

ОТЧЕТ № 136 от 28 октября 2022 года

Об оценке 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, расположенный 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 2022

Уважаемая Ольга Андреевна!

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 28 октября 2022 года составляет:

14 760 000,00

(Четырнадцать миллионов семьсот шестьдесят 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. Алексагин

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	18
6.9. Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов оценки	18
7. Описание процесса оценки	19
7.1. Используемые термины и определения.....	19
7.2. Описание процесса оценки	19
8. Описание Объекта оценки	22
8.1. Описание местоположения объекта оценки	22
8.2. Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки.....	26
8.3. Информация о текущем использовании Объекта оценки	28
8.4. Балансовая стоимость объекта оценки.....	28
8.5. Позиционирование объекта оценки	28
8.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	28
9. Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость	29
9.1. Макроэкономическая ситуация в России	29
9.2. Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга	35
9.3. Обзор рынка земельных участков Ленинградской области и Санкт-Петербурга.....	38
10. Основные принципы оценки.....	58
11. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	60
12. Выбор подходов к оценке	62
13. Определение справедливой стоимости объекта оценки	65

13.1.	Расчет стоимости сравнительным подходом объекта оценки	65
13.2.	Согласование результатов расчетов справедливой стоимости объекта оценки ..	78
14.	Заявление о соответствии	80
15.	Список использованной литературы	82
16.	Приложения	83
16.1.	Приложение 1. Информация о подобранных аналогах	83
16.2.	Приложение 2. Документы Оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	87
16.3.	Приложение 3. Документы, предоставленные Заказчиком	95

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 могут быть использованы Заказчиком в указанных в отчете целях в течение шести месяцев от даты составления отчета, то есть с 28 октября 2022 г. по 27 апреля 2023 г. включительно.

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	14 757 694	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 28 октября 2022 года составляет:

14 760 000,00

(Четырнадцать миллионов семьсот шестьдесят тысяч) рублей.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

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

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ОТ 28.10.2022

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-западные 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 28.10.2022 года
Срок проведения оценки	С 28.10.2022 по 28.10.2022 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 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. 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. 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. 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. В Отчете Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость. 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»

Заместитель генерального директора:

Подпись: _____ /Маслова О.А./



Оценщик: ООО «РосЭкспертОценка»

Генеральный директор:

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 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 28 октября 2022 г. по 27 апреля 2023 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 Microsoft Excel, 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 Microsoft Excel, 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 объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное. Осмотр Объекта оценки не производился, т.к. Заказчиком не был предоставлен доступ. 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. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что данное имущество будет реализовано по определенной в отчете стоимости. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
9. Осмотр объекта оценки не производился, т.к. Заказчиком не был предоставлен доступ. 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 года в реестре за номером 2880, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 09 апреля 2015 года в реестре за № 2880-1, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 17 декабря 2015 года в реестре за № 2880-2, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 07 сентября 2020 года в реестре за № 2880-3.

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: 033721-1.

Дата выдачи: 03 июня 2022 г.

Окончание срока действия: 03 июня 2025 г.

Направление оценочной деятельности: Оценка недвижимости.

Организация, выдавшая квалификационный аттестат: Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр".

- Номер квалификационного аттестата: 033725-3.

Дата выдачи: 03 июня 2022 г.

Окончание срока действия: 03 июня 2025 г.

Направление оценочной деятельности: Оценка бизнеса.

Организация, выдавшая квалификационный аттестат: Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр".

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 № 433-121121/21/0325R/776/00001/21-010461 от 10 декабря 2021 г., период страхования с 01 января 2022 г. по 30 июня 2023 г.

Гражданская ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в СПАО «Ингосстрах» на сумму 3 000 000 рублей, договор № 433-191-050020/22 от 17 мая 2022 г., период страхования с 01 июня 2022 г. по 31 мая 2023 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 СПАО «Ингосстрах» на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) руб., договор страхования № 433-191-050006/22 от 17.05.2022 г., период страхования: с 05.06.2022 г. по 04.06.2023 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 – 28 октября 2022 г.

Осмотр объекта оценки не производился, т.к. Заказчиком не был предоставлен доступ. 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 – 28 октября 2022 г. Порядковый номер отчета № 136.

6.6. ПЕРИОД ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Процесс оценки проходил в период с 28 октября 2022 г. по 28 октября 2022 г. Использование результатов оценки рекомендуется к применению в течение 6 месяцев от даты составления отчета (то есть с 28 октября 2022 г. по 27 апреля 2023 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 земельного 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 23.09.2014)
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"> - https://www.avito.ru/, - https://spb.domclick.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.

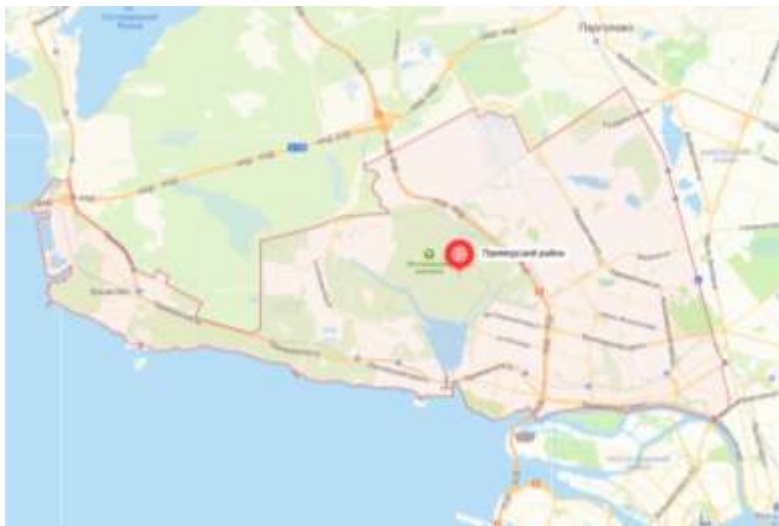


Рисунок 2 Схема Приморского района Санкт-Петербурга

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 01.01.2022 г.) составляет 585 554 человека¹.

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 четвёртую 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 объему 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 ведется 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-летие 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.

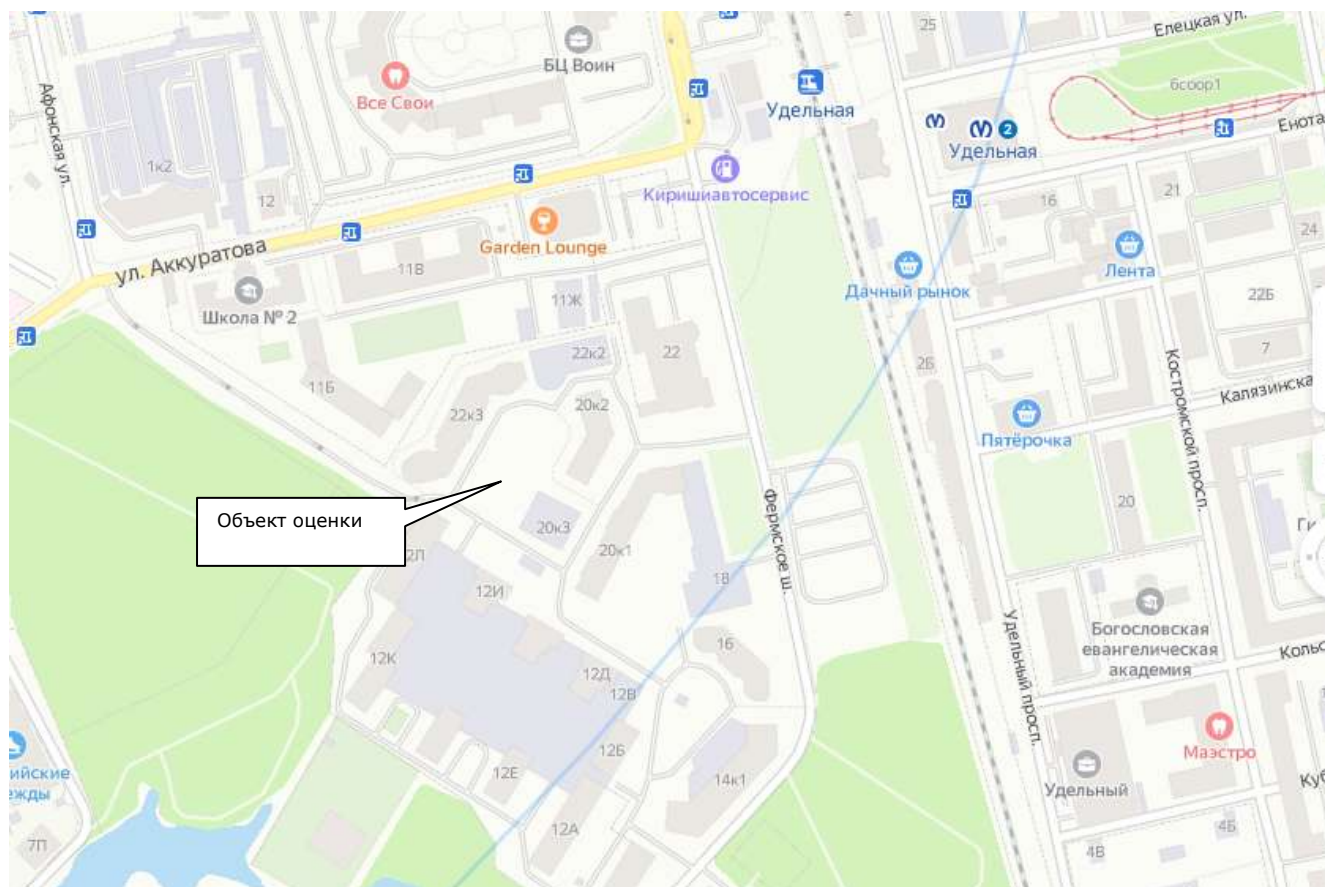


Рисунок 3 Схема расположения объекта оценки

Дислокация оцениваемого объекта

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

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 «Коломяги-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.

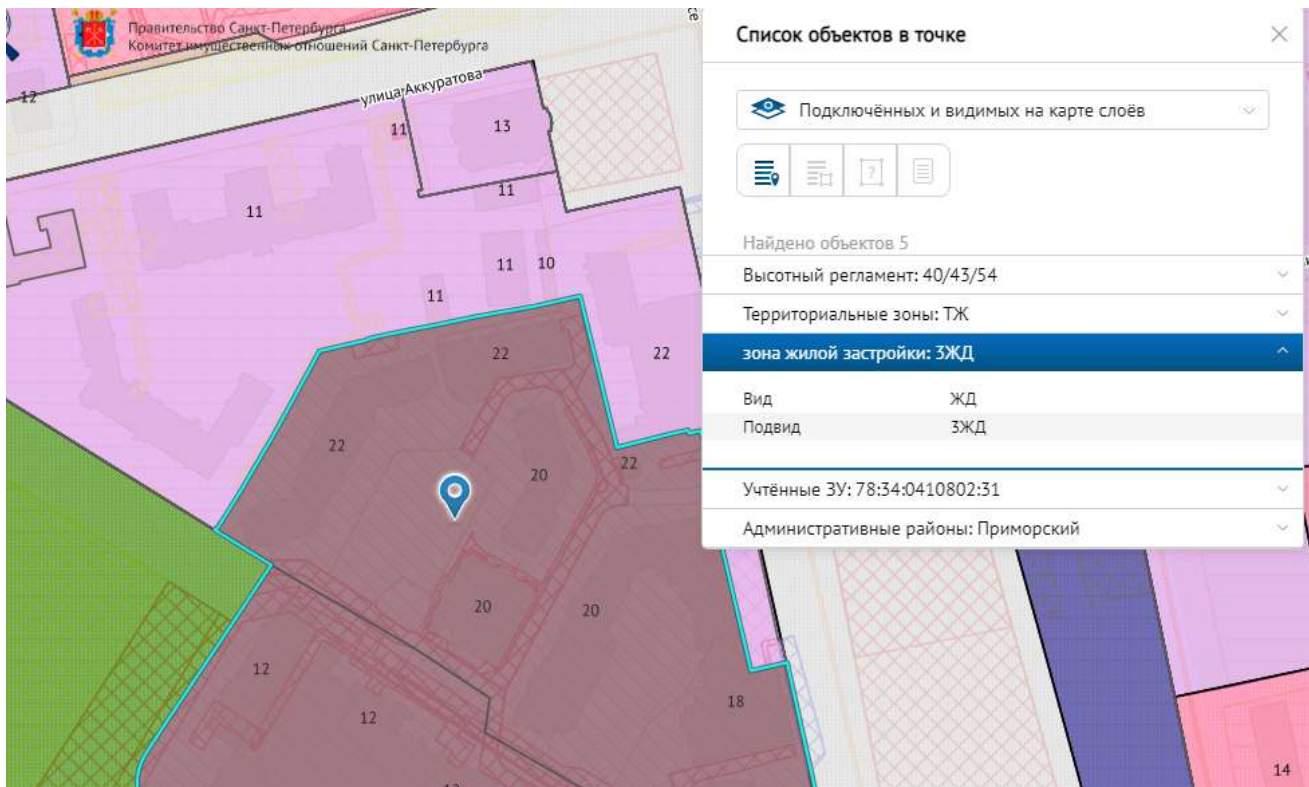


Рисунок 4. Местоположение земельных участков на Генплане

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.

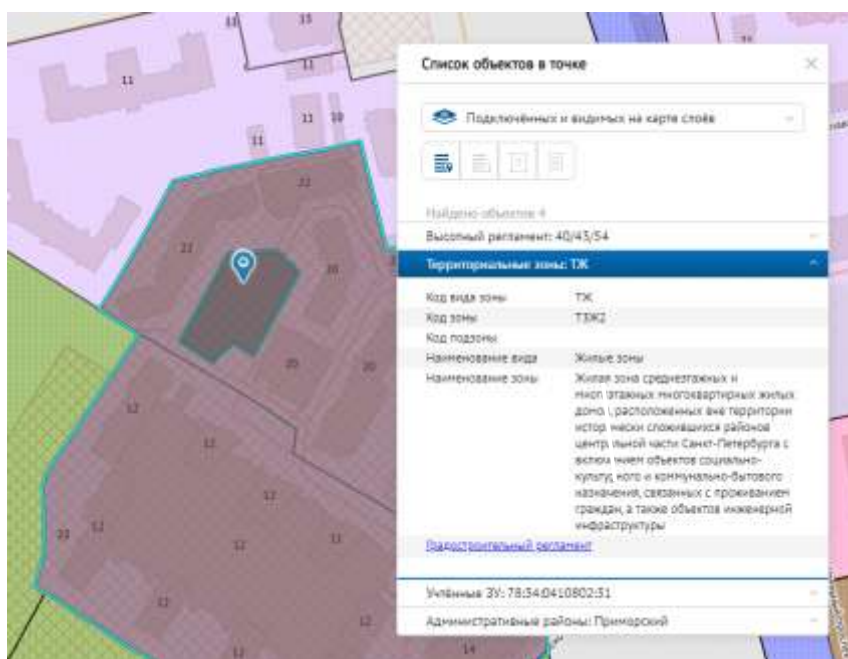


Рисунок 5. Местоположение земельных участков согласно ПЗЗ

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-августе 2022 г. представлены ниже в таблицах.

Таблица 3. Основные показатели развития экономики за январь-август 2022 г.

Показатель	1 полугодие 2022	В % к 1 полугодию 2021.	Справочно 1 полугодие 2021 г. в % к 1 полугодю 2020
Валовой внутренний продукт, млрд руб.	69292,8 ²	99,6	105,0
Инвестиции в основной капитал, млрд руб.	9722,3	107,8	107,8
Реальные располагаемые денежные доходы		99,2 ³	101,7
1) Предварительная оценка. 2) Оценка.			

Таблица 4. Основные показатели развития экономики

Показатель	Август 2022 г.	В % к		Январь-август 2022 в % к январю-августу 2021 г.	Справочно Август 2021 г. в % к		январь-август 2021 г. в % к январю-августу 2020 г.
		августу 2021 г.	июлю 2022 г.		августу 2020 г.	августу 2021 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		98,4	104,1	99,6	104,0	102,7	106,1
Индекс промышленного производства		99,9	101,8	100,9	105,6	101,3	105,6
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	906,7	108,8	120,7	104,6	89,7	111,8	97,4
Ввод в действие жилых домов, млн. кв.м общей площади жилых помещений	9,1	107,9	113,2	133,3	126,1	113,6	129,3
Грузооборот транспорта, млрд т-км	457,8	95,8	101,9	99,2	106,2	100,9	105,9
в том числе железнодорожного транспорта	220,8	99,8	103,2	100,7	102,0	101,7	104,7
Оборот розничной торговли,	3640,5	91,2	103,3	95,1	105,8	103,3	109,4

² Первая оценка

³ Оценка

Показатель	Август 2022 г.	В % к		Январь-август 2022 в % к январю-августу 2021 г.	Справочно		январь-август 2021 г. в % к январю-августу 2020 г.
		августу 2021 г.	июлю 2022 г.		Август 2021 г. в % к		
					августу 2020 г.	августу 2021 г.	
млрд рублей							
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1075,0	102,5	104,2	104,0	115,2	103,3	119,2
Индекс потребительских цен		114,3	99,5	114,4	106,7	100,2	106,0
Индекс цен производителей промышленных товаров		103,8	99,0	117,7	128,6	101,5	122,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше) млн человек	2,9	85,1	98,5	78,9	69,8	97,8	91,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	67,3	97,8	43,1	27,0	91,3	82,1

Таблица 5. Основные показатели развития экономики

Показатель	Июль 2022	В % к		Январь-июль 2022 г. в % к январю-июлю 2021 г.	Справочно		Январь-июль 2021 г. в % к январю-июлю 2020 г.
		июлю 2021 г.	июню 2022 г.		июль 2021 г. в % к		
					июлю 2020 г.	июню 2020 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: Номинальная, рублей	62200	111,4	93,1	112,6	108,8	93,8	109,3
реальная		96,8	93,5	98,4	102,2	93,5	103,2

Производство ВВП

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,4%, в январе-августе 2022 г. - 99,6%.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,9%, в январе-августе 2022 г. - 100,9%.

Добыча полезных ископаемых

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,0%, в январе-августе 2022 г. - 102,4%.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в августе 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 906,7 млрд рублей, в январе-августе 2022 г. - 3838,8 млрд рублей.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в августе 2022 г. составил 1173,7 млрд рублей, или 107,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2022 г. - 7065,8 млрд рублей, или 105,1%.

Из бюджетов субъектов Российской Федерации и прочих источников профинансировано 53,7 млрд рублей.

На 1 сентября 2022 г. полностью профинансировано 518 объектов. На 271 объекте (без объектов, по которым проводятся проектные и изыскательские работы для строительства будущих лет) техническая готовность составляла от 51,0% до 99,9%.

Жилищное строительство. В августе 2022 г. возведено 730 многоквартирных домов. Населением построено 39,7 тыс. жилых домов. Всего построено 106,5 тыс. новых квартир. В январе-августе 2022 г. возведено 6,0 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 301,9 тыс. жилых домов. Всего построено 805,1 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 43,7 млн кв. метров, или 62,7% от общего объема жилья, введенного в январе-августе 2022 года.

Транспорт

Грузовые перевозки. В январе-августе 2022 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 3717,4 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1754,6 млрд, автомобильного - 188,4 млрд, морского - 28,8 млрд, внутреннего водного - 44,4 млрд, воздушного - 2,1 млрд, трубопроводного - 1699,0 млрд тонно-километров.

Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-августе 2022 г. составил 291,2 млрд пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 85,2 млрд, автомобильного - 57,3 млрд, воздушного - 148,4 млрд пасс.-километров.

Связь

Объем услуг в сфере телекоммуникаций в I полугодии 2022 г. составил 866,0 млрд рублей и по сравнению с I полугодием 2021 г. увеличился на 2,8% (в сопоставимых ценах).

Торговля

Оборот розничной торговли в августе 2022 г. составил 3640,5 млрд рублей, или 91,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-августе 2022 г. - 27653,1 млрд рублей, или 95,1.

В августе 2022 г. оборот розничной торговли на 95,2% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,8% (в августе 2021 г. - 95,4% и 4,6% соответственно).

В августе 2022 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,7%, непродовольственных товаров - 51,3% (в августе 2021 г. - 45,4% и 54,6% соответственно).

В августе 2022 г. объемы продаж через Интернет по крупным и средним торгующим организациям увеличились по сравнению с июлем 2022 г. на 3,4% (в сопоставимых ценах), с августом 2021 г. - увеличились в 1,3 раза. 94

Доля онлайн-продаж в общем обороте розничной торговли этих организаций увеличилась до 8,5% против 6,8% в августе 2021 года. Лидерами стали интернет-магазины OZON, WILDBERRIES и Ситилинк (их доля в общем объеме интернет-продаж составила 40,1%). В структуре продаж этих интернет-магазинов преобладала мужская, женская и детская одежда (15,6%), обувь (6,7%), компьютеры (3,2%), бытовые электротовары (2,9%).

В III квартале 2022 г. в обследовании конъюнктуры и деловой активности приняли участие руководители 3897 организаций розничной торговли, включая малые предприятия (без микропредприятий). Большинство из ответивших на вопросы анкеты считают, что экономическая ситуация в розничной торговле по сравнению со II кварталом 2022 г. осталась без изменения.

Оборот оптовой торговли в августе 2022 г. составил 9801,3 млрд рублей, или 79,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе-августе 2022 г. - 79955,9 млрд рублей, или 88,8%. На долю субъектов малого предпринимательства в августе 2022 г. приходилось 29,6% оборота оптовой торговли.

В августе 2022 г. оборот оптовой торговли на 79,9% формировался организациями оптовой торговли (в августе 2021 г. - на 78,0%), оборот которых составил 7835,9 млрд рублей, или 81,7% (в сопоставимых ценах) к августу 2021 года.

Потребительские цены

В августе 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,5%, в том числе на продовольственные товары - 98,6%, непродовольственные товары - 100,0%, услуги - 100,1%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в августе 2022 г. составил 100,0%, с начала года - 113,8% (в августе 2021 г. - 100,6%, с начала года - 105,2%).

В августе 2022 г. цены на продовольственные товары снизились на 1,4% (в августе 2021 г. - на 0,5%).

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров в августе 2022 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 99,0%, из него в добыче полезных ископаемых - 94,8%, в обрабатывающих производствах - 99,6%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 104,6%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 101,0%.

В августе 2022 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 98,8%, в том числе в растениеводстве - 96,2%, в животноводстве - 100,9%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в августе 2022 г., по предварительным данным, составил 100,3%.

Уровень жизни населения

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июле 2022 г. составила 62200 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 11,4%.

Пенсии. В августе 2022 г. средний размер назначенных пенсий составил 18444 рублей и по сравнению с августом 2021 г. увеличился на 16,4%.

Занятость и безработица

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в августе 2022 г. составила 75,5 млн человек, из них 72,6 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,9 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).

Занятость населения. Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в августе 2022 г. составил 60,4%.

Безработица. В августе 2022 г. 2,9 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 августе 2022 г. составил 3,8% (без исключения сезонного фактора).

Зарегистрированные безработные (данные Роструда). К концу июля 2022 г. в органах службы занятости населения, по данным Роструда, состояли на учете 0,8 млн не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 0,7 млн человек имели статус безработного, в том числе 0,5 млн человек получали пособие по безработице.

Зарегистрированные безработные (данные Роструда). К концу августа 2022 г. в органах службы занятости населения, по данным Роструда, состояли на учете 0,8 млн не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 0,7 млн человек имели статус безработного, в том числе 0,5 млн человек получали пособие по безработице.

Демография

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 августа 2022 г. составила 145,1 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 475,5 тыс. человек, или на 0,32% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 351,5 тыс. человек, или на 0,24%). В январе-июле 2022 г. наряду с естественной убылью (-401,6) тыс. человек наблюдался и миграционный отток (-73,9) тыс. человек.

В январе-июле 2022 г. по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 81 субъекте Российской Федерации) и числа умерших (в 78 субъектах).

В целом по стране в январе-июле 2022 г. число умерших превысило число родившихся в 1,5 раза (в январе-июле 2021 г. - в 1,6 раза), в 59 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-2,9 раза.

Естественный прирост населения в январе-июле 2022 г. зафиксирован в 12 субъектах Российской Федерации (в январе-июле 2021 г. - в 11 субъектах).

За январь-июль 2022 г. число мигрантов, переселившихся в пределах России, сократилось на 159,1 тыс. человек, или на 7,9% по сравнению с предыдущим годом. С начала года продолжает наблюдаться миграционный отток населения России. Число выбывших из Российской Федерации увеличилось на 245,5 тыс. человек, или в 2,2 раза, как за счет эмигрантов в государства-участники СНГ - на 215,4 тыс. человек, или в 2,2 раза, так и за счет выбывших в страны дальнего зарубежья - на 30,1 тыс. человек, или в 2,3 раза.

Ставка рефинансирования

Ставка рефинансирования составляет 7,5 %, что соответствует значению ключевой ставки Банка России с 19.09.2022 г. (Информация Банка России от 16.09.2022 г., Указание Банка России от 11.12.2015 г. № 3894 У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России»).

Выводы:

- Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,4%, в январе-августе 2022 г. - 99,6%.
- Индекс промышленного производства в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,9%, в январе-августе 2022 г. - 100,9%.
- Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,0%, в январе-августе 2022 г. - 102,4%.
- Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в августе 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 906,7 млрд рублей, в январе-августе 2022 г. - 3838,8 млрд рублей.
- Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в августе 2022 г. составил 1173,7 млрд рублей, или 107,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2022 г. - 7065,8 млрд рублей, или 105,1%.
- Грузовые перевозки. В январе-августе 2022 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 3717,4 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1754,6 млрд, автомобильного - 188,4 млрд, морского - 28,8 млрд, внутреннего водного - 44,4 млрд, воздушного - 2,1 млрд, трубопроводного - 1699,0 млрд тонно-километров.
- Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-августе 2022 г. составил 291,2 млрд пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 85,2 млрд, автомобильного - 57,3 млрд, воздушного - 148,4 млрд пасс.-километров.
- Объем услуг в сфере телекоммуникаций в I полугодии 2022 г. составил 866,0 млрд рублей и по сравнению с I полугодием 2021 г. увеличился на 2,8% (в сопоставимых ценах).
- Оборот розничной торговли в августе 2022 г. составил 3640,5 млрд рублей, или 91,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январевгусте 2022 г. - 27653,1 млрд рублей, или 95,1.
- Оборот оптовой торговли в августе 2022 г. составил 9801,3 млрд рублей, или 79,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе-августе 2022 г. - 79955,9 млрд рублей, или 88,8%. На долю субъектов малого предпринимательства в августе 2022 г. приходилось 29,6% оборота оптовой торговли.

- В августе 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,5%, в том числе на продовольственные товары - 98,6%, непродовольственные товары - 100,0%, услуги - 100,1%.
- Индекс цен производителей промышленных товаров в августе 2022 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 99,0%, из него в добыче полезных ископаемых - 94,8%, в обрабатывающих производствах - 99,6%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 104,6%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 101,0%.
- Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июле 2022 г. составила 62200 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 11,4%.
- Пенсии. В августе 2022 г. средний размер назначенных пенсий составил 18444 рублей и по сравнению с августом 2021 г. увеличился на 16,4%.
- Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в августе 2022 г. составила 75,5 млн человек, из них 72,6 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,9 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).
- Безработица. В августе 2022 г. 2,9 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 августе 2022 г. составил 3,8% (без исключения сезонного фактора).
- По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 августа 2022 г. составила 145,1 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 475,5 тыс. человек, или на 0,32% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 351,5 тыс. человек, или на 0,24%). В январе-июле 2022 г. наряду с естественной убылью (-401,6) тыс. человек наблюдался и миграционный отток (-73,9) тыс. человек.
- Ставка рефинансирования составляет 7,5 %, что соответствует значению ключевой ставки Банка России с 19.09.2022 г. (Информация Банка России от 16.09.2022 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-августе 2022 года по сравнению с январем-августом 2021 года составил 103,7%, в августе 2022 года по сравнению с августом 2021 года - 92,6%, по сравнению с июлем 2022 года - 112,6%.

Наибольшее влияние на индекс промышленного производства в январе-августе 2022 года оказало его значение в обрабатывающих производствах, на долю которых приходилось 87,6% продукции в промышленности (B, C, D, E).

Строительство

По виду деятельности "строительство" в январе–августе 2022 года объем работ составил 294,1 млрд. рублей, индекс физического объема к январю–августу 2021 года – 96,4%.

Организациями различных видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе–августе 2022 года выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ на 485,3 млн. рублей, индекс физического объема к январю–августу 2021 года составил 82,3%.

В январе–августе 2022 года за счет нового строительства и реконструкции введены в действие 110 объектов производственных мощностей и социальной инфраструктуры.

Ввод в действие жилых домов в январе–августе 2022 года составил 2323,8 тыс. кв.м, что на 2,6% больше, чем в январе–августе 2021 года.

Транспорт

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–августе 2022 года составил 870,2 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–августом 2021 года на 33,7%.

Связь

Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–августе 2022 года составил 102,7 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–августом 2021 года на 10,0%.

Сельское хозяйство

На территории Санкт-Петербурга находятся 11 организаций, осуществляющих сельскохозяйственное производство, данные о которых включены в итоговые значения по Ленинградской области.

Торговля

Оборот оптовой торговли в январе–августе 2022 года составил 16932,8 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 9,2% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в августе 2022 года – 1860,7 млрд. рублей, что на 3,7% меньше, чем в августе 2021 года.

Оборот розничной торговли в январе–августе 2022 года составил 1297,7 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 8,6% меньше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в августе 2022 года, соответственно, 158,1 млрд. рублей (на 18,1% меньше).

В структуре оборота розничной торговли удельный вес оборота розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями в январе–августе 2022 года составил 37%, в январе–августе 2021 года – 33%, непродовольственных товаров – 63% (67%).

Объем платных услуг, оказанных населению, в январе–августе 2022 года по оперативным данным составил 447,6 млрд. рублей и в сопоставимых ценах увеличился по сравнению с январем–августом 2021 года на 3,4%..

Потребительские цены

В августе 2022 года индекс потребительских цен к декабрю 2021 года составил в Санкт-Петербурге 109,3%.

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров в августе 2022 года по сравнению с июлем 2022 года составил 101,9%, с декабрем 2021 года – 116,4%.

Занятость и безработица

К концу августа 2022 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 21,2 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан. В качестве безработных было зарегистрировано 16,9 тыс. человек, в том числе 11,5 тыс. человек получали пособие по безработице.

В августе 2022 года статус безработного получили 3,4 тыс. человек (на 1,0 тыс. человек или на 23,3% меньше, чем в августе 2021 года). Размеры трудоустройства безработных в августе 2022 года были на 0,6 тыс. человек или на 30,3% меньше, чем в аналогичном периоде 2021 года, и составили 1,3 тыс. человек.

На конец июля 2022 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,5% к численности рабочей силы, на конец июля 2021 года – 1,0%.

Заработная плата

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за июль 2022 года, составила 80900 рублей. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июле 2022 года составила 91,6% к уровню июня 2022 года и 96,1% – к уровню июля 2021 года.

Демографическая ситуация

По предварительной оценке численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 августа 2022 года составила 5361,9 тыс. человек и с начала года уменьшилась на 15,6 тыс. человек или на 0,3%.

Сокращение численности населения за январь–июль 2022 года происходило из-за естественной убыли и миграционного оттока населения. При этом естественная убыль составила 61,1% от общей убыли населения.

Выводы:

- Индекс промышленного производства в январе–августе 2022 года по сравнению с январем–августом 2021 года составил 103,7%, в августе 2022 года по сравнению с августом 2021 года – 92,6%, по сравнению с июлем 2022 года – 112,6%.
- По виду деятельности "строительство" в январе–августе 2022 года объем работ составил 294,1 млрд. рублей, индекс физического объема к январю–августу 2021 года – 96,4%.
- Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–августе 2022 года составил 870,2 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–августом 2021 года на 33,7%.
- Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–августе 2022 года составил 102,7 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–августом 2021 года на 10,0%.

- На территории Санкт-Петербурга находятся 11 организаций, осуществляющих сельскохозяйственное производство, данные о которых включены в итоговые значения по Ленинградской области.
- Оборот оптовой торговли в январе–августе 2022 года составил 16932,8 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 9,2% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в августе 2022 года – 1860,7 млрд. рублей, что на 3,7% меньше, чем в августе 2021 года.
- Оборот розничной торговли в январе–августе 2022 года составил 1297,7 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 8,6% меньше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в августе 2022 года, соответственно, 158,1 млрд. рублей (на 18,1% меньше).
- В августе 2022 года индекс потребительских цен к декабрю 2021 года составил в Санкт-Петербурге 109,3%.
- Индекс цен производителей промышленных товаров в августе 2022 года по сравнению с июлем 2022 года составил 101,9%, с декабрем 2021 года – 116,4%.
- К концу августа 2022 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 21,2 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан. В качестве безработных было зарегистрировано 16,9 тыс. человек, в том числе 11,5 тыс. человек получали пособие по безработице.
- Средняя номинальная заработная плата, начисленная за июль 2022 года, составила 80900 рублей. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июле 2022 года составила 91,6% к уровню июня 2022 года и 96,1% – к уровню июля 2021 года.
- По предварительной оценке численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 августа 2022 года составила 5361,9 тыс. человек и с начала года уменьшилась на 15,6 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/>, http://www.peterland.info/new_search/

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 жилыми, 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.

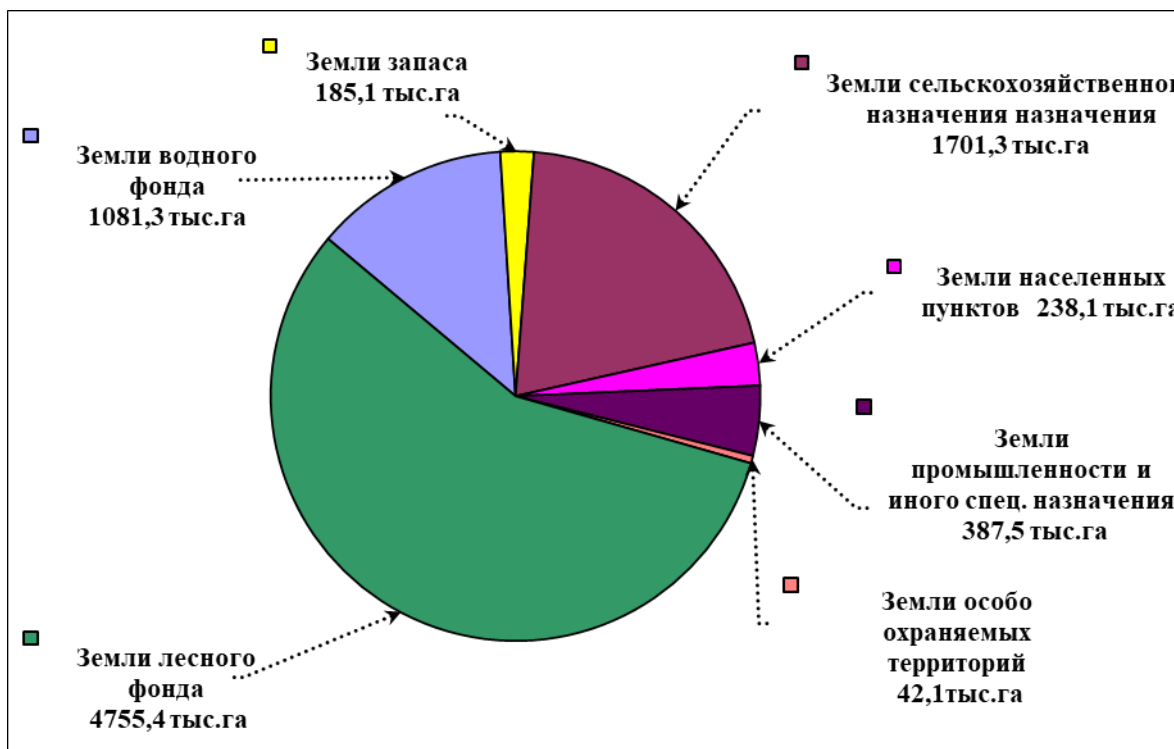


Рисунок 6. Структура земельного фонда Ленинградской области по категориям земель

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.

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_prodljtit_rasti/

Таблица 6. 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, сенокосения 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%).

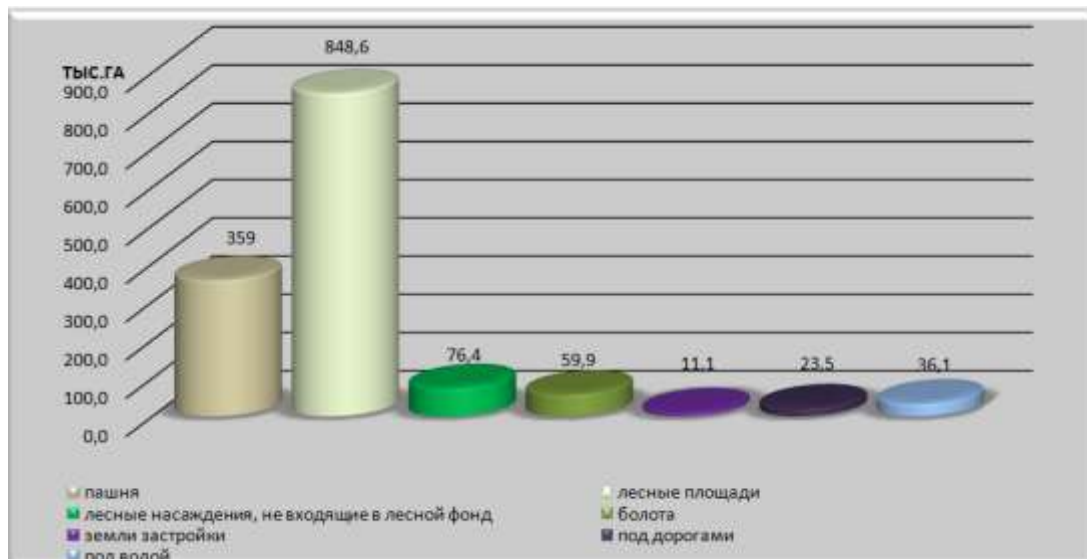


Рисунок 7. Состав земель сельскохозяйственного назначения в разрезе угодий

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 Ленинградской области 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.

За 1 квартал 2022 года состоялось 5 торгов Фонда Имущества. Наибольшее превышение по торгам, в 3,31 раза, было достигнуто для участка под складскую застройку, площадью 2,38 тыс. кв. м, расположенного на Московском шос.

Адрес земельного участка	Площадь, 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, наб. Обводного кан., уч. 27	22	Хранение автотранспорта	Ежегодная арендная плата	8 946	407	20.01.2021	подана одна заявка (Тоболин А. Е.)	8 946	407	1,00
Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., уч. 30 (напротив д. 15, к. 2, лит. В)	3 500	Складская застройка	Ежегодная арендная плата	1 402 420	401	20.01.2021	ООО "ПетроЭнергоРемонт"	1 402 420	401	1,00
Санкт-Петербург, Пушкин, шос. Подбельского, уч. 2 (севернее д. 5, лит. А по шос. Подбельского)	52 844	Фармацевтическая промышленность	Ежегодная арендная плата	5 500 000	104	27.01.2021	подана одна заявка (ООО "ВК")	5 500 000	104	1,00
Санкт-Петербург, Пушкин, шос. Подбельского, уч. 1 (северо-западнее д. 11, лит. А по шос. Подбельского)	28 559	Фармацевтическая промышленность	Ежегодная арендная плата	5 060 000	177	27.01.2021	подана одна заявка (ООО "ВК")	5 060 000	177	1,00
Санкт-Петербург, Московское шос., уч. 1291	2 383	Складская застройка	Ежегодная арендная плата	1 750 000	734	28.01.2021	ООО "Ресар"	5 792 500	2 431	3,31
Санкт-Петербург, Планёрная ул., уч. 1 (юго-западнее пересечения с Мебельной ул.)	2 152	Складская застройка	Ежегодная арендная плата	363 955	169	31.03.2022	ООО "РосПромСтрой"	374 873	174	1,03
Санкт-Петербург, Колпино, Сапёрный пер., уч. 3 (у ППЖД ст. "Колпино")	4 906	Складская застройка	Ежегодная арендная плата	2 878 187	587	26.05.2022	АО "БНС"	2 878 187	587	1,00

Рисунок 9. Торги Фонда имущества Санкт-Петербурга, объявленные и состоявшиеся в 1 квартале 2022 году

Вторичный рынок

В первом квартале 2022 года на вторичном рынке земельных участков произошли четыре крупные сделки: две — с участками под строительство жилья, одна — под МФК, и ещё одна — продажа участка со складским терминалом, ранее принадлежавшего компании «Юлмарт». Самая крупная сделка — продажа 7 участков общей площадью 173 тыс. кв. м в Буграх, недалеко от развязок КАД с пр. Энгельса и с Выборгским шос. Здесь предполагается строительство жилого комплекса.

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
7 участков, общей площадью 173 тыс. кв. м (Бугровское с. п., между развязками КАД с пр. Энгельса и КАД с Выборгским шос.; часть МФК "Евроград") под строительство жилья	декабрь	"Seven Suns Development"	Экспертная оценка: 3,5-3,8 млрд руб. (20-22 тыс. руб./кв. м земли)
Участок площадью 23,6 тыс. кв. м на Пулковском шос. (бывшие теплицы компании "Лето") под строительство жилого комплекса "Аквилон Leaves" (86,9 тыс. кв. м)	январь	ГК "Аквилон"	Экспертная оценка: 3 млрд руб. (ок. 127 тыс. руб./кв. м)
Участок площадью 75 тыс. кв. м (со складом 25 тыс. кв. м) на Мууринской дор., ранее принадлежавший компании "Юлмарт"	февраль	"Городская инновационно-лизинговая компания"	1,5 млн руб. (эксперты оценивают стоимость самого участка в 1 млрд руб.)
Участок площадью 6,32 тыс. кв. м на Магнитогорской ул., 51, лит. 3 под строительство МФК (площадь по проекту — 51,19 тыс. кв.м., в том числе гостиница 22,05 тыс. кв. м)	март	нет данных	Экспертная оценка: 95-100 млн руб. (15-16 тыс. руб./кв. м)

Рисунок 10. Крупные сделки на рынке земли за 1 квартал 2022 г.

Рынок земель под жилищное строительство

На рынке предоставлено ограниченное количество предложений земельных участков под жилищное строительство - 12 объектов.

Наиболее востребованными остаются участки под жилую застройку — участки на территории комплексного освоения, в районах со сложившейся социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой.

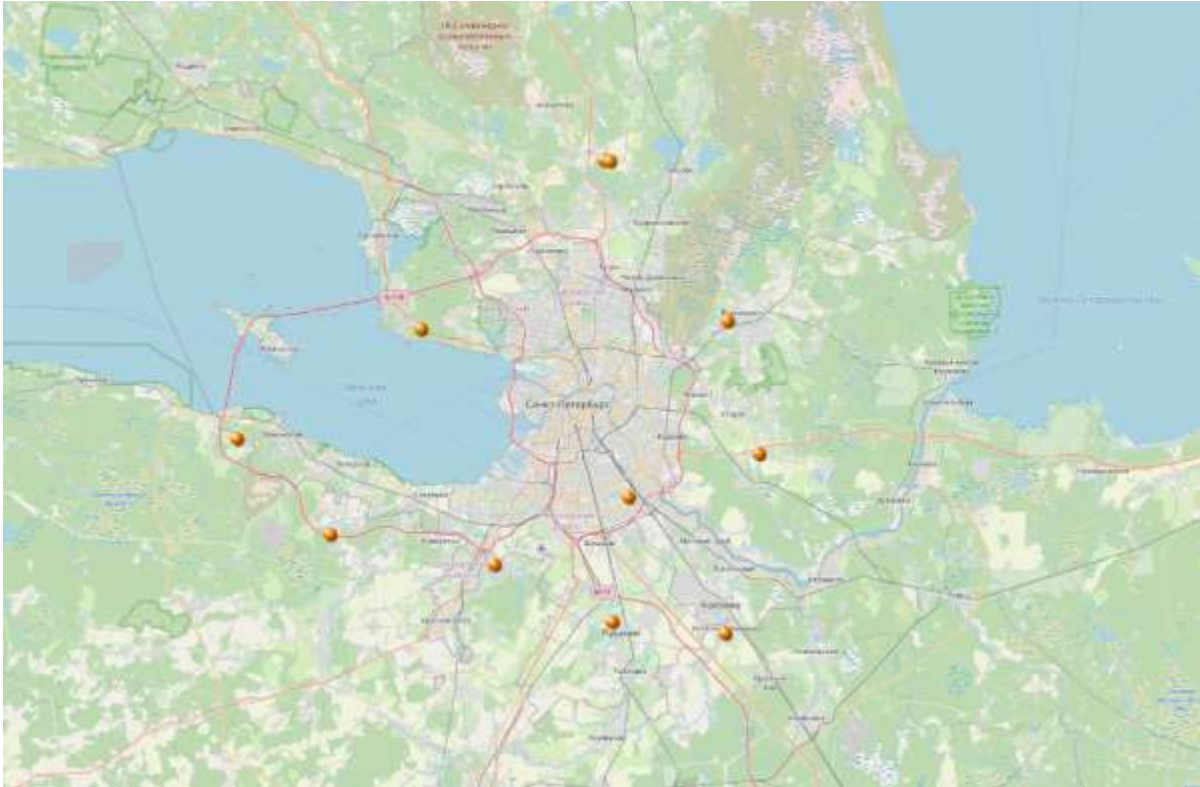


Рисунок 11. Территориальное распределение предложений земельных участков под жилищное строительство⁵

⁵ <http://www.peterland.info/>

Рынок земель промышленного назначения

На рынке предоставлено достаточное количество предложений земельных участков промышленного назначения - 85 объектов.

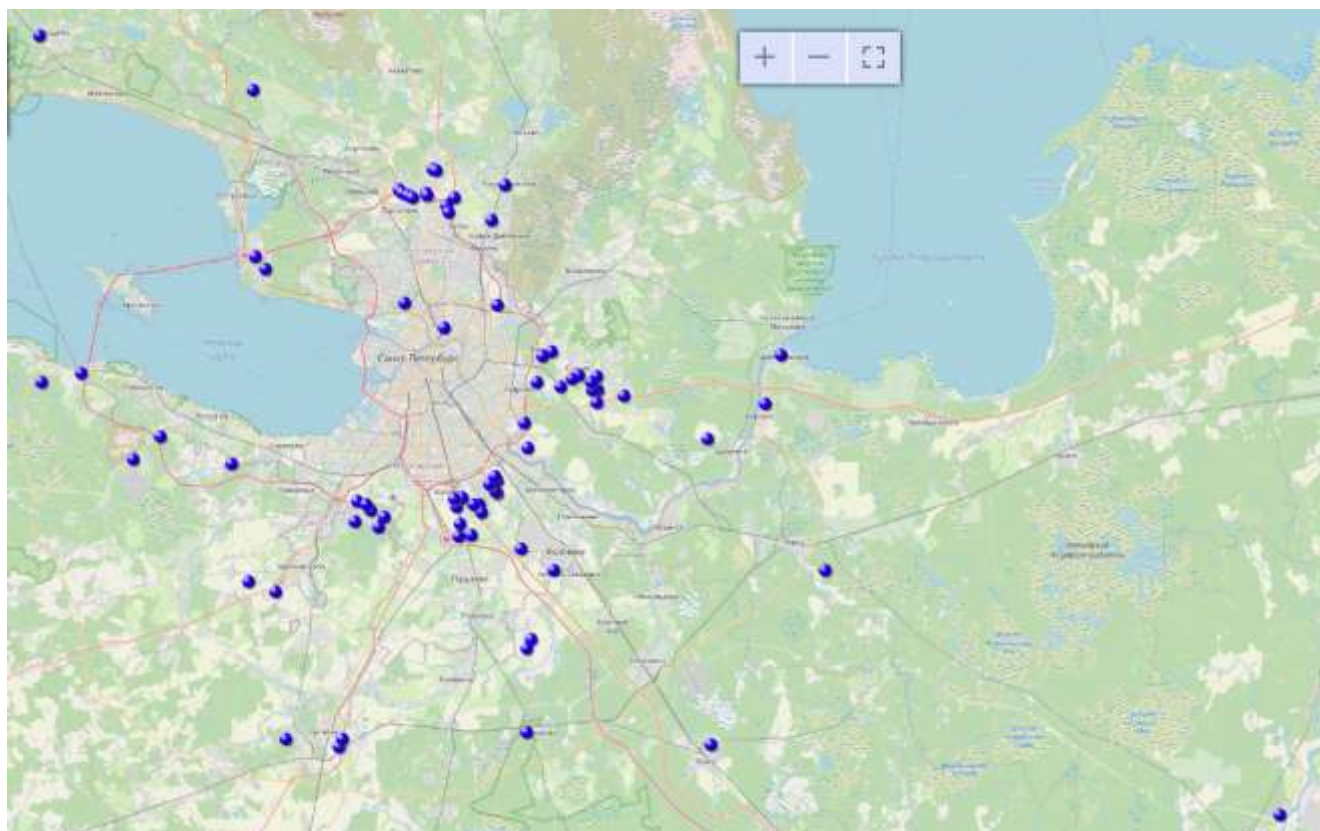


Рисунок 12. Территориальное распределение предложений земельных участков промышленного назначения⁶

⁶ <http://www.peterland.info/>

Рынок земель коммерческого назначения

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

Наиболее востребованными остаются участки для общественно-деловой функции — расположенные вблизи крупных транспортных магистралей, станций метрополитена, ключевых транспортных узлов и/или в престижных районах делового центра города.

На рынке предоставлено достаточное количество предложений земельных участков коммерческого назначения – 27 объектов.

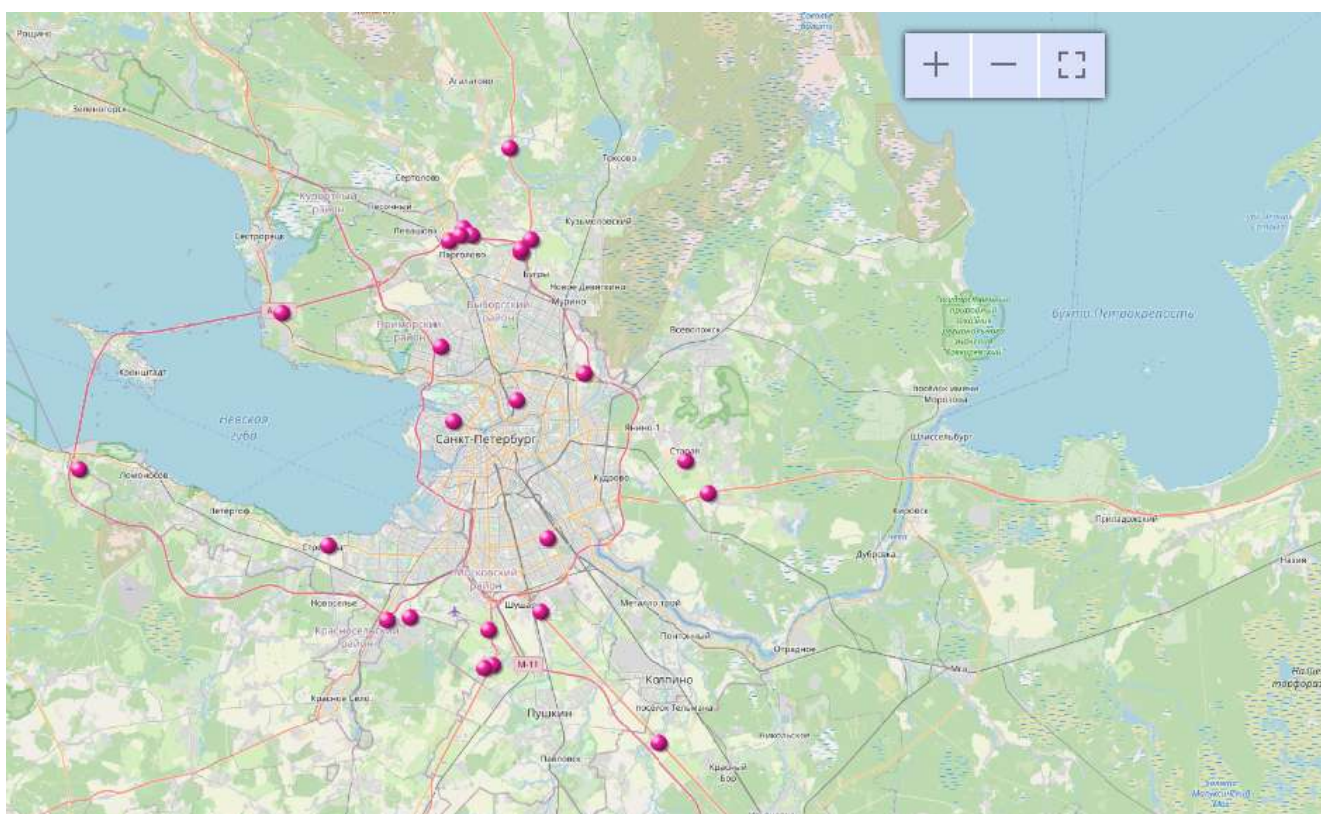


Рисунок 13. Территориальное распределение предложений земельных участков коммерческого назначения⁷

⁷ <http://www.peterland.info/>

Рынок сельскохозяйственных земель

На рынке предоставлено достаточное количество предложений земельных участков сельскохозяйственного назначения - 33 объекта.

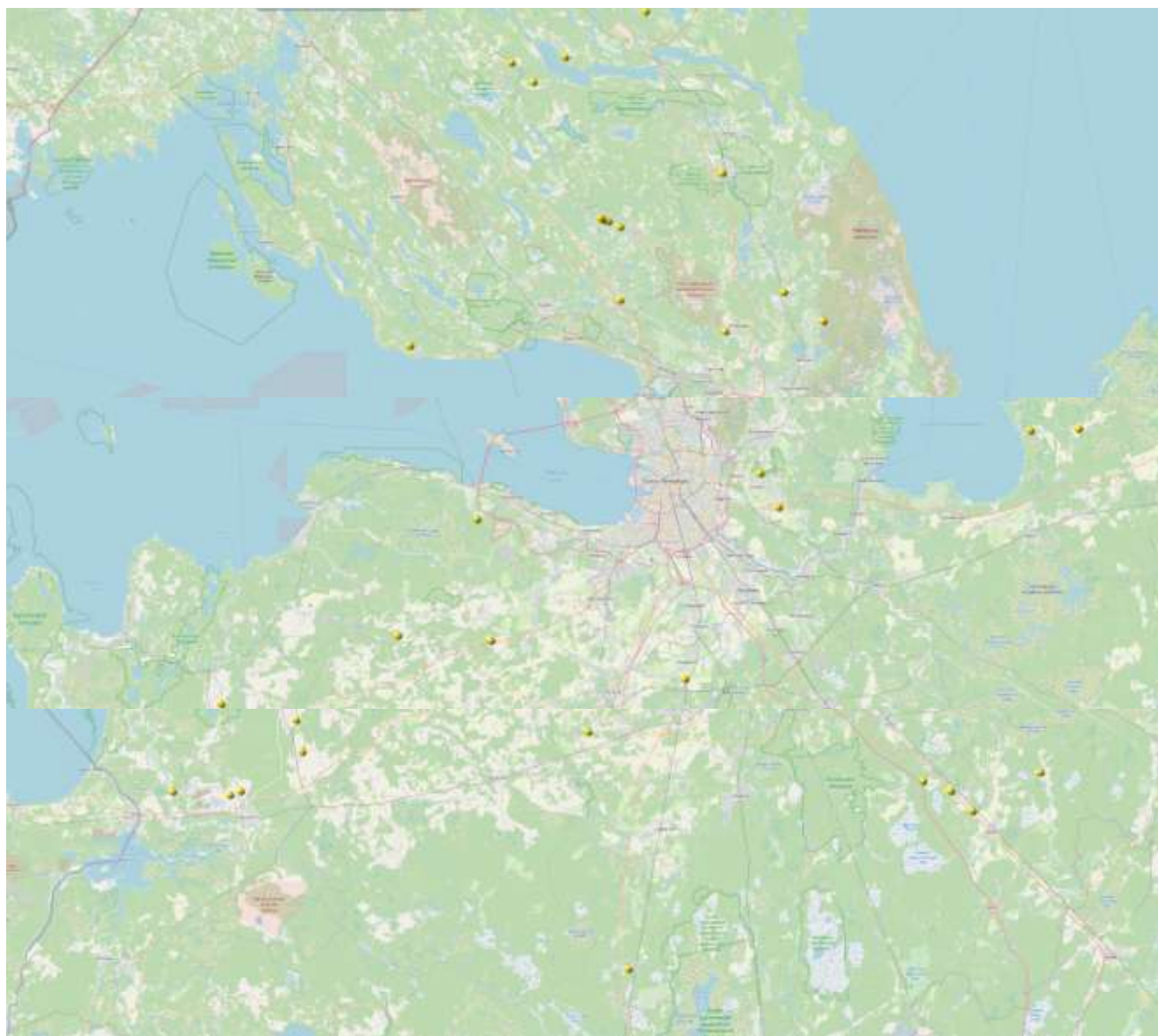


Рисунок 14. Территориальное распределение земельных участков сельскохозяйственного назначения⁸

⁸ <http://www.peterland.info/>

Рынок загородных объектов - земельных участков для коттеджного строительства, СНТ/ДНП, загородных клубов

На рынке предоставлено ограниченное количество предложений земельных участков для ИЖС (коттеджное строительство), СНТ/ДНП, баз отдыха (загородных отелей), рекреационных целей, размещения объектов физкультур и спорта - 25 объекта.

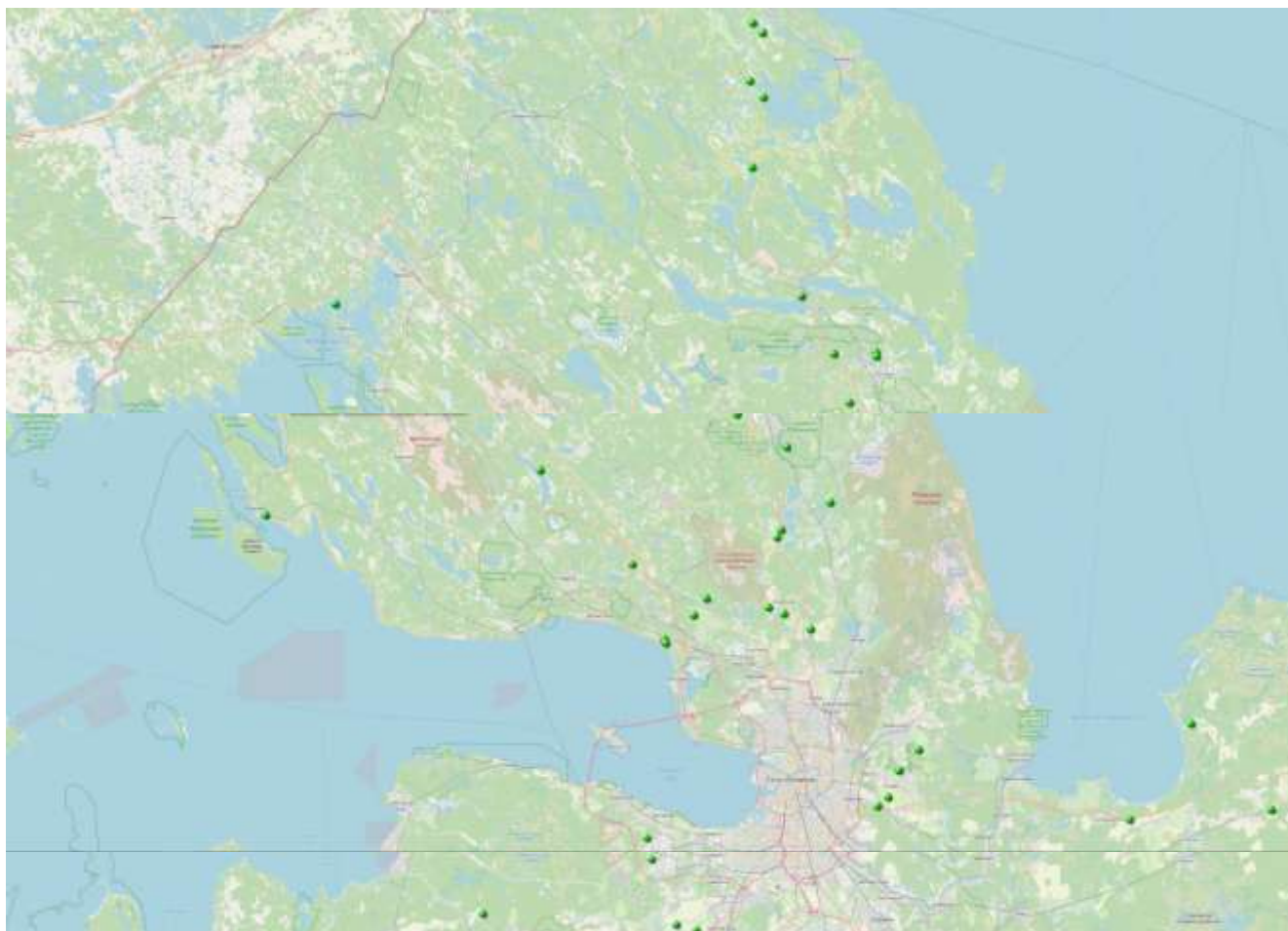


Рисунок 15. Территориальное распределение земельных участков для коттеджного строительства, СНТ/ДНП, загородных клубов⁹

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

⁹ <http://www.peterland.info/>

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

Рынок недвижимости является ключевым для экономики Петербурга, от него напрямую зависит состояние смежных отраслей – строительства, промышленности, ретейла, транспортной и социальной инфраструктуры.

Спрос

Наиболее востребованными остаются участки: для промышленной функции — расположенные в локальных промышленных зонах и индустриальных парках окраинных районов города, пригородах и прилегающих к городской черте территорий Ленинградской области. Для общественно-деловой функции — расположенные вблизи крупных транспортных магистралей, станций метрополитена, ключевых транспортных узлов и/или в престижных районах делового центра города. Под жилую застройку — участки на территории комплексного освоения, в районах со сложившейся социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой. Наибольшим спросом наконец 2 квартала 2022 года пользовались участки под жильё, расположенные рядом с восточной и южной границами города.

Обычно пик весеннего спроса на рынке загородной недвижимости приходится на середину апреля — начало мая. В 2022 году он сдвинулся на март. Покупатели, напуганные ростом цен на новостройки, повышенными ставками по ипотеке, ростом курса доллара и ключевой ставки ЦБ, решили вложиться в относительно недорогие участки за городом.

Общий объём инвестиций в недвижимость Петербурга по итогам первого полугодия 2022 года составил \$570 млн. Это в 2,5 раза меньше результата аналогичного периода 2021 года. Падение во многом объясняется снижением инвестиционной активности со стороны застройщиков, которые в прошлые годы скупали участки и объекты под новое строительство и редевелопмент. По итогам первых шести месяцев 2022 года застройщики суммарно инвестировали \$236 млн в приобретение земельных участков. При этом в первом полугодии 2021 года объём инвестиций этот показатель достиг \$1,1 млрд.

Удорожание банковского финансирования, особенно бридж-кредитования, нарушение цепочек поставок, динамичный рост стоимости и дефицит стройматериалов и рабочей силы заметно охладил земельный рынок. Многие девелоперы находятся в ожидании стабилизации экономики и скорейшего восстановления продаж. Возвращение спроса к прежним уровням во многом будет зависеть от результатов работы программы льготной ипотеки. Тогда девелоперы смогут более уверенно прогнозировать ценообразование и экономику новых проектов и вернуться к рассмотрению земельных участков.

Самый бюджетный земельный участок под индивидуальное жилищное строительство располагается в Тихвинском районе. Купить его можно за 100 000 рублей.

Спрос на покупку участков в Ленинградской области за май 2022 года вырос на 18,8% по сравнению с апрелем. Об этом сообщают эксперты журнала «Загородное обозрение Салон загородной недвижимости».

Сотка земли на загородном рынке Петербурга и Ленобласти в первом квартале 2022 года подорожала на 11% — почти до 250 тыс. рублей. По данным Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» (Setl Group), речь идет об участках без подряда. При этом средняя цена приобретаемого участка с конца 2021 года выросла на 20% и достигла 3,6 млн рублей.

Спрос на земельные участки в Ленинградской области

2019 – 2022 гг.

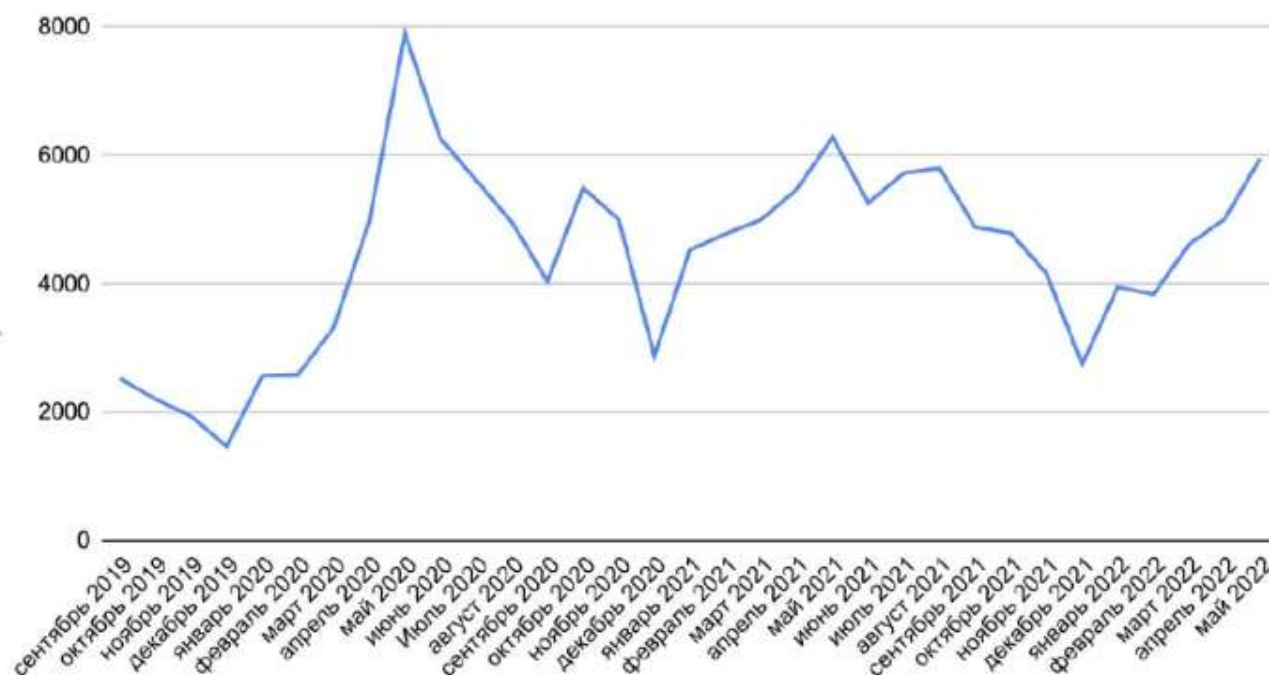


Рисунок 16. Спрос на земельные участки в Ленинградской области

По цене сотки с большим отрывом лидирует Выборгский район Ленинградской области за счет популярных и элитных локаций на побережье — средняя цена сотки в садоводствах и дачных поселках недалеко от Петербурга и в видовых локациях у залива составляет 887 тыс. рублей, что на 28,3% больше показателей четвертого квартала. В этом же районе, но на удаленных от города территориях постоянного проживания ИЖС покупка 100 кв. м земли обойдется в 442 тыс. рублей, во Всеволожском районе — 388 тыс., в Ломоносовском — 251 тыс. рублей.

Средний бюджет покупки участков без подряда за первый квартал 2022 года увеличился на 10% и составил 2,3 млн рублей. При этом 39% в объеме спроса заняли участки по цене 100–200 тысяч рублей за сотку и со средним бюджетом 1,5 млн рублей. На втором месте с долей в 24% — участки в ценовой категории 200–300 тысяч рублей за сотку и бюджетом 2,8 млн рублей, а 21% продаж пришелся на самые дешевые участки, до 100 тысяч рублей за 100 кв. м и бюджетом 0,8 млн рублей.

При этом, по данным аналитиков, совокупный объем предложения на загородном рынке Петербурга и Ленобласти (коттеджи, участки, таунхаусы) на начало апреля 2022 года составил 15,9 тыс. лотов, что на 6% ниже уровня начала 2022 года. Уровень предложения вернулся к исторически минимальным значениям. Он сопоставим с IV кварталом 2020 года — тогда был зафиксирован минимальный объем предложения за последние 10 лет — 15,6 тыс. лотов.

Лидеры предложения по средним ценам 1 сотки земли, тыс. руб./сот.



Рисунок 17. Районы-лидеры предложений по средним ценам 1 сотки земли, тыс. руб./сот

По оценке КЦ "Петербургская недвижимость", в первом квартале 2022 года на первичном загородном рынке реализовано 2,9 тыс. объектов. Прирост показателя составил 13%. Несмотря на то, что при обычном сценарии годового спроса первый квартал традиционно считается достаточно слабым периодом для проведения сделок (речь о сезонности спроса), в 2022 году активность была подстегнута геополитической и внутриэкономической ситуацией. Это и привело к значительному всплеску числа сделок в марте. В результате активность вновь достигает пиковых объемов за квартал.

По данным "Максимум лайф девелопмент", в марте 2022 года продажи земельных участков в коттеджных посёлках под Петербургом выросли на 80% по сравнению с аналогичным периодом 2021-го. Большинство сделок были закрыты с полной оплатой без привлечения кредитных средств.

Структура продаж не изменилась: на рынке сохраняется многолетний тренд подавляющего преобладания доли сделок по участкам без подряда (88% в структуре спроса). Цены на такие участки выросли, так стоимость сотки составила 249,1 тыс. рублей (+11%), среднего участка в целом — 3,6 млн рублей (+20%). Как объясняют эксперты, в этом сегменте темпы прироста оказались выше, поскольку увеличилась средняя площадь оставшихся в реализации участков.

В первом квартале 2022 года девелоперы стали реже покупать землю под строительство жилой недвижимости в Петербурге.

По данным компании Rusland SP, за это время строительные компании приобрели 85 га, что на 54% ниже по сравнению с 2021 годом, когда застройщики приобрели 186,6 га. Аналитики обратили внимание, что отрицательная динамика по приобретениям на рынке наблюдалась последний раз 3 года назад при переходе на эскроу-счета.

Под жилищное строительство в первом квартале 2022 года свой земельный портфель пополнили Element Development, RBI, ООО "СЗ "Ригель", ПСК, "Эталон" и ГК "Аквилон". При этом последние три компании приобрели участки на Пулковском шоссе (от 2 до 29 га стоимостью около 3 млрд рублей), а "Ригель" отдал предпочтение Всеволожскому району Ленобласти, купив самый большой участок площадью 51 га. Эксперт обратил внимание, что застройщики интересуются новой землёй с осторожностью, поэтому говорить о скором оживлении рынка не приходится. Из-за роста ставок по кредитам некоторые девелоперы начали обсуждать долегие схемы покупки участков, которые преобладали до введения эскроу-счетов и проектного финансирования. По утверждениям управляющего партнера Rusland SP, наблюдаемое в начале 2022 года снижение закономерно с учетом произошедших в феврале событий. Также стоит принять во внимание, что закрытые в первом квартале 2022 года сделки были начаты еще в прошлом году.

Производитель товаров для кровли, ограждений и фундамента "Таврос" приобрёл участок площадью 1 га в промышленном парке "Софийский" в Петербурге. Компания планирует построить там распределительный центр с точкой розничных продаж. Площадь объекта составит 5 тыс. кв.м. "Таврос" займёт участок на первой линии, правильной формы, с

хорошей транспортной доступностью и для сотрудников, и для клиентов и всеми необходимыми инженерными коммуникациями.

Комитет по градостроительству и архитектуре Петербурга (КГА) выдал градостроительный план земельного участка на Смольной ул., 4, площадью 18,5 тыс. кв.м. Предполагаемый вид использования — многоэтажная жилая застройка. Согласно данным ЕГРП, участок принадлежит АО "НПП "Сигнал". Сменить назначение участка на Смольной ул. будет ещё сложнее, так как по генплану и градостроительному регламенту он относится к промышленным зонам. Строительство жилья в них не предусмотрено. Но такая возможность всё же существует. Например, как раз сейчас Смольный готовит новый генплан города, в который можно попытаться внести свои предложения.

Окрестности северной части пр. Обуховской Обороны действительно пока практически не затронуты редевелопментом. Жилые проекты точечно возникают южнее и чаще со стороны Невы. Так, например, на пр. Обуховской Обороны, 38, Setl Group застраивает бывшую территорию Невского завода. Между тем рядом со Смольной улицей вскоре пройдёт Широтная магистраль скоростного движения, которая улучшит транспортную ситуацию в районе. На участке можно построить 28-30 тыс. кв.м жилой площади, что потребует не менее 6-7 млрд рублей инвестиций.

В Петербурге на торги выставили участок на Невской губе (западнее Васильевского острова, квартал 4), принадлежавший обанкротившейся строительной корпорации "Элис". Начальная цена объекта площадью 8,5 тыс. м² — 736,5 млн рублей. Участок на Невской губе находится на территории, которую разрешено использовать под размещение производственных и административных объектов.

У развязки Шафировского и Индустриального проспектов в Красногвардейском районе Петербурга вырастет новый жилой квартал. Там поселаться 5 тыс. человек, проект реализует "Строительный трест". Проект застройки на участке площадью 19,3 га (бывшие земли совхоза "Ручьи") подготовила архитектурная мастерская "Урбис". Предусмотрено строительство школы на 500 мест и двух детских садов. Девелопер оценивает себестоимость строительства примерно в 100 тыс. руб./кв.м, ещё по 50 тыс. нужно закладывать на инженерии, дороги и социальную инфраструктуру. Таким образом, общие инвестиции в проект составят порядка 20 млрд рублей. В компании Nikoliers предположили, что цена участка могла составить около 2,5 млрд рублей.

Девелоперская группа компаний ПСК построит в районе станции метро "Ладожская" в Петербурге апартамент-отель. ПСК приобрела участок под строительство в начале февраля 2022 года. До этого площадка принадлежала ООО "Юнион апартамент". Эксперты оценивают сделку в 1,5-1,6 млрд рублей.

Прогнозы

За 2021 год в городе стоимость земли под строительство жилья и апартаментов практически удвоилась и доходила до 60 тыс. руб. за кв.м земли, что привело к перегреву рынка. Тенденция к росту цен на земельном рынке будет сходиться на нет – прогнозируют эксперты – расти дальше некуда. Дальнейшее удорожание может привести к тому, что девелоперам будет невыгодно приобретать переоцененные участки, слишком дорогая земля делает проект неликвидным.

По данным CORE.XP, в первом полугодии 2022 года объём вложений в площадки под жильё на российском рынке составил всего 62 млрд рублей (-48% к аналогичному периоду 2021 года). Эксперты прогнозируют рост интереса к земельным участкам для загородного и малоэтажного строительства. Закрытие границ, отмена перелётов, невозможность приобретения валюты, повышение стоимости туров подстегнуло спрос на загородные

земельные участки по всей России. Развитию рынка также способствует запуск льготной ипотеки для строительства такого жилья своими силами.

Субсидирование кредитов застройщикам также должно оживить рынок и подстегнуть спрос на новостройки и землю в целом. Для поддержания объёмов строительства жилья правительство РФ выделило 35 млрд рублей на субсидирование кредитов застройщикам.

Изменения в земельном законодательстве

В 2022 году упрощаются процедуры проведения общественных обсуждений и публичных слушаний в части принятия решения по проектам генпланов, правил землепользования и застройки, проектам планировки и межевания территории.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 09.04.2022 года № 629 «Об особенностях регулирования земельных отношений в РФ в 2022 году» земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам или юридическим лицам в аренду без проведения торгов в целях осуществления деятельности по производству продукции, необходимой для обеспечения импортозамещения в условиях введенных ограничительных мер со стороны иностранных государств и международных организаций, перечень которой устанавливается регионом. Кроме того, в том числе допускается продажа гражданину без проведения торгов земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, предназначенных для ведения ЛПХ за границами населенного пункта, ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд и предоставленных в аренду гражданину, при условии отсутствия информации о выявленных и неустранимых нарушениях законодательства при использовании такого земельного участка.

С 1 марта 2022 года в Российской Федерации начал действовать Государственный реестр земель сельского назначения. Помимо прочего, в нем будет содержаться информация о плодородии и других качественных показателях земли. Вести реестр будет Министерство сельского хозяйства. Владельцы земельных участков получают права и возможность бесплатно получать сведения из этого реестра.

В 2022 году в Налоговый кодекс России вступают ужесточенные правила контроля над целевым использованием земельных участков. Заниматься данным вопросом будет ФНС. За неиспользование сельскохозяйственных земель для производства еды, а также за использование не по целевому назначению участков, выделенных для садоводства, огородничества, ИЖС или ЛПХ граждан будут не только наказывать по 8.8 КоАП РФ, но также лишать налоговых льгот. Последняя мера будет реализовываться в форме доначисления налога: вместо льготных 0.3% будет устанавливаться ставка в 1.5%. Так же будет прекращаться действие ограничения 10% ежегодного роста налога.

Депутаты Законодательного собрания в окончательном чтении приняли закон об увеличении площади Петербурга. К городским территориям добавили 135 га за счёт намыва в Финском заливе. Теперь официально городскими территориями считается участок земли, на котором расположена станция метро "Зенит" на Крестовском острове. Также в состав Петербурга включили два участка рядом с дамбой площадью 962,9 и 224,6 тыс. м². Их создавали для развития порта "Бронка".

Динамика стоимости

Во втором квартале 2022 года на вторичном рынке земельных участков крупных сделок не было. Состоялись одни торги Фонда Имущества: по участку 4,9 тыс. кв.м, предназначенному

под складскую застройку и расположенному в Сапёрном пер. пос. Колпино. Превышения конечной цены над начальной не было.

Наиболее востребованными остаются участки: для промышленной функции — расположенные в локальных промышленных зонах и индустриальных парках окраинных районов города, пригородах и прилегающих к городской черте территорий Ленинградской области. Для общественно-деловой функции — расположенные вблизи крупных транспортных магистралей, станций метрополитена, ключевых транспортных узлов и/или в престижных районах делового центра города.



Рисунок 18. Динамика средней стоимости земли под коммерческую застройку

Под жилую застройку — участки на территория комплексного освоения, в районах со сложившейся социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой. Наибольшим спросом на конец второго квартала 2022 года пользовались участки под жильё, расположенные рядом с восточной и южной границами города. Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки для промышленных земельных участков сейчас может составлять до 10%, для участков общественно-делового назначения — до 15%.



Рисунок 19. Динамика стоимости земли под жилую застройку

За первое полугодие 2022 года спрос на землю под жилищное строительство упал более чем

наполовину по сравнению с тем же периодом 2021 года. Последний раз такая динамика была три года назад при переходе строительной отрасли на эскроу-счета. Спрос на землю под коммерческое использование ещё ниже, поскольку отдачу проектов в текущих условиях трудно прогнозировать. В то же время и предложение земли, особенно под жилую застройку, снизилось. Новые участки к продаже практически не появляются: продавцы пока наблюдают за рынком.

В наибольшей степени на цену земли оказывает влияние местоположение: удалённость от города, градостроительные ограничения. Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на четверть. Третьим важным фактором остаётся площадь участка.

Стоимость земли на вторичном рынке составляет в среднем для обеспеченных коммуникациями, расположенных в окраинных районах города участков площадью 10 000–50 000 кв. м: 2 100–2 600 руб./кв.м для промышленной и 12 800–13 800 руб./кв.м для общественно-деловой функций. В среднем стоимость удачно расположенного земельного участка под жильё составляет на конец квартала 36,4– 46,4 тыс. руб./кв.м.

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

Таблица 7. Примеры предложений земельных участков под общественно-деловую застройку и застройку, характерную для жилых кварталов 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, ул. Новоорловская, 56, литера А	для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений	1 368,0	13 250 000	9 686	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_izhs_2576333193
2	г Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, поселок Тярлево , Московское шоссе дом 9.	коммерческое назначение	1 630,00	9 600 000	5 890	https://spb.cian.ru/sale/commercial/264973137/
3	Санкт-Петербург, улица Красуцкого, 3М, Измайловское округ	Для размещения жилого дома (жилых домов)	2 015,00	39 000 000	19 355	https://spb.cian.ru/sale/commercial/250117743/
4	Санкт-Петербург, Бокситогорская ул., 27/1	Для размещения объектов торговли	5 000,00	83 000 000	16 600	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_50sot_pro_mnaznacheniya_2539751231
5	Санкт-Петербург, Сосновский пр-т	под строительство коммерческого объекта недвижимости, в частности: медицину, бытовые услуги, банки, административные здания, общежития и другие назначения	1 500,00	16 900 000	11 267	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_pro_mnaznacheniya_2379170264
6	г.Санкт-Петербург, станция Нева, дом 68, литера А, (г.Санкт-Петербург, станция Нева, дом 68, литера А)	Магазины	1 036,00	17 500 000	16 892	https://spb.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1540594093

Согласно мониторингу рынка, диапазон цен предложений земельных участков под общественно-деловую застройку и застройку, характерную для жилых кварталов в спальных районах Санкт-Петербурга, составляет 5 890 – 19 355 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 Девелоперов¹⁰ 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	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 ЦД)	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 С, прочее), 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 20. Значения скидок на торг

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);

¹⁰https://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

- 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 8. 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 разниться.

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:

- На первичном рынке в 1 квартале 2022 года состоялось 5 торгов Фонда Имущества. Наибольшее превышение по торгам, в 3,31 раза, было достигнуто для участка под складскую застройку, площадью 2,38 тыс. кв. м, расположенного на Московском шос.
- В первом квартале 2022 года на вторичном рынке земельных участков произошли четыре крупные сделки: две — с участками под строительство жилья, одна — под МФК, и ещё одна — продажа участка со складским терминалом, ранее принадлежавшего компании «Юлмарт». Самая крупная сделка — продажа 7 участков общей площадью 173 тыс. кв. м в Буграх, недалеко от развязок КАД с пр. Энгельса и с Выборгским шос. Здесь предполагается строительство жилого комплекса.
- Наибольшим спросом на конец 2 квартала 2022 года пользовались участки под жильё, расположенные рядом с восточной и южной границами города.
- Средняя цена приобретаемого участка с конца 2021 года выросла на 20% и достигла 3,6 млн рублей.
- Средний бюджет покупки участков без подряда за первый квартал 2022 года увеличился на 10% и составил 2,3 млн рублей.
- В первом квартале 2022 года девелоперы стали реже покупать землю под строительство жилой недвижимости в Петербурге.
- Прогнозируется рост интереса к земельным участкам для загородного и малоэтажного строительства.

- Согласно данным результатов опроса Комитета по оценочной деятельности Российской Гильдии Управляющих и Девелоперов¹¹ скидка на торг для земельных участков под общественно-деловую застройку составляет 15,0 – 31%.
- Согласно мониторингу рынка, диапазон цен предложений земельных участков под общественно-деловую застройку и застройку, характерную для жилых кварталов в спальных районах Санкт-Петербурга, составляет 5 890 – 19 355 руб./кв. м.

¹¹https://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 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 общем потоке 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 наиболее эффективное использование имущества, основывается на том, что в любой текущий момент времени максимальная стоимость объекта соответствует его наиболее эффективному использованию, которое в свою очередь определяется текущим состоянием рынка. Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при оценке справедливой стоимости. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Понятие «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 рентиобразующих 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 (справедливой¹²) 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

¹² См. раздел 4.2 «Особые допущения» данного Отчета

отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

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 5 000 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 9. Описание объекта оценки и объектов-аналогов

Характеристики объекта	Объекты оценки	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Источник информации		https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._izhs_2576333193	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_2379170264	https://spb.domclick.ru/card/sale__commercial_land_1540594093
Контактная информация		8-958-603-35-69	8-958-604-16-27	8-905-225-92-43
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н)	Санкт-Петербург, ул. Новоорловская, 56, литера А	Санкт-Петербург, Сосновский пр-т	г.Санкт-Петербург, станция Нева, дом 68, литера А, (г.Санкт-Петербург, станция Нева, дом 68, литера А)
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 размещения амбулаторно-поликлинических учреждений	под строительство коммерческого объекта недвижимости, в частности: медицина, бытовые услуги, банки, административные здания, общежития и другие назначения	Магазины
Наличие улучшений под снос	нет	нет	нет	нет
Характеристика местоположения по Лейферу	Многоквартирная жилая застройка	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Зоны автомагистралей
<i>расположение относительно красной линии</i>	<i>внутриквартально</i>	<i>первая</i>	<i>первая</i>	<i>внутриквартально</i>
<i>характеристика района расположения</i>	<i>сложившийся спальный район города, инвестиционная привлекательность района средняя</i>	<i>сложившийся спальный район города, инвестиционная привлекательность района средняя</i>	<i>сложившийся спальный район города, инвестиционная привлекательность района средняя</i>	<i>сложившийся спальный район города, инвестиционная привлекательность района средняя</i>
Подъездные пути	авто / норм	авто / норм	авто / норм	авто / норм
Площадь, кв. м	2 607,0	1 368,0	1 500,0	1 036,0
Форма участка	пригодная для строительства	пригодная для строительства	пригодная для строительства	пригодная для строительства
Инженерно-техническое обеспечение	Нет	2 элемента	4 ТУ	1 элемент
<i>теплоснабжение</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>	<i>ТУ</i>	<i>нет</i>
<i>водоснабжение</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>	<i>ТУ</i>	<i>нет</i>
<i>канализация</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>	<i>ТУ</i>	<i>нет</i>
<i>электроосвещение</i>	<i>нет</i>	<i>есть</i>	<i>ТУ</i>	<i>есть</i>
<i>газоснабжение</i>	<i>нет</i>	<i>есть</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>
Цена предложения по объявлению	-	13 250 000	16 900 000	17 500 000
Цена предложения, руб. / кв. м	-	9 686	11 267	16 892

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 Девелоперов¹³.

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 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 С, прочее), 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 21. 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 10. Корректировки по первой группе элементов сравнения

Характеристики	Объекты оценки	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Первая группа корректировок				
Цена предложения, руб. / кв. м		9 686	11 267	16 892
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб. /кв. м		9 686	11 267	16 892
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб. /кв. м		9 686	11 267	16 892
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Изменение в %		-23,00%	-23,00%	-23,00%
Скорректированная цена предложения, руб. /кв. м		7 458	8 675	13 007
Дата предложения	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после 1-ой гр. корр-к, руб./кв.м		7 458	8 675	13 007

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-

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

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» и «наличие объектов под снос» 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»¹⁴.

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	0,78	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 22. Корректировка по фактору «местоположение»

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.

¹⁴Лейфер 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»¹⁵. График зависимости удельной цены от площади земельного участка под общественно-деловую застройку представлен ниже:

Таблица 38

Площадь, кв.м		Земельные участки г. Санкт-Петербург				
		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,29	1,40	1,45
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,20	1,24
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,12
	6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	1,00

Рисунок 23. График зависимости

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

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

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 недвижимости¹⁶.

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).

¹⁵Лейфер 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

¹⁶http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf

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

Объект оценки	Объект оценки			
Объект-аналог	ВРИ 3,9	ВРИ 2,4	ВРИ 1	ВРИ 5,7
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.

К ВРИ 5 помимо объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, включены также объекты обслуживания автотранспорта, в т.ч. участки под размещение СТО, шиномонтажа, автосервисы, автокомплексы, заправочные станции и т.д. В связи с этим, исследование опроса экспертного мнения выявило различие в стоимости объектов основного назначения для данного вида разрешенного использования и участков, предоставляемых под объекты автомобильного сервиса.

Таблица 15. Корректировка на предназначение участков ВРИ 5 для размещения объектов автомобильного сервиса.

Участки ВРИ 5, предоставленные под объекты автомобильного сервиса	Участки ВРИ 5, предоставленные под объекты торговли, общественного питания, бытового сервиса.
0,85	1,00

Рисунок 24. 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"¹⁷ по состоянию на 01.10.2022г.

№	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	0,84	0,95	0,89
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,98	1,11	1,04
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения)	0,89	0,99	0,94
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,74	1,01	0,87
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,86	1,02	0,94

Рисунок 25. Корректирующие коэффициенты по фактору «расположение относительно красной линии»

¹⁷<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2972-na-krasnuyu-liniyu-zemelnikh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

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»¹⁸ по состоянию на 01.10.2022 г.

№	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)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,16	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	1,30	1,17
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,24	1,13

Рисунок 26. Корректировка по фактору «инженерно-техническое обеспечение»

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

¹⁸<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2974-na-kommunikatsii-zemelnikh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

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:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)},^{19}$$

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.

¹⁹www.appraiser.ru/Modules/Discuss/image.aspx?a=909

Таблица 11. Проведение корректировок и расчет стоимости объекта оценки

Характеристики	Объекты оценки	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Вторая группа корректировок				
Стоимость после 1-ой гр. корр-к, руб./кв.м		7 458	8 675	13 007
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н)	Санкт-Петербург, ул. Новоорловская, 56, литера А	Санкт-Петербург, Сосновский пр-т	г.Санкт-Петербург, станция Нева, дом 68, литера А, (г.Санкт-Петербург, станция Нева, дом 68, литера А)
Характеристика местоположения по Лейферу	Многоквартирная жилая застройка	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Зоны автомагистралей
Код	0,77	0,73	0,77	0,77
Изменение в %		5,48%	0,00%	0,00%
Наличие улучшений под снос	нет	нет	нет	нет
Код	1,00	1,00	1,00	1,00
Изменение в %		0,00%	0,00%	0,00%
Разрешенное использование	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования	для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений	под строительство коммерческого объекта недвижимости, в частности: медицину, бытовые услуги, банки, административные здания, общепития и другие назначения	Магазины
Код	1,000	1,00	1,00	1,50
Изменение в %		0,00%	0,00%	-33,33%
расположение относительно красной линии	внутриквартально	первая	первая	внутриквартально
Код	0,89	1,00	1,00	0,89
Изменение в %		-11,00%	-11,00%	0,00%
Площадь, кв. м	2 607,00	1 368,00	1 500,00	1 036,00
Изменение в %		-14,00%	0,00%	-14,00%
Инженерно-техническое обеспечение	Нет	2 элемента	4 ТУ	1 элемент
теплоснабжение	1,00	1,000	1,065	1,000
водоснабжение	1,00	1,000	1,040	1,000
канализация	1,00	1,000	1,035	1,000
электроосвещение	1,00	1,070	1,035	1,070
газоснабжение	1,00	1,170	1,000	1,000
Код	1,00	1,25	1,19	1,07
Изменение в %		-20,12%	-15,72%	-6,54%
Общая корректировка (2 группа)		-39,6%	-26,7%	-53,9%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		4 501	6 357	5 999
Абсолют. валовая коррекция (АВК)		50,6%	26,7%	53,9%
1/(1+АВК)		0,6640	0,7892	0,6499
Весовые коэффициенты		0,32	0,38	0,31
Стоимость, руб./кв. м				5 661
Стоимость, руб.				14 757 694

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, по состоянию на 28 октября 2022 года составляет 14 757 694 рубля.

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 12. 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	14 757 694	Не применялся

Сравнительному подходу присвоен вес 100%.

Таким образом, справедливая стоимость Объекта на дату оценки составляет:

Таблица 13. 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-	14 757 694	14 757 694	14 760 000

Объект оценки	Сравнительный подход, руб.	Согласованная стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. (округленно)
западнее дома 22, литера Н), кадастровый номер 78:34:0410802:31			

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 28 октября 2022 года составляет:

14 760 000,00

(Четырнадцать миллионов семьсот шестьдесят 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 28 октября 2022 года составляет:

14 760 000,00

(Четырнадцать миллионов семьсот шестьдесят тысяч) рублей.

Оценщик
ООО «РосЭкспертОценка»



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

Ширяева О.В.

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

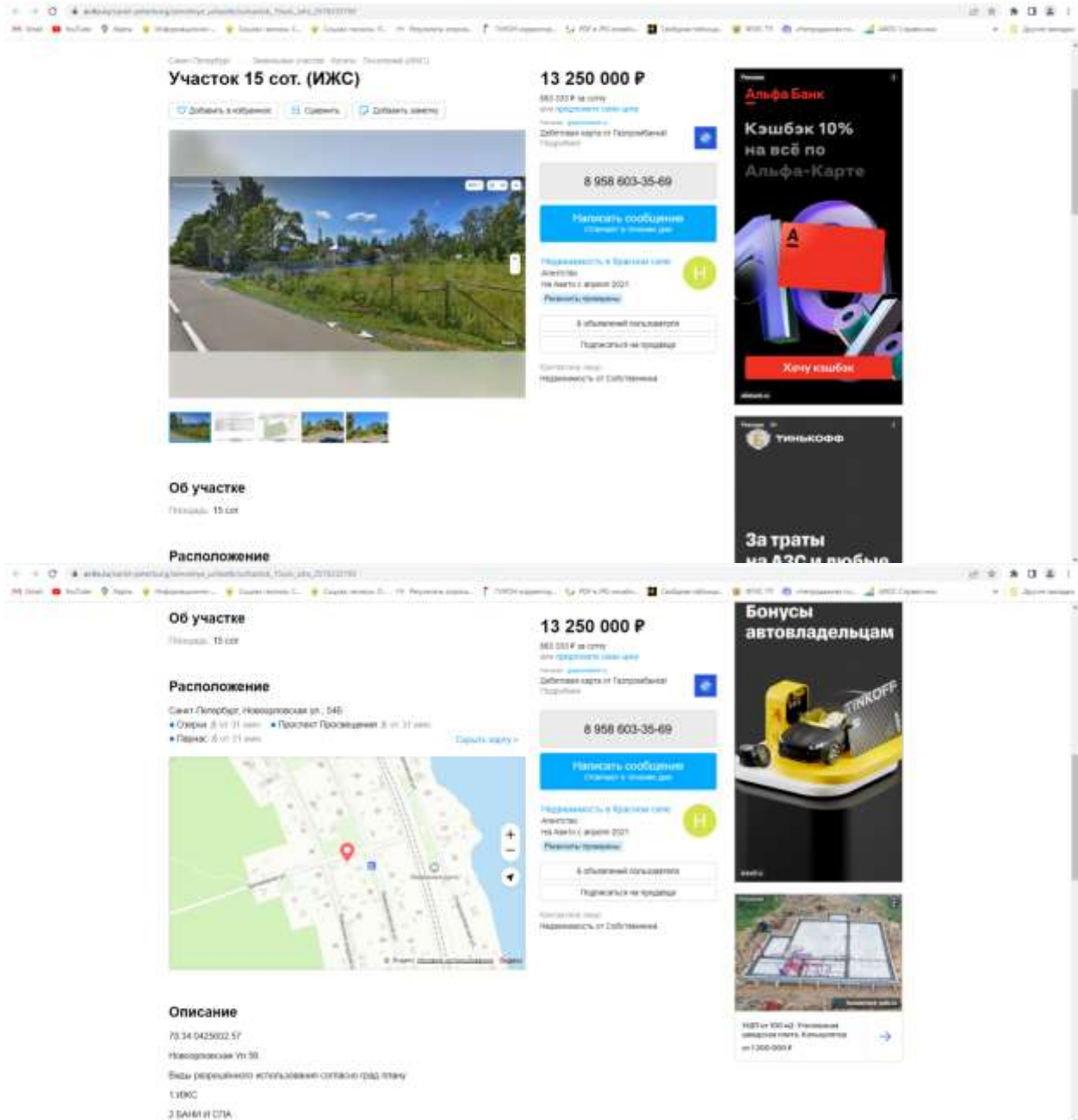
1. Башкатов В.С. Бузова И.А. Основы оценки стоимости недвижимости. – СПб.: Изд-во СПбГУ, 2005. – 170 с.
2. Грибовский С. В. Оценка доходной недвижимости. – СПб Питер, 2003 г.
3. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, 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



The image displays two screenshots of a real estate listing on the Avito.ru website. The listing is for a plot of land (Участок 15 сот. (ИЖС)) located in the Saint-Petersburg region, with a price of 13,250,000 RUB. The top screenshot shows a photograph of the plot, which is a green field with a road and trees. The bottom screenshot shows a map of the location, with the plot marked in red. The map shows the plot is situated near the intersection of Novorossiyskaya St. and Prospekt Prosvetlennosti St. in the city of Saint-Petersburg. The listing also includes contact information for the seller, a phone number (8 958 603-35-69), and a button to send a message. There are also advertisements for Alfa Bank and Tinkoff on the right side of the page.

Объект-аналог № 2

Участок 15 сот. (промназначения)

16 900 000 Р

1 126 667 Р за сотку или площадь участка

8 958 604-16-27

Написать сообщение

Визитка СТО

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Гангутская, д. 6, лит. А, пом. 2Н

Визитка СТО

На Авито с апреля 2013

Забронировать 11 объявлений

В объявлении пользователя

Позвонить по телефону

Рассчитать стоимость аренды

Об участке

Площадь: 15 сот

Расположение

Санкт-Петербург, Соковский пр-т
ул. Красноваршавская

Приглашаем курьеров!

Совмещай с работой и учёбой, получай до 5 000 Р в день*

Delivery Club

С КАСКО в Тинькофф Страховании

Расположение

Санкт-Петербург, Соковский пр-т
ул. Красноваршавская

16 900 000 Р

1 126 667 Р за сотку или площадь участка

8 958 604-16-27

Написать сообщение

Визитка СТО

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Гангутская, д. 6, лит. А, пом. 2Н

Визитка СТО

На Авито с апреля 2013

Забронировать 11 объявлений

В объявлении пользователя

Позвонить по телефону

Рассчитать стоимость аренды

Описание

В городе земельный участок 1500 кв.м под строительство коммерческого объекта недвижимости

ЗОНА - Т3.2

Земельное назначение: промисл.

Разрешенные виды использования включают капитальные строения, в частности: медицинскую, бытовую услуги, банки, административные здания, общедоступные и другие здания.

Высотность: 6-10 этажей

Ориентировочная общая площадь проекта может составить до 3000 кв.м

Составлены все коммуникации.

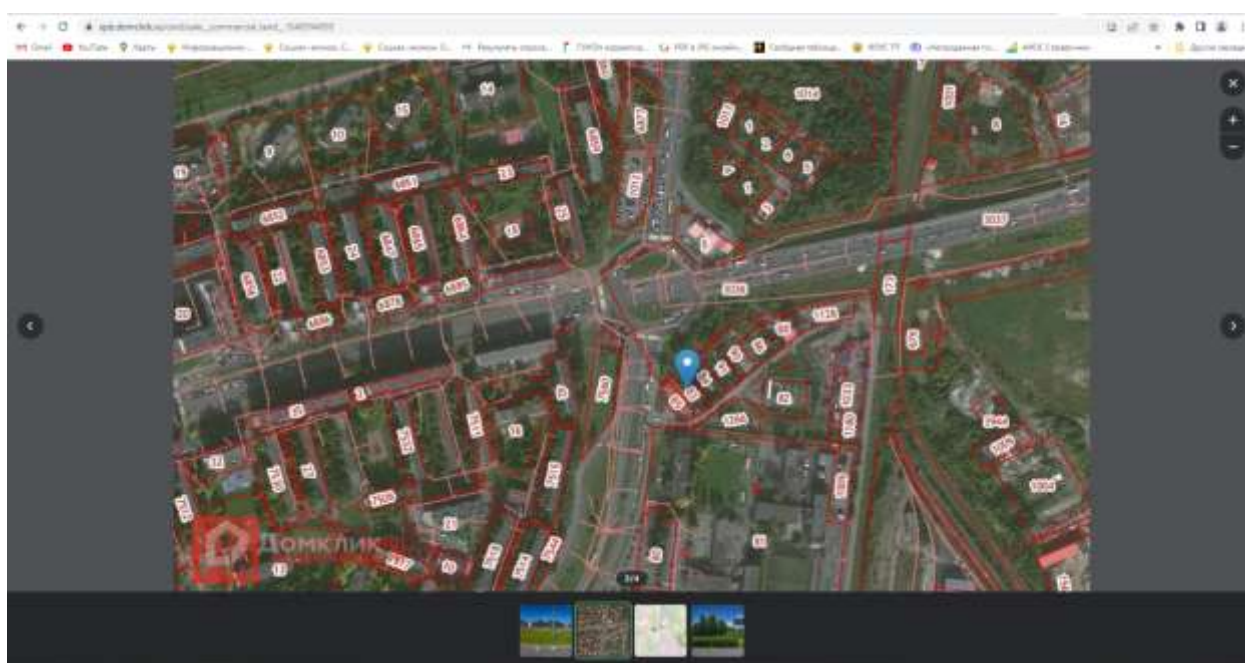
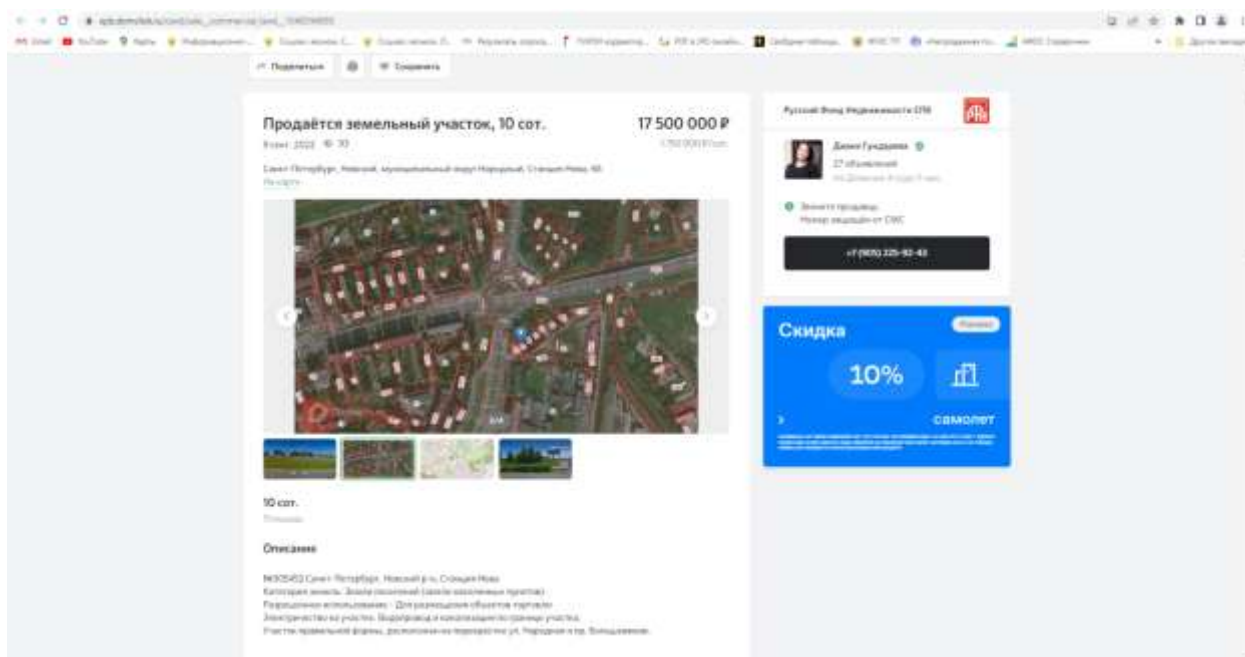
направление на ремонт за 2 дня

Гипсовая штукатурка ВОЛМА-Слой

№1 ВОЛМА СЛОЙ

7,5 м x 130

Объект-аналог № 3



Согласно интервью с представителем собственника земельного участка, уточнен кадастровый номер объекта-аналога: 78:12:0006351:83 и площадь объекта-аналога: 1 036 кв.м.

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





ИНГОССТРАХ
Просто быть уверенным

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ № 433-191-050006/22 ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-191-050006/22 от 17.05.2022г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО "РОСЭКСПЕРТОЦЕНКА" 191187, город Санкт-Петербург, Гангутская ул., д. 6 литер а, помещ. 2Н ИНН: 7841394645
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	С «05» июня 2022 года по «04» июня 2023 года, обе даты включительно.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере 10 000 000,00 рублей (десять миллионов рублей 00 копеек).
ФРАНШИЗА:	По Договору страхования франшиза не установлена
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-191-050006/22 от 17.05.2022г.
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 117997, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

Начальник отдела страхования ответственности
Филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге,
На основании доверенности №8740090-191/22 от 11.01.2022г.


Розулина О.В.

Место выдачи: г. Санкт-Петербург

Дата выдачи: 17 мая 2022г.





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 «РЕТ ГРАФ», г. Москва, 2021 г., страница 8 84791



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 010461 от «10» декабря 2021 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 010461 от «10» декабря 2021 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Ширева Ольга Валерьевна**
Паспортные данные: Сер. 6909 №332010 выдан Отделом УФМС России по Томской области в Кировском районе гор. Томск (код подразделения - 700-009) 21.09.2009
Адрес регистрации: 197375, г. Санкт-Петербург, Приморский район, ул. Вербная, д. 10, строение I, 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, 115035, г. Москва, ул. Патницкая, 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, возникшим 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 I расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 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 I факт причинения ущерба действиями (бездействия) 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) третьим лицам.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2022 года по «30» июня 2023 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 Страхователю 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. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):** 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
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 (Ассоциация «Русское 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:

Ширева Ольга Валерьевна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков:

(Александровский С.Ю., Негальник Анна Владимировна, директор филиалов и профессиональных рисков, действующий на основании Доверенности №5744432-4/21 от 25.05.2021 от СПАО «Ингосстрах» и на основании Доверенности №12452/21/4 от 10.12.2021 г. от АО «АльфаСтрахование»)



ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР (ПОЛИС)

обязательного страхования ответственности оценщика
(электронное страхование)
№ 433-191-050020/22 от «17» мая 2022 г.



1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Ширева Ольга Валерьевна , Паспорт Граждан РФ серии 89 08 №332010 выдан Отделом УФМС России по Томской обл. в Кировском районе гор. Томска 21.09.2009 г. Адрес регистрации: 197375 г. Санкт-Петербург, ул.Вербная, д.10, корп.1, кв.271 Эл. адрес: shiruvava@ros-ee.ru Тел: +78113913125
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115036, г. Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2 эл. адрес: prof-tmk@ingos.ru тел: +7(499)973-92-03 Лицензия Центрального банка Российской Федерации ОИ № 0828 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Период страхования по настоящему Договору (Полису) (далее-Договор) установлен с «01» июня 2022 г. по «31» мая 2023 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору устанавливается в размере 3 000 000,00 (три миллиона рублей 00 копеек) . 4.2. Франшиза по настоящему Договору не установлена.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Размер страховой премии по настоящему Договору составляет 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 «15» июня 2022 г. 5.3. При неплате 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 учетом ограничений и исключений за соответствующую плату (страховую премию).
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» 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 выдержать.
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, заключаемому 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 принятым 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.
11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:	10.1. 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 . 10.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора (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 также персональные данные в срок, не превышающий 50 лет с момента прекращения действия настоящего 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. 10.3. Настоящий Договор считается заключенным Страхователем на основании его заявления, отправленного Страховщику через его официальный сайт www.ingos.ru , подписанного простой электронной подписью Страхователя – физического лица, и на указанных в Договоре условиях с момента уплаты страховой премии (страхового взноса). Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), предоставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». Оплата страховой Премии по настоящему Договору (ст. 436 ГК РФ), Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Договора ему была предоставлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования (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 положениям Договора. 10.4. В соответствии с п. 4 ст. 6.1 «Закона РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» № 4015-1 от 27.11.1992 г. настоящий Договор, составленный в виде электронного документа, подписан электронной квалифицированной электронной подписью Страховщика и признан Сторонами электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью полномочного представителя СПАО «Ингосстрах». 10.5. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика по настоящему Договору являются телефонные и почтовые связи, а также электронная почта, кроме направления документов, относящихся к событиям, имеющим признаки страхового случая. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

Договор страхования оформлен Страхователем на сайте СПАО «Ингосстрах»

Настоящий Договор, включает текст Правил страхования, закреплённых УКСП Страховщика








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 паевой инвестиционный фонд недвижимости "ДОХОДЪ - Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственности.


Кадастровый(условный) номер: 78:34:0410802:31

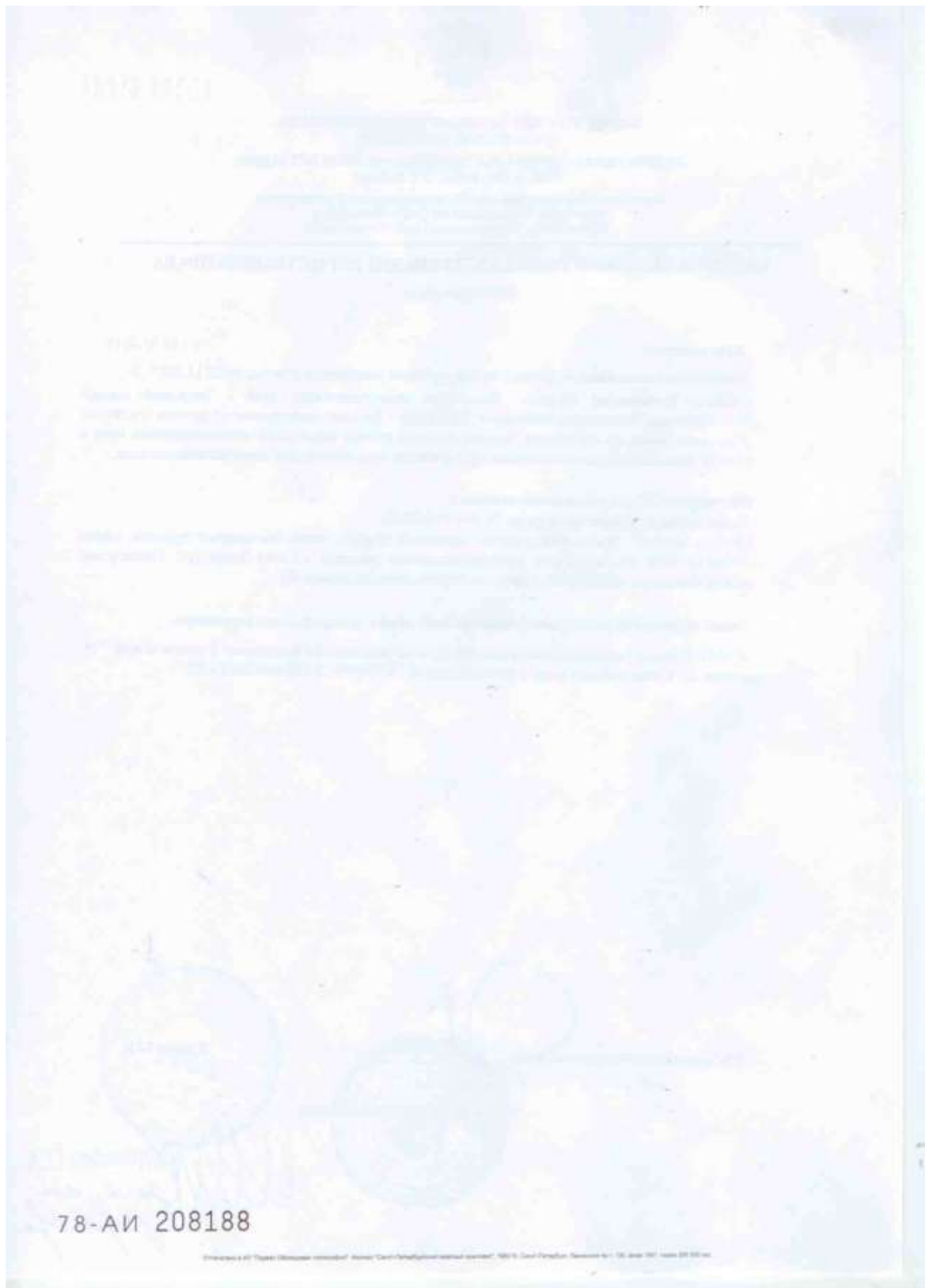
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 2607 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч.2, (северо-западнее дома 22, литера Н)

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.

Зенкова О.А.
зам. ген.
директора



78-АИ 208188

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											
—											
6											
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 26.04.2011											
7											
Местоположение: с.Санкт-Петербург. Фермское шоссе, участок 2, (северо-западной дома 22, литеры 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											
Земли водного фонда											
Земли запаса											
Категория не установлена											
8.2											
—											
9											
Разрешенное использование: для размещения жилого дома(жилого домов)											
10											
Фактическое использование /характеристика деятельности/ —											
11											
Площадь (кв.м): 2607											
12											
Кадастровая стоимость (руб.) 5221821											
13											
Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./кв.м): 2003											
14											
Сведения о правах: —											
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											
18.2											
Номер участка, преобразованного в результате выдела											
18.3											
Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 78:34-4108Б:7											

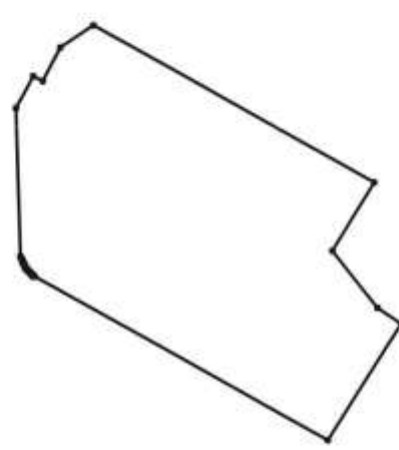


Ведущий инженер (наименование должности) Е. Ю. Вурки (подпись, фамилия)

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

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	Масштаб М 1:1000 Условные знаки: — граница земельного участка, • поворотная точка				



Е.Ю. Вурки
(подпись)
Е.Ю. Вурки
(инициалы, фамилия)

Ведущий инженер
(подпись/инициалы, фамилия)