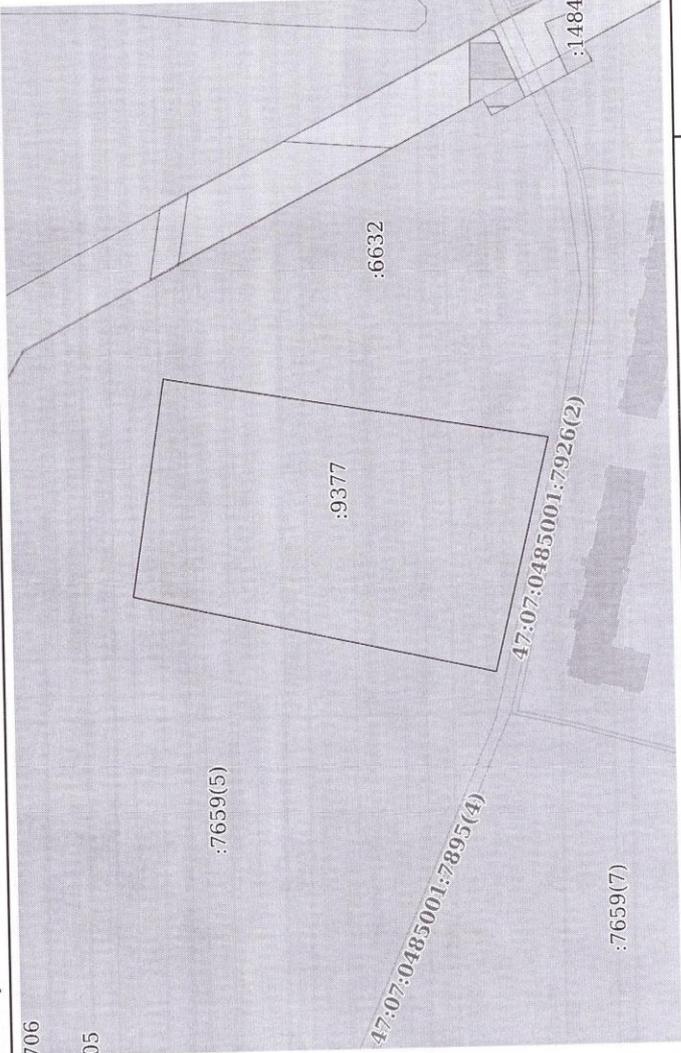
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		инициалы, фамилия	
			
<small>Сертификат: 018ВВ056В740/СВ38203376АСРС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 27.06.2023 по 19.09.2024</small>			



Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.11.2023г.			
Кадастровый номер: 47:07:0485001:9377			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576A6C8C8425108

Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024



3 ( три ) листа  
Уполномоченный работник  
М.П. подпись ФИО  
М.П. \_\_\_\_\_  
Подпись И. Викторович  
ФИО И. Викторович

ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ЦЕНТР  
«МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ»  
ОТДЕЛ «СЕРТИФИКАЦИЯ»  
Адрес: ЛО, Всеволожский район, г. Сертолово,  
ул. Молодцова, д. 11, стр. 3  
Составлено: 26.11.2016 г.  
Составитель: И. Викторович  
Подпись: И. Викторович  
ФИО: \_\_\_\_\_

ЦЕНТРАЛЬНО-РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР  
«МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ»  
ОТДЕЛ «СЕРТИФИКАЦИЯ»  
Адрес: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово,  
ул. Молодцова, д. 11, стр. 3  
ИНН 47-01-0000000  
ОГРН 7717847214980  
Для документа № \_\_\_\_\_  
Дата \_\_\_\_\_