

## ОТЧЕТ № 171 от 27 октября 2023 года

Об оценке рыночной (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, имущественные оцениваемые права на объект оценки - право собственности на земельный участок без учета обременения в виде доверительного управления

**ЗАКАЗЧИК: ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.»**

***ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»***

**ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «РостЭкспертОценка»**

**г. Санкт-Петербург 2023**



Уважаемая Ольга Андреевна!

В соответствии с договором на проведение оценки № 6/УК от 01 сентября 2014 года специалистом ООО «РостЭкспертОценка» выполнен расчет рыночной (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, имущественные оцениваемые права на объект оценки - право собственности на земельный участок без учета обременения в виде доверительного управления.

Оценка рыночной (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", Общими стандартами оценки ФСО I – ФСО VI, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, Федеральным стандартом оценки ФСО №7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

Нами 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:

Рыночная (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, имущественные оцениваемые права на объект оценки - право собственности на земельный участок без учета обременения в виде доверительного управления, по состоянию на 27 октября 2023 года составляет:

**16 400 000**

**(Шестнадцать миллионов четыреста тысяч) рублей, НДС не облагается<sup>1</sup>.**

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 «РостЭкспертОценка»:

С.С. Алексагин

---

<sup>1</sup> Согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС



## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Основные факты и выводы .....	5
2. Информация, содержащаяся в Задании на оценку .....	6
3. Применяемые стандарты оценки.....	8
3.1. Применяемые стандарты.....	8
3.2. Вид определяемой стоимости .....	9
4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения .....	12
4.1. Основные допущения .....	12
4.2. Особые допущения.....	13
5. Сведения о Заказчике оценки, Оценщике .....	15
5.1. Сведения о Заказчике оценки .....	15
5.2. Сведения об Оценщике и исполнителе.....	15
5.3. Сведения о независимости.....	16
6. Общая информация .....	18
6.1. Основание для проведения оценки.....	18
6.2. Цель оценки .....	18
6.3. Дата оценки и дата осмотра .....	18
6.4. Дата составления и порядковый номер отчета.....	18
6.5. Оцениваемые права, данные о собственнике (правообладателе) объекта оценки ...	18
6.6. Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения .....	21
6.7. Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов оценки .....	21
7. Описание процесса оценки .....	22
7.1. Используемые термины и определения .....	22
7.2. Описание процесса оценки .....	24
8. Описание Объекта оценки .....	27
8.1. Описание местоположения объекта оценки.....	27
8.2. Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки.....	31
8.3. Информация о текущем использовании Объекта оценки .....	34
8.4. Балансовая стоимость объекта оценки.....	34
8.5. Позиционирование объекта оценки .....	34
8.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость .....	34
9. Анализ рынка Объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки.....	35
9.1. Макроэкономическая ситуация в России .....	35
9.2. Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга .....	41
9.3. Обзор рынка земельных участков Ленинградской области и Санкт-Петербурга .....	45
10. Основные принципы оценки.....	64
11. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	66
12. Выбор подходов к оценке .....	70
13. Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки .....	74



13.1.	Расчет стоимости сравнительным подходом объекта оценки .....	74
13.2.	Согласование результатов расчетов рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки .....	91
14.	Заявление о соответствии .....	93
15.	Список использованной литературы .....	95
16.	Приложения .....	97
16.1.	Приложение 1. Информация о подобранных аналогах .....	97
16.2.	Приложение 2. Документы Оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор .....	103
16.3.	Приложение 3. Документы, предоставленные Заказчиком .....	112



## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с договором на проведение оценки № 6/УК от 01 сентября 2014 года специалистом ООО «РостЭкспертОценка» выполнен расчет рыночной (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, имущественные оцениваемые права на объект оценки - право собственности на земельный участок без учета обременения в виде доверительного управления.

Результаты оценки могут быть использованы Заказчиком в указанных в отчете целях в течение шести месяцев от даты составления отчета, то есть с 27 октября 2023 г. по 26 апреля 2024 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	16 400 000	Не применялся

**Рыночная (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, имущественные оцениваемые права на объект оценки - право собственности на земельный участок без учета обременения в виде доверительного управления, по состоянию на 27 октября 2023 года составляет:**

**16 400 000**

**(Шестнадцать миллионов четыреста тысяч) рублей, НДС не облагается<sup>2</sup>.**

<sup>2</sup> Согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС



## 2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

### ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

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

#### ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ОТ 27.10.2023

Объект оценки, включая права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения	Земельный участок, площадью 2 607 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н), кадастровый номер 78:34:0410802:31. Имущественные оцениваемые права на объект оценки - право собственности на земельный участок без учета обременения в виде доверительного управления.
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки в целях, предусмотренных ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах", в частности, для переоценки объектов, входящих в состав имущества ЗПИФ. Рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости активов, определенной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
Вид определяемой стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость. Рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости активов, определенной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".
Предпосылки стоимости, если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200	- предполагается сделка с объектом оценки; - участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); - дата оценки 27.10.2023 г.; - предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. - характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	По состоянию на 27.10.2023 года
Специальные допущения	Обременение объекта оценки в виде доверительного управления оценщик не учитывал, так как целью оценки является переоценка объекта, входящего в состав имущества ЗПИФ.
Иные существенные допущения	1. 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. 2. Предполагается, что характеристики объекта оценки, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными. Оценщик не несет ответственности ни за наличие каких-либо скрытых фактов, способных отразиться на стоимостной характеристике объектов оценки, ни за необходимость выявления таковых. 3. Ни одна из частей Отчета об оценке не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. 4. Отчет может быть использован только в указанных в нем целях и задачах. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего Отчета. 5. Результаты настоящей оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты составления Отчета.



Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»  
191186, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ  
Дворцовый округ, наб канала Грибоедова, д. 6/2, литера А, этаж 3,  
помещ. 6-Н (№87), ИНН 7841394645 КПП 784101001, тел. (812) 321-37-35

	6. В Отчете может быть использован ряд ограничений и допущений, которые обоснованы в тексте Отчета.
Ограничения оценки	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
Ограничение на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	1. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчета не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на проведение оценки. 2. Распространение и публикация Отчета об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика, если это не предусмотрено договором на проведение оценки.
Форма составление отчета об оценке	Отчет составляется в форме электронного документа на русском языке, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации
Форма предоставления итоговой стоимости	Результат оценки выражается в рублях, представлен в виде числа, являющегося результатом математического округления. Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.
Специфические требования к отчету об оценке, не противоречащие федеральному стандарту оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200	Отсутствуют
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется

**От Заказчика**

ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости  
«ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»  
Заместитель генерального директора

Подпись: Маслова О.А./



**От Исполнителя**

ООО «РостЭкспертОценка»

Генеральный директор

Подпись: Александр С.С./





---

### 3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

---

#### 3.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ

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

- Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
- Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- 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);
- Свода стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022), утвержденного Советом РОО 07.11.2022 г. Протокол № 28-С, 25.11.2022 г. Протокол № 31-С.

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

Использование стандартов и правил оценочной деятельности СРО 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.

Целью настоящей оценки является определение стоимости объекта оценки в целях, предусмотренных ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», в частности, для переоценки объекта, входящего в состав имущества ЗПИФ. Согласно п. 1 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» «оценка активов акционерного инвестиционного фонда и активов паевого инвестиционного фонда осуществляется в порядке, предусмотренном нормативными актами Банка России». Согласно п. 1.3 главы 1 Указания Центрального банка Российской Федерации от 25.08.2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета



среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (в действующей редакции) «Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации...».

ФСО II не содержит определения данного вида стоимости. При этом согласно п. 22 ФСО II «если законодательством, нормативными правовыми актами или иными документами, в соответствии с которыми действует заказчик оценки, предусмотрена оценка стоимости, вид которой не определен или отсутствует в пункте 12 настоящего федерального стандарта оценки, должны быть установлены предпосылки, подходящие цели оценки и соответствующие положениям настоящего федерального стандарта оценки. В этом случае в задании на оценку и отчете об оценке должны быть указаны предпосылки, основания для их установления и выбранный вид стоимости. При этом необходимо учитывать положения статьи 7 Федерального закона о предположении об установлении рыночной стоимости объекта оценки».

На основании вышеперечисленного "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 и определяют предпосылки для выбора вида стоимости.

### 3.2. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Вид определяемой стоимости – рыночная (справедливая). Рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости активов, определенной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

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).

В п. 9 МСФО (IFRS) 13 определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

В соответствии с Приложением А «Определение терминов» МСФО (IFRS) 13 участники рынка – покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) рынке в отношении актива или обязательства, обладающие всеми следующими характеристиками:

- Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в том значении, которое определено в МСФО (IAS) 24, но при этом цена сделки



между связанными сторонами может использоваться в качестве одного из исходных параметров при оценке справедливой стоимости, если у организации имеются свидетельства того, что эта сделка была осуществлена на рыночных условиях.

- Они хорошо осведомлены, имеют достаточное представление о соответствующем активе или обязательстве и о сделке, сформированное с учетом всей имеющейся информации, в том числе той, которую возможно получить в результате проведения стандартных и общепринятых процедур предынвестиционной проверки.
- Они имеют возможность заключить сделку в отношении данного актива или обязательства.
- Они имеют желание заключить сделку в отношении данного актива или обязательства, то есть они имеют побудительный мотив для осуществления такой сделки, не будучи принуждаемыми или иным образом вынужденными сделать это.

В соответствии с Приложением А «Определение терминов» МСФО (IFRS) 13 обычная сделка – это сделка, предполагающая присутствие объекта на рынке на протяжении некоторого времени до даты оценки, достаточного для осуществления маркетинговых действий, обычных и принятых на данном рынке для сделок в отношении таких активов или обязательств; эта сделка не является вынужденной (например, принудительной ликвидацией или вынужденной продажей).

Согласно п. 15 МСФО (IFRS) 13 оценка справедливой стоимости предполагает, что обмен актива или обязательства происходит в ходе обычной сделки между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Согласно п. 22 МСФО (IFRS) 13 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.

В п. 27 МСФО (IFRS) 13 определено, что оценка справедливой стоимости нефинансового актива принимает во внимание способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством *наилучшего и наиболее эффективного использования актива* или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

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 удерживать актив или урегулировать или иным образом исполнить обязательство не имеет значения при оценке справедливой стоимости.

Согласно п. 13 ФСО II и ст. 3 Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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



- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объекты оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

Исходя из анализа определений справедливой и рыночной стоимостей согласно ФСО II и МСФО (IFRS) 13 можно сделать вывод о сопоставимости понятий и идентичности предпосылок данных видов стоимостей, а также не имеют значительных различий в подходах, методах определения и используемых для этого материалах, информации и источников.

На основании проведенного анализа определений справедливой и рыночной стоимостей и в соответствии с Заданием на оценку можно сформулировать предпосылки, определяемой в данном отчете рыночной (справедливой) стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки - 27.10.2023 г.;
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
- характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях.



---

#### 4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

---

Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI, в отчете об оценке должны содержаться принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе не отраженные в задании на оценку.

Согласно п. 10 ФСО I, допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

##### 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 объектов 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 Отчета об оценке не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.
7. 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.
8. Мнение Оценщика относительно рыночной (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 рыночную (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 27 октября 2023 г. по 26 апреля 2024 г. включительно.
9. 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 II в определениях нет существенных расхождений.
2. Требования, предъявляемые к определению рыночной стоимости и справедливой стоимости в соответствии с ФСО и МСФО, не имеют значительных различий в подходах, методах определения и используемых для этого материалах, информации и источниках, вследствие чего расчет справедливой стоимости Объекта оценки Оценщиком проводится в соответствии с методологией определения рыночной стоимости.
3. Оцениваемые права, относящиеся к объекту оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота объекта оценки, что позволяет использовать в оценке стандарт рыночной стоимости. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных документов.
4. Все расчеты данного отчета об оценке выполнены с применением приложения MicrosoftExcel, следовательно, при множестве промежуточных расчетов итоговый результат может отличаться от результата, выполненного при последовательных вычислениях с помощью чисел, отраженных в расчетных таблицах данного отчета. Тем не менее, расчеты, выполненные с применением приложения MicrosoftExcel, являются более точными.



5. Согласно п. 7 ФСО №7: в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка 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 рыночной (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. Обременение объекта оценки в виде доверительного управления Оценщик не учитывал, так как целью оценки является переоценка объекта, входящего в состав имущества ЗПИФ.
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 29 июля 1997 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 (с учетом последующих изменений и дополнений).

### 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.

*Номер телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты:*

191186, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Дворцовый округ, наб. канала Грибоедова, д. 6/2, литера А, этаж 3, помещ. 6-Н (№87), тел. +7-911-191-31-25, shiryaeva@ros-eo.ru.

*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. Оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО), адрес местонахождения - 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, тел. +7 (495) 662-74-25.

*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 № 433-121121/23/0325R/776/00001/23-010461 от 19 июня 2023 г., период страхования с 01 июля 2023 г. по 31 декабря 2024 г.

Гражданская ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в СПАО «Ингосстрах» на сумму 3 000 000 рублей, договор № №433-191-067045/23 от 29 мая 2023 г., период страхования с 01 июня 2023 г. по 31 мая 2024 г.

*Сведения о трудовом договоре:*

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

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

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка» (ООО «РостЭкспертОценка»).

ИНН 7841394645, КПП 784101001, ОГРН 1089847349822 от 03.09.2012 г., место нахождения: 191186, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Дворцовый округ, наб. канала Грибоедова, д. 6/2, литера А, этаж 3, помещ. 6-Н (№87). Р/счет 40702810203000415704 в Филиале «Северная Столица» ЗАО «Райффайзенбанк» г. Санкт-Петербург, К/счет 3010180100000000723, БИК 044030723.

*Сведения о страховом полисе Исполнителя:*

Деятельность ООО «РостЭкспертОценка», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована СПАО «Ингосстрах» на сумму 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) руб., договор страхования №433-191-067012/23, период страхования: с 05.06.2023 г. по 04.06.2024 г.

*Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах:*

К проведению настоящей оценки не привлекались квалифицированные отраслевые специалисты и внешние организации.

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

ООО «РостЭкспертОценка» 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 рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки в целях, предусмотренных ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах", в частности, для переоценки объектов, входящих в состав имущества ЗПИФ. Рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости активов, определенной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

### 6.3. ДАТА ОЦЕНКИ И ДАТА ОСМОТРА

Дата оценки – 27 октября 2023 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 рыночной (справедливой) стоимости производится по состоянию на вышеуказанную дату.

### 6.4. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета – 27 октября 2023 г. Порядковый номер отчета № 171.

### 6.5. 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](http://www.rosreestr.ru).



Таблица 1. Описание зарегистрированных прав на объект оценки


Показатель	Объект оценки
Объект права	Земельный участок
Площадь, кв. м	2 607
Кадастровый (или условный) номер	78:34:0410802:31
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н)
Зарегистрированное право	Общая долевая собственность
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоподтверждающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права бланк серия 78-АИ № 208188 от 14.01.2016 г.
Основание возникновения права	Договор купли-продажи земельных участка от 23.11.2015 г.
Обременения (по данным предоставленных документов и сайта <a href="http://www.rosreestr.ru">www.rosreestr.ru</a> )	Доверительное управление (№ 78-78/038-78/095/004/2015-69/1 от 23.09.2014)
Оцениваемое право	Право собственности

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 29 июля 1997 года, ИНН 7826685368, адрес местонахождения: 199178, город Санкт-Петербург, пр-кт Малый В.О., д. 43 к. 2 литера В, этаж 3 помещ. 62.

Обременение объекта оценки в виде доверительного управления Оценщик не учитывал, так как целью оценки является переоценка объекта, входящего в состав имущества ЗПИФ.




**Земельный участок**
Дата обновления информации: 13.01.2023

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 и среднего общего образования

### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	8336529.56
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	12.01.2023

### 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 14.01.2016

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.



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

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

## 6.7. 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.

К *объектам оценки* относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Для целей оценки *дата оценки* рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

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

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

*Вид стоимости* определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.

*Предпосылки стоимости* оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.

Предпосылки стоимости включают следующее:

- 1) предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;
- 2) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);
- 3) дата оценки;
- 4) предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);



5) характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.

*Наиболее эффективное использование* представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

*Ликвидация* представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи.

*Добровольная продажа* объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя.

*Вынужденная продажа* представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки.

Предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.

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

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

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

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

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

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

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

Согласно пп. б п. 22 ФСО № 7 при оценке недвижимости в качестве *объектов-аналогов* используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.



Согласно п. 10.1 ФСО № 8 при оценке бизнеса *организацией-аналогом* признается: а) организация, осуществляющая деятельность в той же отрасли, что и организация, ведущая бизнес; б) организация, сходная с организацией, бизнес которой оценивается, с точки зрения количественных и качественных характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки.

Согласно пп. в п. 14 ФСО № 10 при оценке машин и оборудования *точной копией* объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики.

Согласно пп. г п. 14 ФСО № 10 при оценке машин и оборудования *объектом, имеющим аналогичные полезные свойства*, для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме.

Согласно пп. ж п. 15 ФСО № 11 при оценке нематериальных активов и интеллектуальной собственности *объект-аналог* – это объект, имеющий аналогичные полезные свойства, являющийся аналогом объекта оценки по функциональному назначению и вариантам использования.

*Существенность* представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

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

## 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 III процесс оценки включает в себя следующие действия:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179) (далее - Федеральный закон);

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 вида стоимости и даты, на которую будет



определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объектов и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

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

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

Осуществляется сбор и обработка:

- Правоустанавливающих документов в отношении объектов оценки;
- Информации о технических и эксплуатационных характеристиках объектов оценки;
- Информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объектов оценки с целью определения их стоимости, а также другой информации, связанной с объектами оценки.

В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

При этом оценщик учитывает:

- 1) допущения оценки;
- 2) компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

Способы получения информации могут включать составление запросов к информированным источникам, получение исходных документов и материалов, осмотр объекта оценки, интервью, поиск рыночной информации из различных источников. Для выполнения оценки оценщик может привлекать организации и квалифицированных отраслевых специалистов, обладающих знаниями и навыками, не относящимися к компетенции оценщика.

В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:

- 1) если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);
- 2) если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.



- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

В соответствии с п.1 ФСО V при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Согласно п. 3 ФСО V в результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

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

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО V. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа.

- Составление отчета об оценке объекта оценки.

Согласно п. 3 ФСО III процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.



## 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.

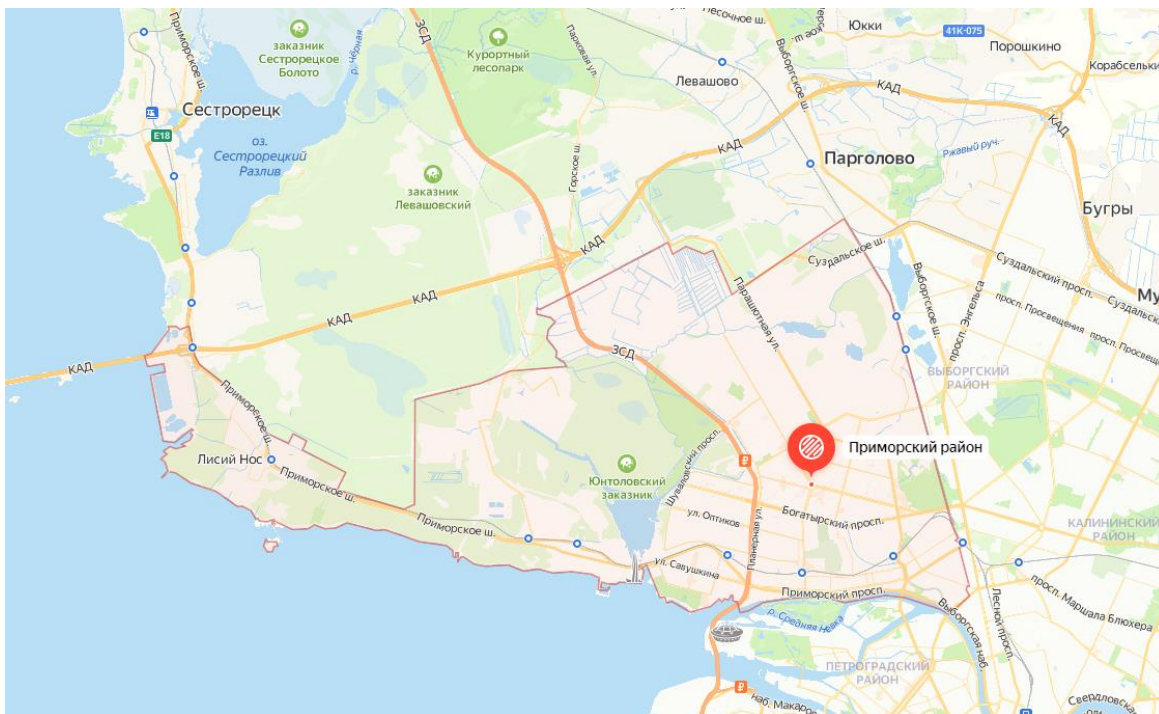


Рисунок 2. Схема Приморского района Санкт-Петербурга

#### 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 человека<sup>3</sup>.

#### 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 Авиастроителей; Приморский проспект.

<sup>3</sup> <http://petrostat.gks.ru/>



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).

Две новые магистрали появятся в Приморском районе Петербурга. На совещании по развитию транспортной инфраструктуры был поднят вопрос строительства трасс с рабочими названиями М-32 и М-49, которые свяжут дороги и жилые кварталы Приморского района. М-32 обеспечит связь северной и южной частей Приморского района, соединив Шуваловский проспект и Приморское шоссе, а также значительно повысит транспортную доступность делового квартала «Лахта-Центр» и жилого района «Юнтолово».

В составе магистрали будет и давно запланированный путепровод через железнодорожные пути Сестрорецкого направления, который построят в районе Лахты. Ранее под него уже выкупались частные дома через дорогу от «Лахта-Центра». Вводить М-32 в строй планируется частями, в период с 2022 по 2025 годы.

Вторая магистраль М-49 тоже пойдет от Приморского шоссе по путепроводу через ж/д пути, но дальше, в районе платформы «Ольгино». У Юнтолово она станет продолжением трассы М-32 в сторону развязки с Западным скоростным диаметром. Не доходя КАДа трасса свернет направо, где соединится с перспективными продолжением Суздальского проспекта и Парашютной улицы.

Эта трасса поможет доступности жилого микрорайона «Юнтолово» и будет прямым выходом на ЗСД и КАД, что важно для «Газпрома», который строит в Левашово новый аэропорт. По перспективным трассам от него до «Лахта-Центра», где разместится штаб-квартира корпорации, будет около 15 минут езды.

### *Экология*

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

### *Экономика*

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

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



### *Жилая недвижимость*

Приморский район пользуется большой популярностью у покупателей квартир, здесь активно 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. Башня вошла в топ-5 самых экологичных небоскрёбов на планете по версии международной системы экологической сертификации зданий LEED Platinum. В 2020 году «Лахта» получила премию Emporis Skyscraper Award как лучшее высотное здание года.

### Описание локального местоположения объекта оценки

Местоположение объекта оценки отмечено на нижеприведенной картосхеме.

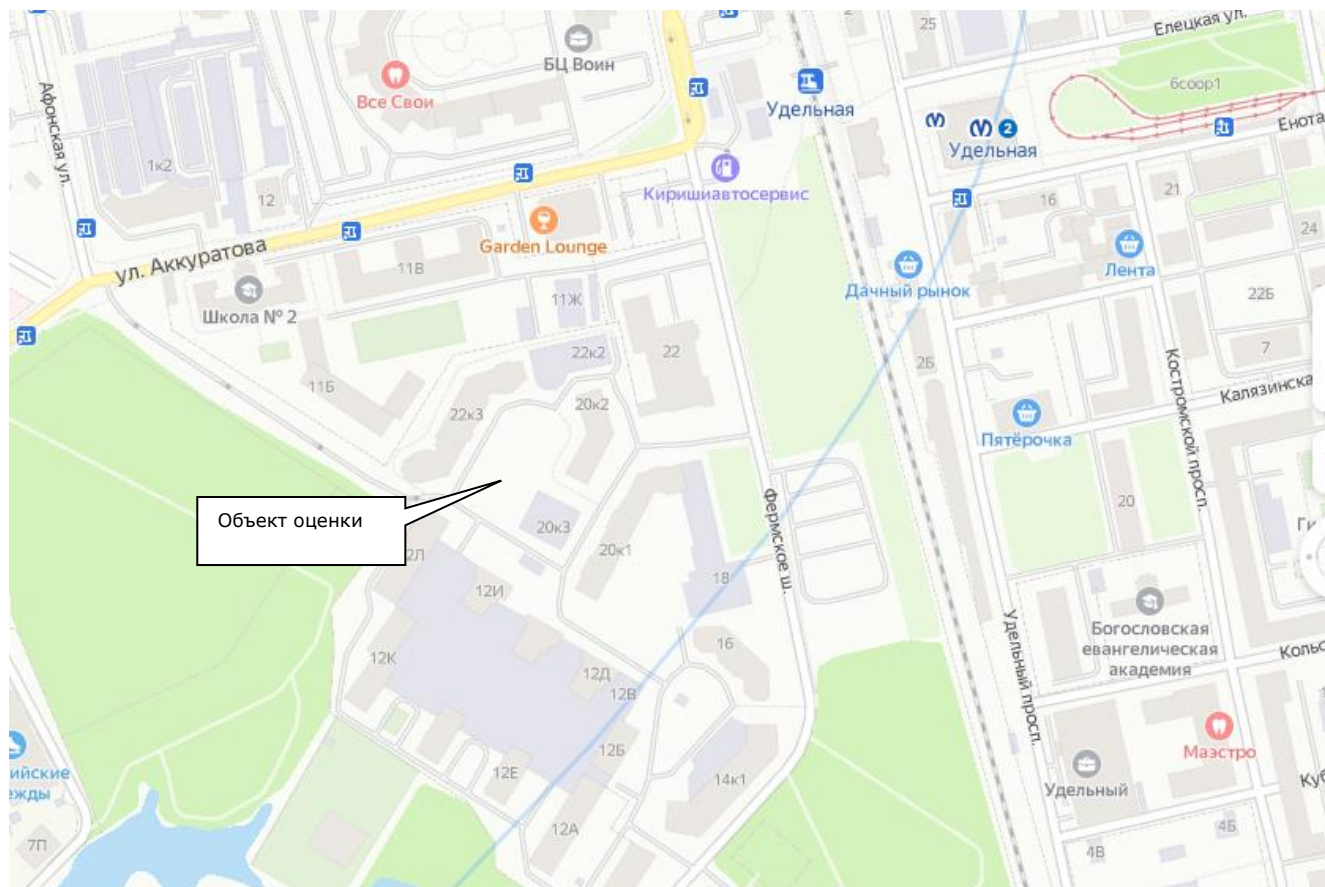


Рисунок 3. Схема расположения объекта оценки

### Дислокация оцениваемого объекта

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

Ближайшее окружение объекта представлено жилой и общественно-деловой застройкой.



### Описание микрорайона

В настоящее время социальная инфраструктура микрорайона развита на среднем уровне. Ближайшее окружение представлено: Первой частной Шуваловской гимназией, специальной школой № 2, ФГБУ Национальный медицинский исследовательский центр им. В.А. Алмазова Минздрава России, спортивная школа «Коломяги-спорт», детский сад «Лимпик», аптеками, продуктовыми магазинами «Пятерочка», «Ароматный мир», «Красное и белое», «Лента», рынками «Дачный рынок» и «Блошинный 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 улице Аккуратова и Фермскому 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.	8 336 529,56
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.

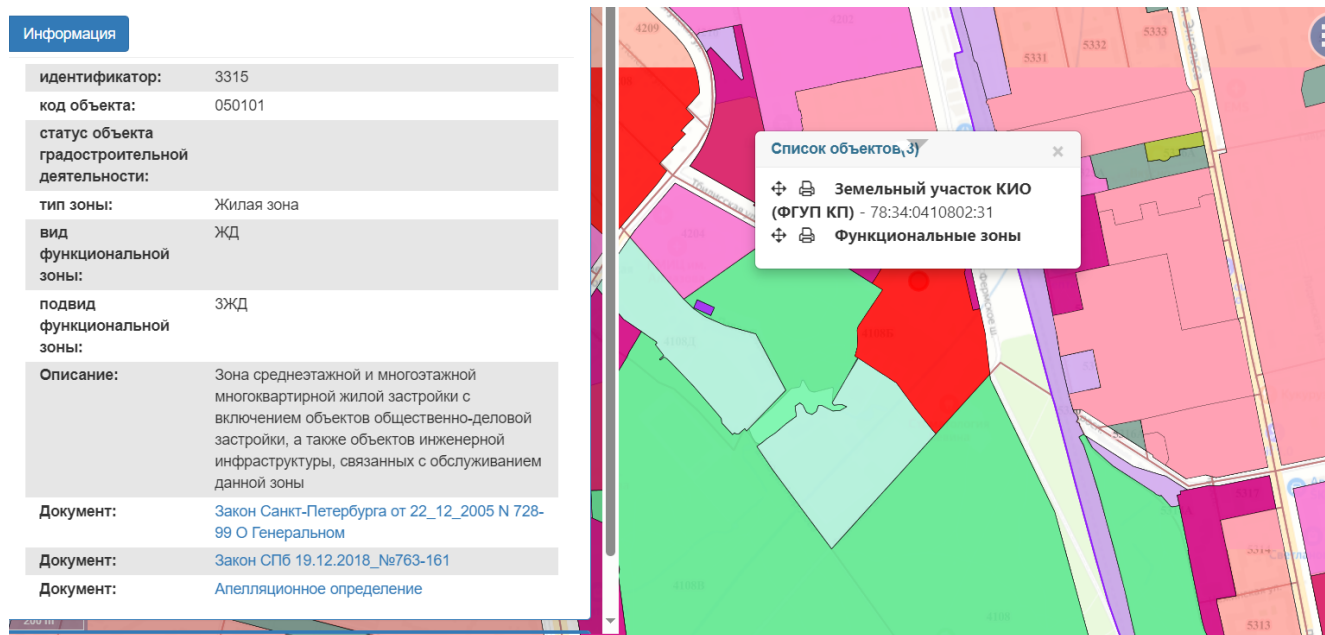


Рисунок 4. Местоположение земельных участков на Генплане<sup>4</sup>

### 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.

<sup>4</sup> <https://portal.kgainfo.spb.ru/KGAMap/Map>



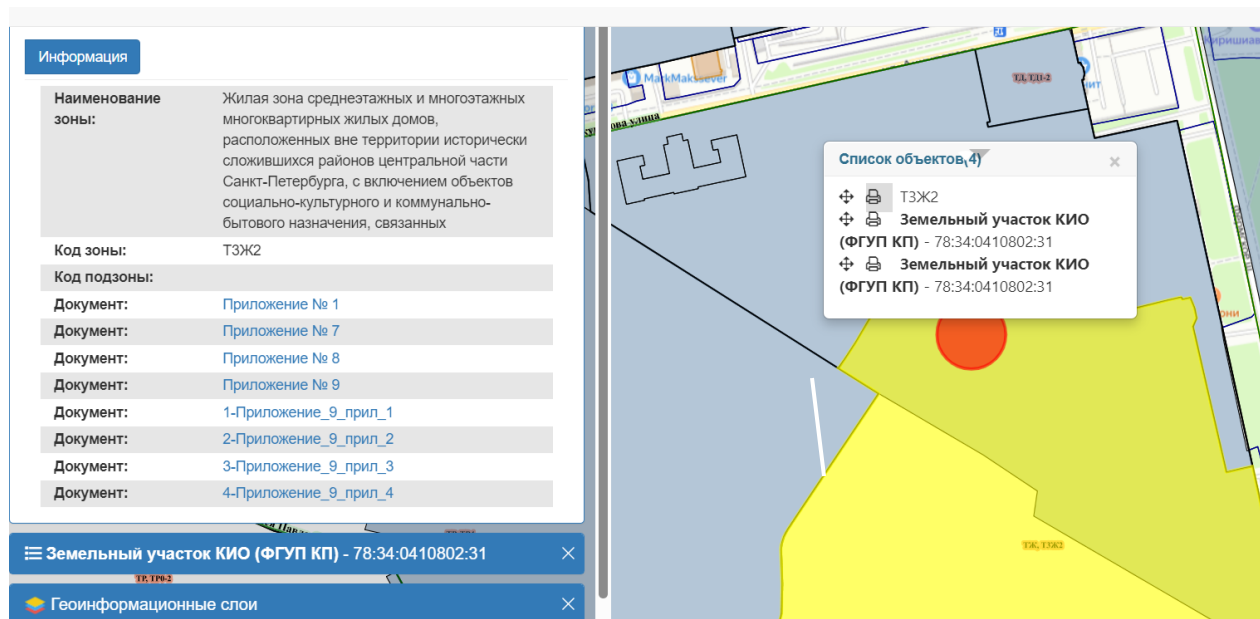


Рисунок 5. Местоположение земельных участков согласно ПЗЗ<sup>5</sup>

<sup>5</sup> <https://portal.kgainfo.spb.ru/KGAMap/Map>



### 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 рыночной (справедливой) стоимости Оценщиком не обнаружено.



## 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На рыночную (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.

Оценщик определил в ходе позиционирования, проведенного в разделе 8.5 данного Отчета, 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 2023 г. представлены ниже в таблицах.

Таблица 3. Основные показатели развития экономики в 1 полугодии 2023 г.

Показатель	I полугодие 2023 г.	В % к I полугодию 2022 г.	Справочно I полугодие 2022 г. в % к I полугодию 2021 г.
Валовой внутренний продукт, млрд руб.	75 391,5 <sup>1)</sup>	101,6 <sup>1)</sup>	99,1
Инвестиции в основной капитал, млрд руб.	11625,7	107,6	107,6
Реальные располагаемые денежные доходы		104,7 <sup>2)</sup>	101,0 <sup>3)</sup>
1) Первая оценка			
3) Оценка			

Таблица 4. Основные показатели развития экономики

Показатель	Август 2023 г.	В % к		Январь-август 2023 г. в % к январю-августу 2022 г.	Справочно		
		Августу 2022 г.	Июлю 2023 г.		август 2022 г. в % к		Январь-август 2022 г. в % к январю-августу 2021 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		107,3	103,9	104,2	99,3	103,8	100,3
Индекс промышленного производства		105,4	102,0	103,0	100,7	101,6	101,9
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	946,1	93,2	115,6	97,6	115,4	120,1	109,2
Ввод в действие жилых домов, млн кв. м общей площади жилых помещений	10,2	112,3	129,2	100,7	107,9	113,2	133,3
Грузооборот транспорта, млрд т-км	462,8	100,4	102,8	98,4	96,3	101,9	99,5
в том числе железнодорожного транспорта	218,3	98,6	99,2	101,2	100,0	103,4	100,7
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 168,7	111,0	103,2	103,7	90,6	103,0	95,5
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 263,9	105,2	104,8	104,2	105,3	104,7	107,1
Индекс потребительских цен		105,2	100,3	105,3	114,3	99,5	114,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		110,6	104,4	96,7	103,7	98,9	117,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,3	79,4	99,7	81,9	85,1	98,5	78,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,5	72,8	97,4	76,6	67,3	97,8	43,1



Таблица 5. Показатели среднемесячной начисленной заработной платы работников организаций

Показатель	Июль 2023 г.	В % к		Январь-июль 2023 г. в % к январю-июлю 2022 г.	Справочно		
		Июлю 2022 г.	Июню 2023 г.		июль 2022 г. в % к		январь- июль 2022 г. в % к январю- июлю 2021 г.
					июлю 2021 г.	июню 2022 г.	
Среднемесячная начисленная зарботная плата работников организаций: номинальная, рублей	71 419	113,9	92,9	112,9	111,4	93,1	112,6
реальная		109,2	92,3	107,1	96,8	93,5	98,4

#### *Промышленное производство*

Индекс промышленного производства в августе 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,4%, в январе-августе 2023 г. - 103,0%.

#### *Добыча полезных ископаемых*

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в августе 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,8%, в январе-августе 2023 г. - 98,7%.

#### *Обрабатывающие производства*

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в августе 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,3%, в январе-августе 2023 г. - 106,6%.

#### *Сельское хозяйство*

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в августе 2023 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 946,1 млрд рублей, в январе-августе 2023 г. - 4 169,7 млрд рублей.

#### *Строительство*

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в августе 2023 г. составил 1372,4 млрд рублей, или 108,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2023 г. - 8286,8 млрд рублей, или 108,8%.

Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной президиумом (штабом) Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации на 2023 г. (с уточнениями на 1 сентября 2023 г.), выделены ассигнования в размере 916,4 млрд рублей, из них из федерального бюджета - 798,7 млрд рублей, на строительство 911 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты).

Из общего количества объектов по 155 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 219 объектов, намеченных к вводу в 2023 г., введено в эксплуатацию 26 объектов, из них 17 - на полную мощность, 9 объектов — частично.

Жилищное строительство. В августе 2023 г. возведено 1,1 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 51,2 тыс. жилых домов. Всего построено 119,0 тыс. новых квартир.



В январе-августе 2023 г. возведено 6,8 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 302,8 тыс. жилых домов. Всего построено 857,4 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 42,0 млн кв. метров, или 59,9% от общего объема жилья, введенного в январе-августе 2023 года.

#### *Транспорт*

Грузовые перевозки. В январе-августе 2023 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 3677,2 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1776,9 млрд, автомобильного - 239,1 млрд, морского - 30,6 млрд, внутреннего водного - 37,4 млрд, воздушного - 1,1 млрд, трубопроводного - 1592,2 млрд тонно-километров.

Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-августе 2023 г. составил 333,1 млрд пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 94,3 млрд, автомобильного - 61,2 млрд, воздушного - 177,1 млрд пасс.-километров.

#### *Торговля*

Оборот розничной торговли в августе 2023 г. составил 4168,7 млрд рублей, или 111,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-августе 2023 г. - 29 907,0 млрд рублей, или 103,7%.

В августе 2023 г. оборот розничной торговли на 95,6% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,4% (в августе 2022 г. - 95,2% и 4,8% соответственно).

В августе 2023 г. оборот розничной торговли на 95,6% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,4% (в августе 2022 г. - 95,2% и 4,8% соответственно).

Оборот оптовой торговли в августе 2023 г. составил 12 195,2 млрд рублей, или 123,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе-августе 2023 г. - 84 811,0 млрд рублей, или 106,1%. На долю субъектов малого предпринимательства в августе 2023 г. приходилось 29,4% оборота оптовой торговли.

В августе 2023 г. оборот оптовой торговли на 75,4% формировался организациями оптовой торговли (в августе 2022 г. - на 79,3%), оборот которых составил 9200,0 млрд рублей, или 117,0% (в сопоставимых ценах) к августу 2022 года.

#### *Потребительские цены*

В августе 2023г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 99,9%, непродовольственные товары - 101,1%, услуги - 99,7%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в августе 2023 г. составил 100,8%, с начала года - 103,5% (в августе 2022 г. - 100,0%, с начала года — 113,8%).

В августе 2023 г. цены на продовольственные товары снизились на 0,1% (в августе 2022 г. - на 1,4%).

Цены на непродовольственные товары в августе 2023 г. увеличились на 1,1% (в августе 2022 г. - не изменились).



Цены и тарифы на услуги в августе 2023 г. снизились на 0,3% (в августе 2022 г. - выросли на 0,1%).

#### *Цены производителей*

Индекс цен производителей промышленных товаров в августе 2023 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 104,4%, из него в добыче полезных ископаемых - 112,8%, в обрабатывающих производствах - 102,5%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 99,6%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 101,1%.

В августе 2023 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 102,1%, в том числе в растениеводстве - 100,1%, в животноводстве - 101,9%.

В августе 2023 г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, по предварительным данным, составил 101,2%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 100,6%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 102,3%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 100,5%.

С апреля 2022 г. по март 2023 г. информация о сводном индексе цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения и индексе цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения рассчитана без учета влияния валютного курса на цены приобретения импортных машин и оборудования инвестиционного назначения.

#### *Уровень жизни населения*

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июле 2023 г. составила 71419 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 13,9%.

Пенсии. В августе 2023 г. средний размер назначенных пенсий составил 19564 рубля и по сравнению с августом 2022 г. увеличился на 6,1%.

#### *Занятость и безработица*

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в августе 2023 г. составила 76,5 млн человек, из них 74,2 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,3 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Занятость населения. Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в августе 2023 г. составил 61,3%.

Среди занятых доля женщин в августе составила 48,9%. Уровень занятости сельских жителей (56,8%) ниже уровня занятости городских жителей (62,8%).

Безработица. В августе 2023 г. 2,3 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в августе 2023 г. составил 3,0% (без исключения сезонного фактора).



Зарегистрированные безработные (данные Роструда). К концу августа 2023 г. в органах службы занятости населения, по данным Роструда, состояли на учете 0,6 млн не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 0,5 млн человек имели статус безработного, в том числе 0,4 млн человек получали пособие по безработице.

### *Демография*

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 августа 2023 г. составила 146,3 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 157,4 тыс. человек, или на 0,1% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 463,5 тыс. человек, или на 0,3%). Миграционный прирост на 47,1% компенсировал естественную убыль населения.

В январе-июле 2023 г., также как и за аналогичный период 2022 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 82 субъектах Российской Федерации) и снижение числа умерших (в 82 субъектах).

В целом по стране в январе-июле 2023 г. число умерших превысило число родившихся в 1,4 раза (в январе-июле 2022 г. - в 1,5 раза), в 58 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,4-2,6 раза.

Естественный прирост населения в январе-июле 2023 г. зафиксирован в 14 субъектах Российской Федерации, в январе-июле 2022 г. - в 12 субъектах Российской Федерации.

За январь-июль 2023 г. число мигрантов, переселившихся в пределах России, сократилось на 29,5 тыс. человек, или на 1,5% по сравнению с предыдущим годом.

С начала года продолжает наблюдаться миграционный прирост населения России.

Число выбывших из Российской Федерации сократилось на 217,7 тыс. человек, или на 47,8%, как за счет эмигрантов в государства-участники СНГ - на 192,0 тыс. человек, или на 47,9%, так и за счет выбывших в страны дальнего зарубежья - на 25,7 тыс. человек, или на 47,8%.

### *Инфляция*

Инфляция в России в августе 2023 года составила 0,28% после 0,63% в июле, 0,37% в июне, 0,31% в мае, 0,38% в апреле, 0,37% в марте, 0,46% в феврале и 0,84% в январе.

За январь-август 2023 года цены в РФ выросли на 3,70%.

Годовая инфляция, по данным Росстата, в августе 2023 года ускорилась до 5,15% (аналитики также ожидали 5,1-5,2%) с 4,30% на конец июля, 3,25% на конец июня, 2,51% на конец мая, 2,31% на конец апреля, 3,51% на конец марта после 10,99% на конец февраля, 11,77% на конец января и 11,94% на конец декабря 2022 года.<sup>6</sup>

### *Ставка рефинансирования*

Ставка рефинансирования составляет 13,0 %, что соответствует значению ключевой ставки Банка России с 15.09.2023 г. (Информация Банка России от 15.09.2023 г., Указание Банка России от 11.12.2015 г. № 3894 У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России»).

<sup>6</sup> <https://www.interfax.ru/business/919770>



**Выводы:**

- Индекс промышленного производства в августе 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,4%, в январе-августе 2023 г. - 103,0%.
- Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в августе 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,8%, в январе-августе 2023 г. - 98,7%.
- Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в августе 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,3%, в январе-августе 2023 г. - 106,6%.
- Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в августе 2023 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 946,1 млрд рублей, в январе-августе 2023 г. - 4 169,7 млрд рублей.
- Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в августе 2023 г. составил 1372,4 млрд рублей, или 108,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2023 г. - 8286,8 млрд рублей, или 108,8%.
- В январе-августе 2023 г. возведено 6,8 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 302,8 тыс. жилых домов. Всего построено 857,4 тыс. новых квартир.
- В январе-августе 2023 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 3677,2 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1776,9 млрд, автомобильного - 239,1 млрд, морского - 30,6 млрд, внутреннего водного - 37,4 млрд, воздушного - 1,1 млрд, трубопроводного - 1592,2 млрд тонно-километров.
- Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-августе 2023 г. составил 333,1 млрд пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 94,3 млрд, автомобильного - 61,2 млрд, воздушного - 177,1 млрд пасс.-километров.
- Оборот розничной торговли в августе 2023 г. составил 4168,7 млрд рублей, или 111,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-августе 2023 г. - 29 907,0 млрд рублей, или 103,7%.
- Оборот оптовой торговли в августе 2023 г. составил 12 195,2 млрд рублей, или 123,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе-августе 2023 г. - 84 811,0 млрд рублей, или 106,1%.
- В августе 2023г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 99,9%, непродовольственные товары - 101,1%, услуги — 99,7%.
- Индекс цен производителей промышленных товаров в августе 2023 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 104,4%, из него в добыче полезных ископаемых - 112,8%, в обрабатывающих производствах - 102,5%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 99,6%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 101,1%.



- В августе 2023 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 102,1%, в том числе в растениеводстве - 100,1%, в животноводстве - 101,9%.
- Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июле 2023 г. составила 71419 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 13,9%.
- Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в августе 2023 г. составила 76,5 млн человек.
- Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в августе 2023 г. составил 61,3%.
- Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в августе 2023 г. составил 3,0% (без исключения сезонного фактора).
- По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 августа 2023 г. составила 146,3 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 157,4 тыс. человек, или на 0,1%.
- Годовая инфляция, по данным Росстата, в августе 2023 года ускорилась до 5,15% (аналитики также ожидали 5,1-5,2%) с 4,30% на конец июля, 3,25% на конец июня, 2,51% на конец мая, 2,31% на конец апреля, 3,51% на конец марта после 10,99% на конец февраля, 11,77% на конец января и 11,94% на конец декабря 2022 года.
- Ставка рефинансирования составляет 13,0 %, что соответствует значению ключевой ставки Банка России с 15.09.2023 г. (Информация Банка России от 15.09.2023 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–июле 2023 года по сравнению с январем–июлем 2022 года составил 108,2%, в июле 2023 года по сравнению с июлем 2022 года – 113,5%, по сравнению с июнем 2023 года – 98,4%.

Наибольшее влияние на индекс промышленного производства в январе–июле 2023 года оказало его значение в обрабатывающих производствах, на долю которых приходилось 88,3% продукции в промышленности (В, С, D, E).

### *Строительство*

По виду деятельности "строительство" в январе–июле 2023 года объем работ составил 293,9 млрд. рублей, индекс физического объема к январю–июлю 2022 года – 111,1%.

Организациями различных видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе–июле 2023 года выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ на 301,0 млн. рублей, индекс физического объема к январю–июлю 2022 года составил 66,7%.

В январе–июле 2023 года за счет нового строительства и реконструкции введены в действие 92 объекта производственных мощностей и социальной инфраструктуры.



Ввод в действие жилых домов в январе–июле 2023 года составил 2224,7 тыс. кв. м, что на 2,4% больше, чем в январе–июле 2022 года. Введено в эксплуатацию 316 многоквартирных домов, населением построено 557 индивидуальных жилых домов.

Лидерами по вводу в действие жилых домов в январе–июле 2023 года являются Приморский район – 581,6 тыс. кв. м и Красносельский район – 328,0 тыс. кв. м.

#### *Транспорт*

Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–июле 2023 года составил 903,5 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–июлем 2022 года на 19,7%.

Объем коммерческих перевозок грузов автотранспортом организаций всех видов экономической деятельности за январь–июль 2023 года составил 10,7 млн тонн, что на 8,5% меньше, чем в январе–июле 2022 года, грузооборот – 1835,0 млн тонно-км, что на 42,5% меньше, чем в январе–июле 2022 года.

Объем перевозок пассажиров автобусами по регулярным маршрутам в Санкт-Петербурге увеличился в январе–июле 2023 года на 31,1% к уровню января–июля 2022 года и составил 375,7 млн человек.

#### *Связь*

Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–июле 2023 года составил 91,1 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–июлем 2022 года на 2,4%.

#### *Торговля*

Оборот оптовой торговли в январе–июле 2023 года составил 10674,2 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 23,3% меньше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в июле 2023 года – 1316,3 млрд. рублей, что на 4,6% больше, чем в июле 2022 года.

Оборот розничной торговли в январе–июле 2023 года составил 1258,5 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 2,7% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в июле 2023 года, соответственно, 191,3 млрд. рублей (на 18,1% больше).

В структуре оборота розничной торговли удельный вес оборота розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями в январе–июле 2023 года составил 37%, в январе–июле 2022 года – 36%, непродовольственных товаров – 63% (64%).

#### *Потребительские цены*

Индекс потребительских цен за июль 2023 года составил 109,8% к соответствующему периоду прошлого года.

В июле 2023 года плата за пользование потребительским кредитом выросла на 5,3%, стоимость жилищных услуг – на 4,0, санаторно-оздоровительные услуги стали дороже на 3,0, ветеринарные услуги – на 2,2, услуги зарубежного туризма – на 1,8%. Стоимость экскурсионных услуг снизилась на 4,3%, стоимость проезда в поездах дальнего следования – на 2,0%.



### *Цены производителей*

Индекс цен производителей промышленных товаров в июле 2023 года по сравнению с июнем 2023 года составил 101,1%, из него обрабатывающие производства – 100,8%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 103,5%.

### *Занятость и безработица*

В июне 2023 года в организациях (без субъектов малого предпринимательства) работало 1571 тыс. человек. В структуре работающих 93,8% приходилось на штатных работников, на условиях совместительства – 2,1% и по договорам гражданско-правового характера – 4,1% от общего числа работающих.

К концу июля 2023 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 15,9 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан. В качестве безработных было зарегистрировано 11,9 тыс. человек, в том числе 7,6 тыс. человек получали пособие по безработице.

В июле 2023 года статус безработного получили 2,1 тыс. человек (на 1,0 тыс. человек или на 31,5% меньше, чем в июле 2022 года). Размеры трудоустройства безработных в июле 2023 года были на 0,3 тыс. человек или на 28,2% меньше, чем в аналогичном периоде 2022 года, и составили 0,8 тыс. человек.

### *Заработная плата*

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за июнь 2023 года, составила 101 155 рублей. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июне 2023 года составила 108,0% к уровню мая 2023 года и 109,7% – к уровню июня 2022 года.

### *Демографическая ситуация*

По предварительной оценке, численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 июля 2023 года составила 5598,1 тыс. человек и с начала года уменьшилась на 1,9 тыс. человек или на 0,03%.

Сокращение численности населения происходило из-за естественной убыли, которая в январе–июне 2023 года уменьшилась по сравнению с соответствующим периодом 2022 года на 3591 человека. Миграционный прирост на 70% компенсировал естественную убыль населения.

### *Выводы:*

- Индекс промышленного производства в январе–июле 2023 года по сравнению с январем–июлем 2022 года составил 108,2%, в июле 2023 года по сравнению с июлем 2022 года – 113,5%, по сравнению с июнем 2023 года – 98,4%.
- По виду деятельности "строительство" в январе–июле 2023 года объем работ составил 293,9 млрд. рублей, индекс физического объема к январю–июлю 2022 года – 111,1%.
- Ввод в действие жилых домов в январе–июле 2023 года составил 2224,7 тыс. кв. м, что на 2,4% больше, чем в январе–июле 2022 года. Введено в эксплуатацию 316 многоквартирных домов, населением построено 557 индивидуальных жилых домов.
- Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–июле 2023



года составил 903,5 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–июлем 2022 года на 19,7%.

- Объем коммерческих перевозок грузов автотранспортом организаций всех видов экономической деятельности за январь–июль 2023 года составил 10,7 млн тонн, что на 8,5% меньше, чем в январе-июле 2022 года, грузооборот - 1835,0 млн тонно-км, что на 42,5% меньше, чем в январе-июле 2022 года.
- Объем перевозок пассажиров автобусами по регулярным маршрутам в Санкт-Петербурге увеличился в январе-июле 2023 года на 31,1% к уровню января-июля 2022 года и составил 375,7 млн человек.
- Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–июле 2023 года составил 91,1 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–июлем 2022 года на 2,4%.
- Оборот оптовой торговли в январе–июле 2023 года составил 10674,2 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 23,3% меньше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в июле 2023 года – 1316,3 млрд. рублей, что на 4,6% больше, чем в июле 2022 года.
- Оборот розничной торговли в январе–июле 2023 года составил 1258,5 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 2,7% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в июле 2023 года, соответственно, 191,3 млрд. рублей (на 18,1% больше).
- Индекс потребительских цен за июль 2023 года составил 109,8% к соответствующему периоду прошлого года.
- Во II квартале 2023 года средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на первичном рынке жилья составила 209725 рублей, на вторичном – 168792 рубля.
- Индекс цен производителей промышленных товаров в июле 2023 года по сравнению с июнем 2023 года составил 101,1%, из него обрабатывающие производства – 100,8%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 103,5%.
- В июне 2023 года в организациях (без субъектов малого предпринимательства) работало 1571 тыс. человек. В структуре работающих 93,8% приходилось на штатных работников, на условиях совместительства – 2,1% и по договорам гражданско-правового характера – 4,1% от общего числа работающих.
- К концу июля 2023 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 15,9 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан. В качестве безработных было зарегистрировано 11,9 тыс. человек, в том числе 7,6 тыс. человек получали пособие по безработице.
- В июле 2023 года статус безработного получили 2,1 тыс. человек (на 1,0 тыс. человек или на 31,5% меньше, чем в июле 2022 года). Размеры трудоустройства безработных в июле 2023 года были на 0,3 тыс. человек или на 28,2% меньше, чем в аналогичном периоде 2022 года, и составили 0,8 тыс. человек.
- Средняя номинальная заработная плата, начисленная за июнь 2023 года, составила 101155 рублей. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июне 2023 года составила 108,0% к



уровню мая 2023 года и 109,7% – к уровню июня 2022 года.

- По предварительной оценке, численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 июля 2023 года составила 5598,1 тыс. человек и с начала года уменьшилась на 1,9 тыс. человек или на 0,03%.
- Сокращение численности населения происходило из-за естественной убыли, которая в январе–июне 2023 года уменьшилась по сравнению с соответствующим периодом 2022 года на 3591 человека. Миграционный прирост на 70% компенсировал естественную убыль населения.

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

Источник информации: <https://www.dp.ru/>, <https://restate.ru/>,  
<https://www.ibgroup.ru/>, <http://www.peterland.info/>

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.

По данным федерального государственного статистического наблюдения земельный фонд Ленинградской области на 1 января 2022 года составляет 8390,8 тыс. га, в том числе площадь территории, покрытой Ладожским и Онежским озёрами.

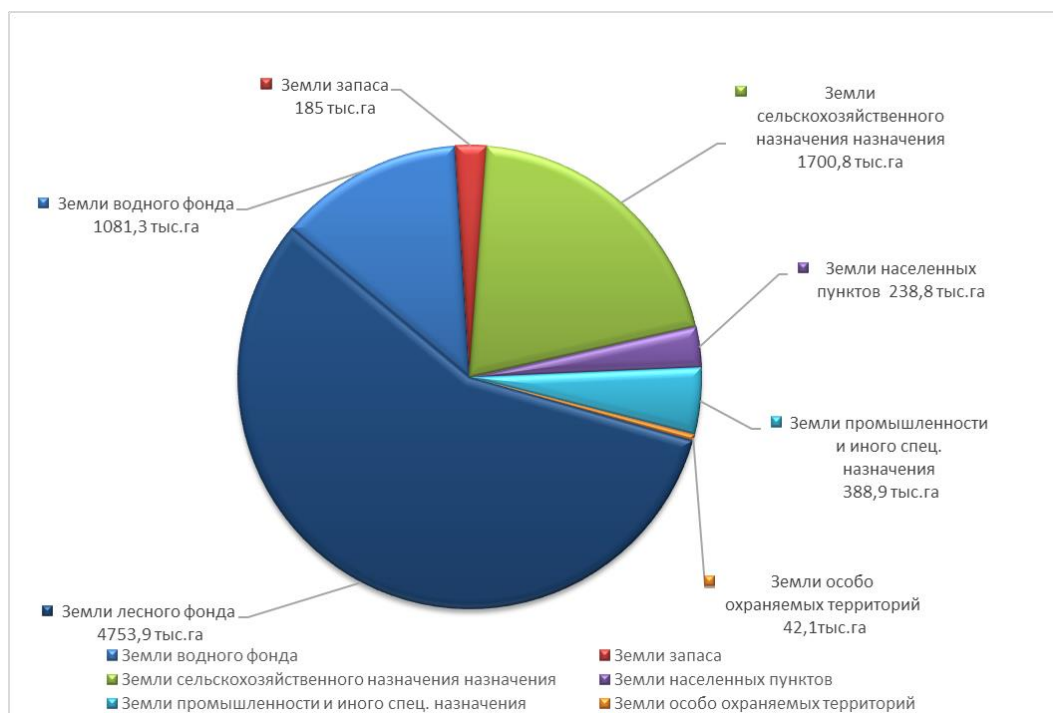


Рисунок 6. Структура земельного фонда Ленинградской области по категориям земель

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.

Таблица 6. Распределение земель



№ п/п	Наименование категорий земель	на 1 января 2021 г.	на 1 января 2022 г.	2022 г. к 2021 г. (+/-)
1	2	3	4	5
1	Земли сельскохозяйственного назначения	1701,3	1700,8	- 0,5
2	Земли населенных пунктов	238,1	238,8	+0,70
3	Земли промышленности, транспорта, связи и пр.	387,5	388,9	+ 1,4
4	Земли особо охраняемых территорий	42,1	42,1	0
5	Земли лесного фонда	4755,4	4753,9	- 1,5
6	Земли водного фонда	1081,3	1081,3	0
7	Земли запаса	185,1	185	-0,1
<b>Итого земель в Ленинградской области</b>		<b>8390,8</b>	<b>8390,8</b>	<b>8390,8</b>

В структуре земельного фонда Ленинградской области преобладает лесной фонд, на долю которого приходится 56,65% от общей площади, а на долю земель сельскохозяйственного назначения – 20,27 %. На долю земель населенных пунктов приходится 2,85%, из них площадь городов и поселков городского типа составляет 93,9 тыс. га, сельских населенных пунктов – 144,9 тыс. га.

Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения составляют 388,9 тыс. га, из которых наибольшая площадь приходится на земли обороны и безопасности (293,5 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 2022 года составляет 1700,8 тыс. га. К данной категории отнесены земли, предоставленные различным сельскохозяйственным предприятиям и организациям (товариществам и обществам, кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, научно-исследовательским учреждениям). Входят также земельные участки, предоставленные гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, дачного хозяйства, огородничества, животноводства, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных.

Особенностью земель сельскохозяйственного назначения Ленинградской области является то, что в составе данной категории преобладают лесные земли 848,5 тыс. га (49,88 %), сельскохозяйственные угодья составляют 615,7 тыс. га (36,20 %). В составе сельскохозяйственных угодий пашня занимает 358,9 тыс. га (58,29%).



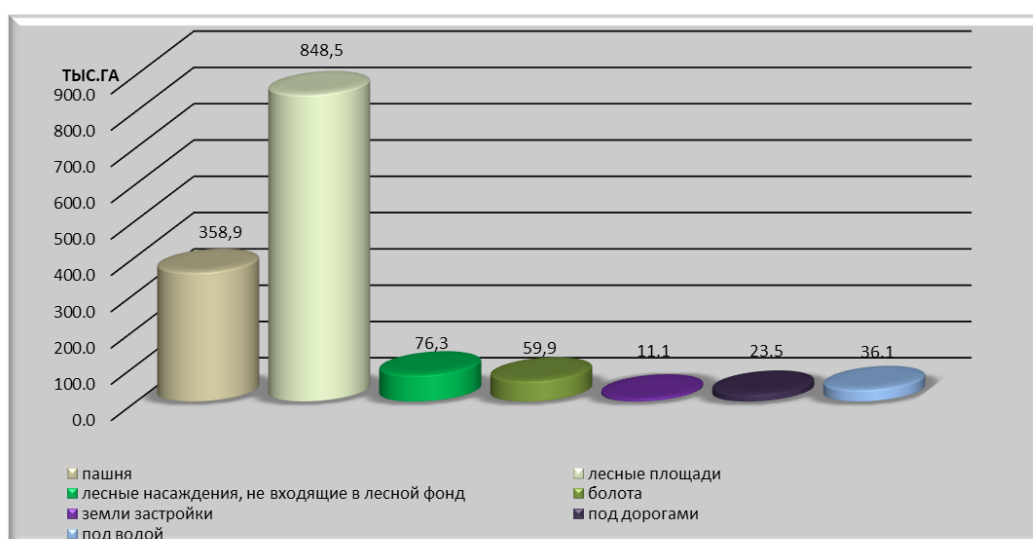


Рисунок 7. Состав земель сельскохозяйственного назначения в разрезе угодий

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	615,7	36,2
2	пашня	358,9	21,1
3	многолетние насаждения	36,4	2,1
4	сенокосы	119,6	7,0
5	пастбища	100,8	5,9
6	Лесные площади	848,5	49,9
3	Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	76,3	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
<b>Итого</b>		<b>1 700,8</b>	<b>100</b>

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 первое полугодие 2023 года на первичном рынке торги по продаже земельных участков отсутствовали.

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	Коэф-т превышения
Санкт-Петербург, пр. Народного Ополчения, уч. 1 (северо-западнее пересечений с Трамвайным пр.)	9 745	Для размещения некоммерческой стоянки	Ежегодная арендная плата	1 350 501	139	26.01.2023	ООО «Торговый Дом Полиметалл»	1 350 501	139	1,00
Санкт-Петербург, м/о Невская застава, Большой Смоленский пр., уч. 21а (юго-западнее д. 11, лит. АК)	1 504	Под складские цели	Ежегодная арендная плата	870 816	579	26.01.2023	подана одна заявка (ООО «Система»)	870 816	579	1,00
Санкт-Петербург, м/о Горелово, тер-я Старо-Паново, ул. Красных Зорь, уч. 2а	6 590	Под складские цели	Ежегодная арендная плата	1 773 170	269	26.01.2023	подана одна заявка (ООО «РОЛКО»)	1 773 170	269	1,00
Санкт-Петербург, п. Металлострой, дор. на Металлострой, уч. 76	957	Для размещения складских объектов	Ежегодная арендная плата	534 006	558	22.03.2023	подана одна заявка (ООО «Балтметком»)	534 006	558	1,00
Санкт-Петербург, п. Шушары, ул. Ленина, уч. 19	3 634	Для размещения складских объектов	Ежегодная арендная плата	1 842 438	507	22.03.2023	подана одна заявка (ООО «Импульс»)	1 842 438	507	1,00
Санкт-Петербург, Выборгское шос., уч. 1 (северо-западнее д. 3, к. 1, лит. А по Выборгскому шос.)	1 489	Для строительства объекта общественного питания	Ежегодная арендная плата	3 300 000	2 216	07.04.2023	ООО «Ромашки»	15 675 000	10 527	4,75
Санкт-Петербург, внутригородская тер-я м. о. Ржевка, Братская ул., уч. 25	3 070	Складская застройка	Ежегодная арендная плата	1 289 400	420	24.05.2023	ООО «Арматор»	1 598 856	521	1,24
Санкт-Петербург, Металлострой, дор. на Металлострой, уч. 40	877	Под складские цели	Ежегодная арендная плата	315 720	360	31.05.2023	ООО «Эста»	315 720	360	1,00
Санкт-Петербург, Мебельная ул., уч. 1 (юго-западнее пересечения с Полиграфмашевским пр-дом)	16 091	Для размещения промышленных объектов	Ежегодная арендная плата	4 827 300	300	31.05.2023	ООО «Монолит Инвест»	4 827 300	300	1,00
Санкт-Петербург, Салтыковская дор., уч. 4 (у д. 18, лит. А)	1 000	Под складские цели	Ежегодная арендная плата	535 625	536	31.05.2023	ООО «Канопус»	535 625	536	1,00
Санкт-Петербург, Колпино, Загородная ул., уч. 183	13 956	Для размещения складских объектов	Ежегодная арендная плата	3 800 000	272	07.06.2023	ООО «Вента»	4 484 000	321	1,18
Санкт-Петербург, Елагинский пр., уч. 16 (тре-я кв. 51 Северо-Приморской части, ограниченной Ятженной ул., Камышовой ул., Елагинским пр., Богатырским пр.)	891	Для строительства объекта общественного питания (кафе)	Ежегодная арендная плата	2 200 000	2 469	07.06.2023	ООО «Легион»	5 038 000	5 654	2,29
Санкт-Петербург, пр. Оптиков, уч. 14 (юго-восточнее пересечения с Туристской ул.)	7 107	Для хранения автотранспорта	Ежегодная арендная плата	2 650 000	373	21.06.2023	ООО «МИРОС»	4 876 000	686	1,84

Рисунок 9. Торги Фонда имущества Санкт-Петербурга, состоявшиеся с начала 2023 года

## Вторичный рынок

В 2 квартале 2023 на вторичном рынке земельных участков крупных сделок не было.

Всего за 1 полугодие 2023 год на вторичном рынке земельных участков произошла одна сделка: земельный участок площадью 46,3 тыс. кв. м (Янино, Шоссейной ул.) под жилой комплекс площадью 57 тыс. кв. м.

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
<b>Сделки по аренде</b>			
Земельный участок площадью 46,3 тыс. кв. м (Янино, Шоссейной ул.) под жилой комплекс площадью 57 тыс. кв. м	март	«Аквилон»	Экспертная оценка суммы сделки: 460–580 тыс. кв. м (10–15 тыс. руб./кв. м земли)

Рисунок 10. Сделки на вторичном рынке земли за 1 полугодие 2023 г.

На рынке предоставлено ограниченное количество предложений земельных участков под жилищное строительство - 13 объектов.



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

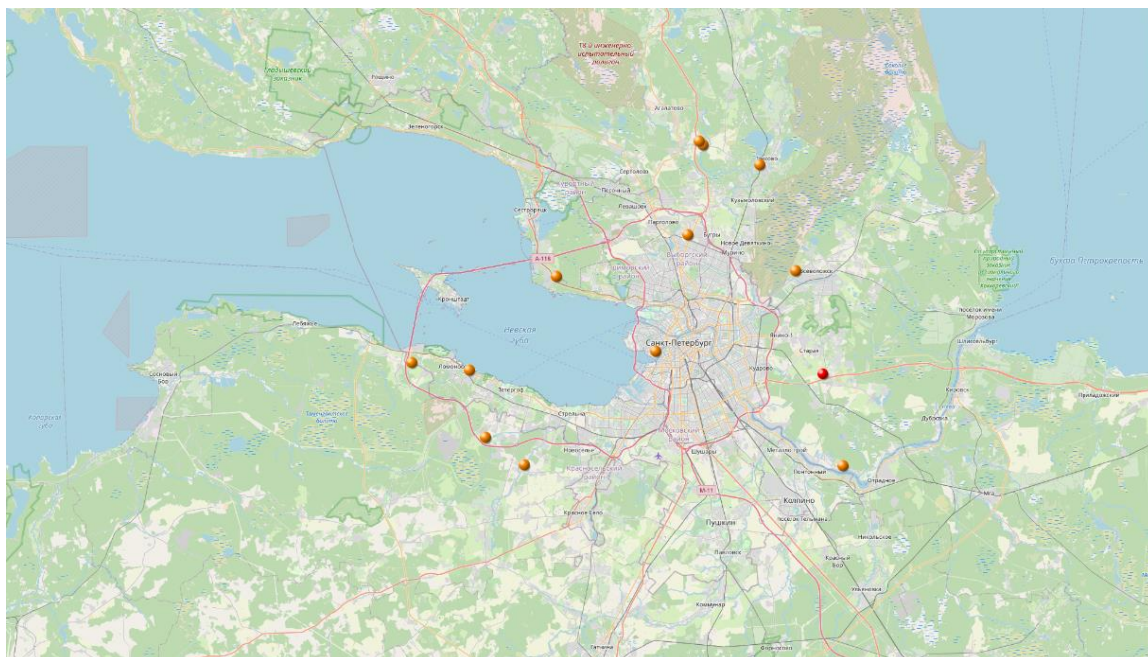


Рисунок 11. Территориальное распределение предложений земельных участков под жилищное строительство<sup>7</sup>

#### *Рынок земель промышленного назначения*

На рынке предоставлено достаточное количество предложений земельных участков промышленного назначения - 79 объектов.

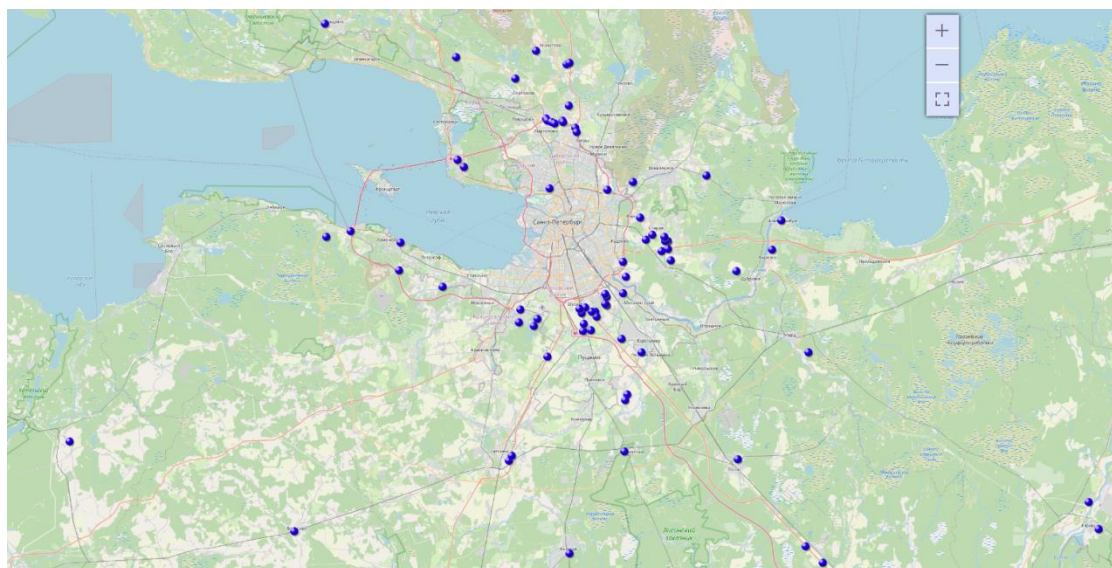


Рисунок 12. Территориальное распределение предложений земельных участков промышленного назначения<sup>8</sup>

#### *Рынок земель коммерческого назначения*

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.

<sup>7</sup> <http://www.peterland.info/>

<sup>8</sup> <http://www.peterland.info/>



На рынке предоставлено достаточное количество предложений земельных участков коммерческого назначения – 28 объектов.

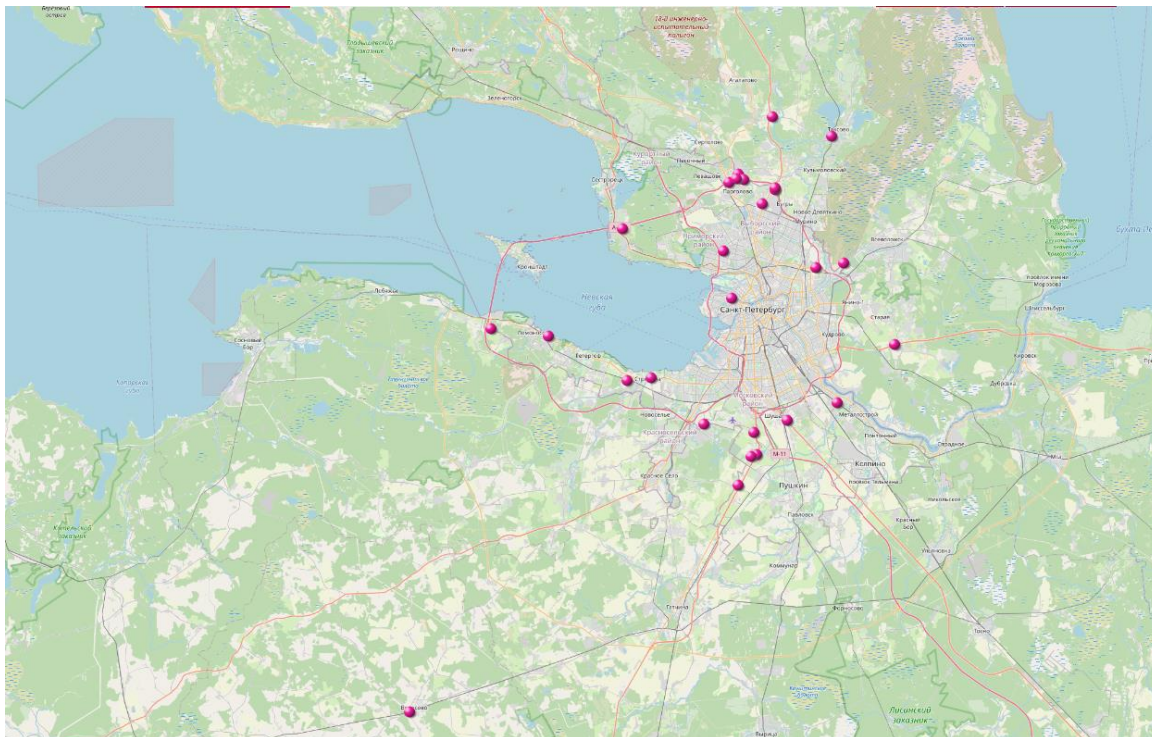


Рисунок 13. Территориальное распределение предложений земельных участков коммерческого назначения<sup>9</sup>

#### *Рынок сельскохозяйственных земель*

На рынке предоставлено достаточное количество предложений земельных участков сельскохозяйственного назначения - 27 объектов.

<sup>9</sup> <http://www.peterland.info/>



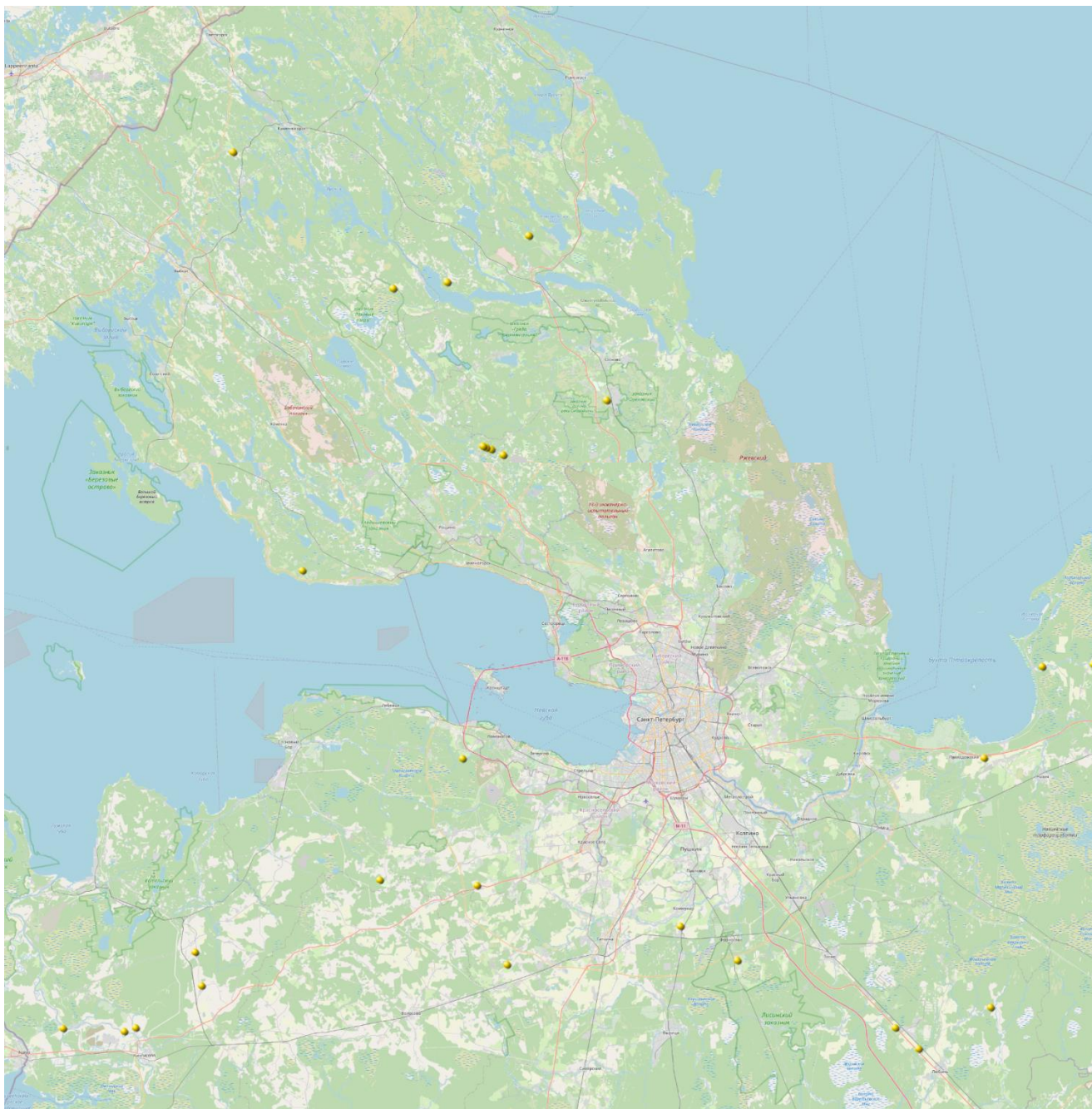


Рисунок 14. Территориальное распределение земельных участков сельскохозяйственного назначения<sup>10</sup>

*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 - 48 объектов.

<sup>10</sup> <http://www.peterland.info/>



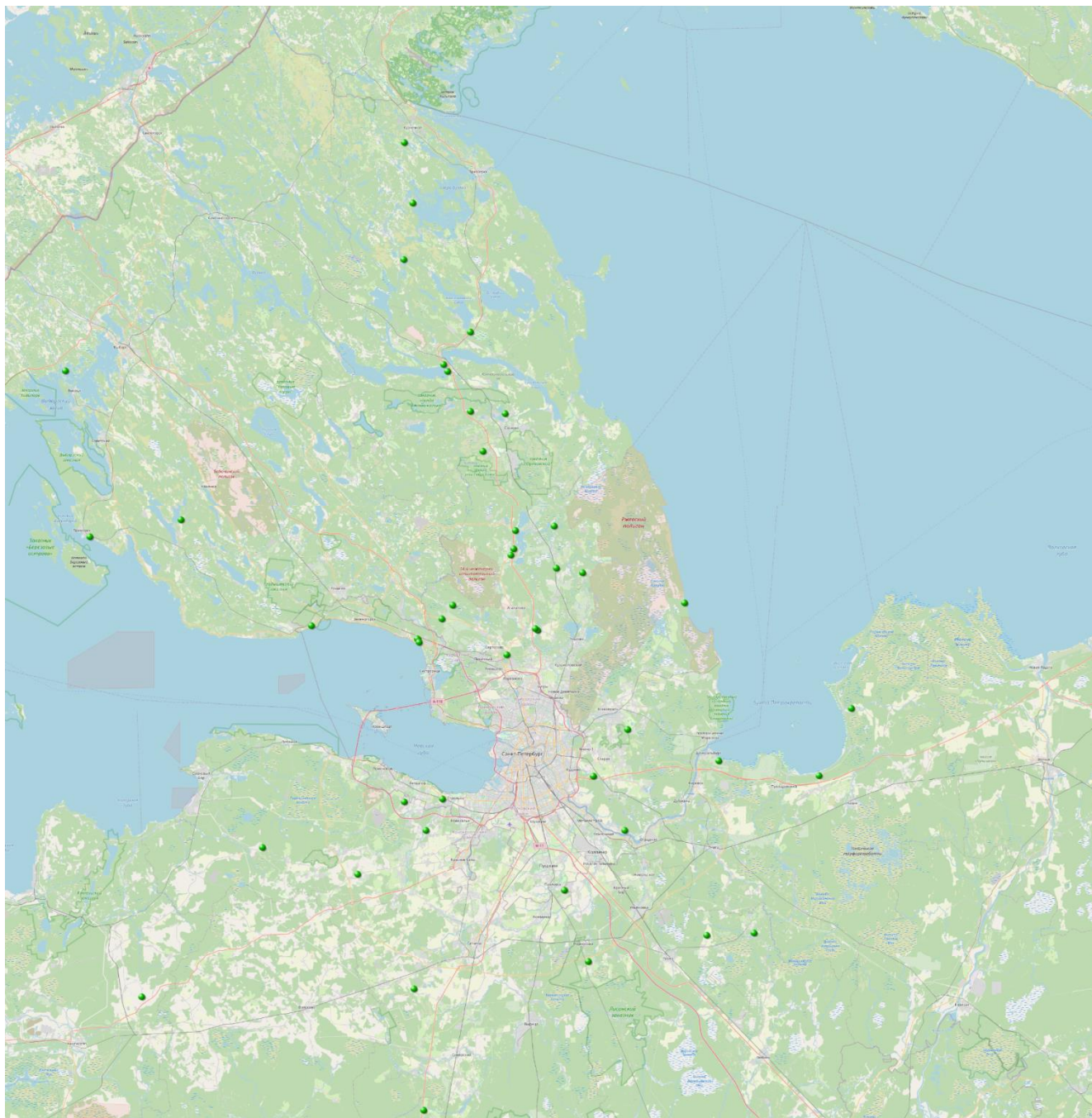


Рисунок 15. Территориальное распределение земельных участков для коттеджного строительства, СНТ/ДНП, загородных клубов<sup>11</sup>

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 зона: в радиусе 30 км от Санкт-Петербурга;
- 2 зона: в радиусе 30-80 км от Санкт-Петербурга;

<sup>11</sup> <http://www.peterland.info/>



- 3 зона: в радиусе свыше 80 км от Санкт-Петербурга.

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

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

Рынок 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 на конец 2 квартала 2023 г. пользовались участки под жильё, расположенные рядом с восточной и южной границами города.

В 2021–2022 годах начал расти дефицит площадок в черте КАД, поэтому девелоперы переориентировались на периферийные локации. Из-за недостатка площадок под девелопмент в центре наряду с высоким чеком на их покупку доля строящихся проектов, расположенных в центральных районах города, снизилась с 13 до 7% с 2020 года.

В Санкт-Петербурге за I полугодие 2023 г. рынок инвестиций в недвижимость показал рекордный результат за последние три года — 606 млн долл., или 44 млрд руб., что на 18% превышает годовой объем вложений в данные активы за весь 2022 год и составляет 71% от общего объема транзакций.

В I полугодии 2023 г. объем инвестиций в площадки ощутимо снизился — 248 млн долл. (-21% к 1 полугодию 2022 г.), или 20 млрд руб. Совокупно застройщики приобрели 165 га земли. На фоне высокой базы предыдущего полугодия объем вложений в площадки под строительство снизился в 3,3 раза, а площадь — в 8 раз.

По данным исследований, отмечается повышенный спрос на участки под рекреационные проекты, в частности санатории и базы отдыха. В Петербурге они сосредоточены в Курортном районе.

В настоящее время строительные компании неохотно приобретают новые земли и зачастую предпочитают осваивать уже имеющиеся в портфеле участки.

Инвестиции в площадки под строительство жилья составили 62%, или 153 млн долл. (12 млрд руб.), среди которых покупка одной из площадок завода «Севкабель» (Legenda, 10 га) и «Компрессорного комплекса» (Setl Group, 0,2 га), двух участков в Янино («Аквилон», 8 га).

По сравнению с I полугодием 2022 г. объем вложений в участки под строительство жилья снизился на 37%, однако в площадки под коммерческие нужды, напротив, увеличился на



34%, достигнув 95 млн долл., или 7,5 млрд руб. Повышенным спросом пользуются объекты недвижимости, реализующиеся на торгах, в т.ч. стрессовые активы, которые продаются, как правило, с существенным дисконтом и предполагают инвестиции для развития: в Шушарах было реализовано 56 га близ территории «Экспофорум», Setl Group стал победителем на торгах по продаже имущества завода НАО «Компрессорный комплекс», небольшие здания в центральных локациях имеют популярность у компаний, специализирующихся на строительстве бутиковых апарт-отелей и гостиниц.

Интерес девелоперов к объектам, требующим реконструкции, сохраняется на уровне II полугодия 2022 г. и на треть превышает показатель за аналогичный период 2022 г. (39 млн долл., или 3 млрд руб.). Реконструкция позволяет ускорить сроки реализации проектов, а в условиях дефицита свободных площадок под строительство в черте города и возросшей себестоимости капитального строительства покупка такого объекта может быть финансово более выгодной. Особый интерес инвесторы и девелоперы проявляют к рекреационным проектам, а именно — старым постройкам санаториев и баз отдыха, требующих реконструкции. В Петербурге эти объекты сосредоточены в Курортном районе, на территориях вблизи водоемов и зеленых массивов. Так, в 2023 г. уже были приобретены недостроенная база отдыха «Авангард» (34 га) и площадка санатория «Белые ночи» (36 га).

За первое полугодие 2023 года, по оценкам Nikoliers, в петербургской агломерации было куплено для строительства жилья всего 21 га земли. Это в 3 раза меньше, чем в самый разгар пандемии — в 2020 году. К примеру, в 2022 году, тоже непростом году в первом полугодии было куплено 239 га, а в 2021-м — 685 га.

Эксперты говорят, что грядущее сокращение предложения поднимет спрос на объекты тех девелоперов, которые продолжают активно развиваться.

Главная причина сокращения — разрыв между снижением спроса на жильё и тем, что лендлорды, владеющие перспективными участками, не хотят снижать на них цены. В итоге экономика проектов просто не бьётся. Застройщик понимает, что для того, чтобы обеспечить нужные темпы продаж, вынужден будет снижать цены, а владельцы земли на такой шаг идти не хотят, полагая, что рано или поздно продадут участки.

Ещё одна проблема — застройщики не готовы и не хотят вкладываться в участки, требующие долгого согласования и перевода земель из одной категории в другую.

Застройщик Setl Group приобрел 933 гектара земли в районе Каменка на севере Петербурга. Участок приобретен у девелопера Nordest. На участке можно построить примерно 4 миллиона квадратных метров жилья комфорт-класса. Пока о своих планах на землю в районе Каменка Setl Group не сообщает. Участок под застройку ранее использовался как сельскохозяйственная территория. Инвестиции в данный проект, отмечают эксперты, оценили в 300–350 миллиарда рублей.

До конца текущего года на территории бывшего завода «Петрохолод» начнут строительство жилья. Площадь застройки составит 3,7 га. На бывшей заводской территории возведут пять жилых домов, детский сад и школа. Высота жилых зданий — до 13 этажей. Власти Петербурга сообщили, что компания возьмет на себя создание ряда объектов благоустройства и дорожной инфраструктуры. В пресс-службе застройщика сообщили, что проект относится к категории комфорт-класса. На территории появится паркинг и коммерческие объекты. В пресс-службе комитета по строительству сообщили, что компания после строительства передаст в собственность города по договору купли-продажи детского сада на 240 мест и школу на 1 125 мест. Помимо этого, одна из квартир также отойдет районной администрации под кабинет врача общей практики.



Генплан Петербурга будет скорректирован в связи с реализацией масштабного инвестиционного проекта по созданию единого общественно-делового пространства. Соответствующую заявку подавал комитет по инвестициям города. Напомним, что структуры Газпрома анонсировали еще две башни рядом с уже построенной. В новую зону пространства включены 74 земельных участка. В апреле 2023 года было утверждено задание на подготовку проекта планировки территории для данного делового квартала.

В I полугодии 2023 г. девелоперы купили на территории города и области в 11 раз меньше земли, чем год назад (было приобретено 21 га против 239 га в 1 полугодии 2022 г.). На текущий момент у многих компаний накоплен внушительный земельный банк (за три года куплено 3 тыс. га в агломерации). Компании будут готовы запускать новые проекты более активно, как только ситуация со спросом станет более позитивной и прогнозируемой.

В настоящее время на торгах Фонда имущества Санкт-Петербурга на заключение аренды земельных участков на инвестиционных условиях предлагается пул земельных участков различного назначения. Однако продажи идут достаточно медленно, большинство участков выставляются на торги уже не в первый раз.

#### *Цены на земельные участки*

С октября 2022 года по октябрь 2023 г. стоимость сотки земли на рынке недвижимости Санкт-Петербурга увеличилась на 100,2 тыс. рублей и сейчас в среднем составляет 1,1 млн рублей.

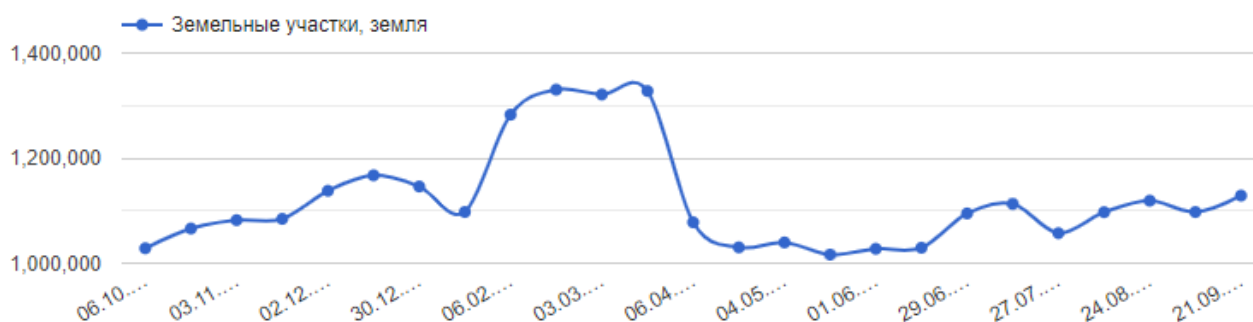


Рисунок 16. Цена на земельные участки в Санкт-Петербурге<sup>12</sup>

За тот же период времени сотка земли на рынке недвижимости Ленинградской области подорожала на 51,1 тыс. рублей и в настоящее время оценивается в среднем в 258,97 тыс. рублей.

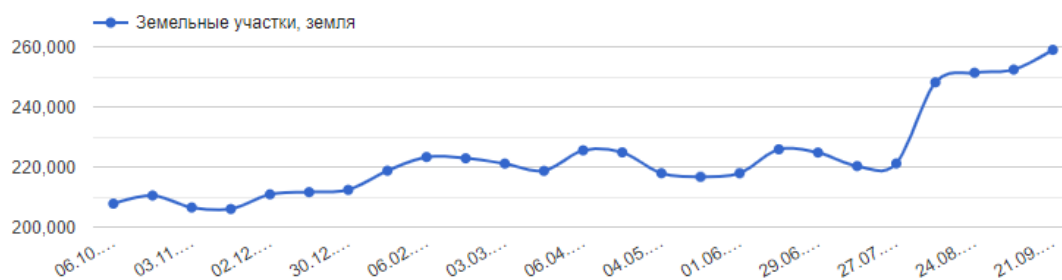


Рисунок 17. Цена на земельные участки в Ленинградской области<sup>13</sup>

<sup>12</sup> <https://spb.restate.ru/>



### *Изменения в земельном законодательстве*

В конце 2022 года и в первом квартале 2023 в силу вступили различные законодательные изменения, касающиеся земельных и имущественных отношений в сфере недвижимости.

С 1 марта 2023 года стало возможным проведение электронных аукционов по предоставлению земельных участков. Ранее такая возможность отсутствовала. При этом органы государственной власти субъектов РФ вправе определить муниципальные образования, на территории которых до 1 января 2026 года электронные аукционы не проводятся, например, из-за ограничения или отсутствия доступа в интернет на территории таких образований.

Если ранее размер платы за аренду или цены участка определялся исходя из кадастровой стоимости на дату заключения договора аренды, договора купли-продажи, то с 16 декабря 2022 года кадастровая стоимость объекта недвижимости, передаваемого в собственность или пользование от государства, фиксируется на дату подачи заявления о его аренде или покупке. При этом если после этого она понизилась, то будет применяться новая, «уменьшенная» кадастровая стоимость.

Если раньше граждане и юридические лица, обращающиеся в МФЦ за предоставлением сведений из ЕГРН, были вынуждены оплачивать государственную услугу двумя платежными документами, то с 1 января 2023 года оплата государственной пошлины осуществляется одним платежом.

Существенно снижена госпошлина за государственную регистрацию соглашений об изменении и расторжении договоров аренды, раньше за это действие физические лица оплачивали госпошлину в размере 2 тысяч рублей, а юридические — 22 тысяч рублей, то с 1 января 2023 года размер госпошлины составит 350 рублей для физических лиц и 1 тысячу рублей — для юридических.

С 1 марта 2023 года с одного месяца до 20 дней сокращены сроки принятия решений и подготовки различных договоров в отношении земельных участков:

- принятия решения об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории (отказе в ее утверждении);
- принятия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка (либо решения об отказе) в случае, если земельный участок не образован (срок считается со дня обращения в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении земельного участка);
- подготовки договора (купли-продажи, аренды, безвозмездного пользования) или решения о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование и направления договора заинтересованному лицу либо принятия решения об отказе в предоставлении земельного участка, в случае если земельный участок образован (срок считается со дня обращения в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении земельного участка);
- опубликования извещения о предоставлении земельного участка в отношении предоставления земельных участков гражданам для ИЖС, ведения ЛПХ в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и КФХ для осуществления КФХ его деятельности или принятия решения об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка, или об отказе в его предоставлении.

---

<sup>13</sup> <https://spb.restate.ru/>



Также в отношении предоставления земельных участков гражданам для ИЖС, ведения ЛПХ в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и КФХ для осуществления КФХ его деятельности установлен срок в 10 дней для подготовки проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка. Ранее длительность такого срока не была определена.

В 2022–2023 годах правительство Российской Федерации вправе устанавливать особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Также на 2023 год продлена возможность установления льготной арендной платы (не менее 1 рубля) в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в собственности субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

До 1 января 2026 года продлен срок проведения «лесной амнистии».

Комиссия по Генплану одобрила снижение высотности возможной застройки в районах города, которые потенциально подпадают под программу «новой» реновации — комплексного развития территории.

Изначально в проекте нового Генплана в кварталах, где расположены панельных хрущевки, которые потенциально попадают под программу комплексного развития территории, была заложена зона высокоэтажной жилой застройки Ж4. Комиссия по Генплану рассмотрела многочисленные обращения горожан и одобрила снижение высотности до зоны ЖЗ (среднеэтажная застройка до 8 этажей).

Речь идет о территориях в пяти районах города: Калининском, Московском, Кировском, Красносельском и Фрунзенском. «Принимая во внимание мнение жителей, членами комиссии единогласно было принято решение об установлении для таких территорий функциональной зоны ЖЗ.

Изменения в генеральный план Санкт-Петербурга планируется принять до конца 2023 года.

#### *Динамика стоимости*

Стоимость земли на вторичном рынке для обеспеченных коммуникациями, расположенных в окраинных районах города участков площадью 10 000–50 000 кв. м составляет: 2 080–2 580 руб./кв. м для промышленной и 12 100–13 100 руб./кв. м для общественно-деловой функции. Стоимость удачно расположенного земельного участка под жильё составляет на конец квартала 30,7–40,7 тыс. руб./кв. м.

Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки для промышленных земельных участков сейчас может составлять до 10%, для участков общественно-делового назначения — до 15%.



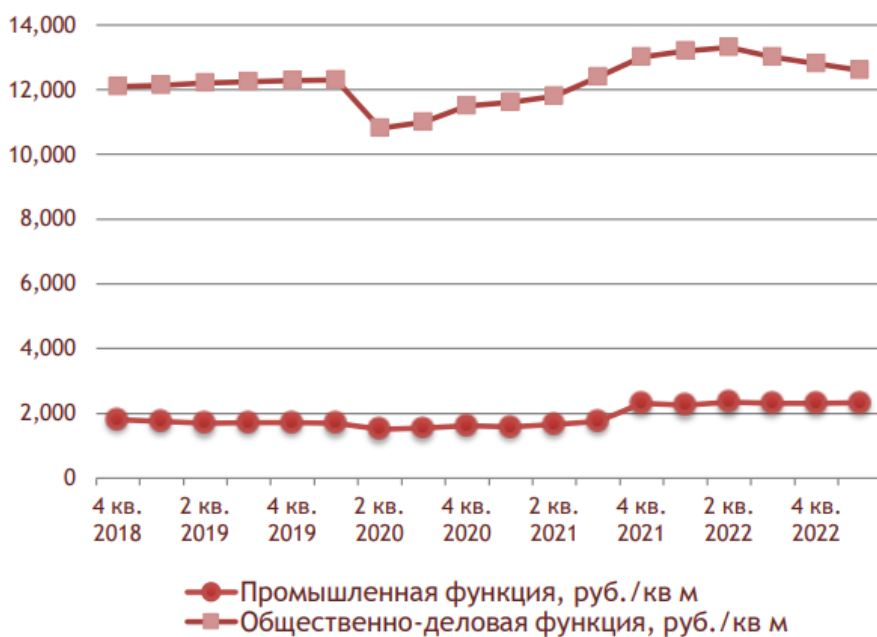


Рисунок 18. Динамика средней стоимости земли под коммерческую застройку в Санкт-Петербурге

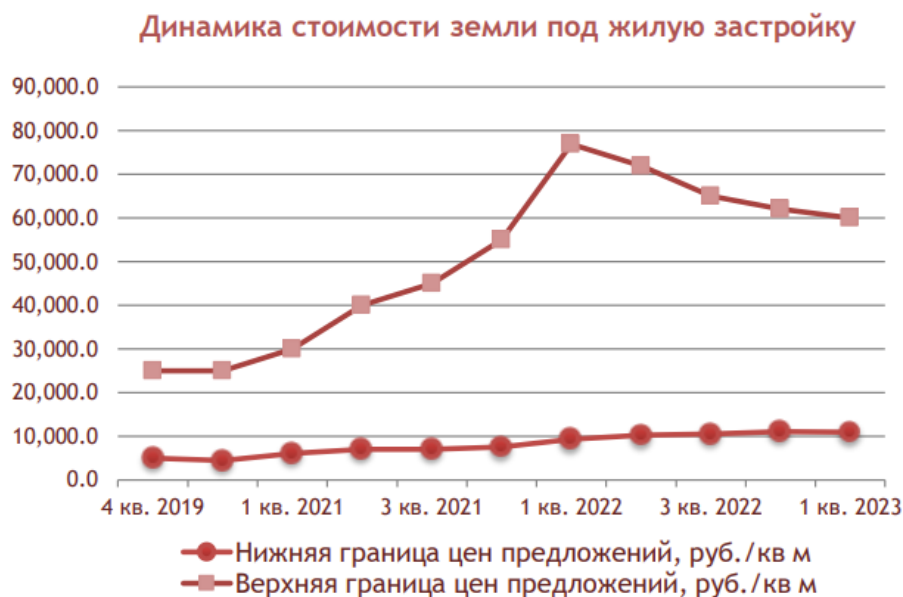


Рисунок 19. Динамика стоимости земли под жилую застройку в Санкт-Петербурге

В наибольшей степени на цену земли оказывает влияние местоположение: удалённость от города, градостроительные ограничения. При этом основная часть сделок сейчас проходит с участками, расположенными за пределами КАД, поскольку в границах города свободной земли практически нет. Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на четверть. Третьим важным фактором при формировании цены остаётся площадь участка.

На конец 3 квартала 2023 года почти все участки под девелопмент предполагаются для строительства жилья или апартаментов. Остальное — классические гостиницы или промышленная недвижимость. При этом девелоперы для строительства жилья стали чаще приобретать крупные недорогие участки на периферии города, снижая тем самым затраты на землю — и общие издержки на реализацию проекта, а в самой структуре спроса



преобладают участки под коммерческую и промышленную застройку, а не жилую. Эту тенденцию эксперты связывают с ростом стоимости кредитов и падением спроса на жильё.

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	Контактная информация	Источник информации
1	Санкт-Петербург, Красногвардейский район, муниципальный округ Полюстрово, жилой комплекс Ручьи	Магазины	4 719,0	39 000 000	8 264	8-981-983-14-12	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_47_sot._promnazn_acheniya_3112705453">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_47_sot._promnazn_acheniya_3112705453</a>
2	Санкт-Петербург, проспект Энтузиастов, участок 3, (напротив дома 28, корпус 1, литера А по проспекту Энтузиастов)	Бытовое обслуживание	4 383,0	52 000 000	11 864	8-958-788-55-77	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot._promnazn_acheniya_2841397976">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot._promnazn_acheniya_2841397976</a>
3	Санкт-Петербург, ул. Красуцкого, 3М	в т.ч. под размещение любых объектов коммерческой деятельности, сферы услуг, частного медицинского учреждения, офиса, спортивно-оздоровительного комплекса и другое	2 015,0	45 000 000	22 333	8-981-802-99-83	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_2639748606">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_2639748606</a>
4	Санкт-Петербург, станция Невы, дом 70, литера А	для размещения индивидуального жилого дома (индивидуальных жилых домов)	1 200,0	21 000 000	17 500	8-911-033-26-08	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._promnazn_acheniya_1874877249">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._promnazn_acheniya_1874877249</a>
5	Санкт-Петербург, территория предприятия "Ручьи", участок 11	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей	11 559,0	90 000 000	7 786	8-969-203-89-92	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/279958873/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/279958873/</a>



№ п/п	Адрес	Разрешенное использование	Площадь, кв. м	Цена по объявлению	Цена, руб. за 1 кв. м	Контактная информация	Источник информации
6	Санкт-Петербург, улица Обручевых, участок 9	хранение автотранспорта (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)	3 326,0	42 000 000	12 628	8-968-187-21-86	<a href="https://zem.mirkvartir.ru/307166913/">https://zem.mirkvartir.ru/307166913/</a>
7	Санкт-Петербург, Сосновский пр.	капитальные строения, в частности: медицину, бытовые услуги, банки, административные здания, общежития и другие назначения.	1 500,0	16 900 000	11 267	АрхивОценщика .РФ	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_2379170264">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_2379170264</a>
8	Санкт-Петербург, ул. Новоорловская, 56, литера А	для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений	1 368,0	10 690 785	7 815	АрхивОценщика .РФ	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_137_sot._izhs_2945246496">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_137_sot._izhs_2945246496</a>
9	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Выборгское шоссе, дом 369	Для размещения объектов торговли	5 072,0	64 890 000	12 794	8-958-419-96-26	<a href="https://sankt-peterburg.olan.ru/p-pargolovo/sale-land-lot/industrial/72528836-51-0-sot-64890000-rub-sh-vyborgskoe">https://sankt-peterburg.olan.ru/p-pargolovo/sale-land-lot/industrial/72528836-51-0-sot-64890000-rub-sh-vyborgskoe</a>
10	Санкт-Петербург, территория Пороховые, Лесная улица	для общественно-деловых объектов, расположенных на территории периферийных и пригородных районов	2 600,0	19 500 000	7 500	8-925-599-22-99	<a href="https://spb.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_2600_kv_m_ploschadyu_26_sotok_sankt-peterburg_territoriya_porohovye_6910222330/">https://spb.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_2600_kv_m_ploschadyu_26_sotok_sankt-peterburg_territoriya_porohovye_6910222330/</a>
11	г.Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 49, литера К	для размещения объектов физической культуры и спорта	17 843,0	150 000 000	8 407	8-916-515-89--33	<a href="https://zem.mirkvartir.ru/306808933/">https://zem.mirkvartir.ru/306808933/</a>
12	Санкт-Петербург, проспект Раевского, 16	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей	27 682,0	450 000 000	16 256	8-905-208-93-42	<a href="https://spb.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1762050438">https://spb.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1762050438</a>



№ п/п	Адрес	Разрешенное использование	Площадь, кв. м	Цена по объявлению	Цена, руб. за 1 кв. м	Контактная информация	Источник информации
13	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Народный, улица Тельмана, земельный участок 56 (южнее дома 43, корпус 2, литера А))	спорт	1 786,0	3 800 000	2 128	8-911-360-73-61	<a href="https://spb.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_1800_kvm_ploschadyu_18_sotok_sankt-peterburg_ul_telmana_43k1_6906490920/">https://spb.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_1800_kvm_ploschadyu_18_sotok_sankt-peterburg_ul_telmana_43k1_6906490920/</a>

Согласно мониторингу рынка, диапазон цен предложений земельных участков под общественно-деловую застройку и застройку, характерную для жилых кварталов в спальных районах Санкт-Петербурга, в период с октября 2022 г. по октябрь 2023 г. составляет 7 500 – 22 333 руб./кв. м.

Объекты из нижнего диапазона преимущественно представляют собой земельные участки на правах краткосрочной аренды, находящиеся на внутриквартальной территории. По наиболее высокой удельной цене, предлагаются к продаже земельные участки в собственности с подключенными инженерными коммуникациями.

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

#### Скидка на торг

По данным сайта Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»<sup>14</sup>, скидка на торг при продаже земельных участков для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки на 01.10.2023 г. находится в диапазоне 5,0-10,0 %.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,97	0,94	0,95	0,95	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС <sup>1</sup> , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развития населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,96	0,94	0,95	0,95	0,93
4	ДНП <sup>1</sup> и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,96	0,93	0,94	0,94	0,92
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,79	0,94	0,87	0,91	0,89	0,85
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,74	0,91	0,83	0,88	0,86	0,80
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,84	0,96	0,90	0,93	0,92	0,89

Рисунок 20. Значения скидок на торг

<sup>14</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3279-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2023-goda>



### 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 приступить к строительству без дополнительных затратных согласований);
- Инженерно-техническое обеспечение (наличие инженерных коммуникаций в значительной степени влияет на рыночную стоимость земельных участков. Это связано с тем, что подключение коммуникаций требует затрат времени на согласование, а также финансовых вложений. Кроме того, инженерные сети перегружены и зачастую нет возможности подключить объект к сетям).

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

Таблица 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 «РостЭкспертОценка»

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

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



#### **Выводы:**

- По данным федерального государственного статистического наблюдения земельный фонд Ленинградской области на 1 января 2022 года составляет 8390,8 тыс. га, в том числе площадь территории, покрытой Ладожским и Онежским озёрами.
- 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).
- За первое полугодие 2023 года на первичном рынке торги по продаже земельных участков отсутствовали.
- Всего за 1 полугодие 2023 год на вторичном рынке земельных участков произошла одна сделка: земельный участок площадью 46,3 тыс. кв. м (Янино, Шоссейной ул.) под жилой комплекс площадью 57 тыс. кв. м.
- Наибольшим спросом на конец 2 квартала 2023 г. пользовались участки под жильё, расположенные рядом с восточной и южной границами города.
- В I полугодии 2023 г. объем инвестиций в площадки ощутимо снизился — 248 млн долл. (-21% к 1 полугодию 2022 г.), или 20 млрд руб. Совокупно застройщики приобрели 165 га земли. На фоне высокой базы предыдущего полугодия объем вложений в площадки под строительство снизился в 3,3 раза, а площадь — в 8 раз.
- С 1 марта 2023 года стало возможным проведение электронных аукционов по предоставлению земельных участков. Ранее такая возможность отсутствовала. При этом органы государственной власти субъектов РФ вправе определить муниципальные образования, на территории которых до 1 января 2026 года электронные аукционы не проводятся, например, из-за ограничения или отсутствия доступа в интернет на территории таких образований.
- Стоимость земли на вторичном рынке для обеспеченных коммуникациями, расположенных в окраинных районах города участков площадью 10 000–50 000 кв. м составляет: 2 080–2 580 руб./кв. м для промышленной и 12 100–13 100 руб./кв. м для общественно-деловой функции. Стоимость удачно расположенного земельного участка под жильё составляет на конец квартала 30,7–40,7 тыс. руб./кв. м.
- Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки для промышленных земельных участков сейчас может составлять до 10%, для участков общественно-делового назначения — до 15%.
- Диапазон цен предложений земельных участков под общественно-деловую застройку и застройку, характерную для жилых кварталов в спальных районах Санкт-Петербурга, в период с октября 2022 г. по октябрь 2023 г. составляет 7 500 – 22 333 руб./кв. м. Следует отметить, что во время торга между продавцом и покупателем заявленные значения стоимости, как правило, снижаются.
- По данным сайта Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», скидка на торг при продаже земельных участков для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки на 01.10.2023 г. находится в диапазоне 5,0-10,0 %.



---

## 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 объекта.

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 рыночной (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 (справедливой) 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.

Согласно п. 6 ФСО II наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

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, площадь - 2 607 кв. м.

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 «ТЗЖ2» и условно разрешенным видам использования.



№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
<b>Основные виды разрешенного использования</b>		
1	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
3	Хранение автотранспорта	2.7.1
4	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
5	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
6	Дома социального обслуживания <*>	3.2.1
7	Оказание социальной помощи населению <*>	3.2.2
8	Оказание услуг связи <*>	3.2.3
9	Общежития <*>	3.2.4
10	Бытовое обслуживание <*>	3.3
11	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
12	Стационарное медицинское обслуживание <*>	3.4.2
13	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
14	Объекты культурно-досуговой деятельности <*>	3.6.1
15	Государственное управление	3.8.1
16	Амбулаторное ветеринарное обслуживание <*>	3.10.1
17	Рынки <*> <***>	4.3
18	Магазины <*>	4.4
19	Банковская и страховая деятельность <*> <***>	4.5
20	Общественное питание <*> <***>	4.6
21	Служебные гаражи	4.9
22	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.1
23	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
24	Площадки для занятий спортом	5.1.3
25	Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4
26	Связь <*>	6.8
27	Внеуличный транспорт	7.6
28	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
29	Улично-дорожная сеть	12.0.1
30	Благоустройство территории	12.0.2

Рисунок 21. Основные виды разрешенного использования в зоне ТЗЖ2

**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 рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки в соответствии с МСФО 13, Общими стандартами оценки ФСО I – ФСО VI, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, Федеральным стандартом оценки ФСО №7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 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*

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

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 стоимости объекта оценки не применялся.

### *Сравнительный подход*

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);



- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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 рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки сравнительным подходом является возможным.

#### *Доходный подход*

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

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



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

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

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

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

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

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



---

## 13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

---

### 13.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### *Принципы и правила проведения оценки сравнительным подходом*

Согласно п. 4 ФСО V *сравнительный подход* представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;



- мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

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.

Основные этапы сравнительного подхода:

- определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 ФСО V. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В соответствии с п. 22 ФСО № 7 при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;



- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа Оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
  - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
  - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
  - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
  - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
  - вид использования и (или) зонирование;
  - местоположение объекта;
  - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
  - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

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 рыночной (справедливая) стоимость определяется исходя из наиболее эффективного использования (НЭИ).

Для оценки рыночной (справедливой<sup>15</sup>) 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 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков.

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

Расчет рыночной (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

---

<sup>15</sup> См. раздел 4.2 «Особые допущения» данного Отчета



ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемых. При 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, рыночная (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 6 000 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 4 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 «РостЭкспертОценка»  
191186, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ  
Дворцовый округ, наб канала Грибоедова, д. 6/2, литера А, этаж 3,  
помещ. 6-Н (№87), ИНН 7841394645 КПП 784101001, тел. (812) 321-37-35

Таблица 9. Описание объекта оценки и объектов-аналогов

Характеристики объекта	Объекты оценки	Объекты-аналоги			
		№1	№2	№3	№4
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_47_sot._promnaznacheniya_3112705453">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_47_sot._promnaznacheniya_3112705453</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_2379170264">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_2379170264</a>	<a href="https://sankt-peterburg.olan.ru/pargolovo/sale-land-lot/industrial/72528836-51-0-sot-64890000-rub-sh-vyborgskoe">https://sankt-peterburg.olan.ru/pargolovo/sale-land-lot/industrial/72528836-51-0-sot-64890000-rub-sh-vyborgskoe</a>	<a href="https://spb.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_2600_kv_m_ploschadyu_26_sotok_sankt-peterburg_territoriya_porohovye_6910222330/">https://spb.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_2600_kv_m_ploschadyu_26_sotok_sankt-peterburg_territoriya_porohovye_6910222330/</a>
Контактная информация		8-981-983-14-12	АрхивОценщика.РФ	8-958-419-96-26	8-925-599-22-99
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	Октябрь 2023	Октябрь 2023	Октябрь 2022	Ноябрь 2022	Октябрь 2023
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н)	Санкт-Петербург, Красногвардейский район, муниципальный округ Полюстрово, жилой комплекс Ручьи	Санкт-Петербург, Сосновский пр.	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Выборгское шоссе, дом 369	Санкт-Петербург, территория Пороховые, Лесная улица
Кадастровый номер	78:34:0410802:31	78:11:0005606:4813	н/д	78:36:0013207:101	н/д
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования	Магазины	капитальные строения, в частности: медицину, бытовые услуги, банки, административные здания, общежития и другие назначения	Для размещения объектов торговли	для общественно-деловых объектов, расположенных на территории периферийных и пригородных районов
Зона Генплан/ПЗЗ	ЗЖД/ТЗЖ2	ЗЖД/ТЗЖ2	Д/ТД2	1ЖД/Т1Ж2-2	Д/ТД2
Наличие улучшений под снос	нет	нет	нет	нет	нет
Характеристика местоположения по Лейферу	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны	Многоквартирная жилая застройка
<i>расположение относительно красной линии</i>	<i>внутриквартально</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>смешанная жилая застройка с включением промышленных территорий</i>	<i>сложившийся спальный район города, инвестиционная привлекательность района средняя</i>
Подъездные пути	авто / норм	авто / норм	авто / норм	авто / норм	авто / норм
Площадь, кв. м	2 607,0	4 719,0	1 500,0	5 072,0	2 600,0
Форма участка	пригодная для строительства	пригодная для строительства	пригодная для строительства	пригодная для строительства	пригодная для строительства
Инженерно-техническое обеспечение	Нет	Нет	Нет	3 элемента	Нет
<i>теплоснабжение</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>
<i>водоснабжение</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>	<i>получены ТУ</i>	<i>есть</i>	<i>нет</i>



Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»  
191186, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ  
Дворцовый округ, наб канала Грибоедова, д. 6/2, литера А, этаж 3,  
помещ. 6-Н (№87), ИНН 7841394645 КПП 784101001, тел. (812) 321-37-35

Характеристики объекта	Объекты оценки	Объекты-аналоги			
		№1	№2	№3	№4
канализация	нет	нет	получены ТУ	есть	нет
электроосвещение	нет	нет	получены ТУ	есть	нет
газоснабжение	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения по объявлению	-	39 000 000	16 900 000	64 890 000	19 500 000
<b>Цена предложения, руб. / кв. м</b>	-	<b>8 264</b>	<b>11 267</b>	<b>12 794</b>	<b>7 500</b>



### *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»*

#### Корректировка 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 сайта Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»<sup>16</sup>.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,97	0,94	0,95	0,95	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС <sup>1</sup> , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,96	0,94	0,95	0,95	0,93
4	ДНП <sup>1</sup> и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,96	0,93	0,94	0,94	0,92
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,79	0,94	0,87	0,91	0,89	0,85
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,74	0,91	0,83	0,88	0,86	0,80
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,84	0,96	0,90	0,93	0,92	0,89

Рисунок 22. Корректировка на «торг»

Скидка на торг для земельных участков для смешанной коммерческой и жилой застройки для региона группа А (г. Санкт-Петербург) составляет -5% (0,95/1-1).

#### Корректировка на дату сделки

Аналоги, используемые в расчетах, предлагались к продаже в октябре 2022 г.-октябре 2023 г. Таким образом, для аналогов, предложенных к продаже в 2022 г. вводилась корректировка на дату сделки.

Корректировка на дату сделки рассчитана на основании индексов рыночных цен на земельные участки по данным сайта Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»<sup>17</sup>.

<sup>16</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3279-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2023-goda>

<sup>17</sup> <https://statrielt.ru/indeksy/2406-indeksy-izmeneniya-rynochnykh-tsen-v-rublyakh-zemelnykh-uchastkov>



Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»  
191186, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ  
Дворцовый округ, наб канала Грибоедова, д. 6/2, литера А, этаж 3,  
помещ. 6-Н (№87), ИНН 7841394645 КПП 784101001, тел. (812) 321-37-35

Дата	ПРОДАЖА							АРЕНДА
	Земельных участков под торговые и офисные здания (категории "земли населенных пунктов")	Земельных участков категории "Промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения" **	Земельных участков под многоквартирное строительство	Земельных участков под ИЖС, ЛПХ (без домов)	Садовых, дачных и огородных земельных участков СНТ и ДНП, в том числе с садовыми или дачными * домами	Земельных участков сельскохозяйственного назначения	Земельных участков сельскохозяйственного назначения с возможностью или перспективой строительства коммерческих зданий	Земельных участков (всех назначений и разрешенного использования)
01.07.2023	1,00	0,99	1,03	1,05	1,03	1,02	1,03	1,02
01.01.2023	1,01	1,00	1,02	1,02	1,01	1,00	1,01	0,99
01.07.2022	1,02	1,02	1,03	1,04	1,04	1,02	1,03	1,02
01.01.2022	1,02	0,98	1,03	1,04	1,01	1,01	1,01	0,97
01.07.2021	1,02	1,00	1,04	1,02	1,03	1,00	1,01	1,01
01.01.2021	1,01	1,00	1,09	1,05	1,05	1,02	1,05	0,98
01.07.2020	0,96	0,97	1,02	1,01	1,01	1,02	1,01	0,92
01.01.2020	1,02	1,02	1,04	1,02	1,02	1,03	1,02	1,02
01.07.2019	1,01	1,02	1,03	1,02	1,02	1,03	1,02	1,01
01.01.2019	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00
01.07.2018	1,00	1,00	1,01	0,99	0,99	1,01	0,99	1,00
01.01.2018	0,99	1,00	1,00	0,99	0,99	1,00	0,99	0,98
01.07.2017	0,98	0,97	0,98	0,97	0,97	1,00	0,97	0,97
01.01.2017	0,95	0,97	0,98	0,95	0,95	0,98	0,96	0,97
01.07.2016	0,94	0,95	0,96	0,96	0,96	0,94	0,97	0,95
01.01.2016	0,96	0,94	0,96	0,94	0,94	0,92	0,95	0,93
01.07.2015	1,01	0,97	1,03	0,97	0,97	0,94	1,01	0,96
01.01.2015	1,13	1,08	1,14	1,04	1,04	1,05	1,08	1,02

Рисунок 23. Индекс изменения цен земельных участков

Для расчета корректирующего коэффициента для аналогов, выставленных на продажу в октябре-ноября 2022 г., использовался индекс изменения на 01.01.2023 (показывает изменения за последние 6 месяцев) умноженный на индекс на 01.07.2023 (показывает изменения за последние 6 месяцев).

Таким образом, корректировка для аналогов №№2, 3, выставленные на продажу в октябре-ноября 2022 г. составила 1% =  $((1 \cdot 1,01)/1) - 1$ .

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	№4
Первая группа корректировок					
Цена предложения, руб. / кв. м		8 264	11 267	12 794	7 500
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб. /кв. м		8 264	11 267	12 794	7 500
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб. /кв. м		8 264	11 267	12 794	7 500
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Изменение в %		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена предложения, руб. /кв. м		7 851	10 703	12 154	7 125
Дата предложения	Октябрь 2023	Октябрь 2023	Октябрь 2022	Ноябрь 2022	Октябрь 2023
Код	1,00	1,00	1,01	1,01	1,00
Изменение в %		0,0%	1,0%	1,0%	0,0%
Стоимость после 1-ой гр. корр-к. руб./кв.м		7 851	10 810	12 276	7 125

*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-



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 факторам «подъездные пути» и «наличие объектов под снос» не проводились, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данным факторам.

#### 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-2022»<sup>18</sup>.

Таблица 92 . Территориальные коэффициенты для земельных участков под коммерческую застройку. Многоквартирная жилая застройка по отношению к центру города.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,60	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	0,73	0,67	0,78

Таблица 93 . Территориальные коэффициенты для земельных участков под коммерческую застройку. Окраины города, промзоны по отношению к центру города.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,50	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	0,62	0,55	0,69

Рисунок 24. 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.

#### 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»).

<sup>18</sup>Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение». Приволжский центр методического и информационного обеспечения. Нижний Новгород, 2022.



Корректировка была рассчитана на основании информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости-2022»<sup>19</sup>. На рисунке ниже представлены коэффициенты площади, отражающие зависимость стоимости (y) от площади участка (x). Данные показатели рассчитаны с использованием метода корреляционно-регрессионного анализа.

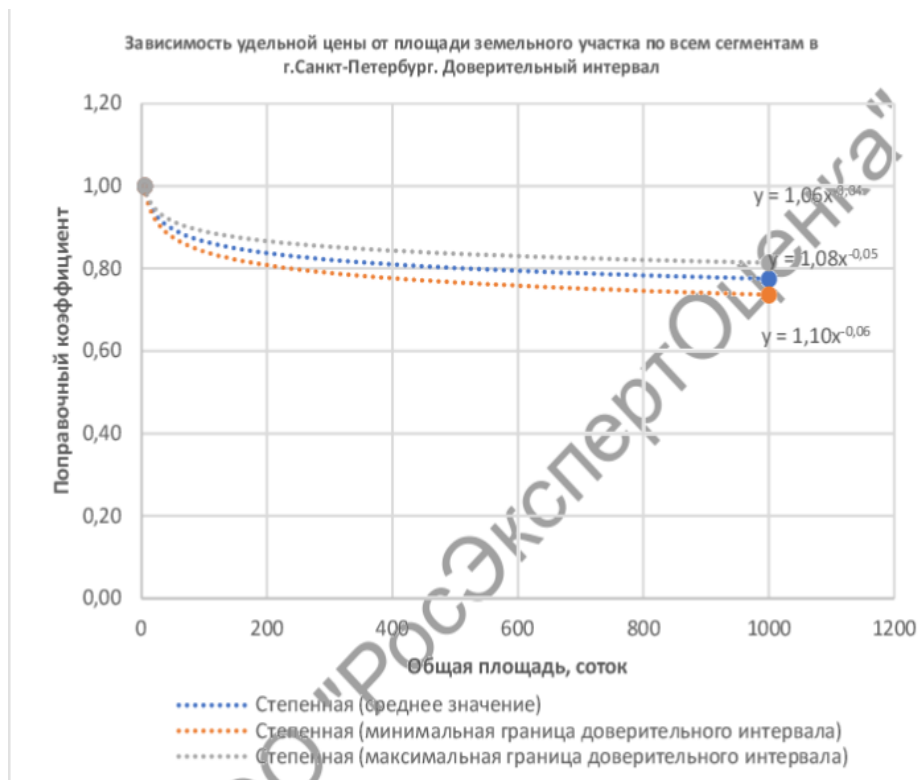


Рис. 29<sup>13</sup>

Рисунок 25. Зависимость удельной цены от площади земельного участка по всем сегментам в г. Санкт-Петербург. Доверительный интервал

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

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

K объекта оценки – коэффициент площади объекта недвижимого имущества;

K объекта-аналога – коэффициент площади объекта-аналога.

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 недвижимости<sup>20</sup>.

<sup>19</sup> Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Приволжский центр методического и информационного обеспечения. Нижний Новгород, 2022.

<sup>20</sup>[http://www.areall.ru/custom/analytical\\_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf](http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf)



В данном Сборнике выделяют следующие ключевые группы видов разрешенного использования:

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

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

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

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

Рисунок 26. 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"<sup>21</sup> по состоянию на 01.10.2023 г.

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,74	0,89	0,81
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,98	1,04	1,01
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения)	0,86	0,98	0,93
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,76	0,97	0,86
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,84	0,99	0,90

01.10.2023

Рисунок 27. Корректирующие коэффициенты по фактору «расположение относительно красной линии»

<sup>21</sup><https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3278-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2023-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»<sup>22</sup> по состоянию на 01.10.2023 г.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (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)	1,10	1,21	1,15
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,14	1,08
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,10	1,30	1,18
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,21	1,13

примечания:

Рисунок 28. Корректировка по фактору «инженерно-техническое обеспечение»

Для коммуникаций, по которым получены ТУ, корректирующий коэффициент применялся по нижней границе. В общем случае – по средней.

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

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

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

Проведение корректировки представлено в итоговой таблице.

#### Определение стоимости

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

<sup>22</sup><https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3280-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>



$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)},^{23}$$

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.

---

<sup>23</sup>[www.appraiser.ru/Modules/Discuss/image.aspx?a=909](http://www.appraiser.ru/Modules/Discuss/image.aspx?a=909)



Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»  
191186, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ  
Дворцовый округ, наб канала Грибоедова, д. 6/2, литера А, этаж 3,  
помещ. 6-Н (№87), ИНН 7841394645 КПП 784101001, тел. (812) 321-37-35

Таблица 11. Проведение корректировок и расчет стоимости объекта оценки

Характеристики	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№1	№2	№3	№4
Стоимость после 1-ой гр. корр-к, руб./кв.м		7 851	10 810	12 276	7 125
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н)	Санкт-Петербург, Красногвардейский район, муниципальный округ Полюстрово, жилой комплекс Ручьи	Санкт-Петербург, Сосновский пр.	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Выборгское шоссе, дом 369	Санкт-Петербург, территория Пороховые, Лесная улица
Характеристика местоположения по Лейферу	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны	Многоквартирная жилая застройка
Код	0,73	0,73	0,73	0,62	0,73
Изменение в %		0,00%	0,00%	17,74%	0,00%
Наличие улучшений под снос	нет	нет	нет	нет	нет
Изменение в %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Разрешенное использование	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования	Магазины	капитальные строения, в частности: медицина, бытовые услуги, банки, административные здания, общежития и другие назначения	Для размещения объектов торговли	для общественно-деловых объектов, расположенных на территории периферийных и пригородных районов
Код	1,000	1,50	1,00	1,50	1,00
Изменение в %		-33,33%	0,00%	-33,33%	0,00%
расположение относительно красной линии	внутриквартально	внутриквартально	первая	первая	внутриквартально
Код	0,81	0,81	1,00	1,00	0,81
Изменение в %		0,00%	-19,00%	-19,00%	0,00%
Площадь, кв. м	2 607,00	4 719,00	1 500,00	5 072,00	2 600,00
Код	0,729	0,708	0,749	0,705	0,729
Изменение в %		3,01%	-2,73%	3,38%	-0,01%
Инженерно-техническое обеспечение	Нет	Нет	Нет	3 элемента	Нет
теплоснабжение	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
водоснабжение	1,00	1,00	1,05	1,08	1,00
канализация	1,00	1,00	1,04	1,08	1,00
электроосвещение	1,00	1,00	1,10	1,15	1,00
газоснабжение	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Код	1,00	1,00	1,20	1,34	1,00
Изменение в %		0,00%	-16,75%	-25,45%	0,00%
Общая корректировка (2 группа)		-30,3%	-38,5%	-56,7%	-0,01%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 471	6 651	5 321	7 124
Абсолют. валовая коррекция (ABK)		36,3%	38,5%	98,9%	0,0%
1/(1+ABK)		0,7334	0,7221	0,5027	0,9999
Весовые коэффициенты		0,25	0,24	0,17	0,34
Стоимость, руб./кв. м				6 292	
Стоимость, руб.					16 403 601



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 27 октября 2023 года составляет 16 403 601 рублей.

### 13.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов Оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки Оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО V.

Согласно п. 2 ФСО V при выборе подходов и методов оценки Оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.

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

- Применимость подхода к оценке данных объектов 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.

В соответствии с п. 3 ФСО V Оценщику не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа.

В предыдущих разделах отчета была проведена оценка рыночной (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	16 403 601	Не применялся



Сравнительному подходу присвоен вес 100%.

Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость Объекта на дату оценки составляет:

Таблица 13. Согласование результатов оценки

Объект оценки	Сравнительный подход, руб.	Согласованная стоимость, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. (округленно)
Земельный участок, площадью 2 607 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н), кадастровый номер 78:34:0410802:31	16 403 601	16 403 601	16 400 000

**Рыночная (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, имущественные оцениваемые права на объект оценки - право собственности на земельный участок без учета обременения в виде доверительного управления, по состоянию на 27 октября 2023 года составляет:**

**16 400 000**

**(Шестнадцать миллионов четыреста тысяч) рублей, НДС не облагается<sup>24</sup>.**

<sup>24</sup> Согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС



---

#### 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 рыночной (справедливой) стоимости объекта 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 рыночной (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.

Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными и согласно его 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 личным непредвзятым профессиональным мнением и выводами Оценщика;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом рассмотрения 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 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
  - Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;



- Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
  - Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
  - Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
  - Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
  - Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
  - 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);
  - Сводом стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022), утвержденным Советом РОО 07.11.2022 г. Протокол № 28-С, 25.11.2022 г. Протокол № 31-С.
- все материалы, являющиеся основанием для проведения оценки и использованные при проведении оценки, находятся в архиве Оценщика.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

*Рыночная (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, имущественные оцениваемые права на объект оценки - право собственности на земельный участок без учета обременения в виде доверительного управления, по состоянию на 27 октября 2023 года составляет:*

**16 400 000**

**(Шестнадцать миллионов четыреста тысяч) рублей, НДС не облагается<sup>25</sup>.**

Оценщик  
ООО «РостЭкспертОценка»



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

\_\_\_\_\_  
Ширяева О.В.

Генеральный директор  
ООО «РостЭкспертОценка»

\_\_\_\_\_  
Алексашин С.С.

<sup>25</sup> Согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС



---

## 15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

---

### *Нормативные документы*

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (в действующей редакции).
2. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
10. 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).
11. Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022), утвержденный Советом РОО 07.11.2022 г. Протокол № 28-С, 25.11.2022 г. Протокол № 31-С.

### *Литература по оценке*

1. Башкатов В.С. Бузова И.А. Основы оценки стоимости недвижимости. – СПб.: Изд-во СПбГУ, 2005. – 170 с.
2. Грибовский С. В. Оценка доходной недвижимости. – СПб Питер, 2003 г.
3. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, 2017. – 464 с.
4. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб.: Издательство «МКС», 2003. – 422 с.
5. Оценка недвижимости: учебник/ под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2010; Электронно-библиотечная система IPRbooks, 2013. – (Высшее образование). – 560 с.: ил.
6. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998.



7. Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/Под ред. д-ра экон. Наук, проф. М. А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. – 208 с.
8. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб, 1997.
9. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. – М.: Техносфера, 2011. – 504 с.



## 16. ПРИЛОЖЕНИЯ

### 16.1. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ О ПОДОБРАННЫХ АНАЛОГАХ

*Аналоги для сравнительного подхода*

Объект-аналог № 1


https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye\_uchastki/uchastok\_47\_sot\_promnaznacheniya\_3112705453

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

## Участок 47 сот. (промназначения)

**39 000 000 ₽**  
829 787 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку




8 981 983-14-12

**Группа ЛСР**  
Агентство  
На Авито с июля 2018  
Завершено 3114 объявлений  
Реквизиты проверены

155 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
ЛСР





## Об участке

Площадь: 47 сот.

**39 000 000 ₽**

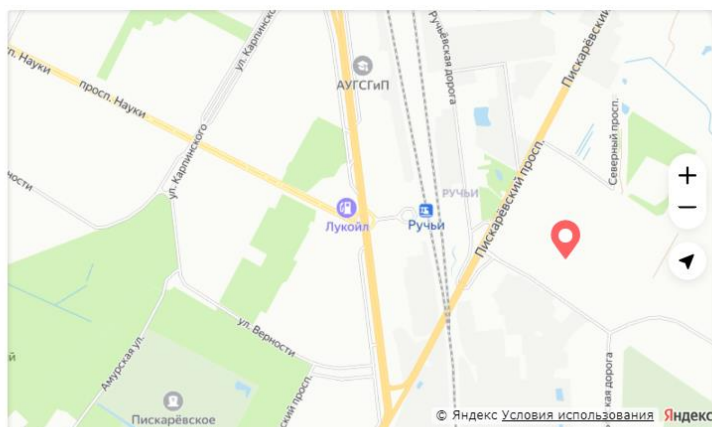
829 787 ₽ за сотку

## Расположение

Санкт-Петербург, Красногвардейский район, муниципальный округ Полюстрово, жилой комплекс Ручьи

- Академическая от 31 мин.
- Гражданский проспект от 31 мин.

Скрыть карту ^



8 981 983-14-12

Группа ЛСР

Агентство

На Авито с июля 2018

Завершено 3114 объявлений

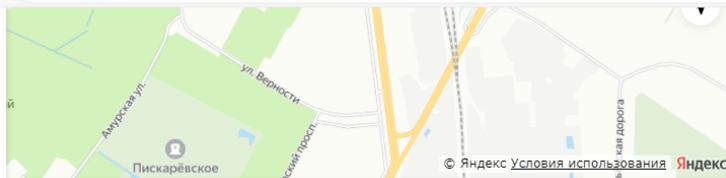
Реквизиты проверены



155 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
ЛСР



**39 000 000 ₽**

829 787 ₽ за сотку

8 981 983-14-12

Группа ЛСР

Агентство

На Авито с июля 2018

Завершено 3114 объявлений

Реквизиты проверены



155 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
ЛСР

## Описание


Земельный участок для размещения объекта розничной торговли в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга - ЖК «Ручьи», территория предприятия «Ручьи».

№ 3112705453 · 16 октября в 18:47 · 1428 просмотров (+8 сегодня)

Пожаловаться



## Объект-аналог № 2


**АрхивОценщика.рф**  
создан оценщиками

Участок 15 сот. (промназначения)

Адрес

Санкт-Петербург, Сосновский пр-т

Координаты объекта

{ "lat": 59.9608259150577, "lng": 30.4922824576721 }

Характеристики объекта

Площадь участка(м²)

1500

Дополнительно

Дата объявления

08.10.2022

Дата предложения

31.10.2022

Категория

коммерческий участок

Источник

Авито

ID на источнике

2379170264

URL

[https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_15\\_sot\\_promnaznacheniya\\_2379170264](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_promnaznacheniya_2379170264)

О предложении

Тип предложения

продажа

Статус земли

Промназначения

Пользователь

менеджер продаж

Посмотреть скриншот

В продаже земельный участок 1500 м2 под строительство коммерческого объекта недвижимости ЗОНА - ТД-2 Земли населенных пунктов Разрешенные виды использования включают капитальные строения, в частности: медицину, бытовые услуги, банки, административные здания, общежития и другие назначения. Высотность 8-10 этажей Ориентировочная общая площадь проекта может составить до 3000 м2. Согласованы все коммуникации. \_\_\_\_\_ Агенту покупателя платим хорошую комиссию


Дополнительная информация (свернуть)

История объявления

Заголовок	Цена(₽)	Цена(₽/м²)	Дата объявления	Дата предложения

Площадь: 1500 кв.м

Цена: 16 900 000₽ / 11 266,67₽ кв. м





## Объект-аналог № 3

<https://sankt-peterburg.olan.ru/p-pargolovo/sale-land-lot/industrial/72528836-51-0-sot-64890000-rub-sh-vyborgskoe>

Продам земельный участок промназначения 51.0 сот город Санкт-Петербург поселок Парголово 3-е Парголово ш  
Выборгское 373/1 метро Парнас

№ 72528836 | Размещено 8 ноя в 21:20 | Просмотров всего 13, сегодня 0

☆ Показаться Редактировать

РЕКЛАМА

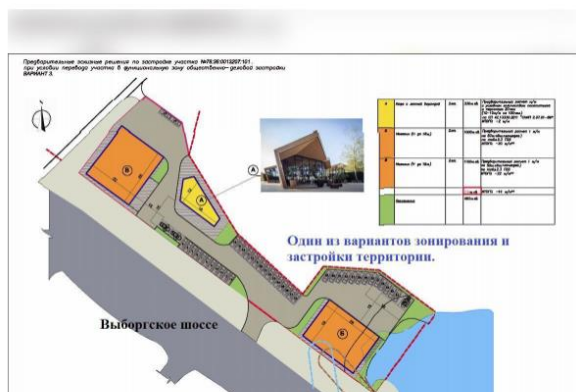
▲ этажи

18+

**Реальные объекты на etagi.com**



Недвижимость г Санкт-Петербург / Недвижимость п Парголово / Продажа земельных участков / Промназначения



цена: 64 890 000 ₽

РЕКЛАМА

domclick.ru



5 450 000 ₽  
Дом 67 кв. м, Санкт-Петербург, Пуш-  
кин



2 200 000 ₽  
2-х дом 36.9 кв. м, 8-я линия



1 070 000 ₽  
Дом 99.8 кв. м, садоводческое  
некоммерческое...



1 200 000 ₽  
2-х дом 40 кв. м, 7-я линия

агент

+79584199626

объявление № 72528836 на сайте olan.ru

<https://sankt-peterburg.olan.ru/p-pargolovo/sale-land-lot/industrial/72528836-51-0-sot-64890000-rub-sh-vyborgskoe>



агент

+79584199626

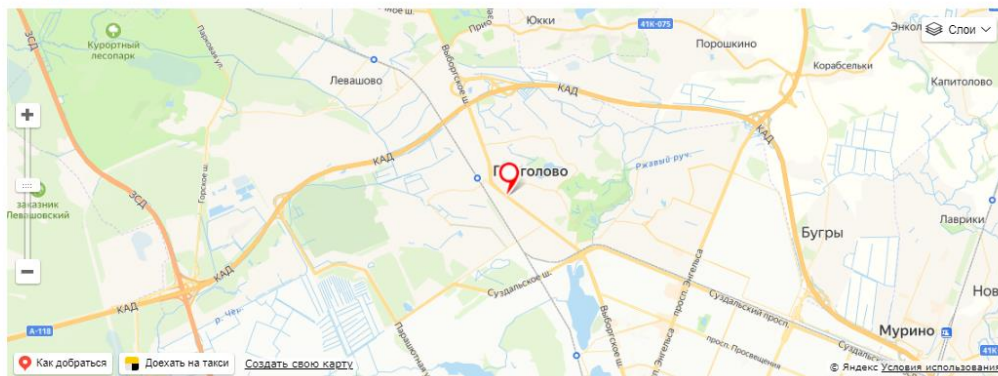
объявление № 72528836 на сайте olan.ru

площадь участка: 51.0 сот.

### Описание

Предлагается к продаже земельный участок НА ПЕРВОЙ ЛИНИИ ВЫБОРГСКОГО ШОССЕ по направлению НА ВЫЕЗДЕ из города с ВОЗМОЖНОСТЬЮ УВЕЛИЧЕНИЯ УЧАСТКА ДО 0,8 ГА. На противоположной стороне, в 500 м находится гипермаркет Лента. Отличное место расположения. Категория земель: земли населенных пунктов. В настоящее время разрешенное использование: для размещения объектов торговли, комиссией по подготовке изменений в ген. плане Санкт-Петербурга принято положительное решение о переводе участка в зону "Д" (зона застройки объектов общественно-делового значения), что увеличивает площадь разрешенной застройки до 4 600 м<sup>2</sup> по первому этажу (2 этажа 9 200 м<sup>2</sup>). Коммуникации: электричество 50 кВт (есть возможность увеличения), вода и канализация - центральные. На границе участка остановка общественного транспорта. На участке имеется здание общей площадью 140 м<sup>2</sup>. Участок расположен вдоль Выборгского шоссе длиной 170 метров. Возможно как дополнительное строительство, так и реконструкция уже имеющегося здания. Есть место для парковки автомобилей. Идеально подойдет под строительство магазина, торгового центра, заправки, автосалона, а также под размещение автосервиса.

### Объявление на карте



Вам могут подойти эти варианты ↓



## Объект-аналог № 4

https://spb.move.ru/objects/prodaetsya\_promyshlennogo\_naznacheniya\_ploschadyu\_2600\_kv\_m\_ploschadyu\_26\_sotok\_sankt-peterburg\_territoriya\_porohovye...  
Недвижимость на Move.ru → Санкт-Петербург → Красногвардейский

## Продажа земли промышленного назначения, 26 соток, Санкт-Петербург

19 500 000 ₽ цена за сотку  
руб дол евро

г. Санкт-Петербург Красногвардейский  
полный адрес

Добавить в избранное

3 октября 33 (+8 за сегодня) Обновлено сегодня в 03:20

Пожаловаться Заметка Печать PDF



Пользователь  
Пользователь  
**+7 (958) 599-22-99**  
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru  
Передайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

реклама

**Юнтолово**  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ООО «Главстрой-СПб», специализированный застройщик, ОГРН 109784734601, проставивший регистрационный номер на сайте nvr.dmr.spb.ru, сообщает о продаже квартиры в строящемся жилом комплексе «Юнтолово» с формой оплаты: ипотека или 100% оплата в рассрочку. Расположенному по адресу г. Санкт-Петербург, 3-й Конная Лига, участок 8 (свыше восточнее дома 45, литера Д) по 3-ей очереди строительства, корпус 3. Акции действует с 10.09.23 по 31.10.23 для первых 50-ти покупателей, по факту бронирования в указанный период, на строящемся периметре, квартир (упомянутые в рекламе продаж). Предложение по акции не считается офертой в рамках и транзакции ипотеки (кредит на покупку недвижимости, одобренный на несколько частей. Сумма делится на транши, каждая из которых имеет свою кредитную ставку). В рекламном сообщении размер скидки указан 17,2% для покупателей в рекламные цели. Подробности на сайте yuntolovo.spb.ru. Количество квартир ограничено. Предложение не является публичной офертой.

**ГЛАВСТРОЙ**  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

https://spb.move.ru/objects/prodaetsya\_promyshlennogo\_naznacheniya\_ploschadyu\_2600\_kv\_m\_ploschadyu\_26\_sotok\_sankt-peterburg\_territoriya\_porohovye



цели. Подробности на с  
Количество квартир огра  
не является публичной о



### Промышленного назначения в продажу

Цена:	19 500 000 ₽	Площадь участка:	26 соток
Цена за сотку:	750 000 ₽	Дата публикации:	3 октября
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	сегодня в 03:20
Тип объявления:	вторичка	ID:	691-022-233-0

ЦБ РФ  
USD 93.52 ₽  
EUR 99.55 ₽  
BITCOIN  
BTC 2983602 ₽

### Описание

Продам участок 26 соток  
Зона ТД2

Общественно-деловая застройка  
Град план в наличии.  
Можно построить 3000м2  
Коммерции.

РЕКЛАМА

Аквилон stories 3

СТАРТ ПРОДАЖ НОВОЙ ОЧЕРЕДИ!  
КВАРТИРЫ ОТ 3,7 МЛН ₽

5% СКИДКА

КУДРОВО

### Информация

Продам земельный участок площадью 26 соток, Санкт-Петербург, цена 19 500 000 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Земельные участки](#)» портала недвижимости Move.ru.

Пожаловаться Заметка Печать PDF



## Информация

Продам земельный участок площадью 26 соток, Санкт-Петербург, цена 19 500 000 руб.

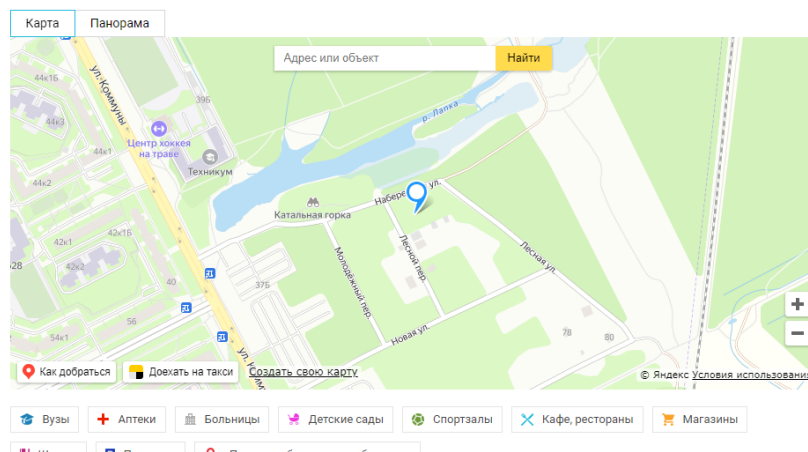
Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Земельные участки](#)» портала недвижимости Move.ru.

🔔 [Пожаловаться](#) 📌 [Заметка](#) 🖨️ [Печать](#) 📄 [PDF](#)

## Расположение

Санкт-Петербург

📍 м. Ладожская:	🕒 7 мин., 5,1 км <a href="#">на карте</a>	📍 м. Новочеркасская:	🕒 10 мин., 6,9 км <a href="#">на карте</a>
📍 м. Проспект Большевиков:	🕒 7 мин., 5,7 км <a href="#">на карте</a>	📍 г. Санкт-Петербург (центр):	🕒 18 мин., 12 км <a href="#">на карте</a>
📍 м. Улица Дыбенко:	🕒 9 мин., 7 км <a href="#">на карте</a>		





Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»  
191186, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ  
Дворцовый округ, наб канала Грибоедова, д. 6/2, литера А, этаж 3,  
помещ. 6-Н (№87), ИНН 7841394645 КПП 784101001, тел. (812) 321-37-35

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





Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»  
191186, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ  
Дворцовый округ, наб канала Грибоедова, д. 6/2, литера А, этаж 3,  
помещ. 6-Н (№87), ИНН 7841394645 КПП 784101001, тел. (812) 321-37-35





## ИНГОССТРАХ

### ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ЭЛЕКТРОННОЕ СТРАХОВАНИЕ) № 433-191-067012/23



<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РОСТЭКСПЕРТОЦЕНКА" ИНН 7841394645 наб.Канала Грибоедова,д.6/2,лит.А,пом.6-Н ( 87)
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г. Филиал СПАО "Ингосстрах" в г. Санкт-Петербурге 197110 г.Санкт-Петербург, наб.Песочная, д.40
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	3.1. С «05» июня 2023 г. по «04» июня 2024 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. 3.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) в течение Периода страхования.
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):</b>	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 50 000 000,00 (пятьдесят миллионов рублей 00 копеек). 4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек). 4.2. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 8 580,00 (восемь тысяч пятьсот восемьдесят рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «05» июня 2023 г. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.2. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
<b>6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
<b>7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	7.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
<b>8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЕ:</b>	8.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. 8.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре. 8.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
<b>9. ТРЕТЬИ ЛИЦА:</b>	9.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются: 9.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; 9.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
<b>10. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>	10.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования. 10.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
<b>11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:</b>	11.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования. 11.2. Такие по настоящему Договору не признаются страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.









**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 «ИТ ГРАФ», г. Москва, 2020 г., учред. в



Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»  
191186, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ  
Дворцовый округ, наб канала Грибоедова, д. 6/2, литера А, этаж 3,  
помещ. 6-Н (№87), ИНН 7841394645 КПП 784101001, тел. (812) 321-37-35



**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. **Ширяева Ольга Валерьевна**  
Паспортные данные: Сер. 6909 №332010 выдан Отделом УФМС России по Томской области в Кировском районе гор. Томска (код подразделения - 700-009) 21.09.2009  
Адрес регистрации: 197375, г. Санкт-Петербург, Приморский район, ул. Вербная, д. 10, строение 1, кв./оф. 271
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. **СПАО «Ингосстрах»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77  
2.2. **АО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (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) третьих лиц.
- 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 Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. 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 надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.  
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

  
Ширяева Ольга Валерьевна

**СОСТРАХОВЩИКИ:**

От Состраховщиков:  
(Архангельский С.Ю., Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков, действующий на основании Доверенности №8244432-4/21 от 25.05.2021 от СПАО «Ингосстрах» и на основании Доверенности №12452/21N от 10.12.2021 г. от АО «АльфаСтрахование»)





## ИНГОССТРАХ

### ДОГОВОР (ПОЛИС)

обязательного страхования ответственности оценщика  
(электронное страхование)  
№ 433-191-067045/23 от «29» мая 2023 г.



<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. Ширяева Ольга Валерьевна, Паспорт Гражданина РФ серии 69 09 №332010 выдан Отделом УФМС России по Томской обл. в Кировском районе гор. Томска 21.09.2009 г. Адрес регистрации: 190000 г.Санкт-Петербург, ул.Вербная, д.10, корп.1, кв.271 Эл. адрес: shiryayeva@ros-eo.ru Тел.: +79111913125
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. эл. адрес: prof-msk@ingos.ru тел: +7(499)973-92-03 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:</b>	3.1. Период страхования по настоящему Договору (Полису) (далее-Договор) установлен с «01» июня 2023 г. по «31» мая 2024 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА:</b>	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.
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	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 «16» июня 2023 г. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. 5.4. Страхователь - физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующую плату (страховую премию).
<b>6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	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 выполнять.
<b>7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
<b>8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) 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.
<b>9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>	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.
<b>11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:</b>	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 (публикацию) путем ввода идентифицирующих Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта <a href="http://www.ingos.ru">www.ingos.ru</a> . 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 такие 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 <a href="http://www.ingos.ru">www.ingos.ru</a> , 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». Оплачивая страховую Премию по настоящему Договору (ст. 438 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 усиленной квалифицированной электронной подписью Страховщика и признается 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 телефонная и почтовая связь, 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, заверенных  
УКЭП Страховщика

ИНГОССТРАХ  
Электронная подпись СПАО «ИНГОССТРАХ»  
Директор департамента  
СПАО «ИНГОССТРАХ»  
с. Москва, Пятницкая, стр. 2, в. 12,  
30/05/2023 13:35:49





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 033725-3 « 03 » июня 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

выдан **Ширяевой Ольге Валерьевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » июня 20 22 г. № 253

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 03 » июня 20 25 г.

АО «ОЦЭРЦ» - Москва 50211 - бл. 13 № 672



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 033721-1

« 03 » июня 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности


**«Оценка недвижимости»**

выдан **Ширяевой Ольге Валерьевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » июня 20 22 г. № 253

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 03 » июня 20 25 г.



### 16.3. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

  
**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)

КОПИЯ ВЕРНА

---

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Санкт-Петербург

Дата выдачи: 14.01.2016

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

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "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.

Вид права: Общая долевая собственность  
Кадастровый(условный) номер: 78:34:0410802:31

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

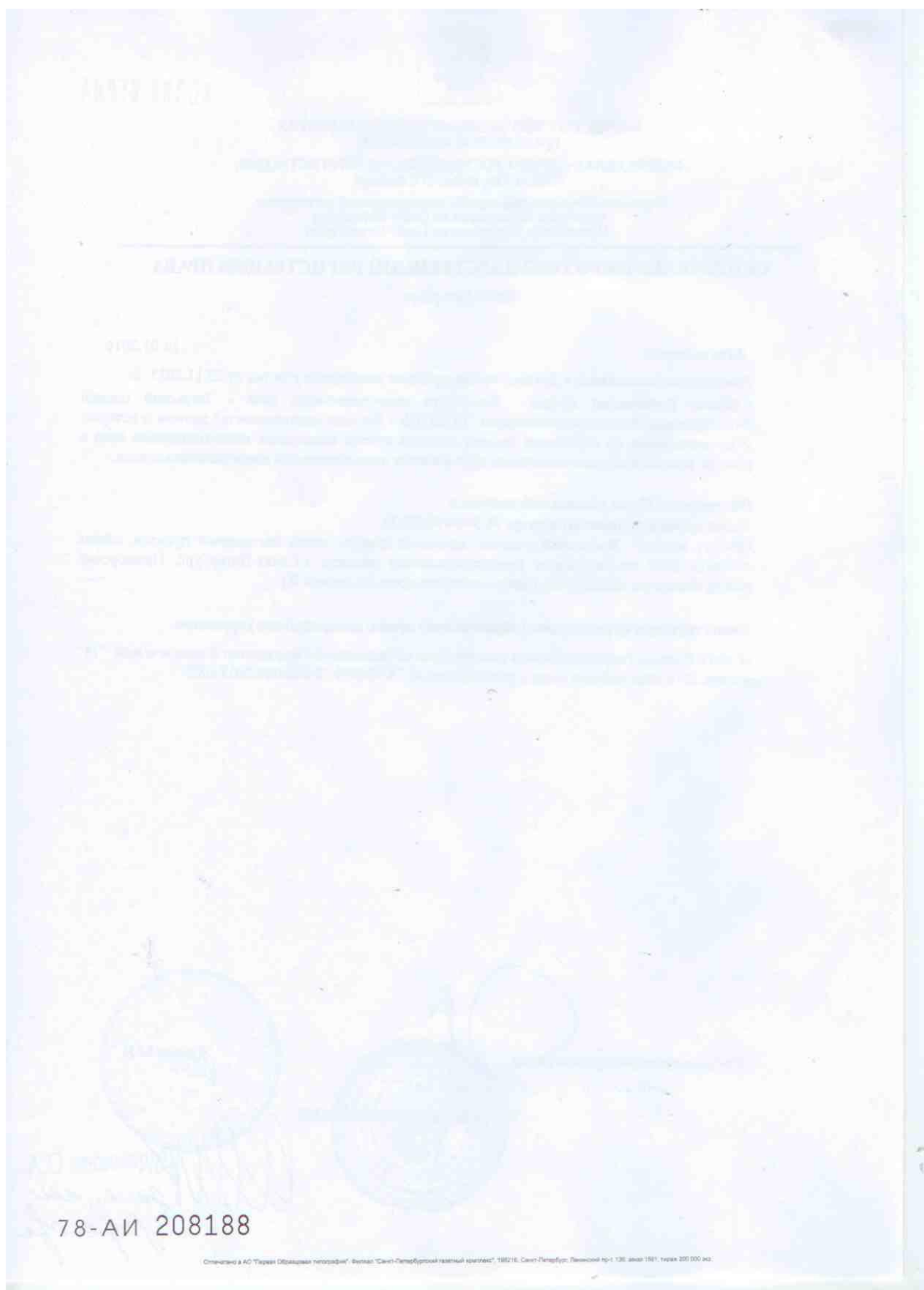
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" января 2016 года сделана запись регистрации № 78-78/038-78/095/004/2015-68/2

Государственный регистратор  
(подпись, м.п.)  
78-78/038-78/095/004/2015-68/2

Жукова М.В.  
Иденкова О.А.  
зам. ген. директора







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

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)**

26.04.2011 № 5833

1		Кадастровый номер 78:34:4108Б:31		2		Лист № 1		3		Всего листов 2	
Общие сведения											
4		Предыдущие номера: 78:34:4108Б:7									
5		—									
7		Местоположение: г. Санкт-Петербург, Фермское шоссе, участок 2, (северо-западнее дома 22, литера Н)									
8		Категория земель:									
8.1		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, 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		весь									
9		Разрешенное использование: для размещения жилого дома(жилых домов)									
10		Фактическое использование /характеристика деятельности/ —									
11		Площадь (кв.м): 2607	12	Кадастровая стоимость (руб.) 5221821	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 2003	14	Система координат: мск 64			
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. Вирки*  
(подпись)

Е.Ю. Вирки  
(инициалы, фамилия)

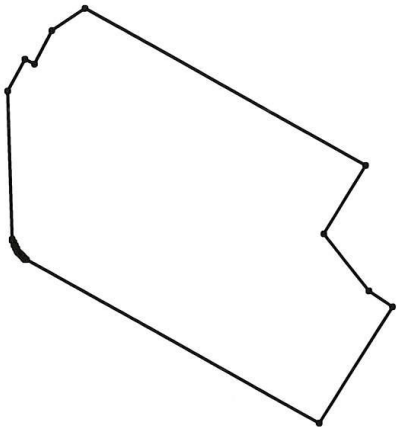




КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

26.04.2011 № 5833

В.2

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			



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

Ведущий инженер  
(наименование должности)