

ОТЧЕТ № 63 от 13 мая 2021 года

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

**ЗАКАЗЧИК: ООО «УК «ДОХОДЬ» «Д.У.»
ЗПИФ недвижимости«ДОХОДЬ – Рентная недвижимость»
ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «РосЭкспертОценка»**

г. Санкт-Петербург 2021

Уважаемая Маргарита Витальевна!

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

Справедливая стоимость земельного участка, площадью 2 607 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литер Н), кадастровый номер 78:34:0410802:31, по состоянию на 13 мая 2021 года составляет:

11 800 000,00

(Одннадцать миллионов восемьсот тысяч) рублей.

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

С уважением,

Генеральный директор

ООО «РосЭкспертОценка»: С.С. Алексашин

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	Основные факты и выводы	5
2.	Задание на оценку	6
3.	Применяемые стандарты оценки.....	7
3.1.	Применяемые стандарты.....	7
3.2.	Вид определяемой стоимости	7
4.	Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	9
4.1.	Основные допущения	9
4.2.	Особые допущения.....	10
5.	Сведения о Заказчике оценки, Оценщике	12
5.1.	Сведения о Заказчике оценки	12
5.2.	Сведения об Оценщике исполнителе.....	12
5.3.	Сведения о независимости.....	13
6.	Общая информация	15
6.1.	Основание для проведения оценки.....	15
6.2.	Цель оценки	15
6.3.	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	15
6.4.	Дата оценки и дата осмотра	15
6.5.	Дата составления и порядковый номер отчета.....	15
6.6.	Период определения стоимости	15
6.7.	Оцениваемые права, данные о собственнике (правообладателе) объекта оценки ...	15
6.8.	Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения	16
6.9.	Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов оценки	17
7.	Описание процесса оценки	18
7.1.	Используемые термины и определения.....	18
7.2.	Описание процесса оценки	18
8.	Описание Объекта оценки	21
8.1.	Описание местоположения объекта оценки.....	21
8.2.	Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки.....	25
8.3.	Информация о текущем использовании Объекта оценки	27
8.4.	Балансовая стоимость объекта оценки.....	27
8.5.	Позиционирование объекта оценки	27
8.6.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	27
9.	Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость	28
9.1.	Макроэкономическая ситуация в России	28
9.2.	Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга	33
9.3.	Обзор рынка земельных участков Ленинградской области и Санкт-Петербурга.....	35
10.	Основные принципы оценки.....	50
11.	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	52
12.	Выбор подходов к оценке	54
13.	Определение справедливой стоимости объекта оценки	57

13.1.	Расчет стоимости сравнительным подходом объекта оценки	57
13.2.	Согласование результатов расчетов справедливой стоимости объекта оценки ..	70
14.	Заявление о соответствии	72
15.	Список использованной литературы	74
16.	Приложения	75
16.1.	Приложение 1. Информация о подобранных аналогах	75
16.2.	Приложение 2. Документы Оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	78
16.3.	Приложение 3. Документы, предоставленные Заказчиком	84

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Объект оценки	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельный участок, площадью 2 607 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н), кадастровый номер 78:34:0410802:31	2 607	Не применялся	11 814 549	Не применялся

Справедливая стоимость земельного участка, площадью 2 607 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н), кадастровый номер 78:34:0410802:31, по состоянию на 13 мая 2021 года составляет:

11 800 000,00

(Одннадцать миллионов восемьсот тысяч) рублей.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**

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

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ
ОТ 13.05.2021

Объект оценки	Земельный участок, площадью 2 607 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н), кадастровый номер 78:34:0410802:31
Имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Переоценка объекта оценки, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость». Результаты настоящей оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты составления Отчета...
Вид определяемой стоимости	Справедливая
Дата оценки	По состоянию на 13.05.2021 года
Срок проведения оценки	С 13.05.2021 по 13.05.2021 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>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.</p> <p>2. Предполагается, что характеристики объекта оценки, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными. Оценщик не несет ответственности ни за наличие каких-либо скрытых фактов, способных отразиться на стоимостной характеристике объекта оценки, ни за необходимость выявления таких.</p> <p>3. Ни одна из частей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.</p> <p>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.</p> <p>5. В Отчете Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.</p> <p>6. В Отчет может быть использован ряд ограничений и допущений, которые обоснованы в тексте Отчета.</p>

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

Оценщик: ООО «РосЭкспертОценка»

Подпись: _____ / Бородатова М.В. /

М.П.


Подпись: _____ /Алексашин С.С./

М.П.


3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

3.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ

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

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

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

Использование стандартов и правил оценочной деятельности 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.

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

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

3.2. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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

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

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

4.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

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

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

7. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на его справедливую стоимость. Однако, в соответствии со Стандартами, результаты оценки могут быть использованы Заказчиком в указанных в отчете целях в течение шести месяцев от даты составления отчета, то есть с 13мая 2021 г. по 12ноября2021 г. включительно.
8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки иначе как по официальному вызову суда или на основании дополнительного соглашения с Заказчиком.

4.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. На основании проведенного сравнительного анализа определений «Справедливой стоимости» по МСФО-13 и «Рыночной стоимости» по ФСО №2 (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. № 298, введен в действие с 29 сентября 2015 года на основании опубликованного Приказа от 18 сентября 2015 года Министерства экономического развития Российской Федерации от 10.07.2015 № 467 «О признании утратившими силу некоторых актов Министерства экономического развития Российской Федерации» (зарегистрирован в Минюсте России 16.09.2015 № 38894), в определениях нет существенных расхождений.
2. Требования, предъявляемые к определению рыночной стоимости и справедливой стоимости в соответствии с ФСО и МСФО, не имеют значительных различий в подходах, методах определения и используемых для этого материалах, информации и источников, 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 Заданию на оценку в Отчете Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.
6. Обременения объекта оценки в виде доверительного управления Оценщик не учитывал, так как целью и предполагаемым использованием результатов оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки для целей переоценки объекта, входящего в состав имущества ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость».

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

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

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ

5.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

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

ОГРН 1027810309328, дата государственной регистрации 11 декабря 2002 года, ИНН 7826685368, адрес местонахождения: 191028, Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 26, литера А, офис 208.

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

5.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Оценщик:

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

Местонахождение оценщика:

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

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

Диплом серии ПП № 883815 от 01.06.2011 г.

- Номер квалификационного аттестата: 017311-1.

Дата выдачи: 21 июня 2019 г.

Окончание срока действия: 21 июня 2022 г.

Направление оценочной деятельности: Оценка недвижимости.

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

- Номер квалификационного аттестата: 017310-3.

Дата выдачи: 21 июня 2019 г.

Окончание срока действия: 21 июня 2022 г.

Направление оценочной деятельности: Оценка бизнеса.

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

Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:

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

Сведения о страховом полисе Оценщика:

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

Сведения о трудовом договоре:

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

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

Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка».

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

К/счет 3010180100000000723, БИК 044030723.

Сведения о страховом полисе Исполнителя:

Деятельность ООО «РосЭкспертОценка», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (сокращенно – АО «СОГАЗ») на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) руб. (Лицензия СИ № 1208 от 5 августа 2015 года, полис № 0620 PL 000007 от 05 июня 2020 года, период страхования: с 05.06.2020 г. по 04.06.2021г.).

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

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

5.3. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сведения о независимости Оценщика

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

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица — Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица — Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

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

6. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

6.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение справедливой стоимости объекта.

6.3. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ

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

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

6.4. ДАТА ОЦЕНКИ И ДАТА ОСМОТРА

Дата оценки – 13мая 2021 г.

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

Оценка величины справедливой стоимости производится по состоянию на вышеуказанную дату.

6.5. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета – 13мая 2021 г. Порядковый номер отчета № 63.

6.6. ПЕРИОД ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Процесс оценки проходил в период с 13мая 2021 г. по 13мая 2021 г. Использование результатов оценки рекомендуемо к применению в течение 6 месяцев от даты составления отчета (то есть с 13мая 2021 г. по 12ноября 2021 г. включительно).

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

В настоящем отчете оценивается право собственности на земельный участок.

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

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

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

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

Таблица 1. Описание зарегистрированных прав на объект оценки

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

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

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

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

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

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

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

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

7.1. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

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

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

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

Основная задача данного этапа в процессе оценки — определение цели оценки или, в более общем виде, - идентификация объекта оценки и соответствующих ему имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую

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

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

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

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

Осуществляется сбор и обработка:

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

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

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

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

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

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

После проведения процедуры согласования Оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

- Составление отчета об оценке.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

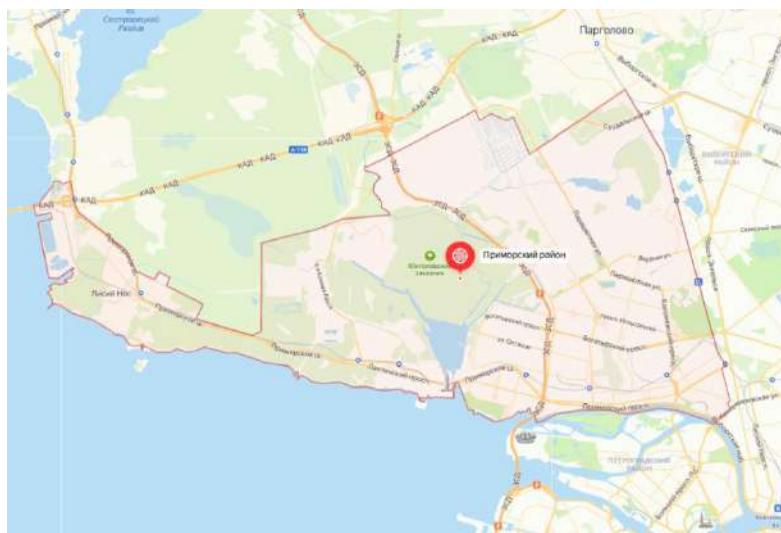


Рисунок 1 Схема Приморского района Санкт-Петербурга

Общая информация

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

Площадь Приморского района составляет 109,87 кв.км.

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

Транспорт

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

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

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

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

¹<http://petrostat.gks.ru/>

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

Экология

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

Экономика

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

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

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

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

промышленных зон. Наиболее востребованная часть Озера Долгого – район Комендантского проспекта.

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

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

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

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

Коммерческая недвижимость

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

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

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

Описание локального местоположения объекта оценки

Местоположение объекта оценки отмечено на нижеприведенной картосхеме.

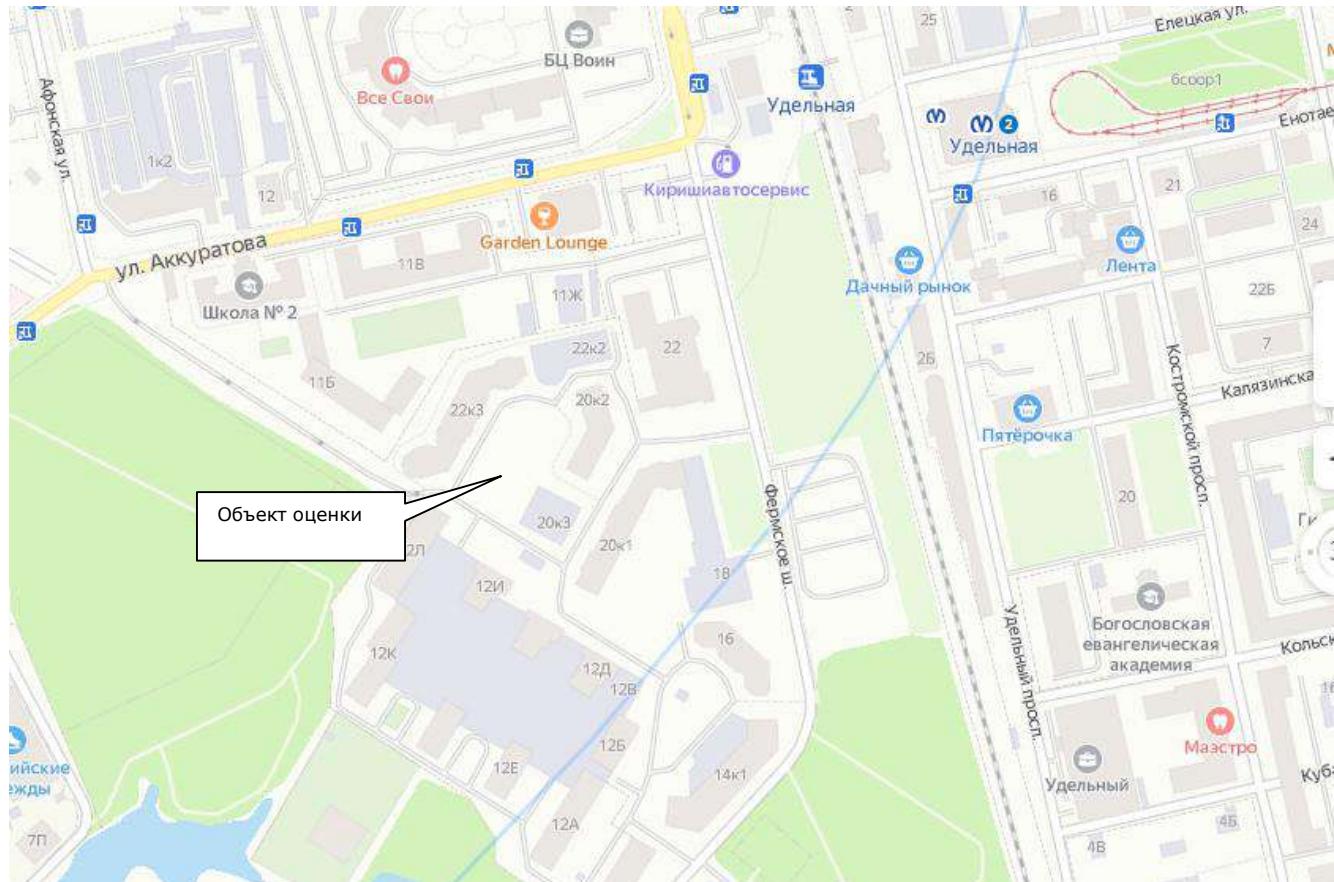


Рисунок 2 Схема расположения объекта оценки

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 «Блошиный рынок»,пекарнями, ледовым комплексом «Олимпийские надежды», салонами красоты, кафе, автосервисами и автомойками, Удельный парк.

Транспортная доступность

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

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

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

Доступность объекта автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная.

Условия подъезда

Подъезд к объекту оценки осуществляется по улицам Аккуратова и Фермскоев.. 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.

Таблица2. 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, литеру Н)
Площадь объекта оценки, кв. м	2 607
Кадастровый номер участка	78:34:0410802:31
Кадастровая стоимость, руб.	14 102 058,92
Категория земель	Земли населенных пунктов
Функциональная зона согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга (в соответствии с Законом Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» от 21.12.2005 г. N 728-99 в действующей редакции)	вид "ЗЖД" - зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны
Территориальная зона согласно Постановлению правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 г. № 524 "О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга"	ТЗЖ2 – жилая зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры
Разрешенное использование	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования
Топография	участок ровный
Подъездные пути	авто / норм
Благоустроенность	неблагоустроенный
Инженерные сети	коммуникациями не обеспечен
Дополнительная информация	Участок свободен от построек

Зонирование согласно Генеральному плану

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

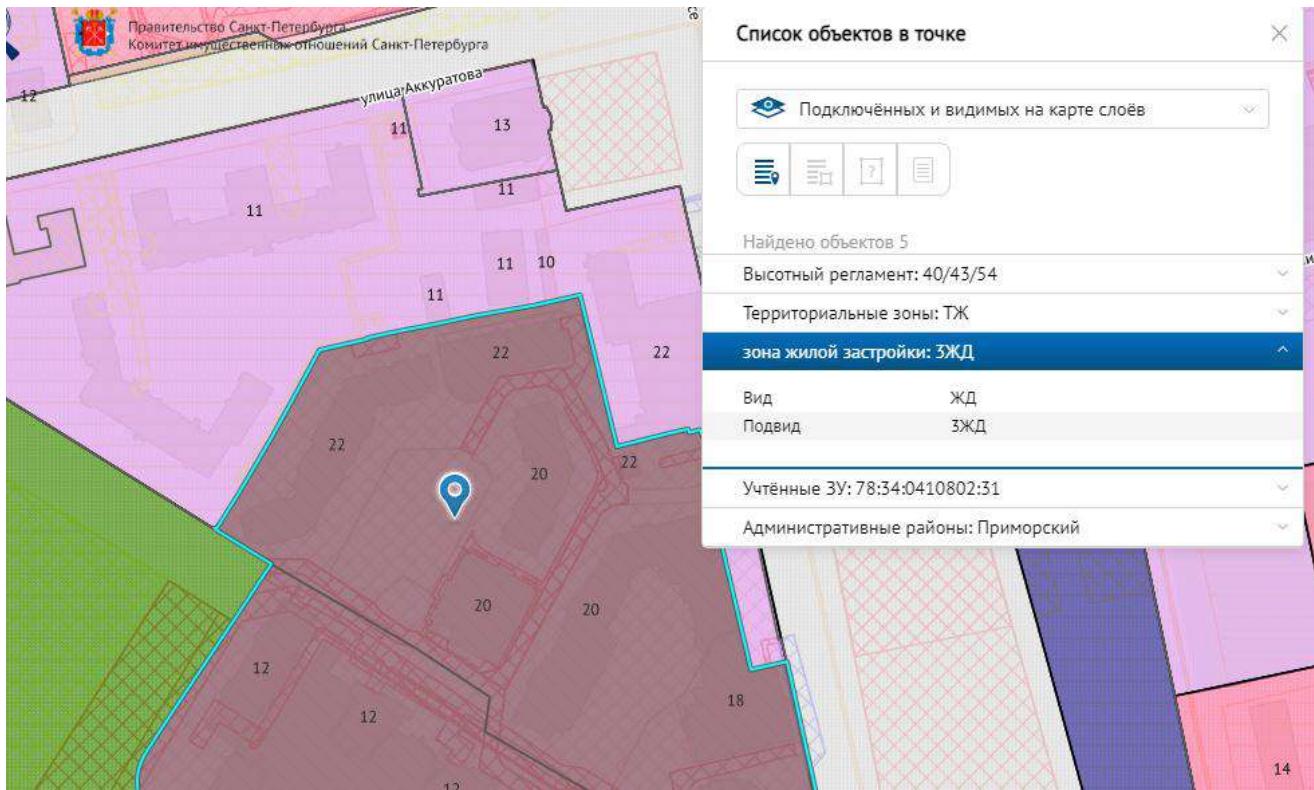


Рисунок 3. Местоположение земельных участков на Генплане

Зонирование согласно правилам землепользования и застройки

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

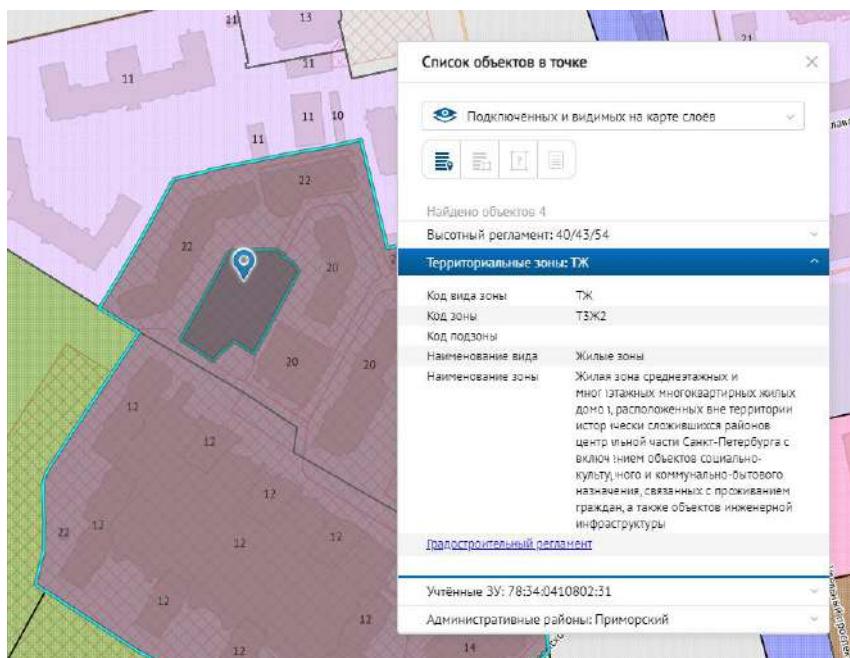


Рисунок 4. Местоположение земельных участков согласно ПЗЗ

8.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На дату оценки объект оценки не используется.

8.4. БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

8.5. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Проведенное в разделе 8.4 данного Отчета позиционирование оцениваемого объекта определило, что оцениваемый объект можно позиционировать на рынке земельных участков, как земельный участок для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования.

9.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИИ

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

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

Таблица 1.Основные показатели развития экономики

Показатель	2020 г.	В % к 2019 г.	Справочно 2019г. в % к 2018 г.	
			Февраль 2021 г.	январь 2021 г.
Валовой внутренний продукт, млрд руб.	106606,6 ²	96,6		102,0
Инвестиции в основной капитал, млрд руб.	20118,4	98,6		102,1
Реальные располагаемые денежные доходы		96,5 ³		101,0

Таблица 2.Основные показатели развития экономики

Показатель	Февраль 2021 г.	В % к		Январь-февраль 2021 г. в % к январю-февралю 2020 г.	Справочно		
		Февралю 2020 г.	январю 2021 г.		2019 г. в % к 2018 г.	декабрю 2018 г.	Ноябрю 2019 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		97,7	100,8	98,2	104,6	101,9	103,2
Индекс промышленного производства		96,3	98,6	97,2	104,6	100,4	102,9
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	214,5	100,6	110,5	100,6	103,1	110,6	103,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	434,0	99,3	95,8	98,6	99,5	94,4	97,8
в том числе железнодорожного транспорта	195,3	98,8	92,2	100,0	98,7	94,3	96,8
Оборот розничной торговли, млрд руб.	2774,3	98,7	98,1	99,3	104,7	99,3	103,7
Объем платных услуг населению, млрд руб.	805,8	94,0	101,7	92,6	100,1	98,8	100,4
Индекс потребительских цен		105,7	100,8	105,4	102,3	100,3	102,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		110,7	103,5	108,7	98,8	99,4	99,0
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн чел.	4,2	123,9	98,3	124,0	93,7	98,4	94,3
Численность официально зарегистрированных безработных	2,2	В 3,0 р.	87,7	В 3,3 р.	91,4	104,3	93,3

²Первая оценка.

³Оперативные данные

(по данным Роструда), млн чел.						
--------------------------------	--	--	--	--	--	--

Таблица 3.Основные показатели развития экономики

Показатель	Январь 2021 г.	В % к		Справочно Январь 2020г. в % к	
		январю 2020 г.	декабрю 2020 г.	январю 2019 г.	декабрю 2019 г.
Внешнеторговый оборот ⁵⁾ , млрд долларов США	43,8	91,9	72,5	100,9	74,5
в том числе: экспорт товаров	26,4	86,3	74,3	99,1	77,2
импорт товаров	17,5	101,8	69,9	104,3	70,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: Номинальная, руб.	49516	105,3	71,6	109,1	74,8
Реальная		100,1	71,1	106,5	74,5

Производство ВВП

Объем ВВП России за 2020 г. составил в текущих ценах 106606,6 млрд рублей. Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,7%, в январе-феврале 2021 г. - 98,2%.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,3%, в январе-феврале 2021 г. - 97,2%

Добыча полезных ископаемых

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,1%, в январе-феврале 2021 г. - 91,9%.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в феврале 2021 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 214,5 млрд рублей, в январе-феврале 2021 г. - 395,3 млрд рублей.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в феврале 2021 г. составил 490,9 млрд рублей, или 100,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2021 г. - 939,2 млрд рублей, или 100,1%.

Жилищное строительство. В феврале 2021 г. возведено 576 многоквартирных домов. Населением построено 24,4 тыс. жилых домов. Всего построено 66,0 тыс. новых квартир.

В январе-феврале 2021 г. возведен 1091 многоквартирный дом. Населением построено 44,5 тыс. жилых домов. Всего построено 145,6 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 5,9 млн кв. метров, или 53,0% от общего объема жилья, введенного в январе-феврале 2021 года.

Транспорт

В январе-феврале 2021 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 887,3 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 407,2 млрд, автомобильного - 38,9 млрд, морского - 5,4 млрд, внутреннего водного - 3,7 млрд, воздушного - 1,2 млрд, трубопроводного - 430,8 млрд тонно-километров.

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в феврале 2021 г. составил 2774,3 млрд рублей, или 98,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-феврале 2021 г. - 5578,0 млрд рублей, или 99,3%

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

В феврале 2021 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,9%, непродовольственных товаров - 51,1% (в феврале 2020 г. - 48,3% и 51,7% соответственно)

Внешняя торговля

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в январе 2021 г. составил (в фактически действовавших ценах) 43,8 млрд долларов США (3253,2 млрд рублей), в том числе экспорт - 26,4 млрд долларов (1958,0 млрд рублей), импорт - 17,5 млрд долларов (1295,2 млрд рублей).

Сальдо торгового баланса в январе 2021 г. сложилось положительное, 8,9 млрд долларов (в январе 2020 г. - положительное, 13,4 млрд долларов)

В январе 2021 г. внешнеторговый оборот России со странами дальнего зарубежья составил в текущих ценах 38,3 млрд долларов США (2842,0 млрд рублей) и по сравнению с соответствующим месяцем 2020 г. снизился на 9,3%, с государствами-участниками СНГ - 5,5 млрд долларов США (411,2 млрд рублей) и вырос на 1,2%.

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России¹⁾, в январе 2021 г. составил 43,3 млрд долларов США. Экспорт составил 26,5 млрд долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 23,0 млрд долларов, в государства-участники СНГ - 3,5 млрд долларов. Импорт составил 16,8 млрд долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 15,0 млрд долларов, из государств-участников СНГ - 1,8 млрд долларов

Потребительские цены

В феврале 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 101,2%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,4%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в феврале 2021 г. составил 100,6%, с начала года - 101,1% (в феврале 2020 г. - 100,1%, с начала года - 100,3%).

В феврале 2021 г. цены на продовольственные товары увеличились на 1,2% (в феврале 2020 г. - на 0,6%).

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

Цены и тарифы на услуги в феврале 2021 г. увеличились на 0,4% (в феврале 2020 г. - на 0,4%).

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце февраля 2021 г. составила 24126,0 рубля и за месяц увеличилась на 0,4% (с начала года - на 1,1%), в Санкт-Петербурге - 18535,0 рубля и за месяц выросла на 0,3% (с начала года - на 0,9%).

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров в феврале 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 103,5%, из него в добывче полезных ископаемых 106,1%, в обрабатывающих производствах - 103,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха 101,9%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по

ликвидации загрязнений - 100,8%.

Уровень жизни населения

Среднемесячная начисленная заработка плата работников организаций в январе 2021 г. составила 49516 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 5,3%.

Пророченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 марта 2021 г. составила 1805 млн рублей и по сравнению с 1 февраля 2021 г. снизилась на 67 млн рублей (3,6%). Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 марта 2021 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2021 г., приходится 256 млн рублей (14,2%), в 2020 г. и ранее – 663 млн рублей (36,7%), в 2019 г. и ранее - 886 млн рублей (49,1%).

В феврале 2021 г. средний размер назначенных пенсий составил 15762 рублей и по сравнению с февралем 2020 г. увеличился на 5,6%.

Занятость и безработица

По итогам выборочного обследования рабочей силы в феврале 2021 г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 75,0 млн человек, или 51% от общей численности населения страны, в их числе 70,8 млн человек были заняты в экономике и 4,2 млн человек не имели занятия, но активно его искали и готовы были приступить к работе в течение недели (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

По данным выборочного обследования рабочей силы, проведенного по состоянию на вторую неделю февраля 2021 г., уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 58,6%

В январе 2021 г. в общей численности занятого населения 32,3 млн человек, или 45,7% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,3 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в январе 2021 г. составило 33,6 млн человек и было больше, чем в январе 2020 г., на 460 тыс. человек, или на 1,4%.

Безработица. В феврале 2021 г., по итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,2 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 феврале 2021 г. составил 5,7% (без исключения сезонного фактора).

К концу февраля 2021 г. в органах службы занятости населения, по данным Роструда, состояли на учете 2,4 млн не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 2,2 млн человек имели статус безработного, в том числе 1,0 млн человек получали пособие по безработице.

В феврале 2021 г. получили статус безработного 235,7 тыс. человек, трудоустроено за месяц 141,6 тыс. человек. Размеры трудоустройства безработных были на 84,6 тыс. человек, или в 2,5 раза больше, чем в феврале 2020 года.

В феврале 2020 г. нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения,

зарегистрированного в органах службы занятости населения, на 100 заявленных вакансий составила 139,6 человека.

В январе-феврале 2021 г. была зафиксирована 1 забастовка с участием 1 человека. Потери рабочего времени составили 19 человеко-дней.

Демография

В январе 2021 г. по сравнению с январем 2020 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 80 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 84 субъектах). В целом по стране в январе 2021 г. число умерших превысило число родившихся в 2,1 раза (в январе 2020 г. - в 1,4 раза), в 71 субъекте Российской Федерации это превышение составляло 1,5-4,2 раза. Естественный прирост населения в январе 2021 г. зафиксирован в 9 субъектах Российской Федерации (в январе 2020 г. - в 16 субъектах).

Ставка рефинансирования

Ставка рефинансирования составляет 5,0 %, что соответствует значению ключевой ставки Банка России с 26.04.2021 г. (Информация Банка России от 23.04.2021 г., Указание Банка России от 11.12.2015 г. № 3894 У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России»).

Выходы:

- Объем ВВП России за 2020 г. составил в текущих ценах 106606,6 млрд рублей. Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,7%, в январе-феврале 2021 г. - 98,2%.
- Индекс промышленного производства в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,3%, в январе-феврале 2021 г. - 97,2%
- Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в феврале 2021 г. составил 490,9 млрд рублей, или 100,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2021 г. - 939,2 млрд рублей, или 100,1%.
- Оборот розничной торговли в феврале 2021 г. составил 2774,3 млрд рублей, или 98,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-феврале 2021 г. - 5578,0 млрд рублей, или 99,3%.
- В феврале 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 101,2%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,4%.
- Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце февраля 2021 г. составила 17443,1 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,6% (с начала года - на 1,2%).
- Среднемесячная начисленная заработка работников организаций в январе 2021 г. составила 49516 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 5,3%.
- В феврале 2021 г. средний размер назначенных пенсий составил 15762 рублей и по сравнению с февралем 2020 г. увеличился на 5,6%.
- По итогам выборочного обследования рабочей силы в феврале 2021 г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 75,0 млн человек, или 51% от общей численности населения страны, в их числе 70,8 млн человек

были заняты в экономике и 4,2 млн человек не имели занятия, но активно его искали и готовы были приступить к работе в течение недели (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

- По данным выборочного обследования рабочей силы, проведенного по состоянию на вторую неделю февраля 2021 г., уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 58,6%.
- В январе 2021 г. по сравнению с январем 2020 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 80 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 84 субъектах). В целом по стране в январе 2021 г. число умерших превысило число родившихся в 2,1 раза (в январе 2020 г. - в 1,4 раза), в 71 субъекте Российской Федерации это превышение составляло 1,5-4,2 раза.
- Ставка рефинансирования составляет 5,0 %, что соответствует значению ключевой ставки Банка России с 26.04.2021 г. (Информация Банка России от 23.04.2021 г., Указание Банка России от 11.12.2015 г. № 3894 У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России»).

9.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

Промышленность

Индекс промышленного производства в январе–феврале 2021 года по сравнению с январем–февралем 2020 года составил 104,1%.

Наибольшее влияние на индекс промышленного производства в январе–феврале 2021 года оказало его значение в обрабатывающих производствах, на долю которых приходилось 74,6% промышленности города, а также по виду деятельности обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха с долей в промышленности – 19,7%.

Транспорт

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–феврале 2021 года составил 136,6 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–февралем 2020 года на 13,8%.

Связь

Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–феврале 2021 года составил 21,9 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–февралем 2020 года на 0,8%.

Строительство

По виду деятельности "строительство" в январе–феврале 2021 года объем работ составил 54,3 млрд. рублей, индекс физического объема к январю–февралю 2020 года – 89,3%.

Организациями различных видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе–феврале 2021 года выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ на 56,5 млн. рублей, индекс физического объема к январю–февралю 2020 года составил 140,4%

В январе–феврале 2021 года за счет нового строительства и реконструкции введено в действие 20 объектов производственных мощностей и социальной инфраструктуры, отдельные виды которых представлены в таблице.

Ввод в действие жилых домов в январе–феврале 2021 года составил 626,2 тыс. м², что в 2,4 раза больше, чем в январе–феврале 2020 года.

Лидерами по вводу в действие жилых домов в январе–феврале 2021 года являются Московский район – 150,9 тыс. м², Приморский район – 112,1 тыс. м².

Торговля

Оборот оптовой торговли в январе–феврале 2021 года составил 1442,8 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 3,9% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в феврале 2021 года, соответственно, 740,8 млрд. рублей (на 1,6% меньше).

Оборот розничной торговли в январе–феврале 2021 года составил 252,3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 0,7% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в феврале 2021 года, соответственно, 127,1 млрд. рублей (на 0,3% меньше).

В структуре оборота розничной торговли удельный вес оборота розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями в январе–феврале 2021 года составил 36%, непродовольственных товаров – 64%, что соответствует уровню прошлого года.

Сельское хозяйство

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

Цены

Индекс цен производителей промышленных товаров в феврале 2021 года по сравнению с январем 2021 года составил 101,4%, с декабрям 2020 года – 103,2%.

Занятость и безработица

В январе 2021 года в организациях (без субъектов малого предпринимательства) работало 1523 тыс. человек. В структуре работающих 95,6% приходилось на штатных работников, на условиях совместительства – 2,1% и по договорам гражданско-правового характера – 2,3% от общего числа работающих.

К концу февраля 2021 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 87,3 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан. В качестве безработных было зарегистрировано 79,3 тыс. человек, в том числе 30,5 тыс. человек получали пособие по безработице.

В феврале 2021 года статус безработного получили 7,2 тыс. человек (на 3,9 тыс. человек или в 2,2 раза больше, чем в феврале 2020 года). Размеры трудоустройства безработных в феврале 2021 года были на 3,0 тыс. человек или в 4,3 раза больше, чем в аналогичном периоде 2020 года, и составили 4,0 тыс. человек.

Уровень жизни населения

Объем денежных доходов населения в январе–декабре 2020 года сложился в размере 3149,2 млрд. рублей, что больше на 3,2%, чем в январе–декабре 2019 года; в IV квартале 2020 года – 994,1 млрд. рублей (на 6,4% больше).

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь 2021 года, составила 66078 рублей. Реальная начисленная заработка плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе 2021 года составила 71,2% к уровню декабря 2020 года и 99,5% – к уровню января 2020 года.

Демографическая ситуация

Естественная убыль населения в январе 2021 года по сравнению с аналогичным периодом 2020 года увеличилась на 3947 человек.

Выводы:

- Индекс промышленного производства в январе–феврале 2021 года по сравнению с январем–февралем 2020 года составил 104,1%.
- По виду деятельности «строительство» в январе–феврале 2021 года объем работ составил 54,3 млрд. рублей, индекс физического объема к январю–февралю 2020 года – 89,3%.
- Лидерами по вводу в действие жилых домов в январе–феврале 2021 года являются Московский район – 150,9 тыс. м², Приморский район – 112,1 тыс. м².
- Индекс цен производителей промышленных товаров в феврале 2021 года по сравнению с январем 2021 года составил 101,4%, с декабрем 2020 года – 103,2%.
- Оборот оптовой торговли в январе–феврале 2021 года составил 1442,8 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 3,9% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в феврале 2021 года, соответственно, 740,8 млрд. рублей (на 1,6% меньше).
- Оборот розничной торговли в январе–феврале 2021 года составил 252,3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 0,7% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в феврале 2021 года, соответственно, 127,1 млрд. рублей (на 0,3% меньше).
- В январе 2021 года в организациях (без субъектов малого предпринимательства) работало 1523 тыс. человек. В структуре работающих 95,6% приходилось на штатных работников, на условиях совместительства – 2,1% и по договорам гражданско-правового характера – 2,3% от общего числа работающих.
- Объем денежных доходов населения в январе–декабре 2020 года сложился в размере 3149,2 млрд. рублей, что больше на 3,2%, чем в январе–декабре 2019 года; в IV квартале 2020 года – 994,1 млрд. рублей (на 6,4% больше).

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

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

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

Поскольку рынок земли реагирует медленнее и следует за соответствующими сегментами рынка коммерческой и жилой недвижимости, падение цен на землю началось с запозданием по сравнению с падением на прочих сегментах рынка недвижимости.

Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки для промышленных земельных участков сейчас может составлять от 10% до 20%, для участков общественно-делового

назначения — до 15%, в зависимости от местоположения, инженерного обеспечения и возможного использования участка.

Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на четверть; также средняя стоимость земли снижается по мере удаления от городской черты и увеличении площади земельного участка.

По данным федерального государственного статистического наблюдения земельный фонд Ленинградской области на 1 января 2020 года составляет 8390,8 тыс. га, в том числе площадь территории, покрытой Ладожским и Онежским озёрами.

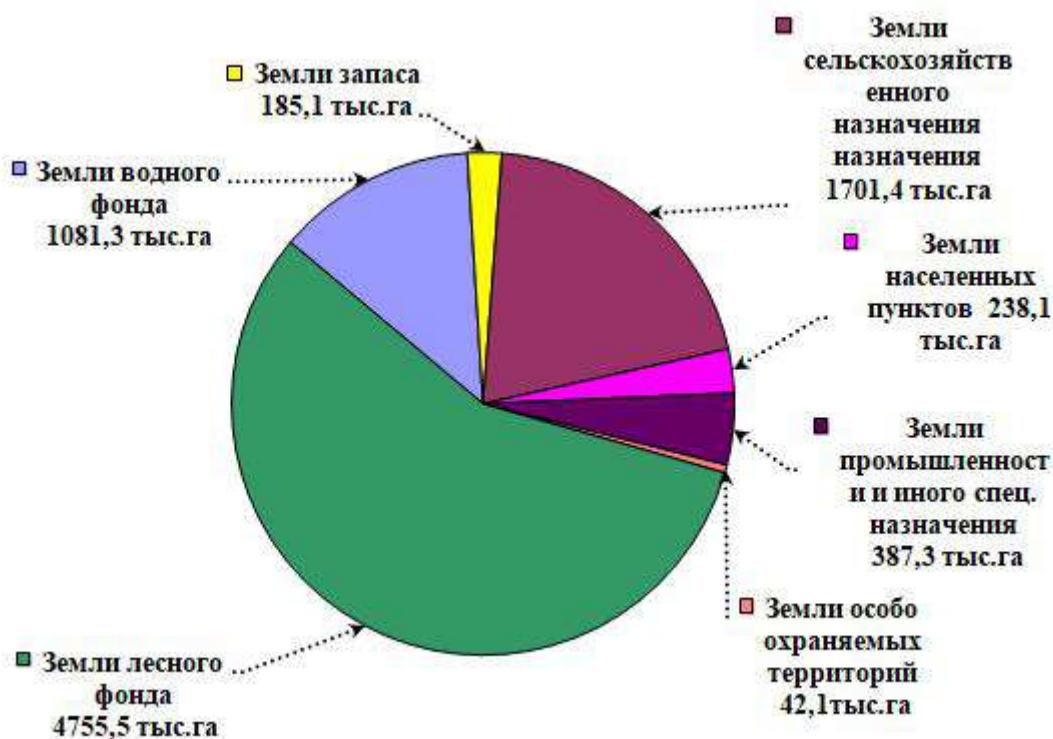


Рисунок 5. Состав земель Ленинградской области

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

Таблица 3. Распределение земель

№ п/п	Наименование категорий земель	на 1 января 2019 г.	на 1 января 2020 г.	2019 г. к 2018 г. (+/-)
1	Земли сельскохозяйственного назначения	1702,0	1701,4	- 0,6
2	Земли населенных пунктов	237,4	238,1	+0,7
3	Земли промышленности, транспорта, связи и пр.	386,6	387,3	+ 0,7
4	Земли особо охраняемых территорий	42,1	42,1	0
5	Земли лесного фонда	4756,3	4755,5	- 0,8
6	Земли водного фонда	1081,3	1081,3	0
7	Земли запаса	185,1	185,1	0
Итого земель в Ленинградской области		8390,8	8390,8	

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

Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения составляют 387,3 тыс.

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

В соответствии с действующим земельным законодательством землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

В Ленинградской области площадь земель сельскохозяйственного назначения на 01.01.2020 г. составляет 1701,4 тыс. га. К данной категории отнесены земли, предоставленные различным сельскохозяйственным предприятиям и организациям (товариществам и обществам, кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, научно-исследовательским учреждениям). Входят также земельные участки, предоставленные гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, дачного хозяйства, огородничества, животноводства, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных.

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

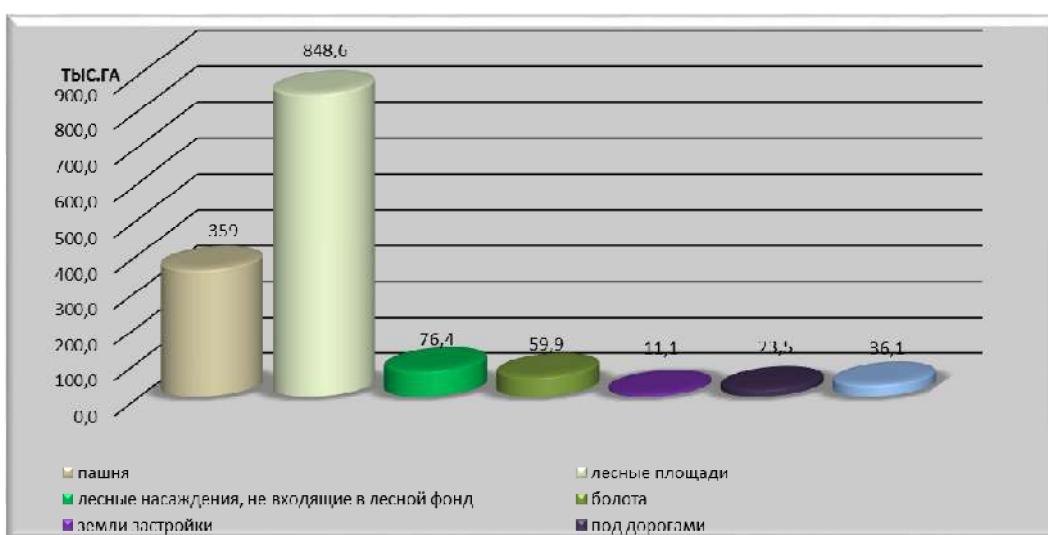


Рисунок 6. Состав земель сельскохозяйственного назначения

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

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

Рисунок 7. Распределение земель по угодьям

Первичный рынок

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

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

Что касается первичного рынка, в первом полугодии торгов Фонда имущества по земельным участкам не проводилось. В третьем квартале 2020 г. состоялись трое торгов Фонда Имущества. Максимальный коэффициент превышения составил 19,39 для участка в пос. Солнечное, предоставляемого для целей не связанных со строительством.

В четвёртом квартале 2020 года также состоялись трое торгов Фонда Имущества. Максимальный коэффициент превышения составил 3,28 для участка в пос. Солнечное, предоставляемого для целей, не связанных со строительством. В январе-феврале 2021 года объявлено ещё 11 торгов.

Адрес земельного участка	Площадь участка, кв.м	Разрешенное использование	Предыдущее разрешение на землю	Начальная цена, руб./кв.м.	Дата торгов	Победитель торгов	Кончая цена, руб./кв.м	Конечная цена, руб./кв.м	Промежуточные, руб.
Санкт-Петербург, пр. Маршала Блюхера, уч. 1 (западнее д. №7, к. 8, лит. В по пр. Маршала Блюхера)	1 781	Здания строительства служебного парка	Ежегодная арендная плата	4 000 000	2 241	01.04.2020			
Санкт-Петербург, пр. Маршала Блюхера, уч. 1 (западнее д. №7, к. 8, лит. В по пр. Маршала Блюхера)	1 781	Для строительства служебного парка	Ежегодная арендная плата	4 000 000	1 245	06.08.2020			
Санкт-Петербург, Терфяная д. 1, лит. В по Чурбаковой д. 1	3 299	Для озеленения и благоустройства	Ежегодная арендная плата	11 000 000	3 343	17.08.2020			
Санкт-Петербург, внуко́вский пр., 10 (по ул. Земликовской, 10/10, лит. В по Чурбаковой д. 1)	1 320	Для реконструкции зданий	Ежегодная арендная плата	4 400 000	1 278	17.08.2020			
Санкт-Петербург, внуко́вский пр., 10 (по ул. Земликовской, 10/10, лит. В по Чурбаковой д. 1)	3 780	Для ремонта автомобилей	Ежегодная арендная плата	11 000 000	1 341	17.08.2020	ООО "Файны СПб"	19 400 000	17 161
Санкт-Петербург, Финляндский округ, Кондратьевский пр., уч. 83	575	Для целей не связанных со строительством	Ежегодная арендная плата	337 489	587	17.09.2020	ООО "Эльба архитектура и технологичный салон"	691 164	1 263
Санкт-Петербург, пос. Софийское, Петровская ул., уч. 22	5 150	Для целей не связанных со строительством	Ежегодная арендная плата	154 607	37	17.09.2020	Ильин Артем Александрович	1 997 701	531
Санкт-Петербург, Терфяная д. 1, лит. В по Чурбаковой д. 1	1 290	Для ремонта автомобилей	Ежегодная арендная плата	11 000 000	3 345	21.08.2020	ООО "Байкон СПб"	39 600 000	17 035
Санкт-Петербург, Финляндский пр., Новодевичий пр., уч. 93	579	Для целей не связанных со строительством	Ежегодная арендная плата	337 489	587	17.09.2020	ООО "Звезда хроматик контактной сети"	411 964	1 209
Санкт-Петербург, Зеленчук пр., уч. 1 (ст. лесок. с Аничковской др.)	11 820	Для строительства объектов лёгкой промышленности	Ежегодная арендная плата	2 100 000	178	01.10.2020	ООО "Юпитер НП"	3 800 000	321
Санкт-Петербург, Зеленчукская (Чайковская) площадь, уч. 1 (ст. дома 6, между Азимовской пешеходной Улицей и Янтарной)	1 194	Для целей не связанных со строительством	Ежегодная арендная плата	821 686	117	01.11.2020	ООО "Финней партнёр"	831 686	117
Санкт-Петербург, пос. Софийское, Петровская ул., уч. 22	3 650	Для целей не связанных со строительством	Ежегодная арендная плата	154 107	27	10.12.2020	ПАО "Кировский завод"	567 095	90

Рисунок 8. Торги Фонда имущества Санкт-Петербурга, объявленные и состоявшиеся в 2020 году

Вторичный рынок

В Санкт-Петербурге и Ленобласти вторичный рынок формируют земли, находящиеся в частной собственности граждан (физических лиц) и организаций (юридических лиц). За последние годы сформировался рынок перепродажи прав на участки, предоставленные застройщикам или инвесторам через процедуру инвестиционно-тендерной комиссии.

На вторичном рынке наибольшим спросом пользуются самые привлекательные с точки зрения местоположения и инженерного обеспечения участки под промышленную функцию, в основном на окраинах или за городской чертой. Более того, в настоящая время существует тенденция, когда промышленные пространства все чаще реорганизуют под деловую и жилую функции. Поскольку свободных земель под застройку не столь много, инвесторы обращают внимания на старые промышленные территории, покупая застроенные участки для дальнейшей реновации.

Участков с высоким потенциалом — обеспеченных инженерными коммуникациями и с хорошим местоположением, на рынке мало. 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.

По данным «KnightFrankStPetersburg», объём инвестиций в коммерческую недвижимость и земельные участки под строительство жилья в 2020 году составил 56,6 млрд. руб., то есть уменьшился на 42% по сравнению с 2019 годом. При этом спрос на землю под жилищное строительство к концу года вырос семикратно относительно прошлого года.

В первом квартале 2020 г. на вторичном рынке земельных участков произошли две относительно крупные сделки, в том числе продажа участка 9 га в Парголово под производственно-складскую застройку. Сумма сделки составила 103 млн руб. (ок. 1 140 руб./кв.м земли).

В втором квартале 2020 г. на вторичном рынке земельных участков произошла одна крупная сделка: продажа 5,3 га территории бывшего предприятия «Главснаб» на Лиговском пр., 236, под строительство жилого комплекса.

В июле и сентябре 2020 г. на вторичном рынке земельных участков произошли четыре крупные сделки, все с участками под строительство жилья. Например, продажа 0,3 га на 11-й линии В.О. с проектом строительства ЖК на 14,2 тыс. кв.м. Сумма сделка по экспертной

оценке составила 60-80 тыс. руб. за 1 кв.м земли.

В октябре-ноябре 2020 г. на вторичном рынке земельных участков произошли десять крупных сделок, преимущественно с участками под строительство жилья. Например, продажа трёх участков общей площадью 165 тыс. кв.м под жилой микрорайон рядом с ЖК «Шуваловский» на Парашютной ул., д. 61. Экспертная оценка суммы сделки: 1,6-2,0 млрд. руб. (ок. 10-12 тыс. руб./кв.м земли). Также: продажа 7,8 тыс. кв.м под строительство МФК на ул. Красного Курсанта, д. 19 (территория бывшего завода «Навигатор»). Сумма сделки: 720 млн. руб. (ок. 92,3 тыс. руб./кв.м земли).

Стоимость земли на вторичном рынке составляет в среднем, для обеспеченных инженерными коммуникациями, расположенных в черте города участков площадью 10 000-50 000 кв.м: 1 360-1 860 руб./кв.м для промышленной и 11 000-12 000 руб./кв.м для общественно-деловой функции. Для участков под жилую функцию стоимость может колебаться значительно, в зависимости от градостроительных ограничений, и масштаба возможного(-ых) к строительству объекта(-ов).

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
Участок 9 га (Парголово, тер. Пригородный, уч. 3, пер. Горского и Выборгского шос.) под производственно-складскую застройку	январь	"Бизнес-центр Энгельса, 27"	103 млн руб. (ок. 1140 руб./кв.м земли)
0,89 га (Московский пр., 72) под ОДЗ или жильё; на участке расположены 8 зданий АО "ВНИИТЧ им. В.П. Вологодина" (4,5 тыс. кв.м), в том числе два исторических	январь	"Новый вен"	202 млн руб. (ок. 22,7 тыс. руб./кв.м земли)
Участок 5,3 га, территория бывшего предприятия "Лиговский" (Лиговский пр., 236); под ЖК 110,65 тыс. кв.м с подземным паркингом	июнь	"Seti Group"	Экспертная оценка: 550-600 млн. руб. (10-12 тыс. руб./кв.м)
0,3 га на 11-й линии В.О., 56, с утвержденным проектом строительства ЖК на 14,2 тыс. кв.м	июль	"Sun Development"	Экспертная оценка: 60-80 тыс. руб./кв.м земли / 180-250 млн руб. за участок
0,3 га на ул. Егорова под жилые площадью до 5 тыс. кв.м	июль	"Группа ЛСР"	Торги "Дом. РФ": 136 млн руб. (45 тыс. руб./кв.м)
0,3 га на Заставской ул., 30А под ЖК на 8 тыс. кв.м (со сносом существующих улучшений)	июль	ГК "Еврострой"	Экспертная оценка: 45-50 тыс. руб./кв.м земли / 135-150 млн руб. за участок
1,5 га на пр. М. Тореза, 42 под жилой дом (со сносом здания паркинга)	сентябрь	"Bonava"	Экспертная оценка: 17-20 тыс. руб./кв.м земли / 250-300 млн руб. за участок
22 тыс. кв.м бывшей территории завода "Позитрон" на ул. Ивана Фомина, 6, под застройку ЖК бизнес-класс площадью 30 тыс. кв.м, со сносом существующих корпусов	октябрь	ГК "Ленстройтрест"	Экспертная оценка: 500-550 млн руб. (23-25 тыс. руб./кв.м земли)
3 участка общей площадью 165 тыс. кв.м (мкр. Каменка, рядом с ЖК "Шуваловский" на Парашютной ул., 61) под жилой микрорайон	октябрь	"Специализированный застройщик "Вектор" ("Seven Sun Development")"	Экспертная оценка: 1,6-2,0 млрд руб. (ок. 10-12 тыс. руб./кв.м земли)
Участок 3,3 тыс. кв.м с проектом строительства апарт-отеля на 230 номеров (Киевская ул., 5, к. 6, А), есть разрешение на строительство	ноябрь	ГК "VICR"	Экспертная оценка: 260-265 млн руб. (ок. 80 тыс. руб./кв.м земли)
Участок 11 тыс. кв.м под строительство жилого комплекса (квартал между Шпалерной ул., Старопольской ул., Таврической ул. и Кавалергардской ул.)	ноябрь	"Лидер Групп"	800 млн руб. (72,7 тыс. руб./кв.м земли)
Участок 427 тыс. кв.м под строительство коттеджного посёлка (Петродворцовый район, участок "Ленинские искры" №3-2, 100 м от Красносельского шос.)	ноябрь	ИП (аффилияция с Урбан Девелопмент" и "Сателлит"	Торги РАД: 255 млн руб. (597 руб./кв.м земли)
Участок 21,3 тыс. кв.м под строительство жилого комплекса (Суздальское шос., часть территории ЖК "Новофоросский")	ноябрь	"Красная стерла"	Экспертная оценка: 630-850 млн руб. (30-40 тыс. руб./кв.м земли)
Участок 7,8 тыс. кв.м под строительство МФК (ул. Красного Курсанта, 19, территория бывшего завода "Навигатор")	декабрь	"Группа "ЛСР"	720 млн. руб. (ок. 92,3 тыс. руб./кв.м земли)
Участок 12,6 тыс. кв.м под строительство ЖК (территория бывшей Тёллой фабрики, квартал между Петроградской наб., Казарменной пер., ул. Чапаева)	декабрь	"Балтийская коммерция"	Экспертная оценка: 0,9-1,0 млрд руб. (70-80 тыс. руб./кв.м земли)
Участок 13 тыс. кв.м под строительство ЖК (ул. Ткачей, 3)	декабрь	"Bonava"	Экспертная оценка: 450-480 млн руб. (35-37 тыс. руб./кв.м земли)
Участок 140 тыс. кв.м под жильё (бывшая территория завода "Севкабель", Коневенная линия, 40)	декабрь	ГК "VICR"	Экспертная оценка 2-2,5 млрд руб. (15-18 тыс. руб./кв.м земли)

Рисунок 9. Крупные сделки на рынке земли за 2020 г.

Рынок земель под жилищное строительство

На рынке предоставлено ограниченное количество предложений земельных участков под жилищное строительство - 28 объектов.

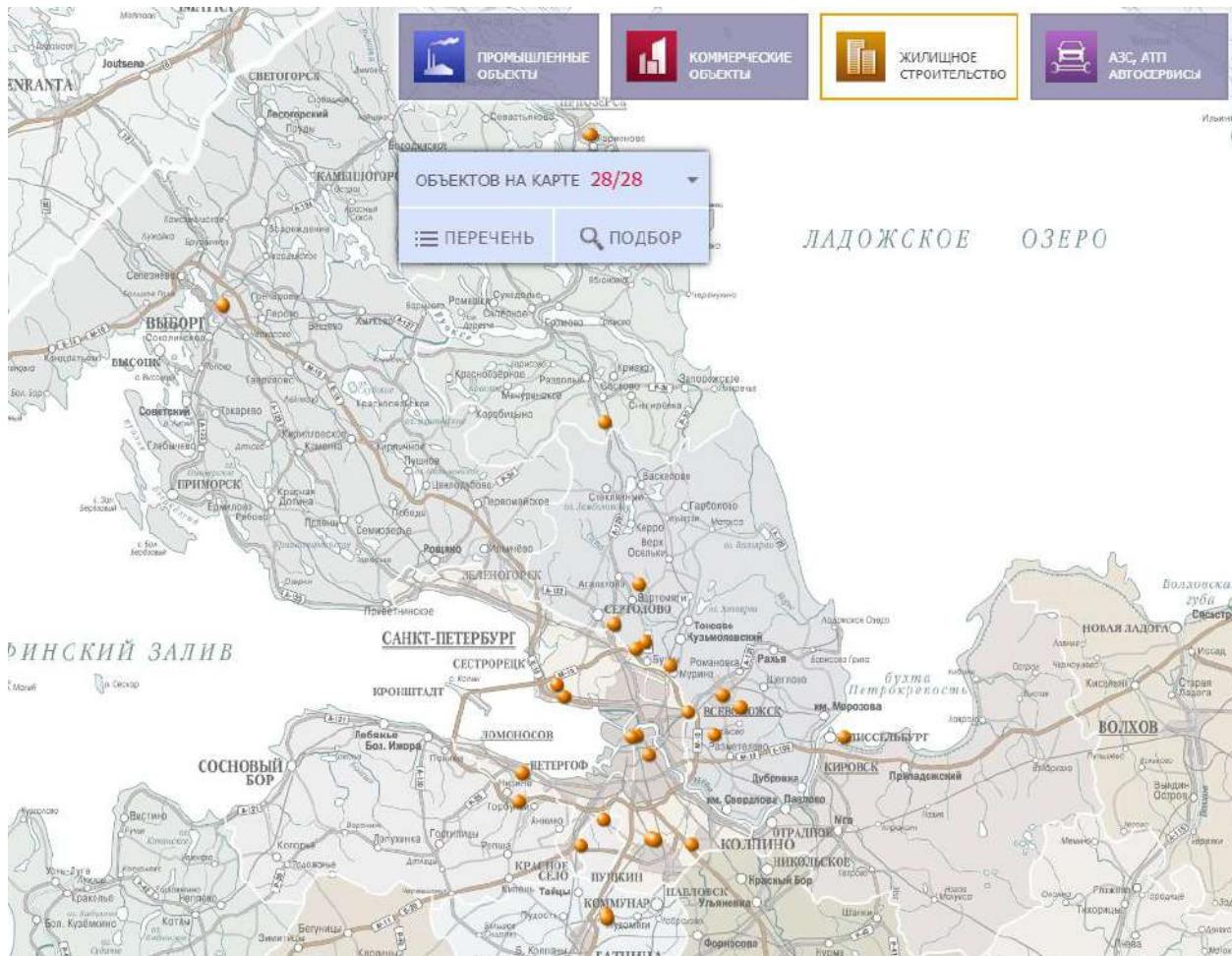


Рисунок 10. Территориальное распределение предложений земельных участков под жилищное строительство⁴

Рынок земель промышленного назначения

На рынке предоставлено достаточно количество предложений земельных участков промышленного назначения - 227 объектов.

⁴ <http://www.peterland.info/>

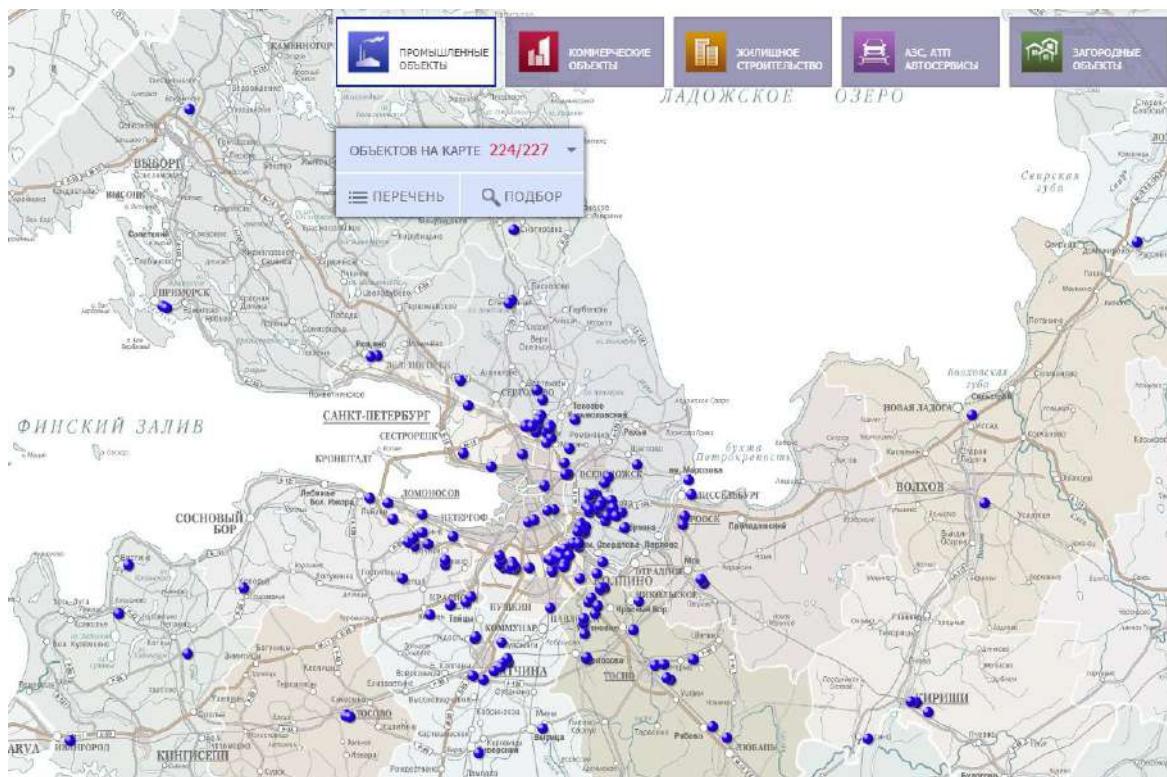


Рисунок 11. Территориальное распределение предложений земельных участков промышленного назначения⁵

Рынок земель коммерческого назначения

На рынке предоставлено достаточно количество предложений земельных участков коммерческого назначения - 65 объектов.

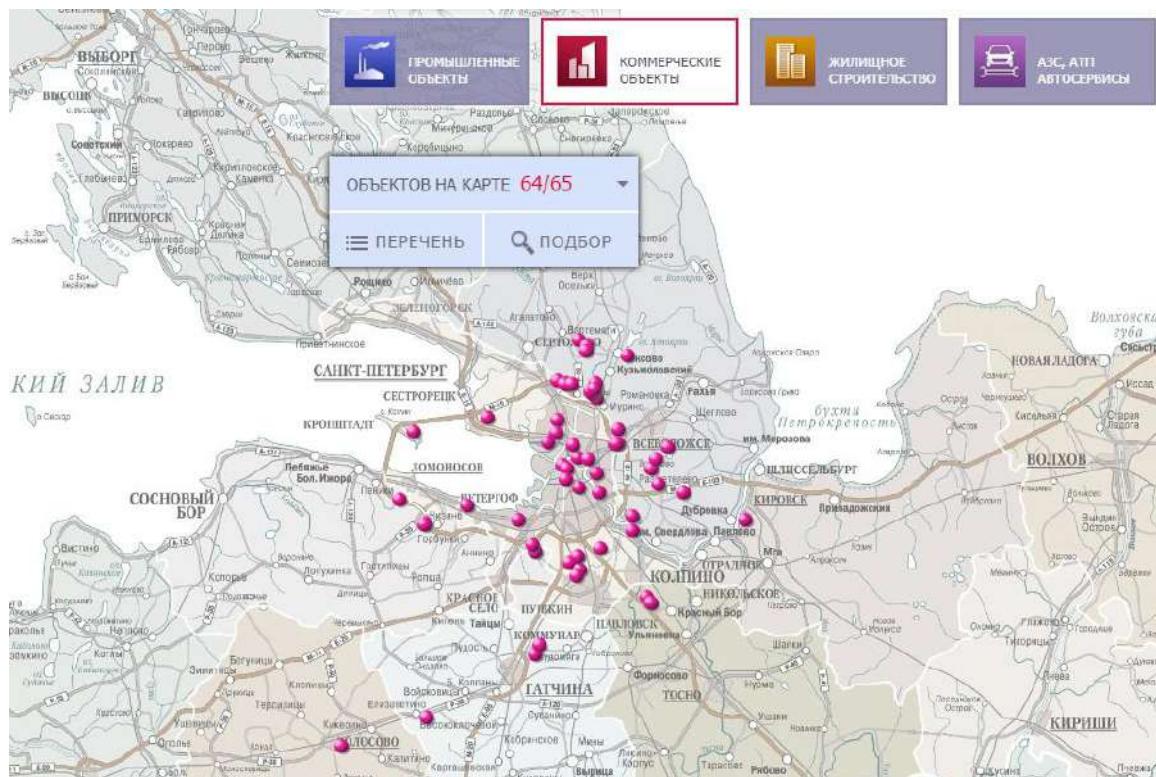


Рисунок 12. Территориальное распределение предложений земельных участков коммерческого назначения⁶

⁵ <http://www.peterland.info/>

⁶ <http://www.peterland.info/>

Рынок сельскохозяйственных земель

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

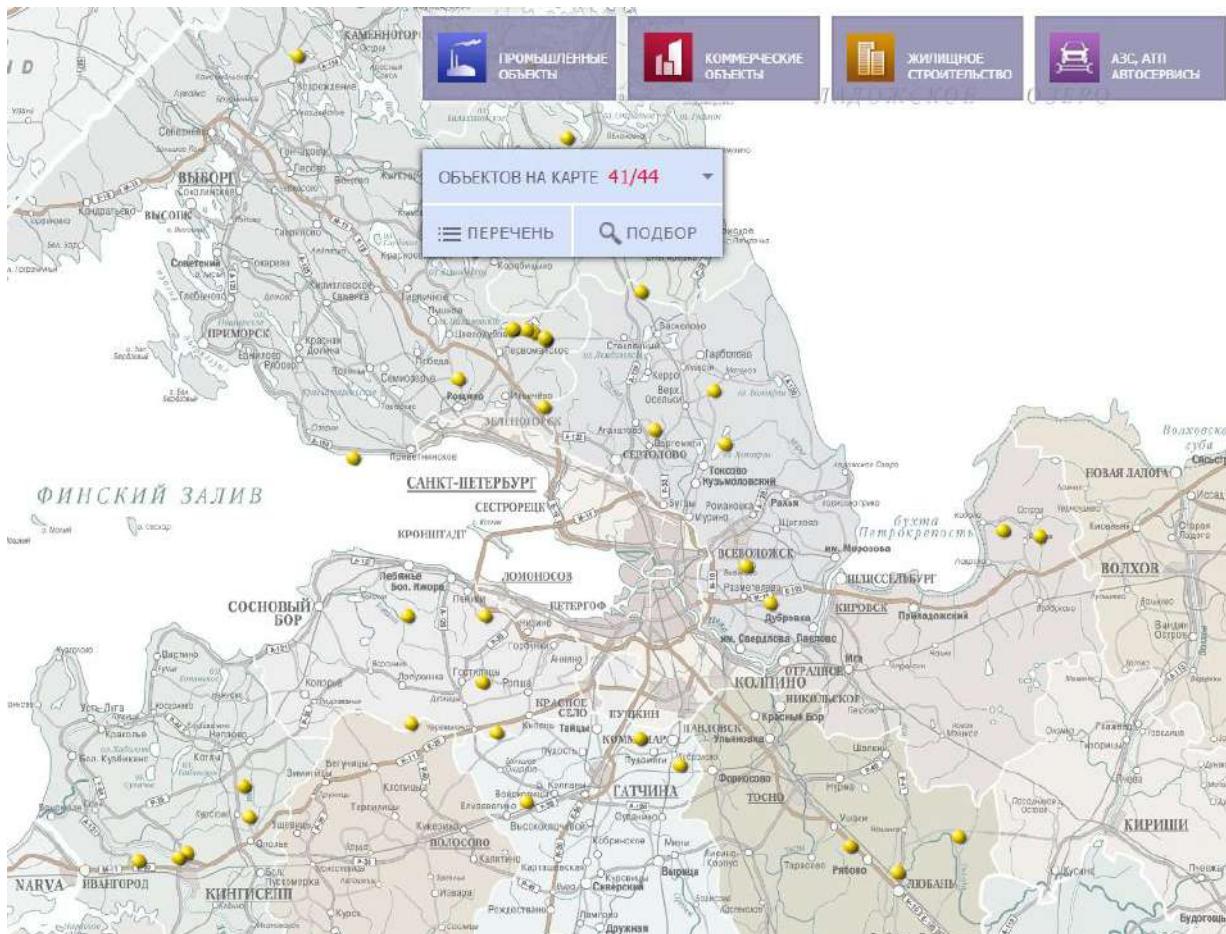


Рисунок 13. ТERRITORIALНОЕ распределение земельных участков сельскохозяйственного назначения⁷

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;
- 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).

⁷ <http://www.peterland.info/>

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

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

По данным консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», за девять месяцев 2020 г. на рынке участков под строительство в Петербурге и пригородах реализовано около 335 га земли, что в четыре раза больше, чем за весь 2019-й. На этих территориях можно возвести порядка 2,3 млн кв.м недвижимости. Средняя площадь реализованного надела составляет 12 га.

В 2020 году Госстройнадзор Петербурга выдал 37 разрешений на строительство (РнС) жилья общей площадью 922,8 тыс. м². В 2019 году таких разрешений было 31 (814,1 тыс. м²). Впрочем, до пиковых результатов далеко: в 2018 году было выдано 281 РнС.

По мнению экспертов рынка, низкое количество полученных разрешений — ответ рынка на переход с 1 июля 2019 года на новую схему работы по эскроу-счетам.

Снижение объёмов вывода новых проектов на рынок обусловлено в первую очередь изменениями в законодательстве. Необходимость привлекать для работ проектное финансирование, новые требования к застройщикам, введение эскроу-счетов — именно это стало причиной сильного сокращения предложения на рынке недвижимости.

Банки, участвующие теперь в этом процессе, только нарабатывают опыт и очень жёстко подходят к оценке проектов, закладывают повышенные финансовые риски. Именно поэтому процесс пополнения объёма предложения новостроек, реализуемых посредством проектного финансирования, не очень активен.

При этом запас земельных участков у застройщиков пока есть. Как подсчитали в консалтинговом центре "Петербургская недвижимость", в 2016–2018 годах ежегодно выдавались разрешения на возведение 5–6 млн м² жилья. При этом на рынок Петербурга в 2016–2019 годах поступало 2,7–3,9 млн м² (3,4 млн м² в среднем за год). Таким образом, объём проектов с полученным ранее РнС на текущий момент в Петербурге превышает 6,5 млн м², или почти на 2 года реализации.⁸

Эксперты рынка предполагают, что в 2021 году девелоперы активизируются. Это стало происходить уже в конце 2020-го. За 11 месяцев 2020 г. количество сделок в денежном выражении в 3 раза превысило результаты аналогичного периода 2019 года.

В открытом предложении в Петербурге и ближайших пригородах находится 6600 га – всего 409 лотов. При этом 49% предложения по площадям и 24% – по количеству лотов составляют преимущественно крупные участки на пригородных территориях. Из них лишь 8% земель имеют полную градостроительную подготовку. Основной объём предложения – это частично подготовленные лоты. 31% вариантов вовсе не подготовлены для застройки.

Больше всего предложений во Всеволожском районе: 65%, или 1900 га. В Пушкинском – порядка 1600 га, в Ломоносовском – 810 га. За границами КАД расположено 82% участков. В обжитых частях города значительная часть предложения приходится на территории редевелопмента – порядка 300 га.

Стоимость качественных лотов не снижается. И даже наоборот. В последние пары лет наблюдался значительный прирост цен на новостройки, пропорционально дорожала и земля.

⁸ https://www.dp.ru/a/2020/12/25/Zapas_na_dva_goda

Стоимость участка обычно считается исходя из потенциала будущей застройки. Земельная нагрузка на «квадрат» улучшений в удалённых локациях в среднем составляет не более 5000 рублей. В популярных районах за КАД – не выше 7000–9000 рублей (не более 10% улучшений). В спальных районах Петербурга – от 10 000 до 20 000 руб., то есть до 20% улучшений. В статусных локациях – 25 000–35 000 руб.; в центре – от 40 000–55 000 руб. (порядка 20–25% улучшений). Наиболее дорогие и популярные по спросу локации – Петроградская сторона и Петровский остров.⁹

В границах КАД остаётся не так много свободных пятен под застройку, причём большинство из них уже выкуплено и будет освоено в ближайшие 5–10 лет. Это в первую очередь Парнас и Приморский район.

Главным образом девелоперам интересен для застройки серый пояс Санкт-Петербурга — территории с удачным расположением, с готовой инфраструктурой рядом, в черте КАД. Такие проекты априори будут пользоваться спросом. В то же время здесь есть сложности, связанные не столько с самим строительством, демонтажем, подготовкой земли, сколько с административными вопросами, в частности изменением назначения участков, разработкой и согласованием градостроительной документации, проектов планировок территории. Такие процессы могут тянуться годами, без точного понимания, когда удастся получить согласования и удастся ли вообще.¹⁰

Ещё одна сложность — территории редевелопмента часто разбиты на небольшие участки с многочисленными собственниками, и договориться о выкупе со всеми сложно. Кроме того, в местах реновации могут оказаться исторические памятники, а это дополнительная финансовая нагрузка, которая зачастую не позволяет выйти даже в ноль.

Редевелопмент территории сегодня как никогда актуален, особенно если говорить о проектах в бизнес-классе. Безусловно, соседство с историческими зданиями и объектами культурного наследия требует особой проработки и ответственного подхода со стороны застройщика, но каждый из таких проектов получается по-своему уникальным и статусным.

Выборгский, Калининский, Московский и Адмиралтейский районы имеют значительные промзоны, которые в ближайшее время будут активно застраиваться. Ряд застройщиков видит высокий потенциал развития левобережной части Невского района. Кроме того интересной локацией являются территории вдоль реки Охты в Красногвардейском районе.

Также перспективной участники рынка называют территорию Гавани на Васильевском острове. Благодаря редевелопменту многочисленных промышленных предприятий в последние 5 лет данная локация Васильевского острова стала преображаться и превращаться в один из центров культурной жизни Петербурга.

Свои плюсы есть и у территории недалеко от Лахты. Главный магнит данной территории — это «Лахта Центр» и образующийся вокруг него комплексный бизнес-кластер. Всё это поднимает стоимость и недвижимости, и земли вокруг этой территории.

Активно развивается локация Чёрной речки. Главный плюс — близость к центру и зелёным зонам. Она находится рядом с Петроградской стороной и историческим центром города, а также недалеко от двух станций метро — «Чёрная речка» и «Лесная».

Что касается более удалённых от центра территорий, то у них тоже есть высокий потенциал. Потенциально интересными считается земля в Парголово в Выборгском районе, у Каменки в Приморском районе, на юге это Шушары и другие участки в Пушкинском районе, территории

⁹ <https://nsp.ru/26410-zemlya-narasxvat>

¹⁰ https://www.dp.ru/a/2020/10/21/Zemelnij_bank_opustel

у Петергофского шоссе, локации в районе Пулковского, Волхонского и Петербургского шоссе.

Рынок земли в Петербурге сегодня очень ограничен, но это не главная сложность. Из-за пандемии и ограничений на публичные мероприятия ряд участков зависли на этапе общественных слушаний. Это несколько тысяч гектаров земли в Петербурге и окрестностях, которые власти согласились перевести под жилое строительство.

Что касается рынка земли сельскохозяйственного назначения, то на сегодняшний день – это рынок покупателя. На рынке сложился значительный объем предложения и по оценке экспертов намечается тренд на снижение цены.

Предложение в сегменте сельскохозяйственной земли в значительной степени превышает спрос. Несмотря на это, многие продавцы ориентируются на те суммы, которые они вложили в землю или имущественный комплекс. Тем, у кого нет финансовой подушки для ожидания роста цен, приходится существенно снижать цену, помогая обеспечивать покупателю приемлемые показатели по проекту. В этой связи скидки на торг для сельскохозяйственных земель в среднем составляют 15-20%, доходя местами до 30%. По отдельным участкам цены сделок могут отличаться от цен предложений в разы.

Динамика стоимости¹¹

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

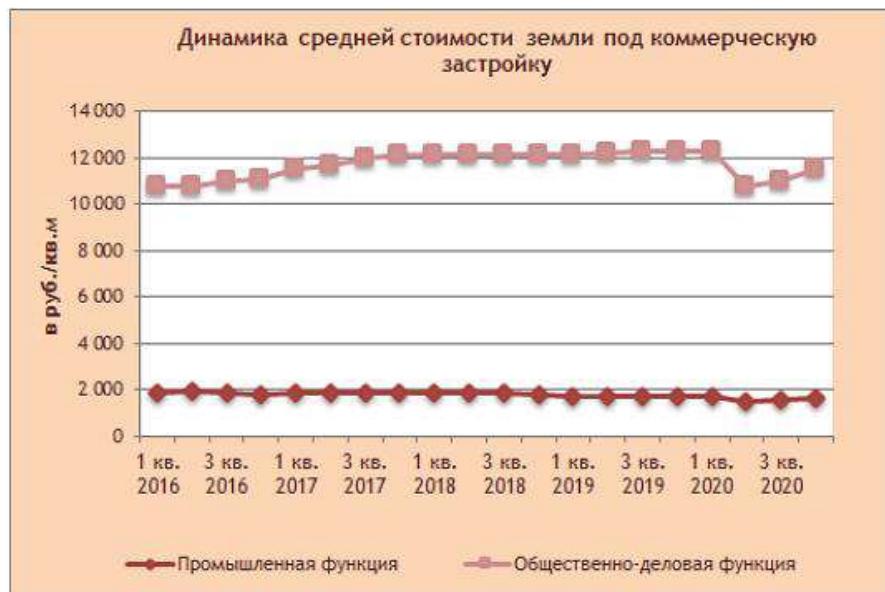


Рисунок 14. Динамика средней стоимости земли под коммерческую застройку

¹¹ https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2019/1Q/land_1_2019.pdf



Рисунок 15. Динамика темпов изменения стоимости земли под коммерческую застройку

Примеры предложений земельных участков под общественно-деловую застройку в спальных районах Санкт-Петербурга приведены ниже.

Таблица 4. Примеры предложений земельных участков под общественно-деловую застройку в спальных районах Санкт-Петербурга

№ п/п	Адрес	Разрешенное использование	Площадь, кв. м	Цена по объявлению	Цена, руб. за 1 кв. м	Источник информации
1	Санкт-Петербург, проспект Энгельса, 158к4	для размещения объектов коммерческой деятельности	1 211,0	11 000 000	11 561	https://spb.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1103335288
2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Выборгское шоссе, дом 369	для размещения объектов торговли	5 072,0	64 900 000	12 796	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-sankt_peterburg-3447835896
3	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Ржевка, просп. Зотовский, 9	обслуживание автотранспорта, магазины	2 608,0	30 500 000	11 695	https://spb.cian.ru/sale/commercial/256808727/
4	Санкт-Петербург, р-н Калининский, Пискарёвка, Бестужевская ул., 2А	Для размещения объектов торговли	5 616,0	60 000 000	10 684	https://spb.cian.ru/sale/commercial/253137568/
5	Санкт-Петербург, Выборгский район, посёлок Парголово, проспект Энгельса, участок 5, (юго-западнее дома 160, литера А по проспекту Энгельса)	Для размещения объектов коммерческой деятельности	15 652,0	200 000 000	12 778	https://www.zemvopros.ru/page_12797.htm
6	Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Измайловское, ул. Красуцкого, 3М	для размещения жилого дома, объекты коммерческого назначения	2 015	39 000 000	19 355	https://spb.cian.ru/sale/commercial/250117743/

Согласно мониторингу рынка, диапазон цен предложений земельных участков под общественно-деловую застройку в спальных районах Санкт-Петербурга составляет 10 695 – 19355 руб./кв. м.

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

Скидка на торги

Согласно данным результатов опроса Комитета по оценочной деятельности Российской

Гильдии Управляющих и Девелоперов¹² скидка на торг для земельных участков под общественно-деловую застройку составляет 15,0 – 31%:

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

Рисунок 16. Значения скидок на торг

Ценообразующие факторы

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

- Местоположение (под местоположением понимается ближайшее окружение, статус населенного пункта, расположение относительно крупной транспортной магистрали, удаленность от КАД СПб);
- Площадь участка (как правило, площадь объекта влияет на его удельную стоимость, причем увеличение площади, обычно приводит к снижению удельной стоимости 1 кв. м недвижимости (так называемая «скидка на опт»));
- Расположение относительно красной линии (расположение на первой линии улицы, внутриквартально);
- Подъездные пути (как правило, наличие и удобство подъездных путей увеличивают привлекательность земельных участков);
- Наличие объектов под снос (земельные участки с объектами под снос менее предпочтительны, т. к. требуют дополнительных затрат на их расчистку);
- Разрешенное использование (разрешенное использование оказывает существенное влияние на стоимость участков, т. к. позволяет приступать к строительству без дополнительных затратных согласований);
- 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 доля стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах.

¹²https://rgud.ru/documents/%D0%A0%D0%B5%D0%B7%D1%83%D0%BB%D1%8C%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8B%D2%0%BE%D0%BF%D1%80%D0%BE%D1%81%D0%B0_30.06.2019.pdf

Таблица 5. Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость земельных участков

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

Источник: исследование ООО «РосЭкспертОценка»

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

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 «KnightFrankStPetersburg», объём инвестиций в коммерческую недвижимость и земельные участки под строительство жилья в 2020 году составил 56,6 млрд. руб., то есть уменьшился на 42% по сравнению с 2019 годом. При этом спрос на землю под жилищное строительство к концу года вырос семикратно относительно прошлого года.
- В четвёртом квартале 2020 года также состоялись трое торгов Фонда Имущества. Максимальный коэффициент превышения составил 3,28 для участка в пос. Солнечное, предоставляемого для целей, не связанных со строительством.
- В октябре-ноябре 2020 г. на вторичном рынке земельных участков произошли десять крупных сделок, преимущественно с участками под строительство жилья. Например, продажа трёх участков общей площадью 165 тыс. кв.м под жилой микрорайон рядом с ЖК «Шуваловский» на Парашютной ул., д. 61. Экспертная оценка суммы сделки: 1,6-2,0 млрд. руб. (ок. 10-12 тыс. руб./кв.м земли). Также: продажа 7,8 тыс. кв.м под строительство МФК на ул. Красного Курсанта, д. 19 (территория бывшего завода «Навигатор»). Сумма сделки: 720 млн. руб. (ок. 92,3 тыс. руб./кв.м земли).
- Согласно данным результатов опроса Комитета по оценочной деятельности Российской Гильдии Управляющих и Девелоперов¹³ скидка на торг для земельных участков под общественно-деловую застройку составляет 15,0 – 31%.
- Согласно мониторингу рынка, диапазон цен предложений земельных участков под общественно-деловую застройку в спальных районах Санкт-Петербурга составляет 10 695 – 19355 руб./кв. м.

¹³https://rgud.ru/documents/%D0%A0%D0%B5%D0%B7%D1%83%D0%BB%D1%8C%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8B%D0%BE%D0%BF%D1%80%D0%BE%D1%81%D0%BO_30.06.2019.pdf

10. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

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

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

К первой группе принципов могут быть отнесены:

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

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

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

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

Ко второй группе принципов относятся:

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

Принцип добавочной продуктивности состоит в том, что вклад одного из факторов производства в 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 приведен 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 «сверх улучшенной».

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

К третьей группе принципов относятся:

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

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

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

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

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

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

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

Форма земельного участка камногоугольная, удобная для любого вида застройки.

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

Юридическая правомочность.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Для определения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, Федеральными стандартами оценки №1, №2, №3, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 №254, №255, №256, Федеральным стандартом оценки №7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25сентября 2014 года №611обязательными 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 МФСО 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 спрэда 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 спрэда между ценой продавца и ценой покупателя.

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

доступных для проведения оценки, как правило, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов к оценке, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки.

Затратный подход

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

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

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

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

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

Сравнительный подход

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

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

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

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

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

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

Доходный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

13.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Принципы и правила проведения оценки сравнительным подходом

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

Согласно п. 13 ФСО №1, сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

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

Сравнительный подход заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

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

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

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

Выбор методов оценки

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

Для оценки рыночной (справедливой¹⁴) стоимости земли в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р, применяют следующие методы:

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

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

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

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

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

¹⁴ См. раздел 4.2 «Особые допущения» данного Отчета

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

Выбор объектов-аналогов и их описание

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

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

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

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

Копии интернет-страниц приведены в Приложении 1 к отчету.

Таблица 6. Описание объекта оценки и объектов-аналогов

Характеристики объекта	Объекты оценки	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Источник информации		https://spb.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1103335288	https://www.domoфонд.ru/uchastokzemeли-na-prodazhu-sankt_peterburg-3447835896	https://spb.cian.ru/sale/commercial/256808727/
Контактная информация		+ 7 921-095-86-27	+ 7 911-825-97-94	+ 7 981-337-06-16
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	Май 2021	Май 2021	Май 2021	Май 2021
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литер Н)	Санкт-Петербург, проспект Энгельса, 158к4	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Выборгское шоссе, дом 369	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Ржевка, просп. Зотовский, 9
Кадастровый номер	78:34:0410802:31	78:36:1310101:5159	78:36:0013207:101	78:11:0006124:117, 78:11:0006124:118
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования	для размещения объектов коммерческой деятельности	для размещения объектов торговли	обслуживание автотранспорта, магазины
Наличие улучшений под снос	нет	нет	есть	нет
Характеристика местоположения по Лейферу	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Зона автомагистралей	Зона автомагистралей
расположение относительно красной линии	внутриквартально	внутриквартально	первая линия	внутриквартально
характеристика района расположения	сложившийся спальный район города, инвестиционная привлекательность района средняя	активно застраивающийся спальный район города, инвестиционная привлекательность района средняя	район автомагистрали - выезда из города и выезда на КАД, инвестиционная привлекательность района средняя	район крупной автомагистрали, ведущей к выезду на КАД, инвестиционная привлекательность района средняя
Подъездные пути	авто / норм	авто / норм	авто / норм	авто / норм
Площадь, кв. м	2 607,0	1 211,0	5 072,0	2 608,0
Форма участка	пригодная для строительства	пригодная для строительства	пригодная для строительства	пригодная для строительства
Инженерно-техническое обеспечение	Нет	3 ТУ	3 элемента	1 элемент
теплоснабжение	нет	ТУ	нет	нет
водоснабжение	нет	ТУ	есть	нет
канализация	нет	ТУ	есть	нет
электроосвещение	нет	нет	есть	есть
газоснабжение	нет	нет	нет	нет
Цена предложения по объявлению	-	14 000 000	64 900 000	30 500 000
Цена предложения, руб. / кв. м	-	11 561	12 796	11 695

Описание проведенных корректировок

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

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

Группы элементов сравнения

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

Первая группа элементов сравнения:

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

Вторая группа элементов сравнения:

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

Корректировка объектов-аналогов по «первой группе элементов сравнения»

Поправка на передаваемые права на объект

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

Корректировка на условия финансирования

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

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

Корректировка на условия сделки

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

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

Для проведения данной корректировки использовались данные результатов опроса Комитета по оценочной деятельности Российской Гильдии Управляющих и Девелоперов¹⁵.

Сегменты	Скидка на торги (продажа недвижимого имущества, вторичный рынок), %								Среднее значение интервала	на 30.06.2019		
	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала							
	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА				
Квартиры	0%	5%	3%	5%	5%	15%	11%	10%	7%	8%		
Квартиры элитные	0%	15%	6%	5%	5%	35%	17%	15%	12%	13%		
Апартаменты	0%	10%	5%	5%	10%	25%	16%	15%	10%	11%		
Паркинг, ОСЗ, встроенные помещения	0%	20%	11%	10%	15%	30%	24%	25%	17%	16%		
Паркинг, 1 машиноместо	0%	25%	11%	10%	5%	50%	23%	20%	17%	15%		
Земельные участки (ИЖС, днП, СНТ, ЛПХ)	0%	50%	16%	10%	20%	70%	33%	30%	24%	18%		
Земельные участки (зона ЖЛ)	0%	25%	12%	10%	5%	50%	28%	30%	20%	19%		
Земельные участки (зона Д1)	0%	25%	15%	15%	20%	50%	31%	30%	23%	23%		
Земельные участки (зона ПД)	0%	25%	14%	13%	20%	50%	33%	30%	23%	23%		
Земельные участки (сельскохозяйственного назначения)	0%	50%	23%	23%	30%	70%	49%	45%	36%	38%		
Жилые дома с земельными участками	0%	30%	11%	10%	10%	50%	23%	20%	17%	15%		
Садовые дома с земельными участками	0%	30%	15%	10%	15%	50%	30%	30%	22%	19%		
Офисная недвижимость (класс А, В), ОСЗ	0%	20%	10%	8%	8%	40%	22%	23%	16%	15%		
Офисная недвижимость (класс С, прочее), ОСЗ	0%	25%	13%	10%	15%	50%	28%	30%	20%	20%		
Офисная недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	0%	15%	9%	10%	6%	40%	20%	20%	14%	15%		
Офисная недвижимость (класс С, прочее), встроенные помещения	0%	20%	12%	10%	12%	50%	26%	25%	19%	20%		
Торговая недвижимость (класс А, В), ОСЗ	0%	20%	11%	11%	15%	40%	24%	25%	17%	19%		
Торговая недвижимость (класс С, прочее), ОСЗ	0%	25%	13%	13%	17%	50%	28%	30%	21%	21%		

Рисунок 17. Корректировка на «торг»

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

Корректировка на дату сделки

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

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

Таблица 7. Корректировки по первой группе элементов сравнения

Характеристики	Объекты оценки	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Первая группа корректировок				
Цена предложения, руб. / кв. м		11 561	12 796	11 695
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб. /кв. м		11 561	12 796	11 695
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб. /кв. м		11 561	12 796	11 695
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Изменение в %		-23,00%	-23,00%	-23,00%
Скорректированная цена предложения, руб. /кв. м		8 902	9 853	9 005
Дата предложения	Май 2021	Май 2021	Май 2021	Май 2021
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после 1-ой гр. корр-к, руб./кв.м		8 902	9 853	9 005

Корректировка объектов-аналогов по «второй группе элементов сравнения»

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

¹⁵https://rgud.ru/documents/%D0%A0%D0%B5%D0%B7%D1%83%D0%BB%D1%8C%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8B%D2%0%BE%D0%BF%D1%80%D0%BE%D1%81%D0%BO_30.06.2019.pdf

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

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

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

Корректировка по фактору «местоположение»

Данный параметр является одним из основных ценообразующих факторов. Под местоположением понимается расположение объекта относительно основных транспортных магистралей, перспективы развития и пр. Корректировка по фактору «местоположение» была рассчитана по данным «Справочника оценщика недвижимости-2020»¹⁶.

Таблица 63

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

Рисунок 18. Корректировка по фактору «местоположение»

¹⁶Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение». Приволжский центр методического и информационного обеспечения. Нижний Новгород, 2020.

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

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

Проведение корректировки представлено в итоговой таблице.

Корректировка по фактору «площадь земельного участка»

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

Корректировка была рассчитана по данным «Справочника оценщика недвижимости-2020»¹⁷. График зависимости удельной цены от площади земельного участка под общественно-деловую застройку представлен ниже:

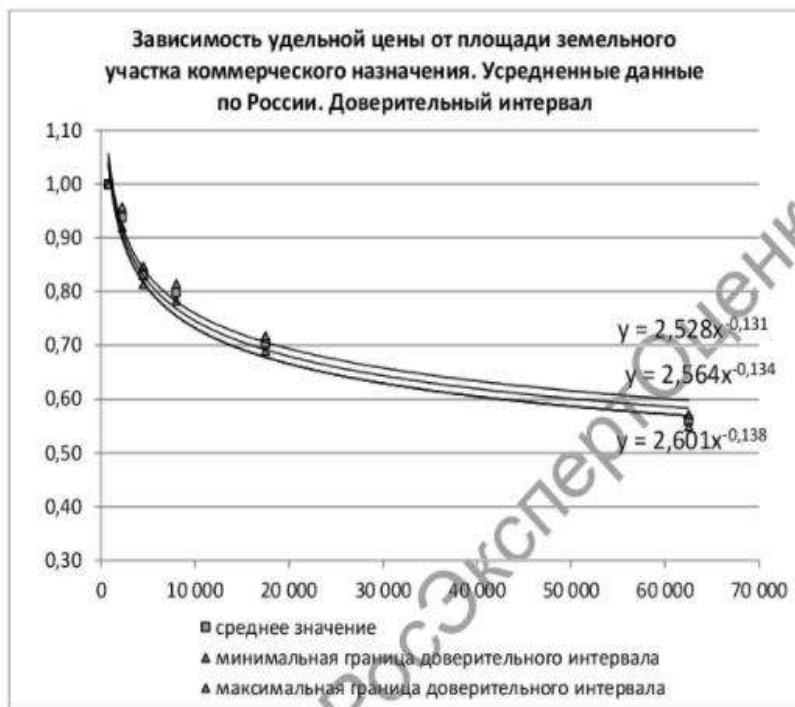


Рис. 19

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

Рисунок 19. График зависимости

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

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

Проведение корректировки представлено в итоговой таблице.

¹⁷Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торги». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020

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 недвижимости¹⁸.

В данном Сборнике выделяют следующие ключевые группы видов разрешенного использования:

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

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

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

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

Рисунок 20. 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 "StatReilt.ru"¹⁹ по состоянию на 01.04.2021 г.

¹⁸http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf

¹⁹<https://statreilt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2474-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>

№	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	0,87	0,8
2	Земли населенных пунктов под много квартирное строительство	0,99	1,05	1,02
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения)	0,86	0,96	0,91
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,74	0,95	0,84
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,81	0,98	0,89

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

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

Расчет корректировки приведен в итоговой таблице.

Корректировка по фактору «наличие улучшений под снос»

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

Корректировка была проведена согласно данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости "StatRiel.ru"²⁰ по состоянию на 01.04.2021 г.

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,84	0,98	0,92

Рисунок 21. Корректирующие коэффициенты по фактору «наличие улучшений под снос»

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

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

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 «StatRiel.ru»²¹ по состоянию на 01.04.2021 г.

²⁰<https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2485-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>

²¹<https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2476-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>

№	Земельные участки населенных пунктов; промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
	при наличии только одного вида коммуникаций:			
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,06	1,16	1,11
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или спуско-воздушной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,10	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,25	1,15
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,15	1,09

Рисунок 22. Корректировка по фактору «инженерно-техническое обеспечение»

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

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

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

Проведение корректировки представлено в итоговой таблице.

Определение стоимости

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

$$K = \frac{1 / (|S_{1\dots n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)},^{22}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_{1\dots n}$ – 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.

²²www.appraiser.ru/Modules/Discuss/image.aspx?a=909

Таблица 8. Проведение корректировок и расчет стоимости объекта оценки

Характеристики	Объекты оценки	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Вторая группа корректировок				
Стоимость после 1-ой гр. корр-к, руб./кв.м		8 902	9 853	9 005
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н)	Санкт-Петербург, проспект Энгельса, 158к4	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Выборгское шоссе, дом 369	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Ржевка, просп. Зотовский, 9
Характеристика местоположения по Лейферу	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Зона автомагистралей	Зона автомагистралей
Код	0,770	0,770	0,770	0,770
Изменение в %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие улучшений под снос	нет	нет	есть	нет
Код	1,00	1,00	0,92	1,00
Изменение в %		0,00%	8,70%	0,00%
Разрешенное использование	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования	для размещения объектов коммерческой деятельности	для размещения объектов торговли	обслуживание автотранспорта, магазины
Код	1,000	1,50	1,50	1,50
Изменение в %		-33,33%	-33,33%	-33,33%
расположение относительно красной линии	внутриквартально	внутриквартально	первая линия	внутриквартально
Код	0,800	0,80	1,00	0,80
Изменение в %		0,00%	-20,00%	0,00%
Площадь, кв. м	2 607,00	1 211,00	5 072,00	2 608,00
Код	0,89	0,99	0,82	0,89
Изменение в %		-9,76%	9,33%	0,01%
Инженерно-техническое обеспечение	Нет	3 ТУ	3 элемента	1 элемент
теплоснабжение	1,00	1,05	1,00	1,00
водоснабжение	1,00	1,04	1,07	1,00
канализация	1,00	1,04	1,07	1,00
электроосвещение	1,00	1,00	1,11	1,00
газоснабжение	1,00	1,00	1,00	1,11
Код	1,00	1,12	1,27	1,11
Изменение в %		-10,67%	-21,31%	-9,91%
Общая корректировка (2 группа)		-53,8%	-56,6%	-43,2%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		4 116	4 274	5 111
Абсолют. валовая коррекция (АВК)		53,8%	92,7%	43,2%
1/(1+АВК)		0,6503	0,5190	0,6981
Весовые коэффициенты		0,35	0,28	0,37
Стоимость, руб./кв. м				4 532
Стоимость, руб.				11 814 549

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

11 814 549,00

(Одннадцать миллионов восемьсот четырнадцать тысяч пятьсот сорок девять) рублей.

13.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

Таблица 9. 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	11 814 549	Не применялся

Сравнительному подходу присвоен вес 100%.

Таким образом, рыночная стоимость Объекта на дату оценки составляет:

Таблица 10. Согласование результатов оценки

Объект оценки	Сравнительный подход, руб.	Согласованная стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. (округленно)
Земельный участок, площадью 2 607 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н), кадастровый номер 78:34:0410802:31	11 814 549	11 814 549	11 800 000

Справедливая стоимость земельного участка, площадью 2 607 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н), кадастровый номер 78:34:0410802:31, по состоянию на 13 мая 2021 года составляет:

11 800 000,00

(Однинадцать миллиона восемьсот тысяч) рублей.

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

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

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

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

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

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

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Справедливая стоимость земельного участка, площадью 2 607 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н), кадастровый номер 78:34:0410802:31, по состоянию на 13 мая 2021 года составляет:

11 800 000,00

(Одннадцать миллиона восемьсот тысяч) рублей.

Оценщик
ООО «РосЭкспертОценка»



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

Ширяева О.В.

Генеральный директор
ООО «РосЭкспертОценка»

Алексашин С.С.

15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные документы

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

Литература по оценке

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

16. ПРИЛОЖЕНИЯ**16.1. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ О ПОДОБРАННЫХ АНАЛОГАХ***Аналоги для сравнительного подхода***Объект-аналог № 1**

The screenshot shows two property listings on the DomKлик website:

Листинг №1: Продается земельный участок, 12.1 сот.

- Цена: 14 000 000 ₽
- Площадь: 12.1 сот.
- Описание: Предлагается земельный участок под строительство коммерческой деятельности в 500м от метро Парнас, рядом с будущими автовокзалом. Согласно градостроительному плану максимальная высота построек не более 30м. Общая разрешенная площадь коммерческих объектов до 9000м², разрешено также строительство объектов коммерческого сервиса.
- Основные виды разрешенного использования земельного участка: Коды и виды использования:

 - 3.1 Коммерческое обслуживание
 - 3.2 Социальное обслуживание
 - 3.3 Бытовое обслуживание
 - 3.4 1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
 - 3.5 Образование и просвещение
 - 3.6 Культурное развитие
 - 3.7 Религиозное использование
 - 3.8 Общественное управление
 - 3.9 Обеспечение научной деятельности
 - 3.10 Амбулаторное медицинское обслуживание
 - 4.1 Торговое управление
 - 4.2 Офисы и торговые (торговые центры, торгово-развлекательные центры (корпоративные))
 - 4.3 Рынки
 - 4.4 Магазины
 - 4.5 Банковская и страховая деятельность
 - 4.6 Общественное питание
 - 4.7 Гостиничное обслуживание
 - 4.8 Обслуживание земтранспорта
 - 4.9 Бытовочно-промышленность
 - 5.1 Спорт
 - 6.8 Связь
 - 7.2 Автомобильный транспорт
 - 8.3 Обеспечение внутреннего транспортирования
 - 12.3 Обеспечение внешней (внешнеэкономической) деятельности

- Виды разрешенного использования: 2.5, 2.6, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.2, 3.6, 3.7, 3.10, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9 могут применяться для размещения объектов капитального строительства в сфере индивидуального строительства после получения решения о согласовании архитектурно-планировочного облика объекта, представляемого в порядке, установленном законом.
- Санкт-Петербург.
- Ту на теплоизолирование и подключение к инженерным сетям получены.
- Номер объекта: #150/545100/9102

Листинг №2: Выгода от 935 000 ₽ до 31.05!

- Студии от 3,7 млн ₽
- 1-комн. от 5,2 млн ₽
- 2-комн. от 7,1 млн ₽

БРОУЗЕР НЕДВИЖИМОСТИ №1

Елена Пакулева 14 объявлений На ДомКлик 2 года 11 мес.

Показать, скажите, что наши это объявление на ДомКлик

+7 (921) 095-86-27 или Помощь безопасно

Выгода от 935 000 ₽ до 31.05!

Студии от 3,7 млн ₽

1-комн. от 5,2 млн ₽

2-комн. от 7,1 млн ₽

Реклама

Елена Пакулева 14 объявлений На ДомКлик 2 года 11 мес.

Показать, скажите, что наши это объявление на ДомКлик

+7 (921) 095-86-27 или Помощь безопасно

Выгода от 935 000 ₽ до 31.05!

Студии от 3,7 млн ₽

1-комн. от 5,2 млн ₽

2-комн. от 7,1 млн ₽

Реклама

Показать, скажите, что наши это объявление на ДомКлик

+7 (921) 095-86-27 или Помощь безопасно

Объект-аналог № 2

The screenshot shows a real estate listing on the Domofond.ru website. The main headline reads "Земли промышленного назначения, 51 сотка" (Industrial land, 51 hectare). The price is listed as 64,900,000 RUB. The listing includes a large image of the land plot, which is described as being near the "Mir Kvarтир" (Mir Apartments) complex. Below the main listing, there is a sidebar for "МИР КВАРТИР" featuring a broker's photo and contact information. At the bottom of the page, there is a section titled "Информация о предложении" (Information about the offer) with detailed technical specifications.

Земли промышленного назначения, 51 сотка

64 900 000 ₽

Бюджет за 609 529 Руб./м².

Выборы ипотечной программы

0,5 Га

Street retail

выборгское ш.

БРОКЕР ОБЪЕКТА

Борис Альберт

Связаться с владельцем +79110268794

Земли промышленного назначения, 51 сотка

Адрес: в ЖК Усадьба на Ланном

Состав ТК: земельный участок (земельный участок 47 квартал, "Усадьба на Ланном")

Санкт-Петербург поселок Парголово, Выборгское шоссе, Парголово, Санкт-Петербург

Парус: 3.7 км

Выборы ипотечной программы

МИР КВАРТИР

Размещение объектов: 5 лет

Открыть другие объекты на предложении: 718

Всего за 3 месяца: 718

+79110268794

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли 290 объявлений на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предложение, если не уверены в его достоверности! Проверяйте или арендодателя.

Написать письмо/открыть обьявление

Создать заметку

Распечатать

Получить пожжение

Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Номер в каталоге: 3447835896

Тип: Участок

Расстояние от центра: В черте города

Площадь: 51 сотка

Цена: 64 900 000 ₽

Цена за сотку: 1 272 549 ₽

Тип объекта: Промышленные

Объект-аналог № 3

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





СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

**Общество с Ограниченою Ответственностью
«РосЭкспертОценка»**

является действительным членом
Северо-Западного общества оценщиков

Президент
Северо-Западного
общества оценщиков



Баяндин Э.П.

Дата выдачи «1» октября 2012г.
г. Санкт-Петербург

www.nwsa.ru



СТРАХОВОЙ СЕРТИФИКАТ

№ 0620 PL 000007

страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности

Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ»), именуемое в дальнейшем «Страховщик», в полтора введение заключения Договора страхования № 0620 PL 000007 от «05» июня 2020г. (далее – Договор страхования), выдало настоящий Сертификат страхования гражданской ответственности Страхователя на следующих условиях:

1	Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка» (ООО «РосЭкспертОценка»)
2	Реквизиты Страхователя	191187, г. Санкт-Петербург, Гангутская улица, дом 6, литер «А», пом.2Н; ИНН 7841394645, КПП 784101001; Р/с 40702810203000415704 в филиале Ф-л «Северная Столица» (АО) «Райффайзенбанк», г. Санкт-Петербург; К/с 3010181010000000723, БИК 044030723, ОГРН 1089847349822.
3	Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. По Договору страхования застрахован риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор: - Алексашин Сергей Степанович - Третьякова Анастасия Игоревна.
4	Выгодоприобретатели	Выгодоприобретателями являются заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.
5	Страховые случаи	5.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 5.2. При наступлении страхового случая возмещению подлежат также расходы, понесенные Страхователем с целью уменьшения убытка, возмещаемого по настоящему Договору, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения письменных указаний Страховщика. 5.3. При наступлении страхового случая возмещению подлежат обусловленные страховыми случаем необходимые и целесообразные дополнительные расходы Страхователя: 5.3.1. расходов на проведение независимой экспертизы с целью установления обстоятельств и размера причиненного ущерба; 5.3.2. судебных расходов (за исключением расходов на оплату представителей (в том числе, адвокатов)).
6	Срок действия Договора страхования	С «05» июня 2020 года и действует по «04» июня 2021 года.
7	Страховая сумма	10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей.
8	Лимиты ответственности	300 000,00 (Триста тысяч) рублей по расходам, указанным в п.2.4. Договора страхования (п. 5.3 настоящего Сертификата).
9	Страховая премия	17 000,00 (Семнадцать тысяч) рублей. страховая премия уплачена полностью 05.06.2020г., п/п 264.

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

О.А. Галкин/
 Страховой сертификат выдан в г. Санкт-Петербург
 «05» июня 2020г.

МОСКВА



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 *

**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)****№ 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 010461 от «04» июня 2020 г.****ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва

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

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Ширяева Ольга Валерьевна

Паспортные данные: Сер. 6909 №332010 выдан Отделом УФМС России по Томской области в Кировском районе гор. Томска (код подразделения - 700-009) 21.09.2009

Адрес регистрации: 197375, г. Санкт-Петербург, Приморский район, ул. Вербная, д. 10, строение 1, кв./оф. 271

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77

2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

3.2. Объектом страхования также являются не противоречие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с иссением 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 одиночной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховых случаев является установленный в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба).

4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.

5.1. С «01» июля 2020 года по «31» декабря 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренным настоящим Договором.

5.2. Настоящий Договор покрывает исключительные требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6.1. 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.

7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.

8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманый пер., д. 2а, стр. 1, ИИН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим 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:
(Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков
Архангельский С.Ю. на основании Доверенности № 6955761-4/19 от 08.07.2019 от
СПАО «Ингосстрах» и №5878/20N от 04.06.2020 г. от АО «АльфаСтрахование»)

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 017311-1

« 21 » июня 20 19 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Ширяевой Ольге Валерьевне

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

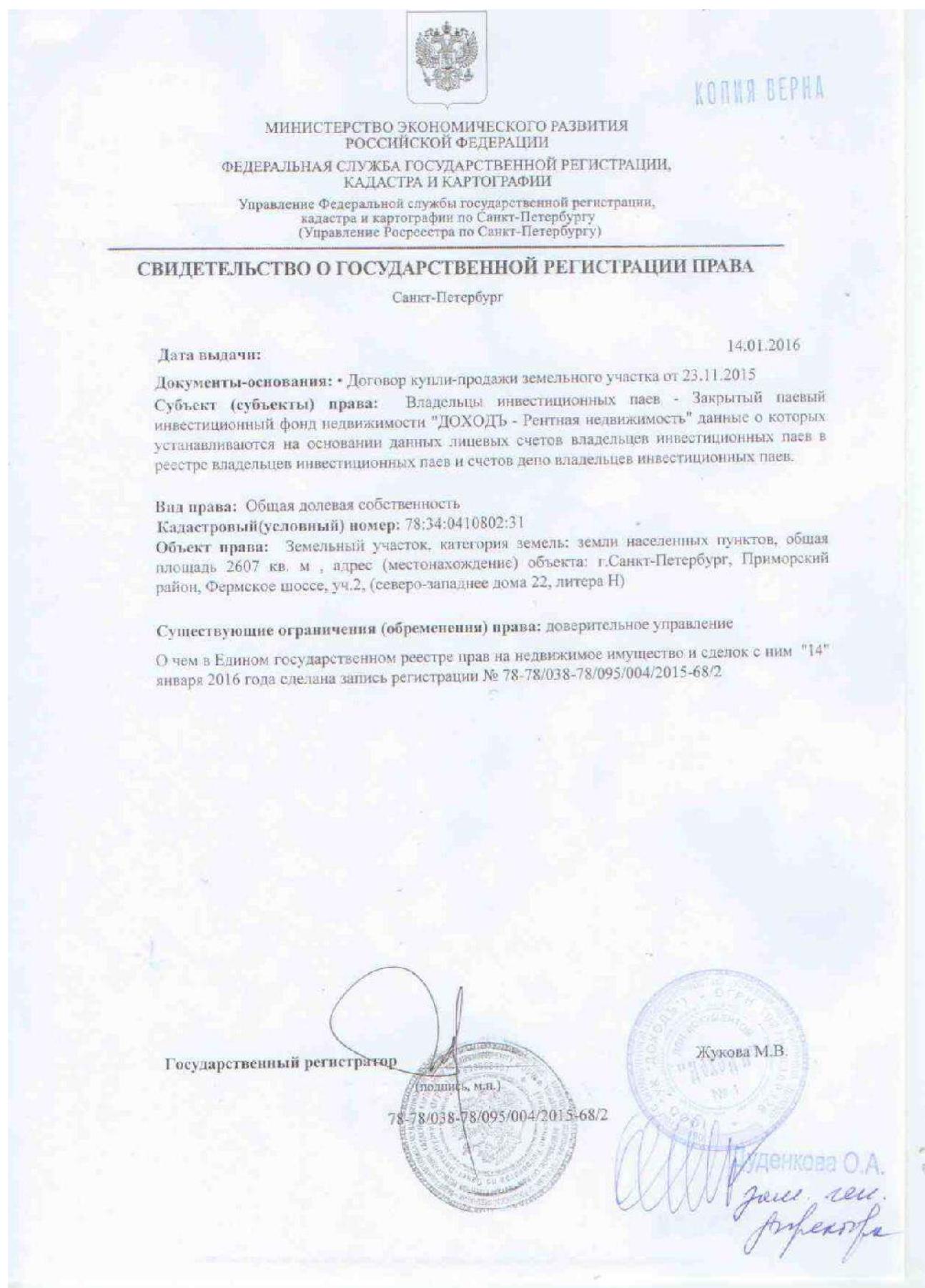
от « 21 » июня 20 19 г. № 127

Директор

А.С. Бункин

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

16.3. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ



78-АИ 208188

Сдано в АО «Невский Окружной патограф». Фирма "Санкт-Петербургский настенный патограф" ТВО210. Санкт-Петербург, Гагаринский пр-т 130, здание 150, тел. +7(812) 301 0000.

Федеральное государственное учреждение «Земельная кадастровая палата по городу Санкт – Петербургу»

(заполнение 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 № /		3 Всего листов 2	
B.1					
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)					
6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 26.04.2011					
8 Категория земель:					
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда
8.2	—	весь	—	—	Земли запаса
9 Разрешенное использование: для размещения жилого дома(жилых домов)					
10 Фактическое использование /характеристика деятельности/ —					
11 Площадь (кв.м):	12 Кадастровая стоимость (руб.)	13 Удельный показатель кадастровой стоимости	14	Система координат:	
2607	5221821	(руб./м ²): 2003	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 делянку				
18.3	Номера участков, подлежащих сносу с постройками				
19 Ведущий инспектор					
(заполнение должностным лицом)					
 <i>Ольга</i> E.Ю.Вирки (подпись) (инициалы, фамилия)					

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

26.04.2011 № 5833

B.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		

*E.YU.Burkina*
(Инициалы, фамилия)

Ведущий инженер
(занимаемая должность)*Олег*
(подпись)*E.YU.Burkina*
(Инициалы, фамилия)