

ОТЧЕТ № 112 от 12 ноября 2021 года

Об оценке справедливой стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н), кадастровый номер 78:34:0410802:31.

ЗАКАЗЧИК: ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.»

ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «РосЭкспертОценка»

г. Санкт-Петербург 2021

Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка», Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н

www.ros-eo.ru, тел. (812) 642 83 71

Уважаемая Маргарита Витальевна!

В соответствии с договором на проведение оценки № 6/УК от 01 сентября 2014 года специалистом ООО «РосЭкспертОценка» выполнен расчет справедливой стоимости земельного участка, площадью 2 607 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н), кадастровый номер 78:34:0410802:31. Оценка справедливой стоимости проведена в соответствии с "Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н), Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действующей редакции) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки №1, №2, №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 №№ 297,298,299, ФСО №7 Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 года. Мной не проводилась, как часть этой работы, юридическая, аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной Вами информации, используемой в представленном документе. На основании полученной информации, анализа рынка земельных участков Ленинградской области и г. Санкт-Петербурга, консультаций со специалистами рынка и на основании выполненных расчетов Оценщик пришел к выводу:

Справедливая стоимость земельного участка, площадью 2 607 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н), кадастровый номер 78:34:0410802:31, по состоянию на 12 ноября 2021 года составляет:

12 990 000,00

(Двенадцать миллионов девятьсот девяносто тысяч) рублей.

Настоящее письмо не является отчетом, а только предваряет его. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь за пояснениями.

С уважением,

Генеральный директор

ООО «РосЭкспертОценка»:

С.С. Алексашин

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Основные факты и выводы	5
2. Задание на оценку	6
3. Применяемые стандарты оценки.....	7
3.1. Применяемые стандарты.....	7
3.2. Вид определяемой стоимости	7
4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	9
4.1. Основные допущения	9
4.2. Особые допущения.....	10
5. Сведения о Заказчике оценки, Оценщике	12
5.1. Сведения о Заказчике оценки	12
5.2. Сведения об Оценщике и исполнителе.....	12
5.3. Сведения о независимости.....	13
6. Общая информация	15
6.1. Основание для проведения оценки.....	15
6.2. Цель оценки	15
6.3. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	15
6.4. Дата оценки и дата осмотра	15
6.5. Дата составления и порядковый номер отчета.....	15
6.6. Период определения стоимости.....	15
6.7. Оцениваемые права, данные о собственнике (правообладателе) объекта оценки ...	15
6.8. Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения	17
6.9. Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов оценки	17
7. Описание процесса оценки	18
7.1. Используемые термины и определения	18
7.2. Описание процесса оценки	18
8. Описание Объекта оценки	21
8.1. Описание местоположения объекта оценки.....	21
8.2. Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки.....	25
8.3. Информация о текущем использовании Объекта оценки	27
8.4. Балансовая стоимость объекта оценки.....	27
8.5. Позиционирование объекта оценки	27
8.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	27
9. Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость	28
9.1. Макроэкономическая ситуация в России	28
9.2. Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга	35
9.3. Обзор рынка земельных участков Ленинградской области и Санкт-Петербурга.....	38
10. Основные принципы оценки.....	50
11. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	52
12. Выбор подходов к оценке	54
13. Определение справедливой стоимости объекта оценки	57

13.1.	Расчет стоимости сравнительным подходом объекта оценки	57
13.2.	Согласование результатов расчетов справедливой стоимости объекта оценки ..	70
14.	Заявление о соответствии	72
15.	Список использованной литературы	74
16.	Приложения.....	75
16.1.	Приложение 1. Информация о подобранных аналогах	75
16.2.	Приложение 2. Документы Оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	78
16.3.	Приложение 3. Документы, предоставленные Заказчиком	86

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с договором на проведение оценки № 6/УК от 01 сентября 2014 года специалистом ООО «РосЭкспертОценка» выполнен расчет справедливой стоимости земельного участка, площадью 2 607 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н), кадастровый номер 78:34:0410802:31.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Объект оценки	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельный участок, площадью 2 607 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н), кадастровый номер 78:34:0410802:31	2 607	Не применялся	12 992 905	Не применялся

Справедливая стоимость земельного участка, площадью 2 607 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н), кадастровый номер 78:34:0410802:31, по состоянию на 12 ноября 2021 года составляет:

12 990 000,00

(Двенадцать миллионов девятьсот девяносто тысяч) рублей.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к Договору на проведение оценки № 6/УК от «01» сентября 2014 года

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ОТ 12.11.2021

Объект оценки	Земельный участок, площадью 2 607 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н), кадастровый номер 78:34:0410802:31
Имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Переоценка объекта оценки, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость». Результаты настоящей оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты составления Отчета..
Вид определяемой стоимости	Справедливая
Дата оценки	По состоянию на 12.11.2021 года
Срок проведения оценки	С 12.11.2021 по 12.11.2021 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности или за вопросы, связанные с их рассмотрением. Оценщик не проводит экспертизу предоставленных документов. Оценка проводилась в предположении, что предоставленная информация является достоверной. 2. Предполагается, что характеристики объекта оценки, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными. Оценщик не несет ответственности ни за наличие каких-либо скрытых фактов, способных отразиться на стоимостной характеристике объекта оценки, ни за необходимость выявления таковых. 3. Ни одна из частей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. 4. Отчет может быть использован только в указанных в нем целях и задачах. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего Отчета. 5. В Отчете Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость. 6. В Отчет может быть использован ряд ограничений и допущений, которые обоснованы в тексте Отчета.

Заказчик: ООО «УК «ДОХОДЬ» «Д.У.» ЗПИФ
недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость»

Исполнитель: ООО «РосЭкспертОценка»



Подпись: /Бородатова М.В./

М.П.



Подпись: /Александр С.С./

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

3.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ

Настоящая оценка справедливой стоимости проведена, и отчет составлен в соответствии с требованиями:

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (Введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н);
- Федерального закона от 29.07.1998г № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298 (в действующей редакции);
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299 (в действующей редакции);
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
- Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020), утвержденный Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29.

Применение Федеральных стандартов оценки является обязательным при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Использование стандартов и правил оценочной деятельности СПО Ассоциации «Русское общество оценщиков» обусловлено тем, что специалист, выполнивший данную работу, является членом данного саморегулируемого общества оценщиков и должен в своей деятельности руководствоваться ее нормативными актами.

Исходя из целей и задач настоящей оценки в рамках данной работы оценщиком ООО «РосЭкспертОценка» должна быть определена справедливая стоимость оцениваемого имущества. ФСО № 2 не содержит определения данного вида стоимости. При этом согласно п. 5 ФСО № 2 Оценщик вправе использовать другие виды стоимости, не указанные в федеральных стандартах оценки, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международным стандартам оценки.

"Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н) используется в рамках данной оценки, так как содержит понятие справедливой стоимости.

3.2. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Вид определяемой стоимости – справедливая. Справедливая стоимость в контексте "Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

(введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н) определяется следующим образом:

Справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

Поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка приняли бы во внимание при определении цены актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение организации удержать актив или урегулировать или иным образом исполнить обязательство не имеет значения при оценке справедливой стоимости.

- Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объекту оценки;
- Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка с целью продажи актива или передачи обязательства осуществляется:
 - На рынке, который является основным для данного актива или обязательства; или при отсутствии основного рынка, на рынке, наиболее выгодном в отношении данного актива или обязательства;
- Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Согласно п. 4 ФСО №3, отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, *с учетом допущений*.

Согласно п. 9 ФСО №1, допущение — предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Согласно п. 24 ФСО №1, при проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

4.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Все процедуры по оценке выполнены со следующими основными предположениями и ограничивающими условиями:

1. Организация должна оценивать справедливую стоимость актива или обязательства, используя те допущения, которые использовали бы участники рынка при установлении цены на данный актив или данное обязательство при условии, что участники рынка действуют в своих лучших экономических интересах.
2. При формировании данных допущений организации не идентифицируются конкретные участники рынка. Организация идентифицирует общие характеристики, которые отличают участников рынка, принимая во внимание факторы, специфичные для всего перечисленного ниже:
 - актива или обязательства;
 - основного (или наиболее выгодного) рынка для актива или обязательства;
 - участников рынка, с которыми организация вступила бы в сделку на данном рынке.
 - цена.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности или за вопросы, связанные с их рассмотрением. Оценщик не проводил экспертизу предоставленных документов. Оценка проводилась в предположении, что предоставленная информация является достоверной.
4. Предполагается, что характеристики объекта оценки, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными. Оценщик не несет ответственности ни за наличие каких-либо скрытых фактов, способных отразиться на стоимостной характеристике объекта оценки, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.

6. Ни одна из частей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Настоящий отчет может быть использован только для указанной в нем задачи оценки. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего отчета.
7. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на его справедливую стоимость. Однако, в соответствии со Стандартами, результаты оценки могут быть использованы Заказчиком в указанных в отчете целях в течение шести месяцев от даты составления отчета, то есть с 12 ноября 2021 г. по 11 мая 2022 г. включительно.
8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки иначе как по официальному вызову суда или на основании дополнительного соглашения с Заказчиком.

4.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. На основании проведенного сравнительного анализа определений «Справедливой стоимости» по МСФО-13 и «Рыночной стоимости» по ФСО №2 (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. № 298, введен в действие с 29 сентября 2015 года на основании опубликованного Приказа от 18 сентября 2015 года Министерства экономического развития Российской Федерации от 10.07.2015 № 467 «О признании утратившими силу некоторых актов Министерства экономического развития Российской Федерации» (зарегистрирован в Минюсте России 16.09.2015 № 38894), в определениях нет существенных расхождений.
2. Требования, предъявляемые к определению рыночной стоимости и справедливой стоимости в соответствии с ФСО и МСФО, не имеют значительных различий в подходах, методах определения и используемых для этого материалах, информации и источниках, вследствие чего расчет справедливой стоимости Объекта оценки Оценщиком проводится в соответствии с методологией определения рыночной стоимости.
3. Оцениваемые права, относящиеся к объекту оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота объекта оценки, что позволяет использовать в оценке стандарт рыночной стоимости. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных документов.
4. Все расчеты данного отчета об оценке выполнены с применением приложения MicrosoftExcel, следовательно, при множестве промежуточных расчетов итоговый результат может отличаться от результата, выполненного при последовательных вычислениях с помощью чисел, отраженных в расчетных таблицах данного отчета. Тем не менее, расчеты, выполненные с применением приложения MicrosoftExcel, являются более точными.

5. Согласно п. 7 ФСО №7: в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объектов 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. Осмотр Объектов оценки не производился в связи с эпидемиологической обстановкой (пандемией COVID-19). По данным Заказчика ограничения (обременения) в отношении оцениваемого имущества, кроме зафиксированных в предоставленных документах, отсутствуют. Задание на оценку не содержит указаний о наличии ограничений (обременений) в отношении оцениваемого имущества, кроме зафиксированных в предоставленных документах. На основании этого определение справедливой стоимости производилось в предположении отсутствия обременений и ограничений, кроме зафиксированных в предоставленных документах.
6. Согласно Заданию на оценку в Отчете Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.
7. Обременения объекта оценки в виде доверительного управления Оценщик не учитывал, так как целью и предполагаемым использованием результатов оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки для целей переоценки объекта, входящего в состав имущества ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость».
8. Осмотр объекта оценки не производился в связи с эпидемиологической обстановкой (пандемией COVID-19). Согласно данным Заказчика оцениваемый земельный участок на дату оценки свободен от построек и сооружений.

Указанные в настоящем разделе допущения считаются согласованными всеми сторонами договора на оценку.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ

5.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» доверительный управляющий Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ДОХОДЪ - Рентная недвижимость» (ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ - Рентная недвижимость»).

ОГРН 1027810309328, дата государственной регистрации 11 декабря 2002 года, ИНН 7826685368, адрес местонахождения: 199178, город Санкт-Петербург, пр-кт Малый В.О., д. 43 к. 2 литера В, этаж 3 помещ. 62.

Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 г. в реестре за номером 2880.

5.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Оценщик:

Ширяева Ольга Валерьевна – заместитель генерального директора по оценочной деятельности, член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО). Стаж работы в оценочной деятельности с 2005 г.

Местонахождение оценщика:

191187, г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н.

Сведения о документе, подтверждающем получение профессиональных знаний в области оценки:

Диплом серии ПП № 883815 от 01.06.2011 г.

- Номер квалификационного аттестата: 017311-1.

Дата выдачи: 21 июня 2019 г.

Окончание срока действия: 21 июня 2022 г.

Направление оценочной деятельности: Оценка недвижимости.

Организация, выдавшая квалификационный аттестат: Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров".

- Номер квалификационного аттестата: 017310-3.

Дата выдачи: 21 июня 2019 г.

Окончание срока действия: 21 июня 2022 г.

Направление оценочной деятельности: Оценка бизнеса.

Организация, выдавшая квалификационный аттестат: Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров".

Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков бланк № 0003282 от 22.07.2020 г., регистрационный номер 010461, дата включения в реестр от 28.01.2020 г.

Сведения о страховом полисе Оценщика:

Гражданская ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в СПАО «Ингосстрах» и АО «АльфаСтрахование» на сумму 300 000 рублей, договор № 433-121121/20/0325К/776/00001/20-010461 от 04 июня 2020 г., период страхования с 01 июля 2020 г. по 31 декабря 2021 г.

Гражданская ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в СПАО «Ингосстрах» на сумму 3 000 000 рублей, договор № 433-191-050100/21 от 01 июня 2021 г., период страхования с 01 июня 2021 г. по 31 мая 2022 г.

Сведения о трудовом договоре:

Трудовой договор № 2 от 01 февраля 2021 г., заключенный с ООО «РосЭкспертОценка».

Наименование Исполнителя - юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:

Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка».

ИНН 7841394645, КПП 784101001, ОГРН 1089847349822 от 03.09.2012 г., место нахождения: 191187, г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н. Р/счет 40702810203000415704 в Филиале «Северная Столица» ЗАО «Райффайзенбанк» г. Санкт-Петербург, К/счет 3010180100000000723, БИК 044030723.

Сведения о страховом полисе Исполнителя:

Деятельность ООО «РосЭкспертОценка», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (сокращенно – АО «СОГАЗ») на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) руб. (Лицензия СИ № 1208 от 5 августа 2015 года, полис № 0621 PL 000008 от 05 июня 2021 года, период страхования: с 05.06.2021 г. по 04.06.2022 г.).

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

К проведению настоящей оценки не привлекались иные специалисты, организации и предприятия, кроме указанных в настоящем разделе Отчета.

5.3. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

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

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

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

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

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

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор

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

ООО «РосЭкспертОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.

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

Сведения о независимости Оценщика

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

Оценщик 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 Оценщика за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

6. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки № 6/УК от 01 сентября 2014 года, заключенный между Исполнителем и Заказчиком.

6.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение справедливой стоимости объекта.

6.3. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ

Переоценка объекта оценки, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость».

Результаты настоящей оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты составления Отчета.

6.4. ДАТА ОЦЕНКИ И ДАТА ОСМОТРА

Дата оценки – 12 ноября 2021 г.

Осмотр объекта оценки не производился в связи с эпидемиологической обстановкой (пандемией COVID-19). Согласно данным Заказчика оцениваемый земельный участок на дату оценки свободен от построек и сооружений.

Оценка величины справедливой стоимости производится по состоянию на вышеуказанную дату.

6.5. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета – 12 ноября 2021 г. Порядковый номер отчета № 112.

6.6. ПЕРИОД ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Процесс оценки проходил в период с 12 ноября 2021 г. по 12 ноября 2021 г. Использование результатов оценки рекомендуется к применению в течение 6 месяцев от даты составления отчета (то есть с 12 ноября 2021 г. по 11 мая 2022 г. включительно).

6.7. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА, ДАННЫЕ О СОБСТВЕННИКЕ (ПРАВООБЛАДАТЕЛЕ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем отчете оценивается право собственности на земельный участок.

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

- Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
- Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.


Оценщик при описании зарегистрированных и оцениваемых прав ориентировался на предоставленную Заказчиком документацию. Описание зарегистрированных прав на объект оценки представлено ниже в таблице.

Описание прав на объект оценки приведено согласно предоставленным правоудостоверяющим документам, а также данным сайта www.rosreestr.ru.

Таблица 1. Описание зарегистрированных прав на объект оценки

Показатель	Объект оценки
Объект права	Земельный участок
Площадь, кв. м	2 607
Кадастровый (или условный) номер	78:34:0410802:31
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н)
Зарегистрированное право	Общая долевая собственность
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоподтверждающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права бланк серия 78-АИ № 208188 от 14.01.2016 г.
Основание возникновения права	Договор купли-продажи земельных участка от 23.11.2015 г.
Обременения (по данным предоставленных документов и сайта www.rosreestr.ru)	Доверительное управление (№ 78-78/038-78/095/004/2015-69/1 от 14.01.2016)
Оцениваемое право	Право собственности

Обременения объекта оценки в виде доверительного управления Оценщик не учитывал, так как целью и предполагаемым использованием результатов оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки для целей переоценки объекта, входящего в состав имущества ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость».


Земельный участок
Дата обновления информации: 19.09.2020
ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:34:0410802:31
Дата присвоения кадастрового номера	26.04.2011
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Фермское шоссе, участок 2, (северо-западнее дома 22, литера Н)
Площадь, кв.м	2607
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов дошкольного, начального, общего и среднего (полного) общего образования

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	14102058.92
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер 78:34:41085:31

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 78-78/038-78/095/004/2015-68/2 от 14.01.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 78-78/038-78/095/004/2015-69/1 от 23.09.2014

Рисунок 1 Сведения согласно данным сайта Росрееста

Оцениваемые права, относящиеся к объекту оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности (или иные имущественные права) на оцениваемый объект.

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

Данные	Источник
Информация от Заказчика	
Правовой статус, количественные и качественные характеристики объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> Документы, предоставленные Заказчиком (перечень документов см. ниже в таблице); Задание на проведение оценки;
Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
Копии документов, предоставленных Заказчиком	<ul style="list-style-type: none"> Свидетельство о государственной регистрации права бланк серия 78-АИ № 208188 от 14.01.2016 г.; Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) № 5833 от 26.04.2011 г.
Аналитическая информация	
Макроэкономическая ситуация в России	<ul style="list-style-type: none"> сайт Федеральной службы государственной статистики (http://www.gks.ru), сайт Центрального Банка Российской Федерации (http://www.cbr.ru)
Обзор социально-экономического положения Санкт-Петербурга	<ul style="list-style-type: none"> http://petrostat.gks.ru/
Обзор рынка земельных участков Ленинградской области и Санкт-Петербурга	<ul style="list-style-type: none"> https://www.rbc.ru/, https://www.dp.ru/, https://nsp.ru/, https://www.ibgroup.ru/
Рыночная информация	
Рыночная информация	<ul style="list-style-type: none"> http://www.spb.cian.ru/; https://spb.move.ru/; https://www.realtymag.ru/

6.9. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В ходе выполнения настоящей работы Оценщик пришел к выводу, что никаких иных сведений, необходимых для полного и недвусмысленного толкования результатов настоящей оценки, кроме приведенных в настоящем отчете, нет.

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

7.1. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Применяемые в настоящем отчете понятия, термины и определения соответствуют положениям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», используемым стандартам оценки, и Гражданскому Кодексу РФ.

Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Цена – денежная сумма, предлагаемая к уплате или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

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

Методы оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

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

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

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

7.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. Определение стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

В соответствии с требованиями ФСО № 1 (разд. V «Требования к проведению оценки», п. 23), проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- Заключение договора на проведение оценки, включающего Задание на оценку;

Основная задача данного этапа в процессе оценки — определение цели оценки или, в более общем виде, - идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений

относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

На данном этапе проводится идентификация объекта оценки, его осмотр, изучается техническая документация, предоставленная Заказчиком, определяются основные характеристики объекта. Также анализируются данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.

Сбор данных осуществляется путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам сделок по объектам, аналогичным оцениваемому объекту.

Осуществляется сбор и обработка:

- Правоустанавливающих документов в отношении объекта оценки;
- Информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- Информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

В соответствии с ФСО №1 п.11, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Согласно ФСО №1 п. 24, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

- Согласование (в случаях необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного Оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования Оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о

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

- Составление отчета об оценке.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Источники информации: <https://www.ru.wikipedia.org/>, <https://russiaregions.ru/>

Согласно существующему административно-территориальному делению, объект оценки находится на территории Приморского района Санкт-Петербурга.

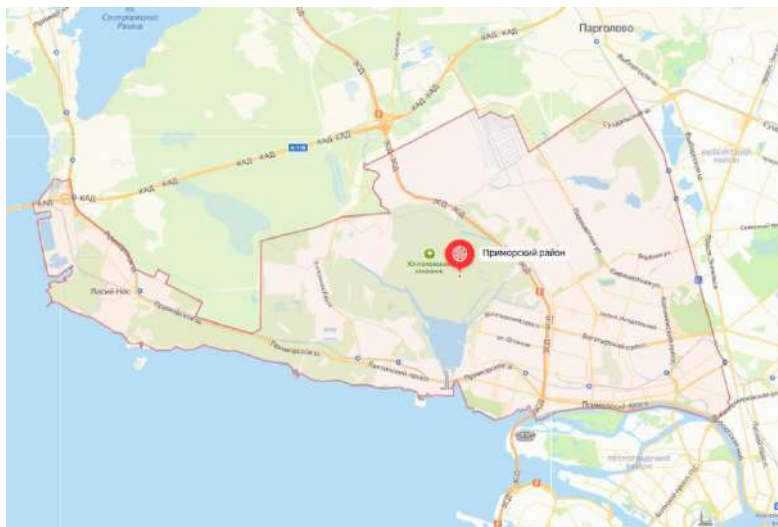


Рисунок 2 Схема Приморского района Санкт-Петербурга

Общая информация

Приморский район располагается на северо-западе города, южная его граница выходит к Невской губе Финского залива и Петроградскому району. С запада к Приморскому примыкает территория Курортного района, на севере и востоке – с Выборгским районом. В состав Приморского района входят поселки Каменка, Лахта, Ольгино и Лисий Нос.

Площадь Приморского района составляет 109,87 кв.км.

Численность жителей района (по состоянию на 01.01.2021 г.) составляет 580 100 человек¹.

Транспорт

На территории Приморского района проходят 5 станций метрополитена: «Пионерская», «Черная речка», «Старая Деревня», «Комендантский проспект», «Беговая».

В районе расположены железнодорожные станции: «Новая деревня», «Старая деревня», «Яхтенная», «Лахта», «Ольгино», «Лисий нос».

Главными транспортными магистралями района являются: Приморское шоссе, ведущее на Федеральную трассу «Скандинавия»; Комендантский проспект; Богатырский проспект; проспект Испытателей; улица Савушкина; проспект Авиаконструкторов; Приморский проспект.

В районе на данный момент работают 5 станций метро, и транспортная доступность остаётся неудовлетворительной. Существующие станции располагаются в юго-восточной части района, в то время как северная часть и новые кварталы вдоль Лахтинского разлива существуют в условиях транспортной изоляции. В перспективах через Приморский район планируется продолжить пятую ветку метрополитена с 4 станциями, а также провести третью (5 станций) и четвертую ветку (3 станции).

¹<http://petrostat.gks.ru/>

До недавнего времени транспортная инфраструктура в районе оставалась плохо развитой, так как основная территория района находится за железнодорожными путями, что создаёт множественные пробки на переездах. Некоторые выезды из района зачастую не справляются с потоком машин. Однако ситуацию частично сгладили недавно построенные новые магистрали, выходы и развязки. Так, ситуация кардинально изменилась в лучшую сторону со строительством кольцевой дороги в 2011 году, примыкающей к Приморскому району на севере и платной трассы ЗСД, которая делит район пополам и обеспечила быстрый проезд к Кронштадту и Курортному району. В 2015 году состоялось открытие продолжения Суздальского шоссе, решающего проблему транспортной доступности в направлении северной части Выборгского района, а в 2016 году в эксплуатацию был введён центральный участок ЗСД, позволяющий через пролив добираться напрямик за 20 минут из Приморского в Василеостровский и Кировский районы минуя пробки через набережные Большой Невки и центра города. В 2017 году открылся Яхтенный мост, который позволяет попасть пешком прямо на Крестовский остров с Яхтенной улицы. В конце 2017 года был введён Поклонногорский путепровод, значительно облегчающий выезд в Выборгский район.

Экология

Экологическая обстановка Приморского района благоприятная. Здесь расположены Удельный парк, Юнтоловский заказник, парк 300-летия Петербурга и Ново-Орловский лесопарк. Рассеиванию вредных примесей способствуют ветры с Финского залива, которые несут чистый морской воздух и воздушные массы из Курортного района.

Экономика

Приморский район является одним из важнейших районов Петербурга по объёму инвестиций местного производства, обороту и прибыли, энергетического производства, пищевой промышленности, производства стройматериалов, изделий бытовой и промышленной химии. Промышленность Приморского района представлена пятью основными направлениями производств важнейших видов продукции: энергетика; химическая и нефтехимическая промышленность; пищевая промышленность; строительные материалы; товары культурно-бытового назначения.

Среди крупных промышленных предприятий, расположенных на территории района, называют: АО «Климов», Ленгидропроект, НПП «Радар ммс», Северный завод, Абразивный завод, завод «Метробетон», завод компании «Чупа-Чупс», фабрика «Бритиш Америкэн Табакко-СПб» и др.

Жилая недвижимость

Приморский район пользуется большой популярностью у покупателей квартир, здесь активно ведётся жилищное строительство. По составу и качеству жилищного фонда район можно разделить на несколько зон.

Территория у Черной речки – самая старая часть Приморского района. Ее благоустройство и комплексная застройка начались в 50-е годы прошлого века. Наиболее активным спросом в кварталах у Черной речки пользуются «немецкие» коттеджи, также строившиеся в сталинское время. В каждом из таких домов от четырех до восьми квартир, имеющих отдельные входы с прилегающего к коттеджу огороженного земельного участка, что придает им вид своеобразных таун-хаусов.

Район Озера Долгого начинается у берегов Большой Невки и продолжается до озера Долгого на севере Приморского района. Здесь располагаются в основном современные панельные и кирпичные дома. У этой территории не самое благоприятное окружение – вокруг много промышленных зон. Наиболее востребованная часть Озера Долгого – район Комендантского проспекта.

Район Северо-Приморской части изначально не пользовался спросом у населения. Однако открытие станций метро «Старая Деревня», «Беговая» и строительство парка 300-летия Санкт-Петербурга изменили ситуацию. Сейчас территория застроена современным жильем и торговыми комплексами: «Атлантик Сити», «Меркурий», «Питерлэнд» и другие.

Жилая зона «Бывший Комендантский аэродром» начинается севернее и продолжается до самых Коломяг (до Парашютной улицы). Район сложившийся, большая часть жилищного фонда – панельные и кирпичные дома, построенные в 80–90-е годы прошлого века. Эти кварталы очень востребованы покупателями жилья, что привлекает сюда большое количество инвесторов. Быстро ведется уплотнительная застройка. Возводятся торговые комплексы, развлекательные центры. Наиболее активно этот процесс идет у станции метро «Пионерская».

Каменка – самый удаленный участок Приморского района, расположенный на северо-западе района. Жилищный фонд микрорайона представлен домами – 611-й серии, 137-й, 504-й, панельными и кирпично-монолитными, есть новостройки, развивается коттеджное строительство.

Коломяги – зона контрастов. Изначально это была деревня, которая существовала практически в первозданном виде вплоть до конца XX века. Сейчас территория поделена на участки многоэтажной и малоэтажной застройки, которые причудливо переплелись. Здесь есть несколько кварталов таун-хаусов, стоимость квадратного метра в которых сопоставима с элитными квартирами в центральных районах города. Неподалеку от квартала класса «премиум» возвышаются 25-этажные панельные высотки, построенные в конце 1990-х годов и вовсе не претендующие на «элитарность».

Коммерческая недвижимость

Район можно смело назвать одним из лидеров по количеству сделок с коммерческой недвижимостью. Торгово-развлекательная сфера развита на высоком уровне, поэтому стабильно высокими темпами осуществляется аренда и продажа торговой площади. В районе представлены фактически все виды петербургских гипермаркетов, торговых центров, которых насчитывается уже более 60-ти, и их число продолжает быстро увеличиваться. В Приморском районе, особенно в непосредственной близости от станций метро, помещения первых этажей практически всех домов переведены в нежилой фонд и реализуются уже в качестве коммерческих лотов.

Качественная офисная недвижимость в районе представлена как новыми бизнес-центрами, так и перепланированными под бизнес-центры зданиями. Здесь насчитывается большое количество бизнес-центров, которые относятся к классу «В» и два БЦ класса «А»: «Балтийский деловой центр» и «Primum».

В Приморском районе расположен «Лахта Центр» – многофункциональный комплекс со штаб-квартирой группы «Газпром» и общественными пространствами, занимающими около трети площадей. Строительство завершено в октябре 2018 года, ведутся работы по обустройству деловых и общественных зон.

Описание локального местоположения объекта оценки

Местоположение объекта оценки отмечено на нижеприведенной картосхеме.

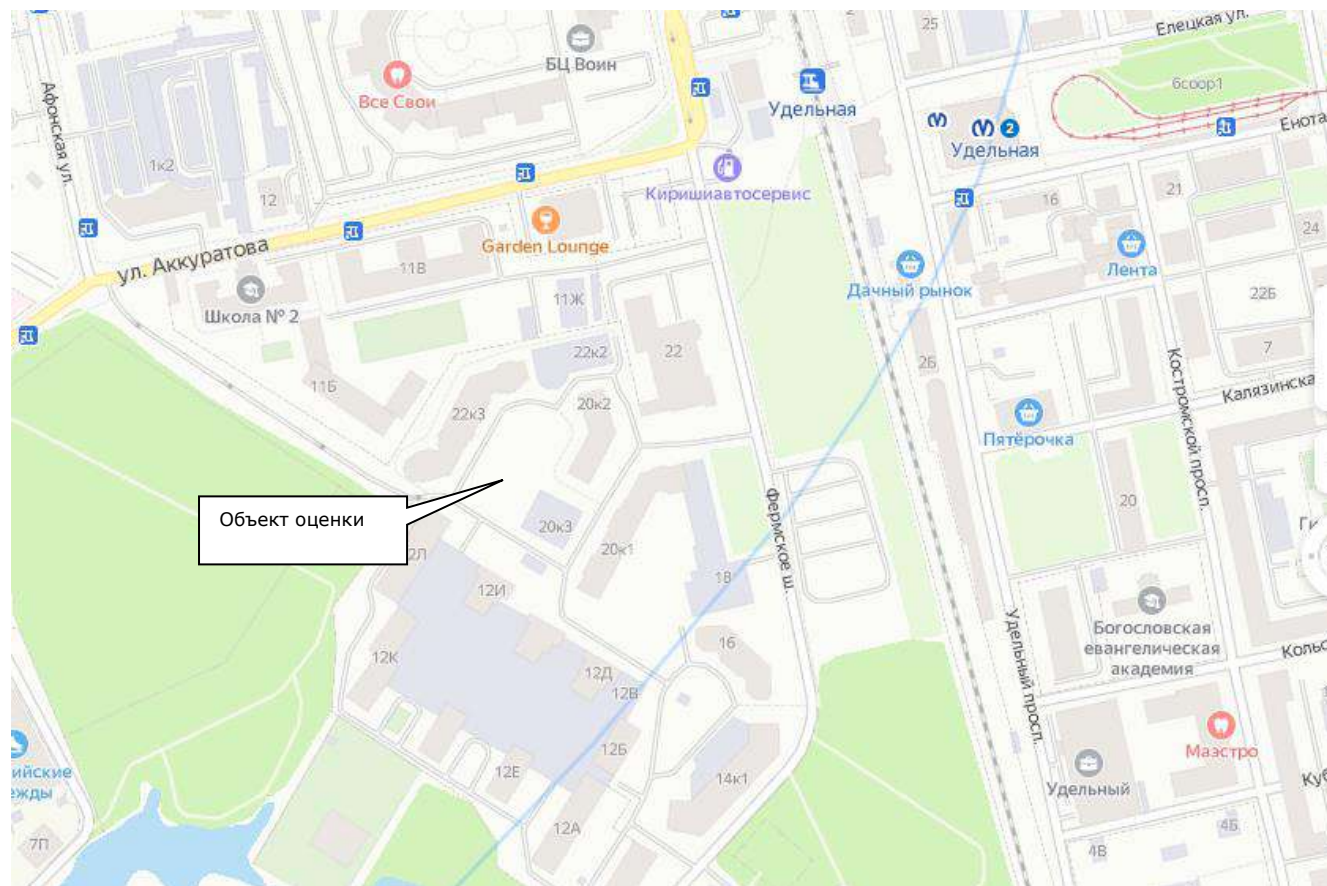


Рисунок 3 Схема расположения объекта оценки

Дислокация оцениваемого объекта

Объект оценки расположен в квартале, ограниченном Фермским ш., ал. Юрия Морозова, ал. Павла Садырина и ул. Аккуратова.

Ближайшее окружение объекта представлено жилой и общественно-деловой застройкой.

Описание микрорайона

В настоящее время социальная инфраструктура микрорайона развита на среднем уровне. Ближайшее окружение представлено: Первой частной Шуваловской гимназией, специальной школой № 2, ФГБУ Национальный медицинский исследовательский центр им. В.А. Алмазова Минздрава России, спортивная школа «Коломаги-спорт», детский сад «Лимпик», аптеками, продуктовыми магазинами «Пятерочка», «Ароматный мир», «Красное и белое», «Лента», рынками «Дачный рынок» и «Блошиный рынок», пекарнями, ледовым комплексом «Олимпийские надежды», салонами красоты, кафе, автосервисами и автомойками, Удельный парк.

Транспортная доступность

Доступность общественным транспортом может быть охарактеризована как хорошая: остановки общественного транспорта расположены на удалении 300 м от объекта оценки; расстояние до ближайшей станции метрополитена «Удельная» около 640 м.

Интенсивность пешеходных потоков непосредственно возле объекта – низкая, транспортных потоков – низкая (объект расположен внутриквартально).

Объект расположен на удалении 6,6 км от развязки КАД Санкт-Петербурга, на расстоянии 1 км от крупной транспортной магистрали – пр. Энгельса.

Доступность объекта автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная.

Условия подъезда

Подъезд к объекту оценки осуществляется по улицам Аккуратова и Фермское ш. Состояние дорожного покрытия в рассматриваемом микрорайоне хорошее. Состояние подъездных путей – хорошее. Условия парковки – хорошие.

8.2. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Краткая характеристика земельного участка сделана на основании документов и данных, предоставленных Заказчиком, и содержится в таблице, приведенной ниже.

Таблица 2. Описание объекта оценки

Показатель	Объект оценки
Наименование объекта	Земельный участок
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н)
Площадь объекта оценки, кв. м	2 607
Кадастровый номер участка	78:34:0410802:31
Кадастровая стоимость, руб.	14 102 058,92
Категория земель	Земли населенных пунктов
Функциональная зона Согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга (в соответствии с Законом Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» от 21.12.2005 г. N 728-99 в действующей редакции)	вид "ЗЖД" - зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны
Территориальная зона согласно Постановлению правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 г. № 524 "О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга"	ТЗЖ2 – жилая зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры
Разрешенное использование	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования
Топография	участок ровный
Подъездные пути	авто / норм
Благоустроенность	неблагоустроенный
Инженерные сети	коммуникациями не обеспечен
Дополнительная информация	Участок свободен от построек

Зонирование согласно Генеральному плану

Согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга (в соответствии с Законом Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» от 21.12.2005 г. N 728-99 в действующей редакции), территория, в границах которой расположен объект оценки, по функциональному назначению входят в состав вид "ЗЖД" - зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

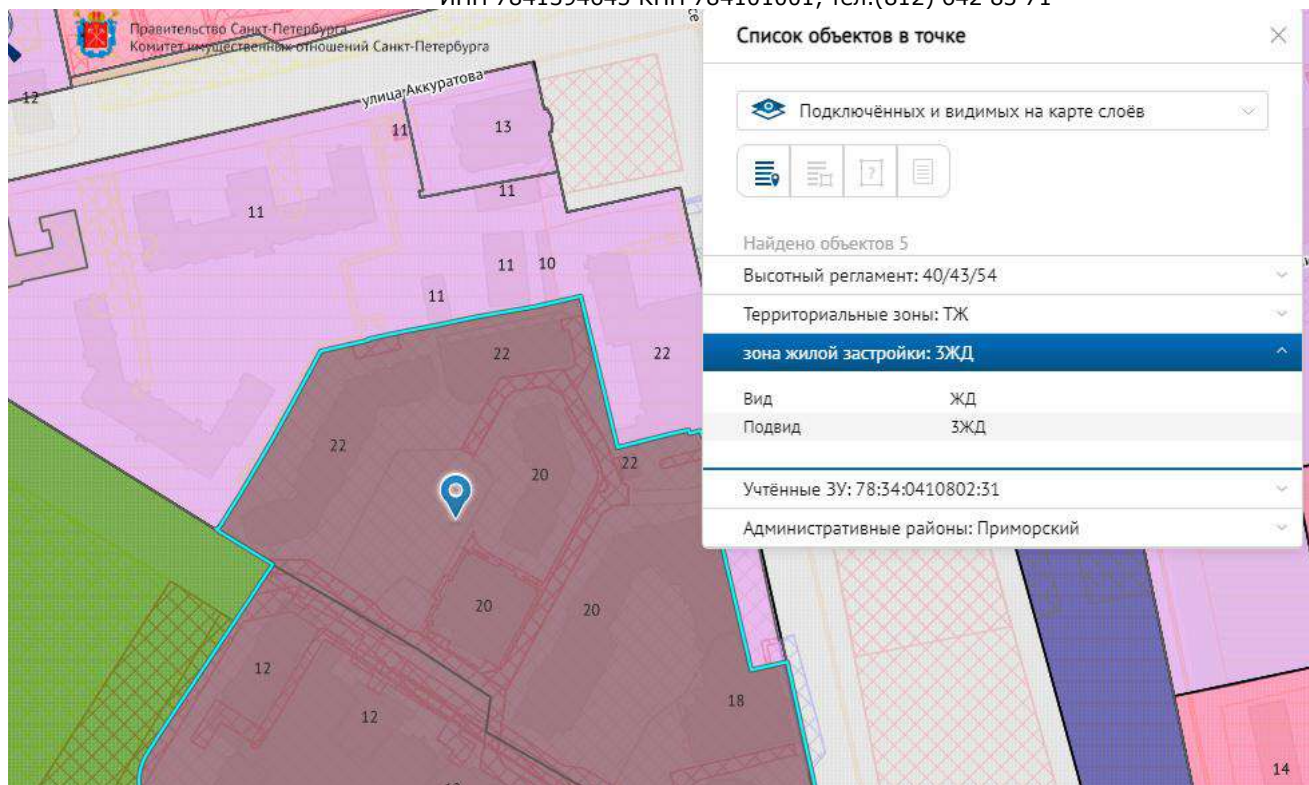


Рисунок 4. Местоположение земельных участков на Генплане

Зонирование согласно правилам землепользования и застройки

В соответствии с Постановлением правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 г. № 524 "О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга", оцениваемый объект находится в зоне «ТЗЖ2» – жилая зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

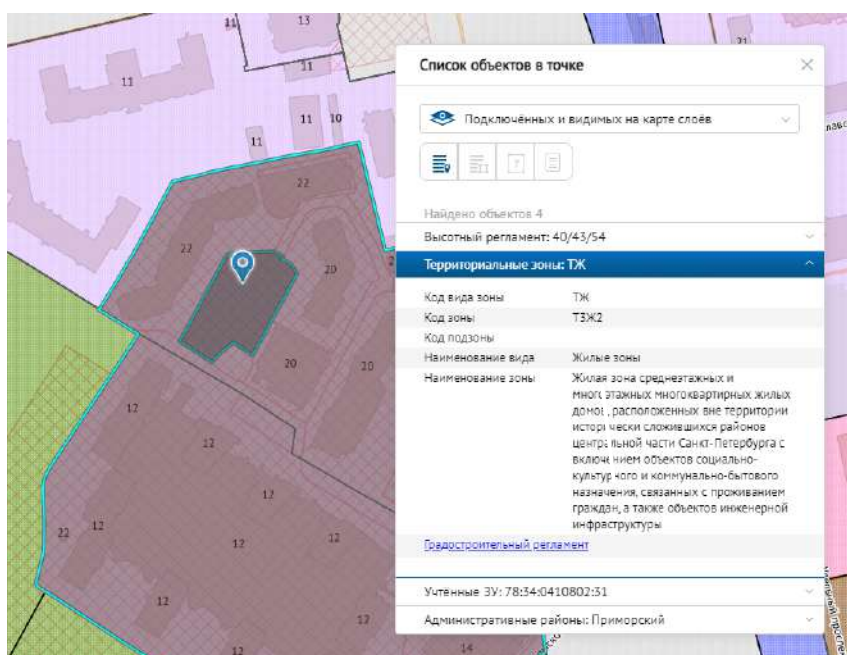


Рисунок 5. Местоположение земельных участков согласно ПЗЗ

8.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На дату оценки объект оценки не используется.

8.4. БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Данные о балансовой стоимости объекта оценки не предоставлены. Отсутствие данной информации не влияет на результат оценки.

8.5. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщик произвел описание местоположения и состояния объекта оценки. Логическим результатом данных процедур является позиционирование объекта оценки на рынке земельных участков Санкт-Петербурга.

Позиционирование объекта – это определение, по ряду наиболее существенных признаков, того сегмента рынка, к которому может принадлежать объект оценки и, тем самым, соответствовать этому сегменту по условиям аренды (в том числе передаваемым правам), основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения и другим ценообразующим характеристикам.

Категория земель оцениваемого земельного участка – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования. На дату оценки оцениваемый земельный участок не используется и не застроен. Объект расположен в зоне жилой и общественно-деловой застройки на территории двух новых жилых комплексов. В районе наблюдается дефицит объектов дошкольного, начального и среднего общего образования. Учитывая перечисленные выше факторы объект оценки можно позиционировать как земельный участок для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования.

Таким образом, объект оценки можно позиционировать как земельный участок для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования.

8.6. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на величину его справедливую стоимость Оценщиком не обнаружено.

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ

На справедливую стоимость объекта оценки существенное влияние оказывает общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта. Ниже приведен краткий анализ макроэкономической ситуации в России, социально-экономическое положение Санкт-Петербурга, анализ рынка земельных участков Ленинградской области и Санкт-Петербурга.

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

Проведенное в разделе 8.5 данного Отчета позиционирование оцениваемого объекта определило, что оцениваемый объект можно позиционировать на рынке земельных участков, как земельный участок для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования.

9.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИИ

Источники информации: <http://www.gks.ru>, <http://www.cbr.ru>

Основные показатели социально-экономического положения России в январе-сентябре 2021 г. представлены ниже в таблицах.

Таблица 3. Основные показатели развития экономики за 1 полугодие 2021 г.

Показатель	I полугодие 2021 г.	В % к I полугодию 2020 г.	Справочно I полугодие 2020 г. в % к I полугодию 2019
Валовой внутренний продукт, млрд руб.	57624,1 ²	104,8	96,6
Инвестиции в основной капитал, млрд руб.	7843,0	107,3	98,2
1) Первая оценка			

Таблица 4. Реальные располагаемые денежные доходы за январь-сентябрь 2021 г.

Показатель	Январь-сентябрь 2021 г.	В % к январю-сентябрю 2020 г.	Справочно январь-сентябрь 2020 г. в % к январю-сентябрю 2019
Реальные располагаемые денежные доходы		104,1 ³	96,5
2) Оценка			

Таблица 5. Основные показатели развития экономики

Показатель	Сентябрь 2021 г.	В % к		Январь-сентябрь 2021 г. в % к январю-сентябрю 2020 г.	Справочно		Январь-сентябрь 2020 в % к январю-сентябрю 2019 г.
		сентябрю 2020 г.	августу 2021 г.		Сентябрь 2020 г. в % к сентябрю 2019 г.	августу 2020 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		104,4	108,4	106,3	98,2	108,8	97,1
Индекс промышленного производства		106,8	103,5	104,7	96,6	101,4	97,4
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	1630,1	94,2	193,7	95,7	102,1	190,8	103,0
Ввод в действие жилых домов, млн. кв.м общей площади жилых помещений	10,3	131,0	122,8	129,7	120,1	118,5	98,8

² Первая оценка

³ Оценка

Показатель	Сентябрь 2021 г.	В % к		Январь-сентябрь 2021 г. в % к январю-сентябрю 2020 г.	Справочно		
		сентябрю 2020 г.	августу 2021 г.		Сентябрь 2020 г. в % к		Январь-сентябрь 2020 в % к январю-сентябрю 2019 г.
Грузооборот транспорта, млрд т-км	472,6	105,1	99,1	105,7	96,7	99,9	94,2
в том числе железнодорожного транспорта	217,1	102,4	98,1	104,4	99,6	97,8	96,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3391,8	105,6	98,5	108,4	98,8	98,2	96,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	963,3	114,2	101,7	118,8	90,9	104,4	83,6
Индекс потребительских цен		107,4	100,6	106,1	103,7	99,9	103,0
Индекс цен производителей промышленных товаров		126,3	99,0	123,2	100,0	100,7	95,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше) млн человек	3,3	68,5	97,5	88,8	141,7	99,3	122,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,9	23,8	89,1	70,9	в 5,5 р.	101,2	в 2,8 р.

Таблица 6. Основные показатели развития экономики

Показатель	Августу 2021 г.	В % к		Январь-август 2021 г. в % к январю-августу 2020 г.	Справочно		
		августу 2020 г.	июлю 2021 г.		август 2020 г. в % к		Январь-август 2020 г. в % к январю-августу 2019 г.
Внешний оборот, млрд долларов США	69,2	160,0	93,8	137,8	76,9	97,4	82,4
в том числе: экспорт товаров	43,2	185,3	90,8	144,0	67,9	94,4	76,4
импорт товаров	26,0	130,6	99,1	129,2	91,0	101,1	92,5
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: Номинальная, рублей	52355	108,3	94,7	109,2	103,7	95,1	105,6
реальная		101,5	94,5	103,0	100,1	95,1	102,6

Производство ВВП

Объем ВВП России за II квартал 2021 г. составил в текущих ценах 30853,1 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2020 г. составил 110,5%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2021 г. по отношению к ценам II квартала 2020 г. составил 118,0%.

Объем ВВП России за I полугодие 2021 г. составил в текущих ценах 57624,1 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2020 г. составил 104,8%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2021 г. по отношению к ценам I полугодия 2020 г. составил 113,5%.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,8%, в январе-сентябре 2021 г. - 104,7%.

Добыча полезных ископаемых

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,5%, в январе-сентябре 2021 г. - 103,0%.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в сентябре 2021 г. по предварительной оценке, в действующих ценах составил 1630,1 млрд рублей, в январе-сентябре 2021 г. - 5227,4 млрд рублей.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в сентябре 2021 г. составил 1089,7 млрд рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2021 г. - 7150,8 млрд рублей, или 106,0%.

Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в январе-сентябре 2021 г. зданий 95,8% составляют здания жилого назначения.

Жилищное строительство. В сентябре 2021 г. возведено 955 многоквартирных домов. Населением построено 44,8 тыс. жилых домов. Всего построено 129,9 тыс. новых квартир.

В январе-сентябре 2021 г. возведено 6,0 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 264,1 тыс. жилых домов. Всего построено 793,4 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 35,0 млн кв.м, или 55,9% от общего объема жилья, введенного в январе-сентябре 2021 года.

В январе-сентябре 2021 г. введены в действие следующие объекты туризма и спорта: туристские базы на 754 места, мотели на 29 мест, кемпинги на 24 места, 38 плавательных бассейнов с длиной дорожек 25 метров и 50 метров, 20 спортивных сооружений с искусственным льдом, 94 физкультурно-оздоровительных комплекса, спортивные залы площадью 86,7 тыс. кв. метров, стадионы на 7,9 тыс. мест.

Транспорт

Грузовые перевозки. В январе-сентябре 2021 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 4216,9 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1959,7 млрд, автомобильного - 209,6 млрд, морского - 32,2 млрд, внутреннего водного - 53,5 млрд, воздушного - 6,5 млрд, трубопроводного - 1955,3 млрд тонно-километров.

Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-сентябре 2021 г. составил 328,8 млрд пасс-километров, в том числе железнодорожного - 82,9 млрд, автомобильного - 66,2 млрд, воздушного - 179,2 млрд пасс.-километров.

Торговля

Оборот розничной торговли в сентябре 2021 г. составил 3391,8 млрд рублей, или 105,6% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2021 г. - 28201,2 млрд рублей, или 108,4%.

В сентябре 2021 г. оборот розничной торговли на 95,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,7% (в сентябре 2020 г. - 95,0% и 5,0% соответственно).

В III квартале 2021 г. было проведено 9,8 тыс. ярмарок (в III квартале 2020 г. - 8,7 тыс.). Основными организаторами ярмарок выступали органы местного самоуправления (47,1% от общего числа ярмарок) и юридические лица (34,3%). Основные хозяйствующие субъекты на ярмарках - индивидуальные предприниматели (им выделено 61,7% от всех торговых мест).

В сентябре 2021 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 45,9%, непродовольственных товаров - 54,1% (в сентябре 2020 г. - 46,7% и 53,3% соответственно)

В сентябре 2021 г. объемы продаж через Интернет по крупным и средним торгующим организациям увеличились по сравнению с августом 2021 г. на 0,2% (в сопоставимых ценах), с сентябрем 2020 г. - в 1,4 раза.

Доля онлайн-продаж в общем обороте розничной торговли этих организаций увеличилась до 7,2% против 5,7% в сентябре 2020 года. Лидерами стали интернет-магазины OZON, WILDBERRIES и Ситилинк (их доля в общем объеме интернет-продаж составила 48%). В структуре продаж этих интернет-магазинов преобладала мужская, женская и детская одежда (15,0%), компьютеры (6,8%), обувь (6,4%), бытовые электротовары (5,0%).

Оборот оптовой торговли в сентябре 2021 г. составил 10078,0 млрд рублей, или 106,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2021 г. - 77177,3 млрд рублей, или 110,3%. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 29,2% оборота оптовой торговли.

В сентябре 2021 г. оборот оптовой торговли на 79,5% формировался организациями оптовой торговли (в сентябре 2020 г. - на 79,4%), оборот которых составил 8013,4 млрд рублей, или 107,0% (в сопоставимых ценах) к сентябрю 2020 года.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹⁾ (по методологии платежного баланса), в августе 2021 г. составил (в фактически действовавших ценах) 69,2 млрд долларов США (5092,4 млрд рублей), в том числе экспорт - 43,2 млрд долларов (3175,9 млрд рублей), импорт - 26,0 млрд долларов (1916,5 млрд рублей).

Сальдо торгового баланса в августе 2021 г. сложилось положительное, 17,1 млрд долларов (в августе 2020 г. - положительное, 3,3 млрд долларов).

Потребительские цены

В сентябре 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары - 101,0%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,0%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в сентябре 2021 г. составил 100,8%, с начала года - 106,1% (в сентябре 2020 г. - 100,3%, с начала года - 102,7%).

В сентябре 2021 г. цены на продовольственные товары выросли на 1,0% (в сентябре 2020 г. - снизились на 0,4%).

Цены на непродовольственные товары в сентябре 2021 г. выросли на 0,6% (в сентябре 2020 г. - на 0,6%).

Цены и тарифы на услуги в сентябре 2021 г. не изменились (в сентябре 2020 г. - снизились на 0,4%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце сентября 2021 г. составила 18238,9 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,7% (с начала года - на 5,8%).

В III квартале 2021 г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья, по предварительным данным, составили соответственно 105,1% и 103,4%.

На первичном рынке жилья цены выросли от 3,8% на квартиры среднего качества (типовые) до 6,3% на квартиры улучшенного качества. На вторичном рынке повышение цен составило от 2,2% на элитные квартиры до 3,8% на квартиры среднего качества (типовые).

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров в сентябре 2021 г.относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 99,0%, из него в добыче полезных ископаемых - 96,1%, в обрабатывающих производствах - 99,8%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 101,3%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,1%.

Уровень жизни населения

В январе-сентябре 2021 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 48695,3 млрд рублей и увеличился на 10,8% по сравнению с январем-сентябрем 2020 года.

Денежные расходы населения в январе-сентябре 2021 г. составили 47935,7 млрд рублей и увеличились на 16,2% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 40502,0 млрд рублей, что на 17,3% больше, чем в январе-сентябре 2020 года. В январе-сентябре 2021 г. прирост сбережений населения составил 759,6 млрд рублей (в январе-сентябре 2020г. - 2711,7 млрд рублей).

Реальные денежные доходы, по оценке, в III квартале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 7,6%, в январе-сентябре 2021 г. по сравнению с в январе-сентябрем 2020 г. - на 4,4%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в III квартале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 8,1%, в январе-сентябре 2021 г. по сравнению с в январе-сентябрем 2020 г. - на 4,1%.

В структуре денежных доходов населения в III квартале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом 2020 г. возросли доли социальных выплат, доходов от предпринимательской деятельности, оплаты труда при снижении доходов от собственности и прочих денежных поступлений.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2021 г. составила 52355 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,3% (в январе-августе 2021 г. - на 9,2%).

Пенсии. В сентябре 2021 г. средний размер назначенных пенсий составил 15847 рублей и по сравнению с сентябрем 2020 г. увеличился на 5,5%.

Занятость и безработица

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в сентябре 2021 г. составила 75,6 млн человек, из них 72,3 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,3 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в сентябре 2021 г. составил 59,9%.

Среди занятых доля женщин в сентябре составила 48,4%. Уровень занятости среди сельских жителей (53,6%) ниже уровня занятости городских жителей (61,9%).

Безработица. В сентябре 2021 г. 3,3 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в сентябре 2021 г. составил 4,3% (без исключения сезонного фактора). К концу сентября 2021 г. в органах службы занятости населения, по данным Роструда, состояли на учете 1,1 млн не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 0,9 млн человек имели статус безработного, в том числе 0,6 млн человек получали пособие по безработице.

Демография

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 сентября 2021 г. составила 145,8 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 383,0 тыс. человек, или на 0,26% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 278,1 тыс. человек, или на 0,19%). Миграционный прирост на 35,7% компенсировал естественную убыль населения.

В январе-августе 2021 г. по сравнению с аналогичным периодом 2020 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 69 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 84 субъектах).

В целом по стране в январе-августе 2021 г. число умерших превысило число родившихся в 1,6 раза (в январе-августе 2020 г. - в 1,4 раза), в 64 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-2,9 раза.

Естественный прирост населения в январе-августе 2021 г. зафиксирован в 10 субъектах Российской Федерации (в январе-августе 2020 г. - в 14 субъектах).

Число прибывших в Российскую Федерацию увеличилось на 48,2 тыс. человек, или на 12,7%, в том числе за счет иммигрантов из государств-участников СНГ - на 47,2 тыс. человек, или на 13,6%.

Число выбывших за пределы России сократилось на 95,3 тыс. человек, или на 30,6%, в том числе в государства-участники СНГ - на 13,2 тыс. человек, или на 34,7%.

Ставка рефинансирования

Ставка рефинансирования составляет 7,5 %, что соответствует значению ключевой ставки Банка России с 25.10.2021 г. (Информация Банка России от 22.10.2021 г., Указание Банка России от 11.12.2015 г. № 3894 У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России»).

Выводы:

- Объем ВВП России за I полугодие 2021 г. составил в текущих ценах 57624,1 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2020 г. составил 104,8%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2021 г. по отношению к ценам I полугодия 2020 г. составил 113,5%.
- Индекс промышленного производства в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,8%, в январе-сентябре 2021 г. - 104,7%.
- Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,5%, в январе-сентябре 2021 г. - 103,0%.
- Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в сентябре 2021 г. по предварительной оценке, в действующих ценах составил 1630,1 млрд рублей, в январе-сентябре 2021 г. - 5227,4 млрд рублей.
- Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в сентябре 2021 г. составил 1089,7 млрд рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2021 г. - 7150,8 млрд рублей, или 106,0%.
- Грузовые перевозки. В январе-сентябре 2021 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 4216,9 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1959,7 млрд, автомобильного - 209,6 млрд, морского - 32,2 млрд, внутреннего водного - 53,5 млрд, воздушного - 6,5 млрд, трубопроводного - 1955,3 млрд тонно-километров.
- Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-сентябре 2021 г. составил 328,8 млрд пасс-километров, в том числе железнодорожного - 82,9 млрд, автомобильного - 66,2 млрд, воздушного - 179,2 млрд пасс.-километров.
- Оборот розничной торговли в сентябре 2021 г. составил 3391,8 млрд рублей, или 105,6% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2021 г. - 28201,2 млрд рублей, или 108,4%.
- Оборот оптовой торговли в сентябре 2021 г. составил 10078,0 млрд рублей, или 106,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2021 г. - 77177,3 млрд рублей, или 110,3%. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 29,2% оборота оптовой торговли.
- Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹⁾ (по методологии платежного баланса), в августе 2021 г. составил (в фактически действовавших ценах) 69,2 млрд долларов США (5092,4 млрд рублей), в том числе экспорт - 43,2 млрд долларов (3175,9 млрд рублей), импорт - 26,0 млрд долларов (1916,5 млрд рублей).
- В сентябре 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары - 101,0%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,0%.

- Индекс цен производителей промышленных товаров в сентябре 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 99,0%, из него в добыче полезных ископаемых - 96,1%, в обрабатывающих производствах - 99,8%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 101,3%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,1%.
- В январе-сентябре 2021 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 48695,3 млрд рублей и увеличился на 10,8% по сравнению с январем-сентябрем 2020 года. Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2021 г. составила 52355 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,3% (в январе-августе 2021 г. - на 9,2%). Пенсии. В сентябре 2021 г. средний размер назначенных пенсий составил 15847 рублей и по сравнению с сентябрем 2020 г. увеличился на 5,5%.
- Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в сентябре 2021 г. составила 75,6 млн человек, из них 72,3 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,3 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).
- По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 сентября 2021 г. составила 145,8 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 383,0 тыс. человек, или на 0,26% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 278,1 тыс. человек, или на 0,19%). Миграционный прирост на 35,7% компенсировал естественную убыль населения.
- Ставка рефинансирования составляет 7,5 %, что соответствует значению ключевой ставки Банка России с 25.10.2021 г. (Информация Банка России от 22.10.2021 г., Указание Банка России от 11.12.2015 г. № 3894 У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России»).

9.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Источник информации: <http://petrostat.gks.ru/>

Промышленность

Индекс промышленного производства в январе-сентябре 2021 года по сравнению с январем-сентябрем 2020 года составил 107,3%.

Наибольшее влияние на индекс промышленного производства в январе-сентябре 2021 года оказало его значение в обрабатывающих производствах, на долю которых приходилось 83,4% продукции в промышленности (B, C, D, E).

Строительство

По виду деятельности "строительство" в январе-сентябре 2021 года объем работ составил 307,6 млрд. рублей, индекс физического объема к январю-сентябрю 2020 года – 89,2%.

В январе-сентябре 2021 года за счет нового строительства и реконструкции введено в действие 126 объектов производственных мощностей и социальной инфраструктуры.

Ввод в действие жилых домов в январе-сентябре 2021 года составил 2555,2 тыс. кв.м, что в 2,0 раза больше, чем в январе-сентябре 2020 года

Лидерами по вводу в действие жилых домов в январе-сентябре 2021 года являются

Московский район – 566,4 тыс. кв.м, Приморский район – 476,0 тыс. кв.м.

Транспорт

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–сентябре 2021 года составил 902,3 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–сентябрем 2020 года в 1,7 раза.

Связь

Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–сентябре 2021 года составил 105,7 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–сентябрем 2020 года на 6,9%.

Сельское хозяйство

На территории Санкт-Петербурга находятся 10 организаций, осуществляющих сельскохозяйственное производство, данные о которых включены в итоговые значения по Ленинградской области.

Торговля

Оборот оптовой торговли в январе–сентябре 2021 года составил 9355,5 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 40,3% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в сентябре 2021 года – 1817,5 млрд. рублей, что в 2,2 р. больше, чем в сентябре 2020 года.

Оборот розничной торговли в январе–сентябре 2021 года составил 1348,3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 17,0% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в сентябре 2021 года, соответственно, 162,2 млрд. рублей (на 13,3% больше).

Потребительские цены

В январе–августе 2021 года индекс потребительских цен составил в Санкт-Петербурге 100,3%.

Занятость и безработица

В августе 2021 года в организациях (без субъектов малого предпринимательства) работало 1523 тыс. человек. В структуре работающих 95,2% приходилось на штатных работников, на условиях совместительства – 1,9% и по договорам гражданско-правового характера – 2,9% от общего числа работающих.

К концу сентября 2021 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 36,6 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан. В качестве безработных было зарегистрировано 25,7 тыс. человек, в том числе 15,4 тыс. человек получали пособие по безработице.

В сентябре 2021 года статус безработного получили 5,2 тыс. человек (на 7,7 тыс. человек или в 2,5 раза меньше, чем в сентябре 2020 года). Размеры трудоустройства безработных в сентябре 2021 года были на 5,6 тыс. человек или в 3,6 раза меньше, чем в аналогичном периоде 2020 года, и составили 2,2 тыс. человек.

На конец сентября 2021 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,8% к численности рабочей силы, на конец сентября 2020 года – 3,5%.

Заработная плата

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за август 2021 года, составила 69559 рублей. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса

потребительских цен, в августе 2021 года составила 94,1% к уровню июля 2021 года и 103,0% – к уровню августа 2020 года.

Демографическая ситуация

По предварительной оценке численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 сентября 2021 года составила 5370,2 тыс. человек и с начала года уменьшилась на 14,1 тыс. человек или на 0,3%.

Сокращение численности населения происходило из-за естественной убыли, которая в январе–августе 2021 года увеличилась по сравнению с соответствующим периодом 2020 года на 11368 человек. Миграционный прирост на 30% компенсировал естественную убыль населения.

Выводы:

- Индекс промышленного производства в январе–сентябре 2021 года по сравнению с январем–сентябрем 2020 года составил 107,3%.
- По виду деятельности "строительство" в январе–сентябре 2021 года объем работ составил 307,6 млрд. рублей, индекс физического объема к январю–сентябрю 2020 года – 89,2%.
- Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–сентябре 2021 года составил 902,3 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–сентябрем 2020 года в 1,7 раза.
- Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–сентябре 2021 года составил 105,7 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–сентябрем 2020 года на 6,9%.
- На территории Санкт-Петербурга находятся 10 организаций, осуществляющих сельскохозяйственное производство, данные о которых включены в итоговые значения по Ленинградской области.
- Оборот оптовой торговли в январе–сентябре 2021 года составил 9355,5 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 40,3% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в сентябре 2021 года – 1817,5 млрд. рублей, что в 2,2 р. больше, чем в сентябре 2020 года.
- Оборот розничной торговли в январе–сентябре 2021 года составил 1348,3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 17,0% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в сентябре 2021 года, соответственно, 162,2 млрд. рублей (на 13,3% больше).
- В январе–августе 2021 года индекс потребительских цен составил в Санкт-Петербурге 100,3%.
- В августе 2021 года в организациях (без субъектов малого предпринимательства) работало 1523 тыс. человек. В структуре работающих 95,2% приходилось на штатных работников, на условиях совместительства – 1,9% и по договорам гражданско-правового характера – 2,9% от общего числа работающих.
- Средняя номинальная заработная плата, начисленная за август 2021 года, составила 69559 рублей. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в августе 2021 года составила 94,1% к уровню июля 2021 года и 103,0% – к уровню августа 2020 года.

- По предварительной оценке численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 сентября 2021 года составила 5370,2 тыс. человек и с начала года уменьшилась на 14,1 тыс. человек или на 0,3%.

9.3. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ И САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Источник информации: <https://www.rbc.ru/>, <https://www.dp.ru/>, <https://nsp.ru/>, <https://www.ibgroup.ru/>

Рынок земли Санкт-Петербурга и близлежащих районов Ленинградской области пользуется активным спросом со стороны застройщиков жилья, девелоперов промышленно-складской и прочей коммерческой недвижимости. С ростом города увеличивается и зона охвата его жилами, промышленными и коммерческими кварталами.

Несмотря на падение рынка недвижимости по итогам прошлого года, спрос на землю под жилищное строительство, а также на удачно расположенные участки под коммерческую недвижимость, остаётся стабильным.

Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки для промышленных земельных участков сейчас может составлять от 8% до 15%, для участков общественно-делового назначения — до 15%, в зависимости от местоположения, инженерного обеспечения и возможного использования участка.

По итогам первого полугодия 2021 года объем выданных ипотечных кредитов на земельные участки, готовые и строящиеся частные дома вырос на 40% — до 34,2 млрд рублей. Об этом говорится в отчете, подготовленном аналитическим центром «ДОМ.РФ» совместно с Frank RG.⁴

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

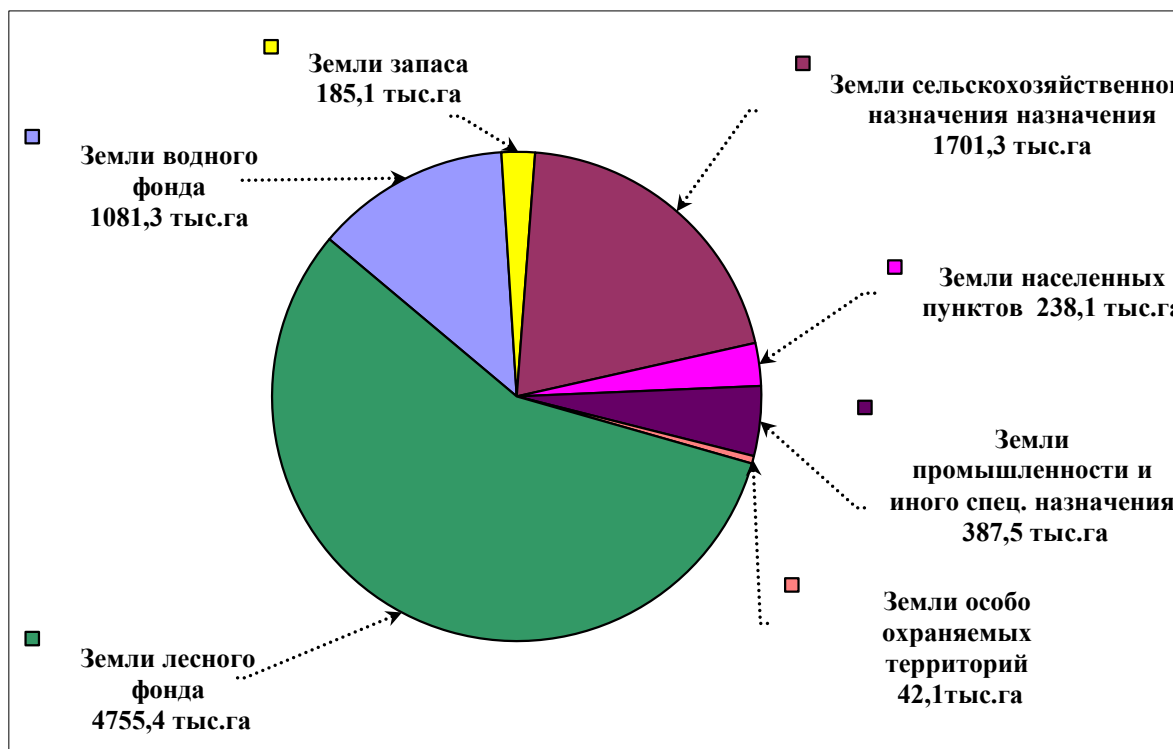


Рисунок 6. Структура земельного фонда Ленинградской области по категориям земель

⁴https://www.zagorod.ru/spb/news/2021/07/30/zagorodnyie_doma_i_uchastki_stanovyatsya_vse_populyarnee_obyem_vyidannoy_na_nih_ipoteki_vyiros_na_40_i_prodoljit_rasti/

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

Распределение земельного фонда Ленинградской области по категориям земель представлено в таблице ниже.

Таблица 7. Распределение земель

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

В структуре земельного фонда Ленинградской области преобладает лесной фонд, на долю которого приходится 56,68% от общей площади, а на долю земель сельскохозяйственного назначения – 20,28 %. На долю земель населенных пунктов приходится 2,84%, из них площадь городов и поселков городского типа составляет 93,8 тыс. га, сельских населенных пунктов – 144,3 тыс. га.

Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения составляют 387,5 тыс. га, из которых наибольшая площадь приходится на земли обороны и безопасности (294,1 тыс. га). Земли водного фонда составляют 1081,3 тыс. га, из них 1006,8 тыс. га составляет зеркало Ладожского и Онежского озер.

Правовое регулирование земельных отношений, возникающих в связи с переводом земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую, осуществлялось в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», законами и нормативными актами субъектов Российской Федерации.

В Ленинградской области площадь земель сельскохозяйственного назначения на 1 января 2021 года составляет 1701,3 тыс. га. К данной категории отнесены земли, предоставленные различным сельскохозяйственным предприятиям и организациям (товариществам и обществам, кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, научно-исследовательским учреждениям). Входят также земельные участки, предоставленные гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, дачного хозяйства, огородничества, животноводства, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных.

Особенностью земель сельскохозяйственного назначения Ленинградской области является то, что в составе данной категории преобладают лесные земли – 848,6 тыс. га (49,88 %), сельскохозяйственные угодья составляют 616 тыс. га (36,21 %). В составе сельскохозяйственных угодий пашня занимает 359 тыс. га (58,28%).

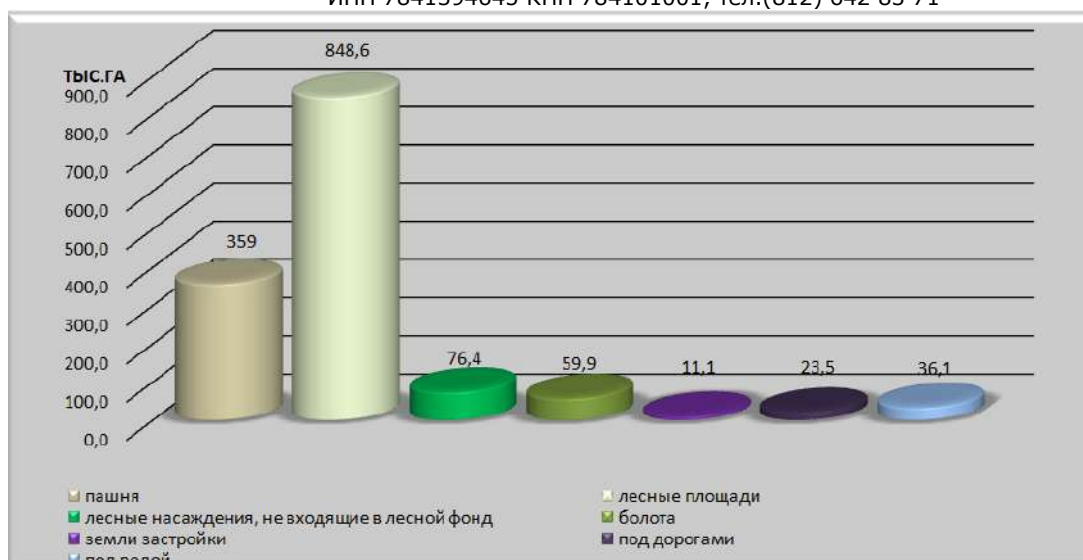


Рисунок 7. Состав земель сельскохозяйственного назначения в разрезе угодий

Сводные данные по Ленинградской области по составу и распределению земель сельскохозяйственного назначения по угодьям представлены в таблице ниже.

№ п/п	Наименование угодий	Площадь (тыс.га)	В процентах от категории (%)
1	Сельскохозяйственные угодья, в том числе	616	36,2
2	пахотные	359	21,1
3	многолетние насаждения	36,4	2,1
4	сенокосы	119,6	7,0
5	пастбища	101	5,9
6	Лесные площади	848,6	49,9
3	Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	76,4	4,5
4	Под дорогами	23,5	1,4
5	Земли застройки	11,1	0,7
6	Под водой	36,1	2,1
7	Болота	59,9	3,5
8	Нарушенные земли	2,3	0,1
9	Прочие земли	27,4	1,6
Итого		1 701,3	100

Рисунок 8. Распределение земель по угодьям

Первичный рынок

В Санкт-Петербурге и Ленобласти первичный рынок формируют земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. Земельные участки предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность, в аренду за плату или бесплатно, иностранным гражданам и юридическим лицам, а также лицам без гражданства - только за плату. Для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства земельные участки предоставляются только на торгах (конкурсах, аукционах).

Инвестору/застройщику земельные участки предоставляются в долгосрочную аренду целевым назначением или посредством торгов (с предварительным согласованием мест размещения объектов или без него). При этом изыскательские работы и подготовка документации по планировке и межеванию территории осуществляются заблаговременно за счет бюджетных средств.

Что касается первичного рынка, то в первом квартале 2021 г. состоялось семь торгов Фонда Имущества. Максимальный коэффициент превышения составил 8,89 для участка на ул.

Дыбенко, предназначенного для размещения объектов физической культуры и спорта. На конец квартала были объявлены ещё одни торги, планируемые в апреле.

Адрес земельного участка	Площадь участка, кв.м	Разрешенное использование	Передаваемые права	Начальная цена, руб.	Начальная цена, руб./кв.м	Дата торгов	Победитель торгов	Конечная цена, руб.	Конечная цена, руб./кв.м	Кэф-т превышения
Санкт-Петербург, Уманский пер., уч. 1 (восточнее д. 84, лит. Б по Уманскому пер.)	7 080	Для целей не связанных со строительством	Ежегодная арендная плата	762 722	108	21.01.2021	ООО "Надежда"	762 722	108	1,00
Санкт-Петербург, Красное Село, Пушкинский шоссе, уч. 13	714	Для размещения складских помещений	Ежегодная арендная плата	175 085	245	21.01.2021		175 085	245	1,00
Санкт-Петербург, ул. Дыбенко, уч.73 (западнее пересечения с Товарищеским пр.)	7 200	Для размещения объектов физической культуры и спорта	Ежегодная арендная плата	450 029	63	11.02.2021	ООО "Развитие спорта"	4 000 792	556	8,89
Санкт-Петербург, Пискаревский пр., уч. 30 (у д. 25, лит. В)	742	Для размещения промышленных объектов	Ежегодная арендная плата	156 222	211	11.02.2021	ИМ Анисимов Д.В.	156 222	211	1,00
Санкт-Петербург, Ташкентская ул., д. 3, я. 2, лит. П	301	Для размещения подземных или наземных гаражей	Ежегодная арендная плата	147 185	489	11.02.2021	ООО "АИС"	602 033	2 000	4,09
Санкт-Петербург, Петергоф, Гостилицкое шоссе, уч. 54 (территория, ограниченная Ботанической ул., Улановской ул., Астрономической ул., Гостилицким шоссе, ...)	10 257	Общественно-деловая застройка	Ежегодная арендная плата	6 850 000	668	05.03.2021		6 850 000	668	1,00
Санкт-Петербург, ул. Маршала Говорова, уч. 158	3 661	Для строительства объекта ремонта автомобилей	Ежегодная арендная плата	3 300 000	901	05.03.2021	ООО "Оскар"	4 700 000	1 284	1,42
Санкт-Петербург, Сергиевское, 9-й Верный пер., уч.6	24 534	Складская застройка	Ежегодная арендная плата	5 900 000	240	23.04.2021				

Рисунок 9. Торги Фонда имущества Санкт-Петербурга, объявленные и состоявшиеся в 1 квартале 2021 году

Вторичный рынок

В январе-марте 2021 г. на вторичном рынке земельных участков произошли десять крупных сделок, преимущественно с участками под строительство жилья. Например, продажа участка площадью 120 тыс. кв. м на Васильевском острове (бывшая площадка ВНИИРА) под жилой квартал рядом. Сумма сделки: 4,815 млрд руб. (40,13 тыс. руб./кв. м земли).

Состоялась продажа 29 тыс. кв. м под строительство холодильного склада на 2-м Бадаевском пр. промзоны «Шушары». Экспертная оценка сумма сделки: 72,5-75,5 млн. руб. (2,5-2,6 тыс. руб./кв. м земли).

Стоимость земли на вторичном рынке для обеспеченных инженерными коммуникациями, расположенных в черте города участков площадью 10 000-50 000 кв. м составляет 1 340-1 840 руб./кв. м для промышленной и 11 100-12 100 руб./кв. м для общественно-деловой функции. Для участков под жилую функцию стоимость может колебаться значительно, в зависимости от градостроительных ограничений, и масштаба возможного(ых) к строительству объекта(ов). В наибольшей степени на цену оказывает влияние местоположение: удалённость от городской черты, градостроительные ограничения. Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на четверть. Третьим важным фактором остаётся площадь участка.

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
Бывшая промплощадка ВНИИРА, 120 тыс. кв.м, Шкиперский проток В.О., 19, утверждён проект жилого квартала площадью более 215,3 тыс. кв.м	январь	"ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад"	4,815 млрд руб. (40,13 тыс. руб./кв.м земли)
Бывшая промплощадка завода "Навигатор", ок. 9,7 тыс. кв.м, Малый пр. П.С., 4, возможно – под общественно-деловую или элитную жилую застройку	январь	"Петас" ("ПИК")	840 млн руб. (86,6 тыс. руб./кв.м земли)
Бывшая промплощадка Завода радиотехнического оборудования, ок. 62 тыс. кв.м, пер. Лермонтовского пр. и наб. Обводного кан., возможно – под жилую застройку	январь	"РВБ"	2,615 млрд руб. (42,18 тыс. руб./кв.м земли)
Участок под строительство апарт-отеля, 4,6 тыс. кв.м, Крошадская ул., 9, к. 2	февраль	"ПСК"	Экспертная оценка – 160-170 млн руб. (35-37 тыс. руб./кв.м земли)
Участок под строительство холодильного склада, 29 тыс. кв.м, 2-й Бадаевский пр-д промзоны Шушары	февраль	н/д	Экспертная оценка – 72,5-75,5 млн руб. (2,5-2,6 тыс. руб./кв.м земли)
Участок под строительство жилого дома, 3,3 тыс. кв.м, пр. Бакунина, 33	февраль	"ПСК"	Экспертная оценка – 220-250 млн руб. (66,7-75,8 тыс. руб./кв.м земли)
Участок под строительство жилого дома, 2,5 тыс. кв.м, пр. Королёва, 46, к. 4	февраль	"Ленстройтрест"	Экспертная оценка – 112,5-125 млн руб. (45-50 тыс. руб./кв.м земли)
Участок с возможностью строительства жилого дома, текущая застройка – ОСЗ офисного назначения, 3,12 тыс. кв.м, 12-я линия В.О., 43	март	"Патек групп"	Итог аукциона – 243 млн руб. (77,91 тыс. руб./кв.м земли)
Участок с промышленной застройкой под строительство МФК (жильё и апартаменты), 29 тыс. кв.м, в границах Белоостровской, Земледельческой и Студенческой ул.	март	"Glorax Dev."	Экспертная оценка – 1,15-1,45 млрд руб. (40-50 тыс. руб./кв.м земли)
Участок с промышленной застройкой под строительство ЖК (в т.ч. лофты), 36 тыс. кв.м, между Пионерской ул. и Б. Разночинной ул. (территория фабрики "Красное знамя")	март	"AAG"	Экспертная оценка – 1,8-2 млрд руб. (50-55 тыс. руб./кв.м земли)

Рисунок 10. Крупные сделки на рынке земли за 2021 г.

Рынок земель под жилищное строительство

На рынке предоставлено ограниченное количество предложений земельных участков под жилищное строительство - 22 объектов.



Рисунок 11. Территориальное распределение предложений земельных участков под жилищное строительство⁵

Рынок земель промышленного назначения

На рынке предоставлено достаточное количество предложений земельных участков промышленного назначения - 198 объектов.

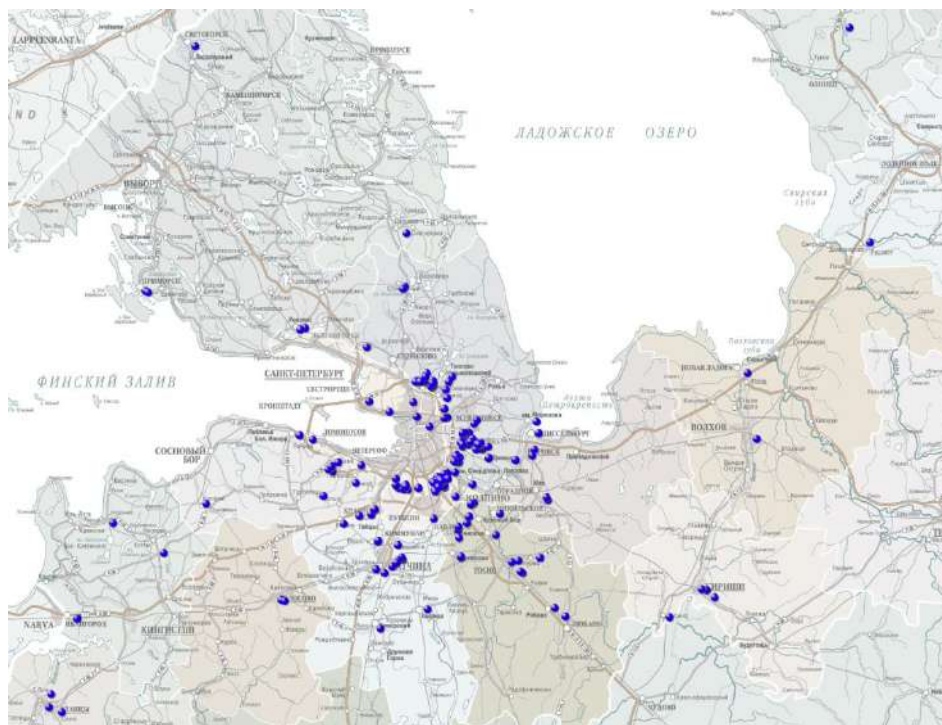


Рисунок 12. Территориальное распределение предложений земельных участков промышленного назначения⁶

Рынок земель коммерческого назначения

На рынке предоставлено достаточное количество предложений земельных участков коммерческого назначения - 47 объектов.

⁵ <http://www.peterland.info/>

⁶ <http://www.peterland.info/>



Рисунок 13. Территориальное распределение предложений земельных участков коммерческого назначения⁷

Рынок сельскохозяйственных земель

На рынке предоставлено ограниченное количество предложений земельных участков сельскохозяйственного назначения - 44 объекта.



Рисунок 14. Территориальное распределение земельных участков сельскохозяйственного назначения⁸

Рынок земельных участков Ленинградской области неоднороден. Выделяются как депрессивные районы, где практически не ведётся инвестиционно-строительная

⁷ <http://www.peterland.info/>

⁸ <http://www.peterland.info/>

деятельность, так и районы с высоким потенциалом, что определяет относительный уровень цен земельных участков данных территорий.

Условно можно выделить следующие укрупненные зоны, определяющие ликвидность земельных участков:

1. 1 зона: в радиусе 30 км от Санкт-Петербурга;
2. 2 зона: в радиусе 30-80 км от Санкт-Петербурга;
3. 3 зона: в радиусе свыше 80 км от Санкт-Петербурга.

Чем дальше от Санкт-Петербурга, тем ниже ликвидность земельных участков. Это обстоятельство касается всех групп земельных объектов. Исключение составляют районы, где развиваются крупные производственные и логистические центры (Тосно, Усть-Луга, Кириши, Тихвин, Волхов).

Максимальная востребованность участков в 30-километровом радиусе обусловлена активным индивидуальным и малоэтажным строительством. Земли сельскохозяйственного назначения в данном случае переводятся в другую категорию.

Рынок земли, как правило, очень хорошо отражает общую ситуацию в отрасли, для которой она предназначена.

В Ленинградской области зафиксирован самый высокий рост спроса на покупку земельных участков по итогам первого квартала 2021 года среди крупнейших регионов России — спрос увеличился почти вдвое по сравнению с последним кварталом 2020 года, подсчитали в «Авито Недвижимость». По этому показателю Ленобласть опередила Калининградскую область, где спрос на землю вырос в 1,8 раза, Крым и Подмосковье — в 1,7 раза.⁹

Земельные участки Ленинградской области продолжают пользоваться популярностью. Цены на них также растут. По данным ГК "Максимум Life Development", стоимость земельных участков в коттеджных посёлках под Санкт-Петербургом за полгода 2021 года выросла на 30% по сравнению с первой половиной 2020 года. В январе-июне 2021 г. стоимость земли увеличилась со 110–120 тыс. рублей за сотку до 140–160 тыс. При этом сегодня покупатели относятся к покупке более вдумчиво.¹⁰

По мнению экспертов "Петербургской недвижимости" (Setl Group), до конца года не стоит ожидать ни падения спроса, ни замедления роста цен. В дальнейшем предполагается, что стоимость земельных участков в 2022 году может увеличиться ещё на 15–20% в тех посёлках, где активно строится внутренняя инфраструктура.

В первом квартале 2021 года под жилищное строительство в Санкт-Петербурге приобрели почти 190 га земли, что в 4 раза превышает результаты аналогичного периода прошлого года, подсчитали аналитики Rusland SP. Эксперты говорят, что из-за сокращения предложения на рынке застройщики стали рассматривать для покупки даже сырые участки без документов, промзоны с перспективой перевода под жилье, а также зоны, развитие которых даже не рассматривалось ранее.

Среди самых крупных приобретений в первом квартале — две сделки Setl Group. В частности, девелопер приобрел 59 га в Петродворцовом районе Петербурга. Компания планирует возвести здесь около 270 тыс. кв. м малоэтажного жилья комфорт-класса (4 этажа) с коммерческими помещениями. Вторая сделка — покупка бывшей территории Невского завода в 40 га на проспекте Обуховской Обороны. На этой территории можно построить порядка 600 000 кв. м. жилья. Это станет одним из крупнейших проектов

⁹ https://www.rbc.ru/spb_sz/28/04/2021/608937b19a79475afb4ee610

¹⁰ https://www.dp.ru/a/2021/07/12/Ishod_v_oblast_usilivaets

редевелопмента промышленных территорий в городе. Впрочем, сама Setl Group заявила редакции РБК Петербург, что сделка не закрыта. Компания находится в переговорах относительно этого участка, сообщили в пресс-службе.

Тройку самых крупных земельных сделок замыкает выкуп Группой ЛСР у «Дальпитерстроя» 32 га под строительство жилого массива в Новом Парголово. По экспертным оценкам, которые приводит «Новый проспект», там можно построить от 300 до 500 тыс. кв. м. жилья.¹¹

Согласно проведенным исследованиям консалтингового центра «Петербургская недвижимость» (Setl Group), земельные участки в спальных районах выросли с 10–20 тыс. рублей до 20–25 тыс. за 1 кв. м будущих улучшений, в статусных локациях — с 25–35 тыс. до 30–40 тыс., а в центре города — с 35–55 тыс. до 40–65 тыс. рублей и даже более.

Стоимость самых востребованных и ликвидных лотов выросла в разы. Как говорят участники рынка, это связано с ограниченным предложением на земельном рынке, из которого вымываются в первую очередь участки с полной градостроительной подготовкой.

По данным Colliers, за первые 6 месяцев 2021 года девелоперы приобрели более 665 га на 1 млрд. долл. США. Это в 2 раза превышает результаты всего 2020 года, когда застройщики инвестировали около 500 млн долл. США в покупку более 332 га. Большая часть приобретённых в январе–июне участков (79%, или 517 га) приходится на периферийные районы города и ближайшую Ленобласть. Наибольшим интересом пользовались Новосаратовка, Пушкин, Стрельна, Парголово, Новоселье, Мурино. В черте Петербурга девелоперы купили порядка 138 га.

Как отмечают эксперты, территориальная структура нового предложения говорит о популярности удалённых территорий как в черте города, так и за его пределами. Одно из главных преимуществ таких проектов — меньший бюджет покупки в сравнении с обжитыми и центральными городскими локациями.

Динамика стоимости¹²

Согласно принятым ЗакС в первом чтении поправкам в генплан Санкт-Петербурга, около 1 840 га сельхозземель на территории города приобретут статус функциональных зон жилой застройки только после 2021 года. Действующий генплан предполагал изменение функционального зонирования этих участков уже после 2018 года. Перенос был осуществлён исходя из соображений уменьшения нагрузки на бюджет, а также отказа от массового вовлечения сельскохозяйственных земель в оборот под жилищное строительство. Таким образом, в текущем году резкого увеличения предложения участков под жильё, как ожидалось, не произойдёт.

¹¹ https://www.rbc.ru/spb_sz/04/04/2021/60658a469a794761901a97f7

¹² https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2019/1Q/land_1_2019.pdf



Рисунок 15. Динамика средней стоимости земли под коммерческую застройку



Рисунок 16. Динамика темпов изменения стоимости земли под коммерческую застройку

Примеры предложений земельных участков под общественно-деловую застройку и застройку, характерную для жилых кварталов в спальных районах Санкт-Петербурга приведены ниже.

Таблица 8. Примеры предложений земельных участков под общественно-деловую застройку в спальных районах Санкт-Петербурга

№ п/п	Адрес	Разрешенное использование	Площадь, кв. м	Цена по объявлению	Цена, руб. за 1 кв. м	Источник информации
1	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Ржевка, просп. Зотовский, 9	Для обслуживания автотранспорта, магазины	2 608,00	30 500 000	11 695	https://spb.cian.ru/sale/commercial/256808727/
2	Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Измайловское, ул. Красуцкого, 3М	Для размещения жилого дома (жилых домов)	2 015,00	39 000 000	19 355	https://spb.cian.ru/sale/commercial/251583614/
3	Санкт-Петербург, р-н Московский, Пулковский меридиан, Пулковское ш., 55	Для иных видов жилой застройки (для размещения объектов торговли)	2 007,00	60 000 000	29 895	https://spb.cian.ru/sale/commercial/265084552/
4	Санкт-Петербург, Фрунзенский район, муниципальный округ № 75, Южное шоссе	Для иных видов жилой застройки (хранение транспорта)	3 360,00	70 500 000	20 982	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_336_sot._promnaznacheniya_2021532030
5	Санкт-Петербург, пр-кт. Зотовский (Лапинский 4)	Для иных видов жилой застройки (обслуживание ТС, магазины)	1 828,00	30 500 000	16 685	https://spb.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploshchadyu_1800_kvm_ploshchadyu_18_sotok_sankt-peterburg_lapinskiy_pr-kt_4_6865302609/
6	Санкт-Петербург, пр-кт. Малый В.О., д. 54 ЗУ1	Для размещения объектов делового назначения, в том	1 448,00	39 000 000	26 934	https://spb.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploshchadyu_1800_kvm_ploshchadyu_18_sotok_sankt-peterburg_lapinskiy_pr-kt_4_6865302609/

№ п/п	Адрес	Разрешенное использование	Площадь, кв. м	Цена по объявлению	Цена, руб. за 1 кв. м	Источник информации
		числе офисных центров				hastok_ploschadyu_1500_kvm_ploschadyu_15_soto k_sankt-peterburg_malyy_pr-t_vasilevskogo_ostrova_54_6865599523/
7	Санкт-Петербург, ул. Обручевых 9	Для иных видов жилой застройки (хранение автотранспорта)	3 326,00	39 000 000	11 726	https://spb.move.ru/object/prodaetsya_zemlya_pod_izs_ploschadyu_3330_kvm_ploschadyu_333_soto k_sankt-peterburg_ul_obruchevyh_9_6861560008/
8	Санкт-Петербург, Выборгский район, посёлок Парголово, проспект Энгельса, участок 5, (юго-западнее дома 160, литера А по проспекту Энгельса)	Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров	15 652,00	200 000 000	12 778	https://www.zemvopros.ru/page_12797.htm
9	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Выборгское шоссе, дом 369	Для иных видов жилой застройки (для размещения объектов торговли)	5 072,00	64 900 000	12 796	https://www.realtymag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/399412106
10	Санкт-Петербург, Выборгский район, Парголово, Тихоокеанская улица, 16	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов (благоустройство территории)	2 698,00	27 000 000	10 007	https://m2.ru/sankt-peterburg/nedvizhimost/prodazha-uchastka-27-sotok-1bfa9669-3c72-440c-81ed-5e7577824cf7/

Согласно мониторингу рынка, диапазон цен предложений земельных участков под общественно-деловую застройку и застройку, характерную для жилых кварталов в спальных районах Санкт-Петербурга составляет 10 007 – 29 895 руб./кв. м.

Следует отметить, что в результате процесса торга между продавцом и покупателем представленные в открытых источниках цены предложений, как правило, превышают цены сделок на величину «скидки на торг».

Скидка на торг

Согласно данным результатов опроса Комитета по оценочной деятельности Российской Гильдии Управляющих и Девелоперов¹³ скидка на торг для земельных участков под общественно-деловую застройку составляет 15,0 – 31%:

Сегменты	Скидка на торг (продажа недвижимого имущества, вторичный рынок), %									
	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала				Среднее значение интервала	на 30.06.2019
	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА		
Квартиры	0%	5%	3%	5%	5%	15%	11%	10%	7%	8%
Квартиры элитные	0%	15%	6%	5%	5%	35%	17%	15%	12%	13%
Апартаменты	0%	10%	5%	5%	10%	25%	16%	15%	10%	11%
Паркинг, ОСЗ, встроенные помещения	0%	20%	11%	10%	15%	30%	24%	25%	17%	16%
Паркинг, 1 машиноместо	0%	25%	11%	10%	5%	50%	23%	20%	17%	15%
Земельные участки (ИЖС, ДНП, СНТ, ЛПХ)	0%	50%	16%	10%	20%	70%	33%	30%	24%	18%
Земельные участки (зона Ж/Д)	0%	25%	12%	10%	5%	50%	28%	30%	20%	19%
Земельные участки (зона Д)	0%	25%	15%	15%	20%	50%	31%	30%	23%	23%
Земельные участки (зона П/Д)	0%	25%	14%	13%	20%	50%	33%	30%	23%	23%
Земельные участки (сельскохозяйственного назначения)	0%	50%	23%	23%	30%	70%	49%	45%	36%	38%
Жилые дома с земельными участками	0%	30%	11%	10%	10%	50%	23%	20%	17%	15%
Садовые дома с земельными участками	0%	30%	15%	10%	15%	50%	30%	30%	22%	19%
Офисная недвижимость (класс А, В), ОСЗ	0%	20%	10%	8%	8%	40%	22%	23%	16%	15%
Офисная недвижимость (класс А, В), ОСЗ	0%	25%	13%	10%	15%	50%	28%	30%	20%	20%
Офисная недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	0%	15%	9%	10%	6%	40%	20%	20%	14%	15%
Офисная недвижимость (класс С, прочее), встроенные помещения	0%	20%	12%	10%	12%	50%	26%	25%	19%	20%
Торговая недвижимость (класс А, В), ОСЗ	0%	20%	11%	11%	15%	40%	24%	25%	17%	19%
Торговая недвижимость (класс С, прочее), ОСЗ	0%	25%	13%	13%	17%	50%	28%	30%	21%	21%

Рисунок 17. Значения скидок на торг

¹³https://rgud.ru/documents/%D0%A0%D0%B5%D0%B7%D1%83%D0%BB%D1%8C%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8B%20%D0%BE%D0%BF%D1%80%D0%BE%D1%81%D0%B0_30.06.2019.pdf

Ценообразующие факторы

Основные ценообразующие факторы, присущие первичному и вторичному рынку земельных участков представлены ниже.

- Местоположение (под местоположением понимается ближайшее окружение, статус населенного пункта, расположение относительно крупной транспортной магистрали, удаленность от КАД СПб);
- Площадь участка (как правило, площадь объекта влияет на его удельную стоимость, причем увеличение площади, обычно приводит к снижению удельной стоимости 1 кв. м недвижимости (так называемая «скидка на опт»));
- Расположение относительно красной линии (расположение на первой линии улицы, внутриквартально);
- Подъездные пути (как правило, наличие и удобство подъездных путей увеличивают привлекательность земельных участков);
- Наличие объектов под снос (земельные участки с объектами под снос менее предпочтительны, т. к. требуют дополнительных затрат на их расчистку);
- Разрешенное использование (разрешенное использование оказывает существенное влияние на стоимость участков, т. к. позволяет приступать к строительству без дополнительных затратных согласований);
- Инженерно-техническое обеспечение (наличие инженерных коммуникаций в значительной степени влияет на рыночную стоимость земельных участков. Это связано с тем, что подключение коммуникаций требует затрат времени на согласование, а также финансовых вложений. Кроме того, инженерные сети перегружены и зачастую нет возможности подключить объект к сетям).

В зависимости от выборки объектов-аналогов доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах.

Таблица 9. Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость земельных участков

Фактор	Вес
Местоположение	0,10-0,55
Площадь	0,05-0,25
Подъездные пути	0,05-0,25
Расположение относительно красной линии	0,10-0,30
Наличие объектов под снос	0,05-0,20
Разрешенное использование	0,10-0,30
Инженерно-техническое обеспечение	0,10-0,45

Источник: исследование ООО «РосЭкспертОценка»

Стоит учесть, что на вес того или иного фактора в значительной степени оказывает влияние функция предполагаемого использования земельного участка, поскольку в каждом конкретном случае диапазоны весов будут существенно розниться.

Передача права собственности влияет на стоимость объекта и на привлекательность для потенциального покупателя, так как право аренды подразумевает более высокие риски, связанные, например, с изменениями в договорных отношениях между собственником и арендатором.

Выводы:

- По итогам первого полугодия 2021 года объем выданных ипотечных кредитов на земельные участки, готовые и строящиеся частные дома вырос на 40% — до 34,2

млрд рублей. Об этом говорится в отчете, подготовленном аналитическим центром «ДОМ.РФ» совместно с Frank RG.¹⁴

- Земельные участки Ленинградской области продолжают пользоваться популярностью. Цены на них также растут. По данным ГК "Максимум Life Development", стоимость земельных участков в коттеджных посёлках под Санкт-Петербургом за полгода 2021 года выросла на 30% по сравнению с первой половиной 2020 года. В январе-июне стоимость земли увеличилась со 110–120 тыс. рублей за сотку до 140–160 тыс., подсчитали эксперты ГК. При этом сегодня покупатели относятся к покупке более вдумчиво.¹⁵
- В первом квартале 2021 года под жилищное строительство в Санкт-Петербурге приобрели почти 190 га земли, что в 4 раза превышает результаты аналогичного периода прошлого года.
- Согласно мониторингу рынка, диапазон цен предложений земельных участков под общественно-деловую застройку и застройку, характерную для жилых кварталов в спальных районах Санкт-Петербурга составляет 10 007 – 29 895 руб./кв. м.
- Согласно данным результатов опроса Комитета по оценочной деятельности Российской Гильдии Управляющих и Девелоперов¹⁶ скидка на торг для земельных участков под общественно-деловую застройку составляет 15,0 – 31%:

¹⁴https://www.zagorod.ru/spb/news/2021/07/30/zagorodnyie_doma_i_uchastki_stanovyatsya_vse_populyarnee_obyem_vyidannoy_na_nih_ipoteki_vyiros_na_40_i_prodoljit_rasti/

¹⁵ https://www.dp.ru/a/2021/07/12/Ishod_v_oblast_usilivaets

¹⁶https://rgud.ru/documents/%D0%A0%D0%B5%D0%B7%D1%83%D0%BB%D1%8C%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8B%20%D0%BE%D0%BF%D1%80%D0%BE%D1%81%D0%B0_30.06.2019.pdf

10. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

Теоретической основой оценки являются принципы взаимосвязи внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Данные принципы применяются при оценке любых объектов и лежат в основе применяемых подходов и методов оценки. Рассмотрение и анализ объекта оценки выполняется со следующих четырех позиций:

- Группа принципов, отражающая точку зрения пользователя;
- Группа принципов, отражающая взаимоотношения компонентов собственности;
- Группа принципов, отражающая рыночные взаимосвязи;
- Группа принципов, отражающая наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости.

К первой группе принципов могут быть отнесены:

- Принцип полезности;
- Принцип замещения;
- Принцип ожидания.

Принцип полезности заключается в том, что объект имеет стоимость только тогда, когда существует пользователь, потребности которого он может удовлетворять.

Принцип замещения состоит в том, что максимальная цена объекта определяется минимальной суммой, за которую может быть приобретен другой объект аналогичной полезности.

Принцип ожидания основан на том, что будущий пользователь, приобретая имущество, рассчитывает в будущем извлекать из него определенные выгоды. При этом ценность объекта будет определяться не только размером получаемых будущих выгод, но и вероятностью их получения.

Ко второй группе принципов относятся:

- Принцип добавочной продуктивности;
- Принцип вклада;
- Принцип возрастающей и уменьшающей отдачи;
- Принцип баланса;
- Принцип экономического размера.

Принцип добавочной продуктивности состоит в том, что вклад одного из факторов производства в общий поток доходов от эксплуатации объекта определяется разницей между валовым доходом, получаемым от использования всех четырех факторов производства (земли, труда, капитала и предпринимательских способностей) и должной компенсацией за использование оставшихся трех. Принцип вклада основан на предпосылке о том, что абсолютное значение изменения стоимости объекта при изменении какой-либо из его характеристик не равно абсолютному значению затрат на их изменение.

Принцип возрастающей и убывающей отдачи базируется на законе убывания предельной производительности и заключается в том, что существует такое количество ресурса, добавление к которому дополнительных единиц приведет не к увеличению предельной производительности, а к ее уменьшению.

Принцип баланса предполагает, что любому типу собственности соответствует оптимальное количество факторов производства, при котором достигается максимальная стоимость объекта.

При нарушении условий равновесия собственность становится «неулучшенной» или «сверхулучшенной».

Принцип экономического размера состоит в том, что на любом рынке существует оптимальная величина, характеризующая масштаб объекта для каждого типа функционального использования собственности.

К третьей группе принципов относятся:

- Принцип соответствия;
- Принцип предложения и спроса;
- Принцип изменения.

Принцип соответствия заключается в том, что максимальная стоимость объекта достигается путем наибольшего приспособления характеристик собственности к требованиям рынка.

Принцип предложения и спроса утверждает, что стоимость собственности определяется взаимодействием спроса и предложения на аналогичную собственность на данном рынке.

Принцип изменения отражает факт непостоянства стоимости объекта. Изменения могут происходить как вследствие изменения характеристик непосредственно рассматриваемого имущества, так и изменений во внешней среде.

Позиция, отражающая наилучшее и наиболее эффективное использование имущества, основывается на том, что в любой текущий момент времени максимальная стоимость объекта соответствует его наилучшему и наиболее эффективному использованию, которое в свою очередь определяется текущим состоянием рынка. Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при оценке справедливой стоимости. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимальную продуктивность объекта.

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Правильный выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования объекта оценки является одним из важнейших факторов, влияющих на оценку его рыночной стоимости.

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

Анализ НЭИ выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- *Физическая осуществимость*: рассмотрение физически возможных для объекта способов использования;
- *Юридическая допустимость*: рассмотрение законных способов использования, характер которых не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника;
- *Финансовая оправданность*: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта;
- *Максимальная эффективность*: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную чистую текущую стоимость.

Для объекта оценки анализировалось использование под жилищное строительство, индустриальную и общественно-деловую застройку.

Физическая возможность. Данный критерий необходим для выделения тех вариантов использования, которые физически невозможны.

Форма земельного участка многоугольная, удобная для любого вида застройки.

Вывод: для объекта оценки физические характеристики не накладывают ограничений на использование.

Юридическая правомочность.

Категория земель оцениваемого земельного участка – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования.

Согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга (в соответствии с Законом Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» от 21.12.2005 г. N 728-99 в действующей редакции), территория, в границах которой расположен объект оценки, по функциональному назначению входят в состав вид "ЗЖД" - зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

В соответствии с Постановлением правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 г. № 524 "О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга", оцениваемый объект находится в зоне «ТЗЖ2» – жилая зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга с включением объектов социально-культурного и

коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

С точки зрения юридической разрешенности, использование участка возможно по всем основным видам разрешенного использования для зоны «ТЗЖД» и условно разрешенным видам использования.

Вывод: юридически правомочным является использование объекта оценки под общественно-деловое (в том числе для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования) и жилищное строительство.

Финансовая целесообразность. При существующем спросе на коммерческую недвижимость можно предположить, что объект недвижимости будет приносить доход при сдаче его в аренду. При этом основным условием будет то, что арендатор будет нести все эксплуатационные расходы, связанные с арендуемым объектом, а арендодатель получает вознаграждение за пользование им. Таким образом, все физически возможные и юридически допустимые варианты использования объектов недвижимости являются финансово оправданными при условии чистой аренды.

Максимальная эффективность. Это рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объектов будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Объект оценки расположен в районе с жилой и общественно-деловой застройкой с недостатком объектов дошкольного, начального и среднего общего образования. Исходя из всех перечисленных факторов, наиболее эффективным использованием будет общественно-деловая застройка, в том числе объекты дошкольного, начального и среднего общего образования. Также строительство объектов дошкольного, начального и среднего общего образования в плотно застроенном жилом квартале является социально значимым и повышает привлекательность данной территории для проживания.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование его в качестве земельного участка под общественно-деловую застройку, в том числе объекты дошкольного, начального и среднего общего образования.

12. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Для определения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, Федеральными стандартами оценки №1, №2, №3, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 №254, №255, №256, Федеральным стандартом оценки №7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611 «обязательными к применению субъектами оценочной деятельности», Оценщик рассмотрел три подхода к оценке: затратный, сравнительный (рыночный) и доходный.

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

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

В некоторых случаях согласно МСФО 13 предлагается применение одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием ценовых котировок на активном рынке для идентичных активов или обязательств).

В других случаях уместным будет применение нескольких методов оценки (например, такая необходимость может возникнуть при оценке единицы, генерирующей денежные потоки). Если для оценки справедливой стоимости используется несколько методов оценки, то полученные результаты (то есть соответствующие индикаторы справедливой стоимости) следует оценить с учетом разумности стоимостного диапазона, обозначенного полученными результатами. Оценка справедливой стоимости представляет собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах.

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

МСФО 13 не исключает использование - в качестве упрощения практического характера - среднерыночных цен или иных цен, традиционно используемых участниками рынка, для оценки справедливой стоимости в пределах спреда между ценой продавца и ценой покупателя.

Каждый из этих подходов имеет определенные ограничения с точки зрения возможности получения достоверного результата оценки конкретного объекта. При определении стоимости желательно применить все три подхода к оценке, когда это возможно, а затем выполнить согласование результатов оценки, полученных различными подходами. Однако, в силу различных обстоятельств, например, цели оценки, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, как правило, предпочтение может быть отдано одному (двум)

из указанных подходов к оценке, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки.

Затратный подход

Согласно ФСО №1 Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Ценность земли предопределена ее уникальными характеристиками: недвижимостью (неподвижностью), ограниченностью предложения, долговечностью, неповторимостью местоположения, кроме того, земля является неотъемлемым элементом человеческой деятельности, которая, в свою очередь, способна оказывать влияние на качественные характеристики земельных участков. Также земля является невозполнимым ресурсом.

В связи с вышесказанным земельный участок не может рассматриваться как совокупность затрат на воспроизводство или замещение. Таким образом, рыночная стоимость земельного участка не может быть рассчитана в рамках затратного подхода, за исключением случая оценки искусственно созданных намывных территорий.

Во всех остальных случаях затратный подход используется только в качестве вспомогательного, и предполагает определение стоимости улучшений земельного участка: зданий, сооружений, инженерных коммуникаций.

Вывод: Оцениваемый земельный участок не относится к категории искусственно созданных объектов. Таким образом, отсутствуют необходимые условия для реализации затратного подхода, поэтому затратный подход для оценки объекта оценки не применялся.

Сравнительный подход

Согласно ФСО №1 Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

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

Вывод: Оцениваемый объект не является уникальным. Рынок подобных объектов хоть и ограничен, но существует, и информация по ценам доступна, поэтому имеются предпосылки для

реализации сравнительного подхода. Таким образом, в рамках настоящей оценки определение справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом является возможным.

Доходный подход

Согласно ФСО №1 Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания, — разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества уровень этой категории доходов.

Арендная плата отражает величину земельной ренты, т.к. устанавливается с учетом основных рентообразующих факторов и учитывает реальный уровень доходов арендаторов по направлениям их функциональной деятельности. Таким образом, стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты.

При оценке земель сельскохозяйственного назначения доходный подход может быть реализован, когда рента исчисляется, исходя из рыночных цен продажи, возделываемых сельскохозяйственных, наиболее эффективных с точки зрения рынка, культур и затрат на их возделывание, технологически нормализованных и оцениваемых по рыночным ценам применяемых материалов и используемых услуг.

В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

Вывод: Отсутствует возможность установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества доход, приходящийся на оцениваемый земельный участок. Отсутствуют необходимые условия для реализации доходного подхода, поэтому доходный подход для оценки объекта оценки не применялся.

Вывод по разделу: в настоящем отчете является возможным применение сравнительного подхода к определению справедливой стоимости оцениваемого земельного участка.

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

13.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Принципы и правила проведения оценки сравнительным подходом

Согласно п. 12 ФСО №1, *сравнительный подход* — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Согласно п. 13 ФСО №1, 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.

Согласно п. 10 ФСО №1, объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи сопоставимых с оцениваемым объектом. Если подобный объект на рынке продаж представлен единичными сделками, метод сравнительного подхода не обеспечивает надежных результатов. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Сравнительный подход заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о котировках, о предложениях по продаже объектов, которые сопоставимы с оцениваемым;
- Определение подходящих единиц сравнения (таких, например, как рублей за погонный метр) и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю (или группе показателей - в условиях недостатка или низкой степени достоверности рыночной информации).

Сравнительный подход представляет собой процедуру сопоставления фактически имеющихся продаж и предложений аналогичных объектов на рынке недвижимости. Этот метод основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретный объект больше, чем обойдется приобретение другого схожего, обладающего такой же полезностью.

При расчете стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода необходимо руководствоваться следующими правилами:

- Главным критерием для выбора объектов-аналогов является аналогичное наиболее эффективное использование.
- При корректировках все поправки выполняются по принципу «от объекта-аналога к объекту оценки».
- Корректировки производятся в следующей последовательности:

- В первую очередь производятся корректировки по так называемой «первой группе элементов сравнения», относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (состав передаваемых прав, условия финансирования сделки, условия сделки, время сделки), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату, то есть речь идет о последовательных корректировках;
- Во вторую очередь производятся корректировки по так называемой «второй группе элементов сравнения», относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия сделки и состоянию рынка, в любом порядке.

Все вышеуказанные правила при проведении расчета сравнительным подходом были оценщиком соблюдены.

Выбор методов оценки

При оценке земельных участков их справедливая стоимость определяется исходя из наиболее эффективного использования (НЭИ).

Для оценки рыночной (справедливой¹⁷) стоимости земли в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р, применяют следующие методы:

1. Метод сравнения продаж;
2. Метод выделения;
3. Метод распределения;
4. Метод капитализации земельной ренты;
5. Метод остатка;
6. Метод предполагаемого использования.

В рамках раздела 12 Оценщиком сделан следующий вывод: в настоящем отчете является возможным применение сравнительного подхода к определению справедливой стоимости земельных участков.

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

Расчет справедливой стоимости земельного участка был проведен методом сравнения продаж. Он позволяет при наличии достаточного большого числа объектов-аналогов (обычно не менее трех) сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине справедливой стоимости объекта оценки.

Метод сравнения (продаж) применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемых. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

¹⁷ См. раздел 4.2 «Особые допущения» данного Отчета

Характер и степень отличий аналогов от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- Прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- Прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- Корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной справедливой стоимости земельных участков;
- Определение затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, которому аналог отличается от объекта оценки;
- Экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки рассчитывалась методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

Выбор объектов-аналогов и их описание

Для применения сравнительного подхода был проведен сбор информации о предлагающихся к продаже земельных участках под размещение объектов дошкольного, начального и среднего общего образования. Так как на дату оценки земельных участков с таким разрешенным использованием на рынке не предлагалось, Оценщик подобрал земельные участки под общественно-деловую застройку и застройку, характерную для жилых кварталов с последующей корректировкой по назначению участка.

Объем рыночных данных об объектах-аналогах приведен в анализе рынка земельных участков Ленинградской области и Санкт-Петербурга (раздел 9.3 настоящего отчета). Далее приводятся правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов.

При подборе объектов-аналогов им предъявлялись следующие требования: аналог должен представлять собой земельный участок площадью до 10 000 кв. м, расположенный в спальных районах Санкт-Петербурга, с разрешенным использованием под общественно-деловую застройку и застройку, характерную для жилых кварталов.

Руководствуясь принципом достаточности, Оценщик подобрал 3 объекта-аналога. Описание объекта оценки и подобранных объектов-аналогов представлено в таблице ниже.

Копии интернет-страниц приведены в Приложении 1 к отчету.

Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка»
Россия, 191187, г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н
ИНН 7841394645 КПП 784101001, тел.(812) 642 83 71

Таблица 10. Описание объекта оценки и объектов-аналогов

Характеристики объекта	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Источник информации		https://spb.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_3330_k_vm_ploschadyu_333_sotok_sankt-peterburg_ul_obruchevyh_9_6861560008/	https://www.realtymag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/399412106	https://spb.cian.ru/sale/commercial/256808727/
Контактная информация		+7 812 922-16-82	8-931 009-39-02	+7 981-337-06-16
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	Ноябрь 2021	Ноябрь 2021	Ноябрь 2021	Ноябрь 2021
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н)	Санкт-Петербург, ул. Обручевых 9	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Выборгское шоссе, дом 369	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Ржевка, просп. Зотовский, 9
Кадастровый номер	78:34:0410802:31	78:10:0005210:10007	78:36:0013207:101	78:11:0006124:117, 78:11:0006124:118
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования	Для иных видов жилой застройки (хранение автотранспорта); получено разрешение на строительство гаража со встроенным магазином и встроенными административными (офисными) помещениями	Для иных видов жилой застройки (для размещения объектов торговли)	Для обслуживания автотранспорта, магазины
Наличие улучшений под снос	нет	нет	есть	нет
Характеристика местоположения по Лейферу	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Зоны автомагистралей	Зона автомагистралей
расположение относительно красной линии	внутриквартальное	внутриквартальное	первая линия	внутриквартальное
характеристика района расположения	сложившаяся спальный район города, инвестиционная привлекательность района средняя	сложившаяся спальный район города, инвестиционная привлекательность района средняя	Зоны автомагистралей	район крупной автомагистрали, ведущей к выезду на КАД, инвестиционная привлекательность района средняя
Подъездные пути	авто / норм	авто / норм	авто / норм	авто / норм
Площадь, кв. м	2 607,0	3 326,0	5 072,0	2 608,0
Форма участка	пригодная для строительства	пригодная для строительства	пригодная для строительства	пригодная для строительства
Инженерно-техническое обеспечение	Нет	3 ТУ	3 элемента	1 элемент
теплоснабжение	нет	ТУ	нет	нет
водоснабжение	нет	ТУ	есть	нет
канализация	нет	ТУ	есть	нет
электроосвещение	нет	нет	есть	есть
газоснабжение	нет	нет	нет	нет
Цена предложения по объявлению	-	39 000 000	64 900 000	30 500 000
Цена предложения, руб. / кв. м	-	11 726	12 796	11 695

Описание проведенных корректировок

В качестве единицы сравнения используется стоимость 1 кв. м земельного участка. В процессе оценки стоимость 1 кв. м объектов-аналогов приводится к стоимости 1 кв. м объекта оценки через систему корректировок.

Объекты имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения), которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения справедливой стоимости. Описание объектов-аналогов сделано на основании информации, полученной от агентов по недвижимости в результате интервьюирования по телефону.

Группы элементов сравнения

Оценщик проводил корректировки стоимости 1 кв. м земельных участков по следующим двум группам элементов сравнения, имеющим значение для стоимости объектов недвижимости:

Первая группа элементов сравнения:

- Передаваемые права;
- Условия финансирования;
- Условия сделки;
- Дата сделки.

Вторая группа элементов сравнения:

- Группа факторов, связанная с местоположением (непосредственно местоположение, подъездные пути);
- Группа факторов, связанная с физическими характеристиками, размером и типом участка (благоустроенность, общая площадь, обеспеченность коммуникациями).

Корректировка объектов-аналогов по «первой группе элементов сравнения»

Поправка на передаваемые права на объект

На оцениваемый земельный участок передается право собственности, что влияет на его стоимость и на привлекательность для потенциального покупателя, так как право аренды подразумевает более высокие риски, связанные, например, с изменениями в договорных отношениях между собственником и арендатором. На объекты-аналоги также передается право собственности, корректировка не производится.

Корректировка на условия финансирования

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей (например, финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита).

Условия финансирования для всех аналогов условно предполагаются одинаковыми, поскольку подобная информация разглашению не подлежит, следовательно, Оценщик не располагал указанными данными. Таким образом, корректировка не проводилась.

Корректировка на условия сделки

Корректировка на условия сделки отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление,

если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. Цена реальной сделки может отличаться от цены предложения за счет торга между покупателем и продавцом при достижении итоговой цены.

Для проведения данной корректировки использовались данные результатов опроса Комитета по оценочной деятельности Российской Гильдии Управляющих и Девелоперов¹⁸.

Скидка на торг (продажа недвижимого имущества, вторичный рынок), %										
Сегменты	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала				Среднее значение интервала	на 30.06.2019
	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА		
Квартиры	0%	5%	3%	5%	5%	15%	11%	10%	7%	8%
Квартиры элитные	0%	15%	6%	5%	5%	35%	17%	15%	12%	13%
Апартаменты	0%	10%	5%	5%	10%	25%	16%	15%	10%	11%
Паркинг, ОСЗ, встроенные помещения	0%	20%	11%	10%	15%	30%	24%	25%	17%	16%
Паркинг, 1 машиноместо	0%	25%	11%	10%	5%	50%	23%	20%	17%	15%
Земельные участки (ИЖС, ДНП, СНТ, ЛПХ)	0%	50%	16%	10%	20%	70%	33%	30%	24%	18%
Земельные участки (зона ЖД)	0%	25%	12%	10%	5%	50%	28%	30%	20%	19%
Земельные участки (зона Д)	0%	25%	15%	15%	20%	50%	31%	30%	23%	23%
Земельные участки (зона ПД)	0%	25%	14%	13%	20%	50%	33%	30%	23%	23%
Земельные участки (сельскохозяйственного назначения)	0%	50%	23%	23%	30%	70%	49%	45%	36%	38%
Жилые дома с земельными участками	0%	30%	11%	10%	10%	50%	23%	20%	17%	15%
Садовые дома с земельными участками	0%	30%	15%	10%	15%	50%	30%	30%	22%	19%
Офисная недвижимость (класс А, В), ОСЗ	0%	20%	10%	8%	8%	40%	22%	23%	16%	15%
Офисная недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	0%	25%	13%	10%	15%	50%	28%	30%	20%	20%
Офисная недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	0%	15%	9%	10%	6%	40%	20%	20%	14%	15%
Офисная недвижимость (класс С, прочее), встроенные помещения	0%	20%	12%	10%	12%	50%	26%	25%	19%	20%
Торговая недвижимость (класс А, В), ОСЗ	0%	20%	11%	11%	15%	40%	24%	25%	17%	19%
Торговая недвижимость (класс С, прочее), ОСЗ	0%	25%	13%	13%	17%	50%	28%	30%	21%	21%

Рисунок 18. Корректировка на «торг»

Скидка на торг для земельных участков под общественно-деловую застройку составляет - 23%.

Корректировка на дату сделки

В связи с тем, что все объявления по продаже аналогов актуальны на дату оценки, корректировка на дату сделки не проводилась.

Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения приведен ниже в таблице.

Таблица 11. Корректировки по первой группе элементов сравнения

Характеристики	Объекты оценки	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Первая группа корректировок				
Цена предложения, руб. / кв. м		11 726	12 796	11 695
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб. /кв. м		11 726	12 796	11 695
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб. /кв. м		11 726	12 796	11 695
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Изменение в %		-23,00%	-23,00%	-23,00%
Скорректированная цена предложения, руб. /кв. м		9 029	9 853	9 005
Дата предложения	Ноябрь 2021	Ноябрь 2021	Ноябрь 2021	Ноябрь 2021
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после 1-ой гр. корр-к, руб. /кв. м		9 029	9 853	9 005

Корректировка объектов-аналогов по «второй группе элементов сравнения»

Основываясь на позиционировании объекта оценки как участка, относящегося к землям населенных пунктов, предназначенного под общественно-деловую застройку, а также учитывая данные обзора рынка земельных участков Ленинградской области и Санкт-

¹⁸https://rgud.ru/documents/%D0%A0%D0%B5%D0%B7%D1%83%D0%BB%D1%8C%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8B%20%D0%BE%D0%BF%D1%80%D0%BE%D1%81%D0%B0_30.06.2019.pdf

Петербурга (п. 9.3 настоящего Отчета), Оценщик выбрал следующие ценообразующие факторы:

- Местоположение;
- Площадь земельного участка;
- Подъездные пути;
- Расположение относительно красной линии;
- Наличие объектов под снос;
- Разрешенное использование;
- Инженерно-техническое обеспечение.

Корректировки по фактору «подъездные пути» не проводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору.

Корректировка по фактору «местоположение»

Данный параметр является одним из основных ценообразующих факторов. Под местоположением понимается расположение объекта относительно основных транспортных магистралей, перспективы развития и пр. Корректировка по фактору «местоположение» была рассчитана по данным «Справочника оценщика недвижимости-2020»¹⁹.

Таблица 63

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,86	0,82	0,91
Зоны автомагистралей	0,80	0,75	0,86
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,70	0,81
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,71	0,83
Окраины города, промзоны	0,75	0,69	0,81
Под офисно-торговую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,83	0,93
Зоны автомагистралей	0,77	0,71	0,83
Индивидуальные жилые дома	0,73	0,67	0,79
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,71	0,82
Окраины города, промзоны	0,67	0,60	0,73
Под жилую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,82	0,93
Зоны автомагистралей	0,72	0,66	0,79
Индивидуальные жилые дома	0,76	0,69	0,82
Многоквартирная жилая застройка	0,79	0,73	0,85
Окраины города, промзоны	0,66	0,59	0,72

Рисунок 19. Корректировка по фактору «местоположение»

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

$$(\text{К объекта оценки} / \text{К объекта-аналога}) - 1) * 100\%.$$

Проведение корректировки представлено в итоговой таблице.

¹⁹Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение». Приволжский центр методического и информационного обеспечения. Нижний Новгород, 2020.

Корректировка по фактору «площадь земельного участка»

Несомненно, структура спроса оказывает влияние на величину стоимости земельного участка. Как правило, площадь объекта влияет на его удельную стоимость, причем увеличение площади, обычно приводит к снижению удельной стоимости 1 кв. м. недвижимости (так называемая «скидка на опт»).

Корректировка была рассчитана по данным «Справочника оценщика недвижимости-2020»²⁰. График зависимости удельной цены от площади земельного участка под общественно-деловую застройку представлен ниже:



Рис. 19

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 775 кв.м (7,75 соток)

Рисунок 20. График зависимости

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

$$(K \text{ объекта оценки} / K \text{ объекта-аналога}) - 1) * 100\%.$$

Проведение корректировки представлено в итоговой таблице.

Корректировка по фактору «разрешённое использование»

Разрешенное использование участка определяет тип зданий, которые можно строить на участке, без дополнительных разрешений и изменения у земельного участка разрешенного использования.

Для расчета корректировки на разрешенное использование использовались данные Сборника корректировок Сегмент «Земельные участки», составленный Советом экспертов рынка недвижимости²¹.

²⁰Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020

²¹http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf

В данном Сборнике выделяют следующие ключевые группы видов разрешенного использования:

- ВРИ 8,17 (лечебно-оздоровительное, рекреационное назначение, для образовательных, административных, социальных и пр. объектов);
- ВРИ 3,9 (производственно-складскую недвижимость, гаражную застройку и участки сопутствующие производственно складскому назначению);
- ВРИ 2,4 (под индивидуальное жилищное строительство, дачи, сады, огороды);
- ВРИ 1 (под застройку многоэтажным жильем);
- ВРИ 5,6,7 (торгово-офисную, гостиничную и административную недвижимость).

Таблица 14. Матрица корректировок при сравнении объектов различных видов разрешенного использования на активном рынке.

Объект оценки	ВРИ 3,9	ВРИ 2,4	ВРИ 1	ВРИ 5,7
Объект-аналог				
ВРИ 6,8,17	-	-	-	1,50
ВРИ 3,9	1,00	-	-	1,50*
ВРИ 2,4	-	1,00	1,30	1,40
ВРИ 1	-	0,77	1,00	1,10
ВРИ 5,7	-	0,71	0,91	1,00

*предполагается сравнение с объектами, расположенными в районе промышленных зон и территорий, которые предоставляются под административные объекты, используемые для обеспечения деятельности промышленных/складских предприятий.

Рисунок 21. Матрица корректировки на разрешенное использование земельного участка

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

$$(K \text{ объекта оценки} / K \text{ объекта-аналога}) - 1) * 100\%.$$

Расчет корректировки приведен в итоговой таблице.

Корректировка по фактору «расположение относительно красной линии»

Расположение относительно красной линии оказывает влияние на стоимость объекта, поскольку расположение объекта на красной линии улицы обеспечивает удобство доступа клиентов, а также видимость здания с проезжей части.

Корректировка была проведена согласно данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости "StatRielt.ru"²² по состоянию на 01.10.2021 г.

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,73	0,86	0,79
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,98	1,09	1,03
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,85	0,94	0,89
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,73	0,94	0,83
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,77	1,02	0,89

Рисунок 22. Корректирующие коэффициенты по фактору «расположение относительно красной линии»

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

²²<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2626-na-krasnuyu-liniyu-zemelnikh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

$$(K \text{ объекта оценки} / K \text{ объекта-аналога}) - 1) * 100\%.$$

Расчет корректировки приведен в итоговой таблице.

Корректировка по фактору «наличие улучшений под снос»

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов

Корректировка была проведена согласно данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости "StatRielt.ru"²³ по состоянию на 01.10.2021 г.

№	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	0,76	0,98	0,88

Рисунок 23. Корректирующие коэффициенты по фактору «наличие улучшений под снос»

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

$$(K \text{ объекта оценки} / K \text{ объекта-аналога}) - 1) * 100\%.$$

Расчет корректировки приведен в итоговой таблице.

Корректировка по фактору «инженерно-техническое обеспечение»

Обеспеченность земельного участка инженерными коммуникациями также оказывает значительное влияние на величину его стоимости. Это связано с тем, что подключение коммуникаций требует затрат времени на согласование, а также финансовых вложений. Кроме того, инженерные сети перегружены и зачастую нет возможности подключить объект к сетям.

Корректировка проведена по данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «StatRielt.ru»²⁴ по состоянию на 01.10.2021 г.

итоги расчета Стат-риелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,14	1,11
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,06	1,11	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,22	1,14
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,17	1,11

Рисунок 24. Корректировка по фактору «инженерно-техническое обеспечение»

²³<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2637-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

²⁴<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2628-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

$$(K \text{ объекта оценки} / K \text{ объекта-аналога}) - 1) * 100\%,$$

В свою очередь, при наличии нескольких видов коммуникаций на участке общий корректирующий коэффициент определяется произведением соответствующих коэффициентов.

Проведение корректировки представлено в итоговой таблице.

Определение стоимости

Распределение весов по каждому объекту-аналогу производится с применением математического способа расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Расчет производится по следующей формуле:

$$K = \frac{1/(\sum_{i=1}^n S_i + 1)}{1/(\sum_{i=1}^n S_i + 1) + 1/(\sum_{i=2}^n S_i + 1) + \dots + 1/(\sum_{i=n}^n S_i + 1)},^{25}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n -го аналога.

Результаты расчета и произведенные корректировки приведены ниже в таблице.

²⁵www.appraiser.ru/Modules/Discuss/image.aspx?a=909

Таблица 12. Проведение корректировок и расчет стоимости объекта оценки

Характеристики	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Вторая группа корректировок				
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н)	Санкт-Петербург, ул. Обручевых 9	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Выборгское шоссе, дом 369	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Ржевка, просп. Зотовский, 9
Характеристика местоположения по Лейферу	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Зоны автомагистралей	Зона автомагистралей
Код	0,77	0,77	0,80	0,80
Изменение в %		0,00%	-3,75%	-3,75%
Наличие улучшений под снос	нет	нет	есть	нет
Код	1,00	1,00	0,88	1,00
Изменение в %		0,00%	13,64%	0,00%
Разрешенное использование	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования	Для иных видов жилой застройки (хранение автотранспорта); получено разрешение на строительство гаража со встроенным магазином и встроенными административными (офисными) помещениями	Для иных видов жилой застройки (для размещения объектов торговли)	Для обслуживания автотранспорта, магазины
Код	1,000	1,50	1,50	1,50
Изменение в %		-33,33%	-33,33%	-33,33%
расположение относительно красной линии	внутриквартальное	внутриквартальное	первая линия	внутриквартальное
Код	0,79	0,79	1,00	0,79
Изменение в %		0,00%	-21,00%	0,00%
Площадь, кв. м	2 607,00	3 326,00	5 072,00	2 608,00
Код	0,89	0,86	0,82	0,89
Изменение в %		3,32%	9,33%	0,01%
Инженерно-техническое обеспечение	Нет	3 ТУ	3 элемента	1 элемент
теплоснабжение	1,00	1,06	1,00	1,00
водоснабжение	1,00	1,04	1,08	1,00
канализация	1,00	1,04	1,07	1,00
электроосвещение	1,00	1,00	1,07	1,07
газоснабжение	1,00	1,00	1,00	1,00
Код	1,00	1,14	1,24	1,07
Изменение в %		-11,94%	-19,13%	-6,54%
Общая корректировка (2 группа)		-42,0%	-54,2%	-43,6%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 241	4 508	5 077
Абсолют. валовая коррекция (ABK)		48,6%	100,2%	43,6%
1/(1+ABK)		0,6730	0,4996	0,6962
Весовые коэффициенты		0,36	0,27	0,37
Стоимость , руб./кв. м				4 984
Стоимость, руб.				12 992 905

Таким образом, стоимость объекта оценки - земельного участка, площадью 2 607 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н), кадастровый номер 78:34:0410802:31, рассчитанная сравнительным подходом, составляет:

12 992 905,00

(Двенадцать миллионов девятьсот девяносто две тысячи девятьсот пять) рублей.

13.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик объекта оценки является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи классических подходов к оценке. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав на объект оценки на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Это преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- Применимость подхода к оценке данного объекта согласно цели оценки.
- Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
- Способность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя и продавца, прочие реалии спроса/предложения.
- Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
- Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объектов.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых подходов к оценке, присутствует в итоговых величинах справедливой стоимости объекта оценки. Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

В предыдущих разделах отчета была проведена оценка справедливой стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода. Обоснование применения указанного подхода приведено в разделе 12 настоящего отчета. Результаты использованных подходов представлены в нижеприведенной таблице:

Таблица 13. Результаты расчетов различными подходами

Объект оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельный участок, площадью 2 607 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н), кадастровый номер 78:34:0410802:31	Не применялся	12 992 905	Не применялся

Сравнительному подходу присвоен вес 100%.

Таким образом, справедливая стоимость Объекта на дату оценки составляет:

Таблица 14. Согласование результатов оценки

Объект оценки	Сравнительный подход, руб.	Согласованная стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. (округленно)
Земельный участок, площадью 2 607 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н), кадастровый номер 78:34:0410802:31	12 992 905	12 992 905	12 990 000

Справедливая стоимость земельного участка, площадью 2 607 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н), кадастровый номер 78:34:0410802:31, по состоянию на 12 ноября 2021 года составляет:

12 990 000,00

(Двенадцать миллионов девятьсот девяносто тысяч) рублей.

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Настоящая оценка проведена в соответствии с общепринятыми принципами и методами оценки и с использованием всей доступной легальной информации.

Результаты оценки являются выражением профессионального мнения Оценщика о справедливой стоимости объектов оценки. Использование или неиспользование результатов оценки при совершении хозяйственных операций с оцениваемым объектом является прерогативой Заказчика.

С учетом меняющейся конъюнктуры рынка результат оценки действителен на момент ее проведения. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение политических, экономических, юридических, административных и иных факторов, которые могут возникнуть в будущем и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на величину справедливой стоимости объекта оценки.

Оценщик подтверждает, что не аффилирован с Заказчиком и не имеет каких-либо особых интересов при проведении оценки, а размер его вознаграждения не зависит от результатов оценки.

Я, нижеподписавшийся, настоящим удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными и согласно моим профессиональным знаниям:

- изложенные в данном отчете факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющихся предметом данного отчета;
- Оценщик не имел личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее predetermined стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- этот отчет составлен в соответствии с:
 - Федеральным Законом РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
 - Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
 - Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299 (в действующей редакции);
 - Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
 - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (Введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н);
 - Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020), утвержденный Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29.
- все материалы, являющиеся основанием для проведения оценки и использованные при проведении оценки, находятся в архиве Оценщика.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Справедливая стоимость земельного участка, площадью 2 607 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н), кадастровый номер 78:34:0410802:31, по состоянию на 12 ноября 2021 года составляет:

12 990 000,00

(Двенадцать миллионов девятьсот девяносто тысяч) рублей.

Оценщик
ООО «РосЭкспертОценка»

Ширяева О.В.



Член саморегулируемой организации -
СПО РОО (реестр. 010461 от 28.01.2020 г.)

Генеральный директор
ООО «РосЭкспертОценка»

Алексашин С.С.

15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные документы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.
4. Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298 (в действующей редакции).
5. Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299 (в действующей редакции).
6. Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
7. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (Введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)
8. Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020), утвержденный Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29.

Литература по оценке

1. Башкатов В.С. Бузова И.А. Основы оценки стоимости недвижимости. – СПб.: Изд-во СПбГУ, 2005. – 170 с.
2. Грибовский С. В. Оценка доходной недвижимости. – СПб Питер, 2003 г.
3. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, 2017. – 464 с.
4. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб.: Издательство «МКС», 2003. – 422 с.
5. Оценка недвижимости: учебник/ под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2010; Электронно-библиотечная система IPRbooks, 2013. – (Высшее образование). – 560 с.: ил.
6. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998.
7. Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/Под ред. д-ра экон. Наук, проф. М. А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. – 208 с.
8. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб, 1997.
9. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. – М.: Техносфера, 2011. – 504 с.

16. ПРИЛОЖЕНИЯ

16.1. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ О ПОДОБРАННЫХ АНАЛОГАХ

Аналоги для сравнительного подхода

Объект-аналог № 1

https://spb.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_izhs_ploschadyu_3330_kv_m_ploschadyu_333_sotok_sankt-peterburg_ul_obruchevyh_9_686156008/

Продается земля под ИЖС, 33.3 сотки, Санкт-Петербург, ул. облучевых, 9


39 000 000 Р цена за сотку 1 171 171 Р

г. Санкт-Петербург
ул. облучевых 9

★ Добавить в избранное

29 июля 50 (+4 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:23

Пожаловаться Заметка Печать PDF



ГК «Эталон коммерция»
+7 (812) 922-16-82
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передаете деньги только после просмотра объекта. Ознакомьтесь с **остальными предложениями**, чтобы не упустить на выгодных условиях.

Комплекс апартаментов VALO
Апартаменты VALO для инвестиций! Напротив метро в Петербурге! Получайте ежемесячный доход! Ипотека 0.01%

+7 (812) 506-94-

https://spb.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_izhs_ploschadyu_3330_kv_m_ploschadyu_333_sotok_sankt-peterburg_ul_obruchevyh_9_686156008/

Земля под ИЖС в продажу

Цена:	39 000 000 Р	Площадь участка:	33.3 сотки
Цена за сотку:	1 171 171 Р	Дата публикации:	29 июля
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	сегодня в 02:23
Тип объекта:	земля под ижс	ID:	686-156-000-8
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Продается ИНВЕСТИЦИОННЫЙ проект - земельный участок площадью 3 326 м² с готовым проектом встроенного магазина и паркинга рядом с новым ЖК «Дом на Облучевых» адрес: Санкт-Петербург, МО Академическое, ул. Облучевых, уч. 9

кадастровый номер: **78:10:0005210:10007**

категория земель: Земли населенных пунктов

территориальная зона: ТЗЖ2

Есть положительное заключение экспертизы, получено разрешение на строительство гаража со встроенным магазином на 1-м этаже площадью 400м² и встроенными административными (офисными) помещениями.

Характеристики запроектированного здания по проекту на данном ЗУ:

- Здание 3 этажа;
- Общая площадь здания по проекту 4 535м²
- Полезная площадь здания по проекту 3 514м²
- 1 этаж - магазин площадь 400,86 м² + паркинг для 6мм
- 2 этаж - гараж на 46 мм (до 88 мм при условии механизированного паркинга)
- 3 этаж офисы - площадь 1 128м²

Водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение – есть согласованные ТУ.

реклама

**ГЛАВНОЕ
МЕРОПРИЯТИЕ
НА РЫНКЕ
НЕДВИЖИМОСТИ**

ЦБ РФ

USD	71.48 Р	0.89 Р	▲
EUR	82.96 Р	0.79 Р	▲

BITCOIN

BTC	4304042 Р	-2385 Р	▼
-----	-----------	---------	---

**зап
строй**

**Квартиры
в построенном доме
у метро**

скидка 250 000 руб

[ЖК у метро Мурино Парк](#)

Объект-аналог № 2

https://www.realtymag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/399412106

RealtyMag.ru Продажа Аренда Еще

Объявления → Недвижимость в Парголово → Купить участок в Парголово → Земля промышленности →

« результаты поиска

Земельный участок 51 сотка, Парголово

Цена продажи: **64 900 000 Р**
1 272 549 Р/сотка
руб дол евро

+7 (931) 009-39-02
Быков Алексей агентство
bykovav@mmkv.com

3 дня назад
16 просмотров
пожаловаться

В избранное
В сравнение

на карте · п. Парголово

Место для рекламы

Описание от продавца

Здравствуйте, уважаемый Покупатель! Предлагается к продаже земельный участок на первой линии Выборгского шоссе 0,5 га (возможно увеличение до 0,8 га). Кадастровый номер участка 78:36:0013207:101. В непосредственной близости два крупных гипермаркета, АЗС и другие с большим клиентским потоком торгово-сервисных предприятий, непосредственно по границе участка остановка общественного транспорта. Отличное место расположения для организации выгодного бизнеса. Площадь разрешенной застройки до 4 500 м2 по первому этажу. Коммуникации: электричество 50 кВт (есть возможность увеличения), вода и канализация - центральные. На участке имеется здание общей площадью 140 м2. Участок расположен вдоль Выборгского шоссе длиной 170 метров. Возможно как дополнительное строительство, так и реконструкция уже имеющегося здания. Есть место для парковки автомобилей. Идеально подойдет под строительство магазина, торгового центра, дизайн-студии, шоу-рума, автозаправки, заправки, автосалона или автосервиса. #6412265#

Участок

Площадь	51 сотка	Рельеф	Равнинный
Категория земли	земли промышленности	Ближайший н.п.	Парголово

Коммуникации

Электричество	есть
Водоснабжение	есть

ЦИАН

Domino (Доминио)
Вышегород в Приморском районе DOMINO - жилой комплекс клас...
от 10 911 860 руб

Modum (Модум)
Мой Modum - дом бизнес-класса в Приморском районе. Метро в Modum...
от 5 943 429 руб

БелАрт
"БелАрт" - новая современная квартира, расположенная на тран...
от 5 702 500 руб

Объект-аналог № 3

Коммерческая земля, 26 сот.
Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Ржевля, просп. Зотовский, 9

30 500 000 Р

1:173 077 Р на сот.

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены не будут. Звоните

В объявлении указан контактный номер

Понимая, что вы не хотите получать уведомления по этому объявлению, вы соглашаетесь с условиями использования сайта

Написать сообщение

26 сот.
Площадь

Земли промышленности
Категория

Предлагается 2 участка на Зотовском проспекте 18 и 8 соток (собственность) рядом с автозаправочной станцией Сиске К. ВРП: для размещения объектов транспорта: обслуживание автотранспорта, автозаправочные, газонаполнительные станции, магазины. 150 кВт. Имеется разрешение на строительство объектов капитального строительства.

Перспективная локация.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки			
Цена	30 500 000 Р	Налог	УСН
Ставка	11 731 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Мощность, кВт

150

Инвестпроект

Нет

Обременение

Нет

Технические характеристики

Электричество

Есть, на участке

Мощность

150 кВт

Подъездные пути

Нет

Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Ржевля, просп. Зотовский, 9

Согласно интервью с собственником земельных участков, уточнены кадастровые номера объектов-аналогов: 78:11:0006124:117, 78:11:0006124:118.

16.2. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ
ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР





СОГАЗ

СТРАХОВОЙ СЕРТИФИКАТ

№ 0621 PL 000008

страхования ответственности оценщиков
 при осуществлении оценочной деятельности

Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ»), именуемое в дальнейшем «Страховщик», в подтверждение заключения Договора страхования № 0621 PL 000008 от «19» мая 2021 г. (далее – Договор страхования), выдало настоящий Сертификат страхования гражданской ответственности Страхователя на следующих условиях:

1	Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка» (ООО «РосЭкспертОценка»)
2	Реквизиты Страхователя	191187, г. Санкт-Петербург, Гангутская улица, дом 6, литер «А», пом.2Н; ИНН 7841394645, КПП 784101001; Р/с 40702810203000415704 в филиале Ф-л «Северная Столица» (АО) «Райффайзенбанк», г. Санкт-Петербург; К/с 30101810100000000723, БИК 044030723, ОГРН 1089847349822.
3	Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. По Договору страхования застрахован риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор: - Алексашин Сергей Степанович - Ширяева Ольга Валерьевна.
4	Выгодоприобретатели	Выгодоприобретателями являются заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.
5	Страховые случаи	5.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 5.2. При наступлении страхового случая возмещению подлежат также расходы, понесенные Страхователем с целью уменьшения убытка, возмещаемого по настоящему Договору, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения письменных указаний Страховщика. 5.3. При наступлении страхового случая возмещению подлежат обусловленные страховым случаем необходимые и целесообразные дополнительные расходы Страхователя: 5.3.1. расходов на проведение независимой экспертизы с целью установления обстоятельств и размера причиненного ущерба; 5.3.2. судебных расходов (за исключением расходов на оплату представителей (в том числе, адвокатов)).
6	Срок действия Договора страхования	С «05» июня 2021 года и действует по «04» июня 2022 года.
7	Страховая сумма	10 000 000,00 (Десять миллионов рублей 00 копеек).
8	Лимиты ответственности	300 000,00 (Триста тысяч рублей 00 копеек) по расходам, указанным в п.2.4. Договора страхования (п. 5.3 настоящего Сертификата).
9	Страховая премия	17 000,00 (Семнадцать тысяч рублей 00 копеек), страховая премия уплачена полностью 17.05.2020г., п/п 57.


Страховщик: АО «СОГАЗ»

Начальник Управления сопровождения корпоративных продаж Санкт-Петербургского филиала АО «СОГАЗ»

Павлов А.Н./

Страховой сертификат выдан в г. Санкт-Петербург
 «19» мая 2021 г.





А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Ширяева Ольга Валерьевна
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 543405052876
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
28 января 2020 года, регистрационный № 010461

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

0003282 *

ООО «НТТ ГРАФ», г. Москва, 1020 г., проезд № 8

А4292



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 010461 от «04» июня 2020 г.
 ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 010461 от «04» июня 2020 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
 - 1.1. **Ширяева Ольга Валерьевна**
 Паспортные данные: Сер. 6909 №332010 выдан Отделом УФМС России по Томской области в Кировском районе гор. Томска (код подразделения - 700-009) 21.09.2009
 Адрес регистрации: 197375, г. Санкт-Петербург, Приморский район, ул. Вербная, д. 10, строение 1, кв./оф. 271
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:**
 - 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, 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
 - 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
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
 - 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.
 - 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 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.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
 - 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
 - 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.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**
 - 5.1. С «01» июня 2020 года по «31» декабря 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
 - 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**
 - 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.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
 - 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.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:**
 - 8.1. 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**.
 - 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**.
- 9. ФРАНШИЗА:**
 - 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**
 - 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
 - 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Ширяева Ольга Валерьевна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков: _____
 (Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков
 Архангельский С.Ю. на основании Доверенностей № 6955761-4/19 от 08.07.2019 от
 СПАО «Ингосстрах» и №5878/20N от 04.06.2020 г. от АО «АльфаСтрахование»)

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА (ЭЛЕКТРОННОЕ СТРАХОВАНИЕ) № 433-191-050100/21



1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Ширяева Ольга Валерьевна, Адрес регистрации: 197375 г. Санкт-Петербург, ул. Вербная, д. 10, корп. 1, кв. 271
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр. 2. Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0828 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «01» июня 2021 г. по «31» мая 2022 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 3 000 000,00 (три миллиона рублей 00 копеек).
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия по настоящему Договору 1 630,00 (одна тысяча шестьсот тридцать рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «16» июня 2021 г. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. 5.4. Страхователь – физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующую плату (страховую премию).
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору 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.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования. 8.3. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	11.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикации) путем ввода идентифицирующих Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта www.ingos.ru . 11.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора страхования (в том числе при его расторжении), а также в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 50 лет с момента прекращения действия Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент направления письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных. 11.3. Настоящий Договор подписан Страховщиком усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) и считается заключенным Страхователем на основании его заявления, поданного в электронном виде, и на указанных в Полисе условиях с момента уплаты указанной в Договоре страховой премии. Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), предоставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». СПАО «Ингосстрах» по запросу (требованию) Страхователя выдает ему текст Договора на бумажном носителе, заверенный оригинальной подписью и печатью Страховщика. Оплатившая страховую Премию по настоящему Договору (ст. 438 ГК РФ), Страхователь подтверждает, что при заключении договора ему была предоставлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования и Дополнительными условиями (получил) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренном Базовыми стандартами Всероссийского союза страховщиков (ВСС), ознакомлен и обязуется исполнять свои обязанности согласно Правилам страхования и Дополнительным условиям и положениям Договора. 11.4. Все письма и уведомления, направляемые Страховщиком в адрес Страхователя в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий: 11.4.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора; 11.4.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – shiryaeva@ros-eo.ru , со стороны Страховщика – rosfmsk@ingos.ru ; 11.4.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – 79111913125, со стороны Страховщика – +7(499)973-92-03

Договор страхования оформлен Страхователем на сайте
СПАО «Ингосстрах»

Настоящий

ИНГОССТРАХ

страхования, заверенных

Электронная подпись СПАО «ИНГОССТРАХ»
Директор Департамента корпоративного бизнеса
СПАО «Ингосстрах»
г. Москва, УЛИЦА ПЯТНИЦКАЯ, ДОМ 12, СТР. 2,
01/06/2021 14:36:42

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 017311-1

« 21 » июня 20 19 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Ширяевой Ольге Валерьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 21 » июня 20 19 г. № 127

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 21 » июня 20 22 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 017310-3

« 21 » июня 20 19 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»


выдан

Ширяевой Ольге Валерьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»


от « 21 » июня 20 19 г. № 127

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 21 » июня 20 22 г.

16.3. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ



КОПИЯ ВЕРНА

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
(Управление Росреестра по Санкт-Петербургу)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Санкт-Петербург

Дата выдачи: 14.01.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 23.11.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 78:34:0410802:31
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 2607 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч.2, (северо-западнее дома 22, литера Н)

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" января 2016 года сделана запись регистрации № 78-78/038-78/095/004/2015-68/2

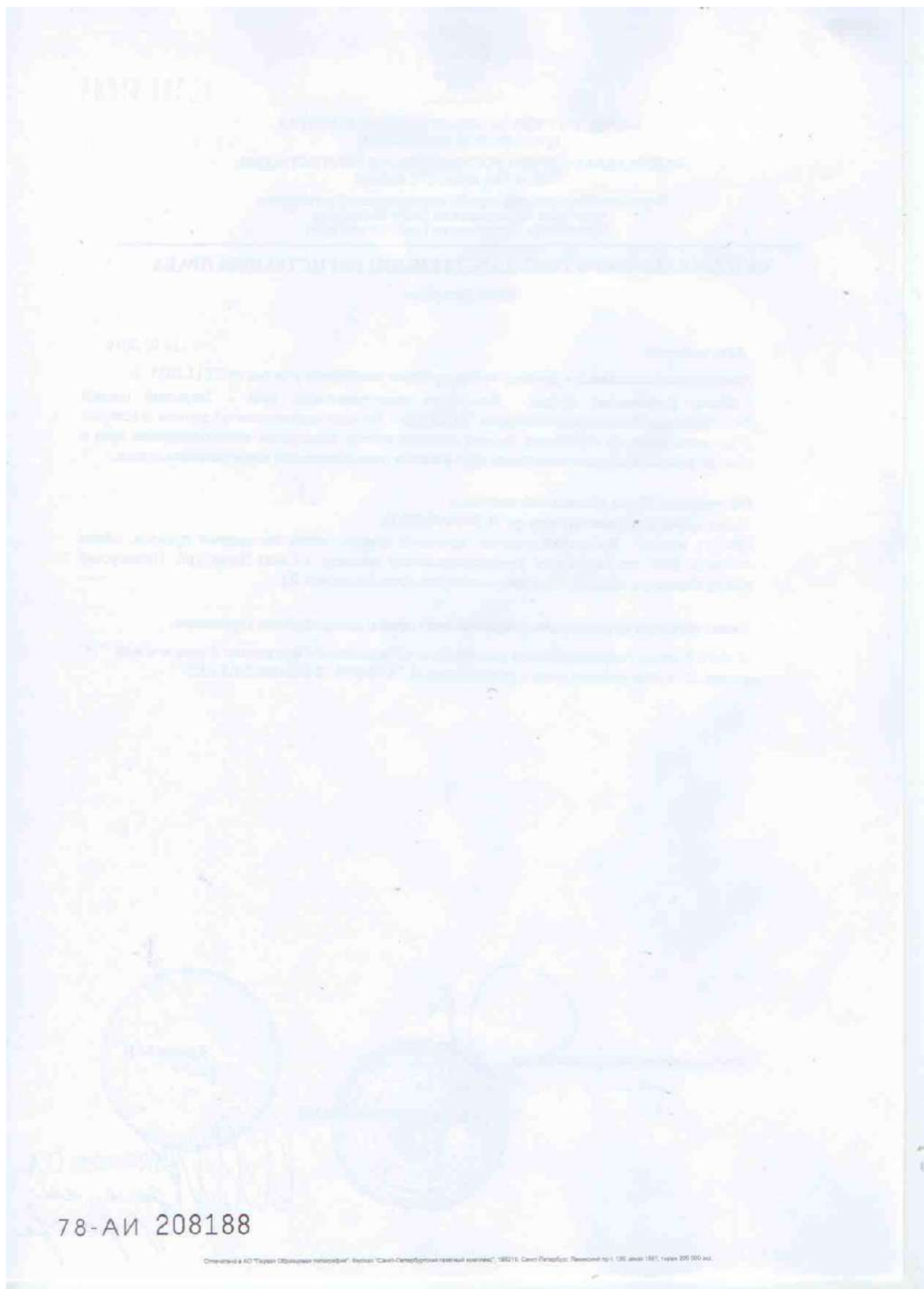
Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

78-78/038-78/095/004/2015-68/2

Жукова М.В.

Иденкова О.А.
зам. ген.
директора



Федеральное государственное учреждение «Земельная кадастровая палата по городу Санкт – Петербургу»
(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

26.04.2011 № 5833

1		Кадастровый номер 78:34:4108Б:31		2		Лист № 1		3		Всего листов 2	
Общие сведения											
4		Предыдущие номера: 78:34:4108Б:7									
5		—									
7		Местоположение: г. Санкт-Петербург, Фермское шоссе, участок 2, (северо-западнее дома 22, литера Н)									
8		Категория земель:									
8.1		Земли сельскохозяйственного назначения		Земли населенных пунктов		Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения		Земли особо охраняемых территорий и объектов		Земли лесного фонда	
8.2		весь									
9		Разрешенное использование: для размещения жилого дома(жилищ домов)									
10		Фактическое использование /характеристика деятельности/ —									
11		Площадь (кв.м): 2607		12		Кадастровая стоимость (руб.) 5221821		13		Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 2003	
15		Сведения о правах: —									
16		Особые отметки: —									
17		—									
18		Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1		Номера образованных участков: 78:34:4108Б:26, 78:34:4108Б:27, 78:34:4108Б:28, 78:34:4108Б:29, 78:34:4108Б:30, 78:34:4108Б:31, 78:34:4108Б:32, 78:34:4108Б:33		14		Система координат: мск 64	
				18.2		Номер участка, преобразованного в результате выдела					
				18.3		Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета		78:34:4108Б:7			

Ведущий инженер
(наименование должности)

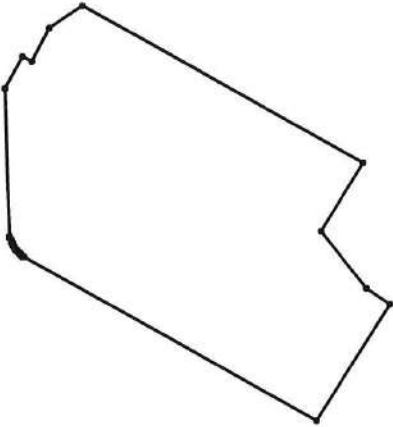
Е. Ю. Вирки
(инициалы, фамилия)

Е. Ю. Вирки
(подпись)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.2

26.04.2011 № 5833

1	Кадастровый номер 78:34:4108Б:31	2	Лист № 2	3	Всего листов 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
					
5	<p>Масштаб М 1:1000</p> <p>Условные знаки: — граница земельного участка • поворотная точка</p>				



Chief
(подпись)
Е.Ю. Вирки
(инициалы, фамилия)

Ведущий инженер
(подпись, должность)