

## ОТЧЕТ № 76 от 25 апреля 2025 года

Об оценке рыночной (справедливой) стоимости земельного участка, площадью 2 607 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н), кадастровый номер 78:34:0410802:31. Оцениваемые имущественные права на объект оценки - право собственности на земельный участок без учета обременения в виде доверительного управления

ЗАКАЗЧИК: ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.»  
ЗЛИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»  
ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «РостЭкспертОценка»

г. Санкт-Петербург 2025

Уважаемая Маргарита Витальевна!

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

Оценка рыночной (справедливой) стоимости проведена в соответствии с "Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н), Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действующей редакции) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Общими стандартами оценки ФСО I – ФСО VI, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, Федеральным стандартом оценки ФСО №7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

Юридическая, аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной для оценки информации в рамках настоящей работы нами не проводилась.

На основании полученной информации, анализа рынка земельных участков г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области, консультаций со специалистами рынка и на основании выполненных расчетов Оценщик пришел к выводу:

Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, площадью 2 607 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н), кадастровый номер 78:34:0410802:31 (оцениваемые имущественные права на объект оценки - право собственности на земельный участок без учета обременения в виде доверительного управления), по состоянию на 25 апреля 2025 года составляет:

**20 650 000,00**

**(Двадцать миллионов шестьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается<sup>1</sup>.**

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

С уважением,

Генеральный директор

ООО «РостЭкспертОценка»:

С.С. Алексашин

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

---

## ОГЛАВЛЕНИЕ

---

1. Основные факты и выводы .....	5
2. Информация, содержащаяся в Задании на оценку .....	6
3. Применяемые стандарты оценки.....	8
3.1. Применяемые стандарты.....	8
3.2. Вид определяемой стоимости .....	9
4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения .....	12
4.1. Основные допущения .....	12
4.2. Особые допущения.....	13
5. Сведения о Заказчике оценки, Оценщике .....	15
5.1. Сведения о Заказчике оценки .....	15
5.2. Сведения об Оценщике и исполнителе.....	15
5.3. Сведения о независимости .....	16
6. Общая информация .....	18
6.1. Основание для проведения оценки.....	18
6.2. Цель оценки .....	18
6.3. Дата оценки и дата осмотра .....	18
6.4. Дата составления и порядковый номер отчета.....	18
6.5. Оцениваемые права, данные о собственнике (правообладателе) объекта оценки ...	18
6.6. Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения .....	21
6.7. Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов оценки .....	21
7. Описание процесса оценки .....	22
7.1. Используемые термины и определения .....	22
7.2. Описание процесса оценки .....	24
8. Описание Объекта оценки .....	27
8.1. Описание местоположения объекта оценки .....	27
8.2. Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки.....	31
8.3. Информация о текущем использовании Объекта оценки .....	33
8.4. Балансовая стоимость объекта оценки.....	33
8.5. Позиционирование объекта оценки .....	33
8.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость .....	34
9. Анализ рынка Объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки.....	35
9.1. Макроэкономическая ситуация в России .....	35
9.2. Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга .....	41
9.3. Обзор рынка земельных участков Санкт-Петербурга и Ленинградской области .....	43
10. Основные принципы оценки.....	64
11. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	66
12. Выбор подходов к оценке .....	69
13. Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки .....	73

13.1. Расчет стоимости сравнительным подходом объекта оценки .....	73
13.2. Согласование результатов расчетов рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.....	87
14. Заявление о соответствии .....	89
15. Список использованной литературы .....	91
16. Приложения.....	93
16.1. Приложение 1. Информация о подобранных аналогах .....	93
16.2. Приложение 2. Документы Оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор .....	98
16.3. Приложение 3. Документы, предоставленные Заказчиком .....	109

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

Результаты оценки могут быть использованы Заказчиком в указанных в отчете целях в течение шести месяцев от даты составления отчета, то есть с 25 апреля 2025 г. по 24 октября 2025 г. включительно.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Объект оценки	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельный участок, площадью 2 607 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н), кадастровый номер 78:34:0410802:31	2 607	Не применялся	20 653 794	Не применялся

**Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, площадью 2 607 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н), кадастровый номер 78:34:0410802:31 (оцениваемые имущественные права на объект оценки - право собственности на земельный участок без учета обременения в виде доверительного управления), по состоянию на 25 апреля 2025 года составляет:**

**20 650 000,00**

**(Двадцать миллионов шестьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается<sup>2</sup>.**

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

## 2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

### ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

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

#### ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ОТ 25.04.2025

Объект оценки, включая права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения	Земельный участок, площадью 2 607 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н), кадастровый номер 78:34:0410802:31. Имущественные оцениваемые права на объект оценки - право собственности на земельный участок без учета обременений в виде доверительного управления.
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки в целях, предусмотренных ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах", в частности, для переоценки объектов, входящих в состав имущества ЗПИФ. Рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости активов, определенной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
Вид определяемой стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость. Рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости активов, определенной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".
Предпосылки стоимости, если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200	- предполагается сделка с объектом оценки; - участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); - дата оценки 25.04.2025 г.; - предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. - характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	По состоянию на 25.04.2025 года
Специальные допущения	Обременение объекта оценки в виде доверительного управления Оценщик не учитывал, так как целью оценки является переоценка объекта, входящего в состав имущества ЗПИФ.
Иные существенные допущения	1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности или за вопросы, связанные с их рассмотрением. Оценщик не проводил экспертизу предоставленных документов. Оценка проводилась в предположении, что предоставленная информация является достоверной. 2. Предполагается, что характеристики объекта оценки, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными. Оценщик не несет ответственности ни за наличие каких-либо скрытых фактов, способных отразиться на стоимостной характеристике объектов оценки, ни за необходимость выявления таких. 3. Ни одна из частей Отчета об оценке не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. 4. Отчет может быть использован только в указанных в нем целях и задачах. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего Отчета. 5. Результаты настоящей оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты составления Отчета.

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

**От Заказчика**

ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости  
 «ДОХОДЪ – Ремнага недвижимость»

Генеральный директор

Подпись:

Бородатова М.В.



М.В.

**От Исполнителя**

ООО «РостЭкспертОценка»

Генеральный директор

Подпись:

Алексашин С.С.



---

### 3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

---

#### 3.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ

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

- Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
- Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (Введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н);
- Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (в действующей редакции).

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

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

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

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

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

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

### 3.2. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

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

Справедливая стоимость в контексте "Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н) определяется следующим образом:

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

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

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

- Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в том значении, которое определено в МСФО (IAS) 24, но при этом цена сделки между связанными сторонами может использоваться в качестве одного из исходных параметров при оценке справедливой стоимости, если у организации имеются свидетельства того, что эта сделка была осуществлена на рыночных условиях.
- Они хорошо осведомлены, имеют достаточное представление о соответствующем активе или обязательстве и о сделке, сформированное с учетом всей имеющейся информации, в том числе той, которую возможно получить в результате проведения стандартных и общепринятых процедур предынвестиционной проверки.
- Они имеют возможность заключить сделку в отношении данного актива или обязательства.
- Они имеют желание заключить сделку в отношении данного актива или обязательства, то есть они имеют побудительный мотив для осуществления такой сделки, не будучи принуждаемыми или иным образом вынужденными сделать это.

В соответствии с Приложением А «Определение терминов» МСФО (IFRS) 13 обычная сделка

– это сделка, предполагающая присутствие объекта на рынке на протяжении некоторого времени до даты оценки, достаточного для осуществления маркетинговых действий, обычных и принятых на данном рынке для сделок в отношении таких активов или обязательств; эта сделка не является вынужденной (например, принудительной ликвидацией или вынужденной продажей).

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

Согласно п. 22 МСФО (IFRS) 13, организация должна оценивать справедливую стоимость актива или обязательства, используя те допущения, которые использовали бы участники рынка при установлении цены на данный актив или данное обязательство при условии, что участники рынка действуют в своих лучших экономических интересах.

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

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

Согласно п. 13 ФСО II и ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой

информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки - 25 апреля 2025 года;
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
- характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях.

---

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

---

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

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

#### 4.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

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

1. Организация должна оценивать справедливую стоимость актива или обязательства, используя те допущения, которые использовали бы участники рынка при установлении цены на данный актив или данное обязательство при условии, что участники рынка действуют в своих лучших экономических интересах.
2. При формировании данных допущений организации не идентифицируются конкретные участники рынка. Организация идентифицирует общие характеристики, которые отличают участников рынка, принимая во внимание факторы, специфичные для всего перечисленного ниже:
  - актива или обязательства;
  - основного (или наиболее выгодного) рынка для актива или обязательства;
  - участников рынка, с которыми организация вступила бы в сделку на данном рынке.
  - цену.
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 объектов оценки, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.

6. Ни одна из частей Отчета об оценке не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.
7. Отчет может быть использован только в указанных в нем целях и задачах. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего Отчета.
8. Мнение Оценщика относительно рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на его рыночную (справедливую) стоимость. Однако, в соответствии со Стандартами, результаты оценки могут быть использованы Заказчиком в указанных в отчете целях в течение шести месяцев от даты составления отчета, то есть с 25 апреля 2025 г. по 24 октября 2025 г. включительно.
9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки иначе как по официальному вызову суда или на основании дополнительного соглашения с Заказчиком.

#### 4.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. На основании проведенного сравнительного анализа определений «Справедливой стоимости» по МСФО-13 и «Рыночной стоимости» по ФСО II в определениях нет существенных расхождений.
2. Требования, предъявляемые к определению рыночной стоимости и справедливой стоимости в соответствии с ФСО и МСФО, не имеют значительных различий в подходах, методах определения и используемых для этого материалах, информации и 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 Microsoft Excel, следовательно, при множестве промежуточных расчетов итоговый результат может отличаться от результата, выполненного при последовательных вычислениях с помощью чисел, отраженных в расчетных таблицах данного отчета. Тем не менее, расчеты, выполненные с применением приложения Microsoft Excel, являются более точными.
5. Согласно п. 7 ФСО №7, в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное. Осмотр Объекта оценки не производился, т.к. Заказчиком не был предоставлен доступ. По данным Заказчика ограничения (обременения) в отношении оцениваемого имущества,

кроме зафиксированных в предоставленных документах, отсутствуют. Задание на оценку не содержит указаний о наличие ограничений (обременений) в отношении оцениваемого имущества, кроме зафиксированных в предоставленных документах. На основании этого определение рыночной (справедливой) стоимости производилось в предположении отсутствия обременений и ограничений, кроме зафиксированных в предоставленных документах.

6. Обременение объекта оценки в виде доверительного управления Оценщик не учитывал, так как целью оценки является переоценка объекта, входящего в состав имущества ЗПИФ.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что данное имущество будет реализовано по определенной в отчете стоимости. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
8. Осмотр объекта оценки не производился, т.к. Заказчиком не был предоставлен доступ. Согласно данным Заказчика, оцениваемый земельный участок на дату оценки свободен от построек и сооружений.
9. Согласно Заданию на оценку, в Отчете Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.

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 Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ - Рентная недвижимость» (ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»).

ОГРН 1027810309328, дата государственной регистрации 29 июля 1997 года, ИНН 7826685368, адрес местонахождения: 199178, город Санкт-Петербург, пр-кт Малый В.О., д. 43 к. 2 литер В, этаж 3 помещ. 62.

Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880 (с учетом последующих изменений и дополнений).

### 5.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

*Оценщик:*

Смоляк Дарья Геннадьевна – оценщик, член СРО Ассоциация оценщиков «СПО». Стаж работы в оценочной деятельности с 2014 г.

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

199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ №7, Линия 17-я В. О., д. 4-6 литер Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242, тел. +7-812-321-37-35, smolyak@ros-eo.ru.

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

Диплом ПП-З № 022735 от 29.06.2013 г.

- Номер квалификационного аттестата: 041762-1.

Дата выдачи: 18 июля 2024 г.

Окончание срока действия: 18 июля 2027 г.

Направление оценочной деятельности: Оценка недвижимости.

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

- Номер квалификационного аттестата: 034442-3.

Дата выдачи: 28 октября 2022 г.

Окончание срока действия: 28 октября 2025 г.

Направление оценочной деятельности: Оценка бизнеса.

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

*Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:*

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 06.07.2018 г., реестровый номер 0705, дата включения в реестр 06.07.2018 г. Оценщик является членом саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов

оценки» (СРО Ассоциация оценщиков «СПО»), адрес местонахождения - 190000, Санкт-Петербург, пер. Грибцова, д. 5, лит. Б, офис 101 (станции метро Садовая, Сенная), тел. +7 (812) 245-39-65.

*Сведения о страховом полисе Оценщика:*

Гражданская ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в СПАО «Ингосстрах» на сумму 30 000 000 рублей, договор обязательного страхования ответственности оценщика №433-191-201129/24 от 16 декабря 2024 г., период страхования с 19 декабря 2024 г. по 18 декабря 2025 г.

*Сведения о трудовом договоре:*

Трудовой договор №3 от 18 сентября 2023 г., заключенный с ООО «РостЭкспертОценка».

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

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

ИНН 7841394645, КПП 780101001, ОГРН 1089847349822 от 03.09.2012 г., место нахождения: 199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7, Линия 17-я В. О., д. 4-6, литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242. Р/с 40702810910001685235 в АО «ТБанк», К/счет 30101810145250000974, БИК 044525974.

*Сведения о страховом полисе Исполнителя:*

Деятельность ООО «РостЭкспертОценка», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована СПАО «Ингосстрах» на сумму 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) руб., договор страхования № 433-191-074117/24, период страхования: с 05.06.2024 г. по 04.06.2025 г.

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

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

### 5.3. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Сведения о независимости Оценщика*

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

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

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

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

## 6. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

### 6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

### 6.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

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

### 6.3. ДАТА ОЦЕНКИ И ДАТА ОСМОТРА

Дата оценки – 25 апреля 2025 года.

Осмотр объекта оценки не производился, т.к. Заказчиком не был предоставлен доступ. Согласно данным Заказчика, оцениваемый земельный участок на дату оценки свободен от построек и сооружений.

Оценка величины рыночной (справедливой) стоимости производится по состоянию на вышеуказанную дату.

### 6.4. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета – 25 апреля 2025 года. Порядковый номер отчета № 76.

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

В настоящем отчете оценивается право собственности на земельный участок.

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

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

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

Описание прав на объект оценки приведено согласно предоставленным правоудостоверяющим документам, а также данным сайта [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru).

Таблица 1. Описание зарегистрированных прав на объект оценки

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

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

ОГРН 1027810309328, дата государственной регистрации 29 июля 1997 года, ИНН 7826685368, адрес местонахождения: 199178, город Санкт-Петербург, пр-кт Малый В.О., д. 43 к. 2 литера В, этаж 3 помещ. 62.

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



## Земельный участок

Дата обновления информации: 10.12.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

### Общая информация

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

### Характеристики объекта

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

### Сведения о кадастровой стоимости

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

### Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:34:41085:31
-------------------	----------------

### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

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

Рисунок 1. Сведения об объекте по данным сайта Росреестра

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

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

Данные	Источник
<b>Информация от Заказчика</b>	
Правовой статус, количественные и качественные характеристики объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Документы, предоставленные Заказчиком (перечень документов см. ниже в таблице);</li> <li>- Задание на проведение оценки</li> </ul>
<b>Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	
Копии документов, предоставленных Заказчиком	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Выписка ЕГРН №КУВИ-001/2025-88084819 от 11.04.2025 г.;</li> <li>- Свидетельство о государственной регистрации права, бланк серия 78-АИ № 208188 от 14.01.2016 г.;</li> <li>- Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) № 5833 от 26.04.2011 г.</li> </ul>
<b>Аналитическая информация</b>	
Макроэкономическая ситуация в России	<ul style="list-style-type: none"> <li>- сайт Федеральной службы государственной статистики (<a href="https://rosstat.gov.ru/">https://rosstat.gov.ru/</a>),</li> <li>- сайт Центрального Банка Российской Федерации (<a href="http://www.cbr.ru">http://www.cbr.ru</a>)</li> </ul>
Обзор социально-экономического положения Санкт-Петербурга	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="https://78.rosstat.gov.ru/">https://78.rosstat.gov.ru/</a></li> </ul>
Обзор рынка земельных участков Ленинградской области и Санкт-Петербурга	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="https://www.dp.ru/">https://www.dp.ru/</a>,</li> <li>- <a href="https://restate.ru/">https://restate.ru/</a>,</li> <li>- <a href="https://nikoliers.ru/">https://nikoliers.ru/</a>,</li> <li>- <a href="http://www.peterland.info/">http://www.peterland.info/</a>,</li> <li>- <a href="https://torgi.gov.ru/">https://torgi.gov.ru/</a>,</li> <li>- <a href="https://kf.expert/">https://kf.expert/</a></li> </ul>
<b>Рыночная информация</b>	
Рыночная информация	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="https://spb.cian.ru/">https://spb.cian.ru/</a>,</li> <li>- <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a></li> </ul>

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

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

---

## 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

---

### 7.1. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

К объектам оценки относятся:

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

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

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

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

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

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

Предпосылки стоимости включают следующее:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласно п. 6 п. 22 ФСО № 7, при оценке недвижимости в качестве *объектов-аналогов* используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

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

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

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

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

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

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

## 7.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

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

В соответствии с требованиями ФСО III процесс оценки включает в себя следующие действия:

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

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

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

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

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

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

Осуществляется сбор и обработка:

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

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

При этом оценщик учитывает:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Составление отчета об оценке объекта оценки.

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

## 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 8.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

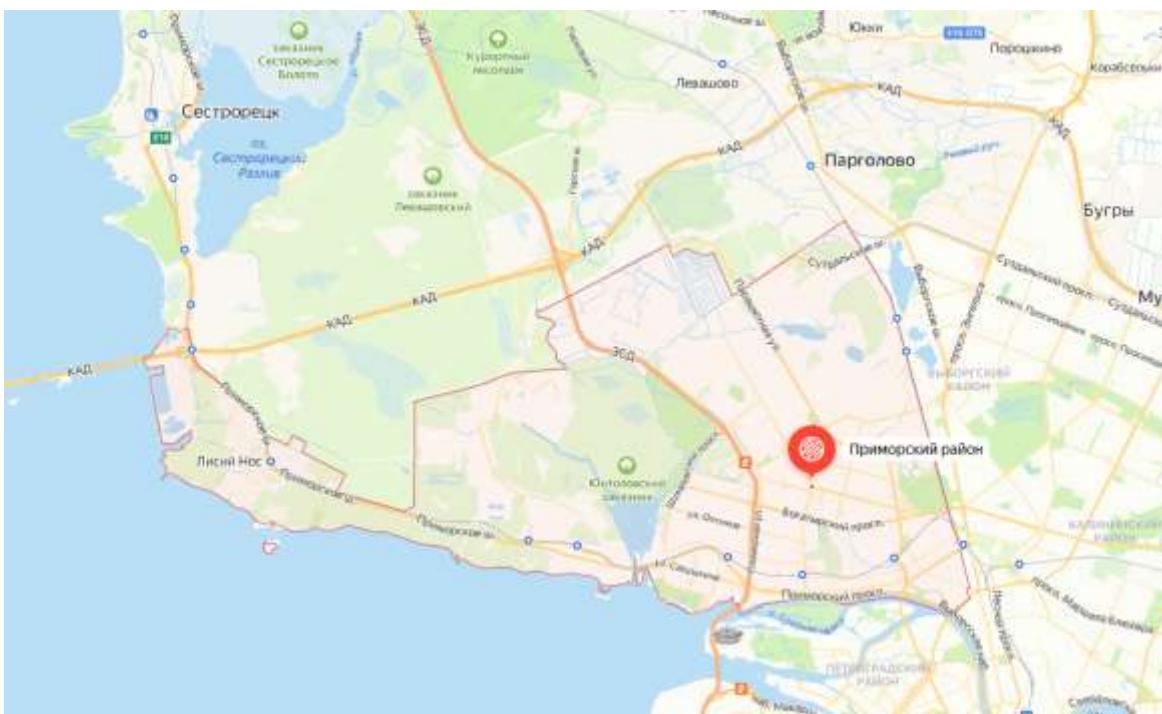


Рисунок 2. Схема Приморского района Санкт-Петербурга

#### Общая информация

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

Площадь Приморского района составляет 109,87 кв. км.

Численность жителей района (по состоянию на 01.01.2024 г.) составляет 704 075 человека<sup>3</sup>.

#### Транспорт

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

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

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

<sup>3</sup> <https://78.rosstat.gov.ru/folder/27595>

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

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

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

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

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

По состоянию на февраль 2025 г. на Невско-Васильеостровской линии полным ходом идет строительство станции метро «Каменка». Ее вестибюль будет находиться на пересечении Комендантского и Шуваловского проспектов.

Кроме «Каменки» в Приморском районе появятся станции «Яхтенная» («Богатырская») и «Шуваловский проспект». Первая будет располагаться сразу после существующей станции «Беговая». По предварительным данным, вестибюль будет находиться на перекрестке Туристской улицы и Богатырского проспекта. «Шуваловский проспект» станет частью Фрунзенско-Приморской линии.

### 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 «ОДК-Климов», АО «Ленгидропроект», АО НПП «Радар ммс», «Ленинградский 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.

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

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

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

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

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

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

## Коммерческая недвижимость

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

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

В Приморском районе расположен «Лахта Центр» – многофункциональный комплекс со штаб-квартирой группы «Газпром» и общественными пространствами, занимающими около трети площадей. Строительство завершено в октябре 2018 года, ведутся работы по обустройству деловых и общественных зон. Башня вошла в топ-5 самых экологичных небоскрёбов на планете по версии международной системы экологической сертификации зданий LEED Platinum. В 2020 году «Лахта» получила премию Emporis Skyscraper Award как лучшее высотное здание года.

## Описание локального местоположения объекта оценки

Местоположение объекта оценки отмечено на нижеприведенной картосхеме.

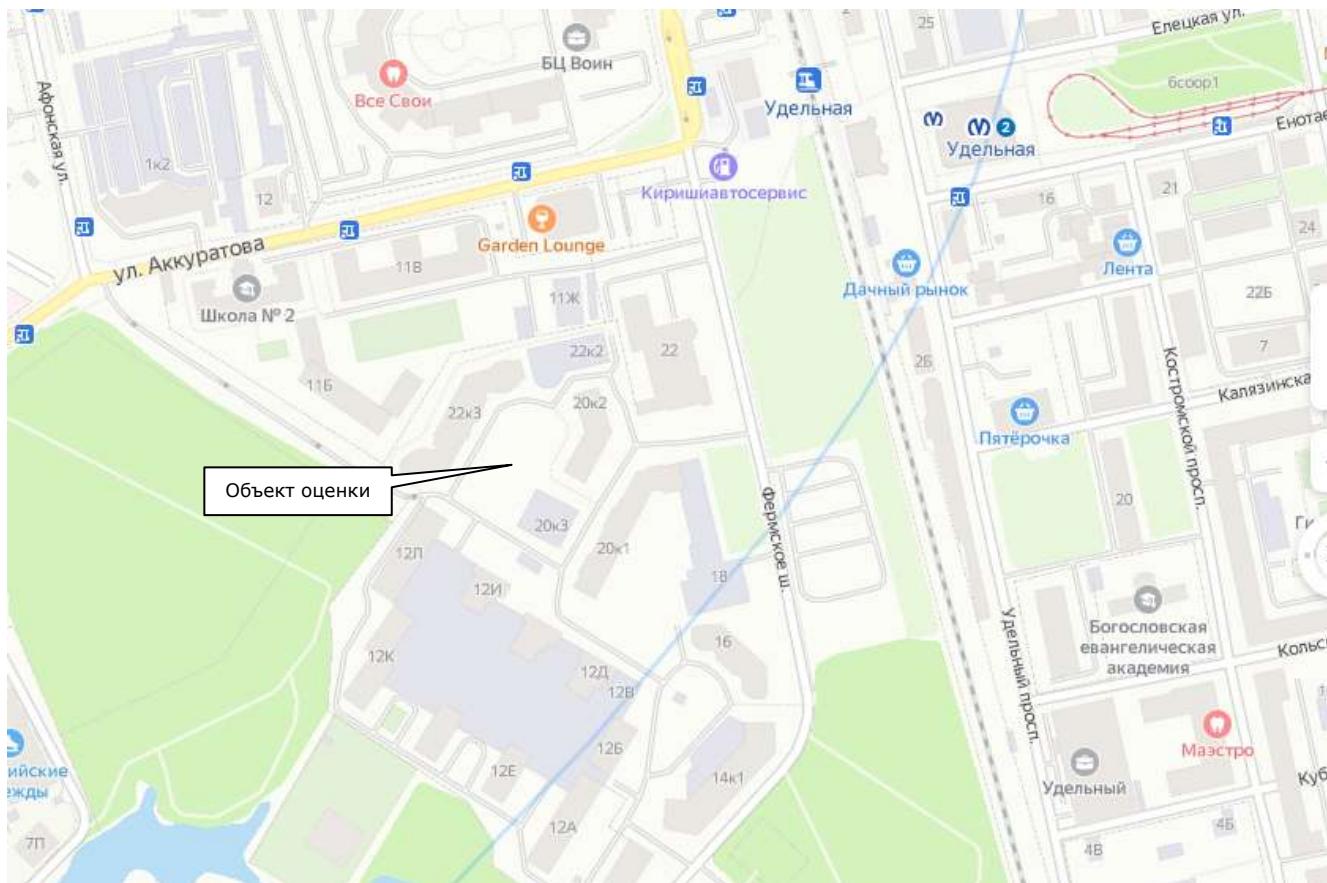


Рисунок 3. Схема расположения объекта оценки

### *Дислокация оцениваемого объекта*

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

Ближайшее окружение объекта представлено жилой и общественно-деловой застройкой.

### *Описание микрорайона*

В настоящее время социальная инфраструктура микрорайона развита на среднем уровне. Ближайшее окружение представлено такими объектами как: Первая частная Шуваловская гимназия, специальная школа №2, ФГБУ Национальный медицинский исследовательский центр им. В.А. Алмазова Минздрава России, спортивная школа «Коломяги-спорт», детский сад «Лимпик», аптеки, продуктовые магазины «Пятерочка», «Ароматный мир», «Красное и белое», «Лента», рынки «Дачный рынок» и «Блошиный рынок», пекарни, ледовый комплекс «Олимпийские надежды», салоны красоты, кафе, автосервисы и автомойки, 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 (на дату оценки станция закрыта на капитальный ремонт до мая 2025 г.), до станции м. Пионерская – около 2,05 км.

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

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

Доступность объекта автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная.

### *Условия подъезда*

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

## 8.2. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 2. Описание объекта оценки

Показатель	Объект оценки
Наименование объекта	Земельный участок
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литер Н)
Площадь объекта оценки, кв. м	2 607
Кадастровый номер участка	78:34:0410802:31
Кадастровая стоимость, руб. (по данным сайта <a href="https://rgis.spb.ru/">https://rgis.spb.ru/</a> )	8 336 529,56
Категория земель	Земли населенных пунктов
Функциональная зона Согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга (в соответствии с Законом Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» от 21.12.2005 г. N 728-99 в действующей редакции)	"Ж4" - зона застройки многоэтажными жилыми домами (девять этажей и более)
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

<b>Показатель</b>	<b>Объект оценки</b>
	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 входит в состав зоны "Ж4" - зона застройки многоэтажными жилыми домами (девять этажей и более).

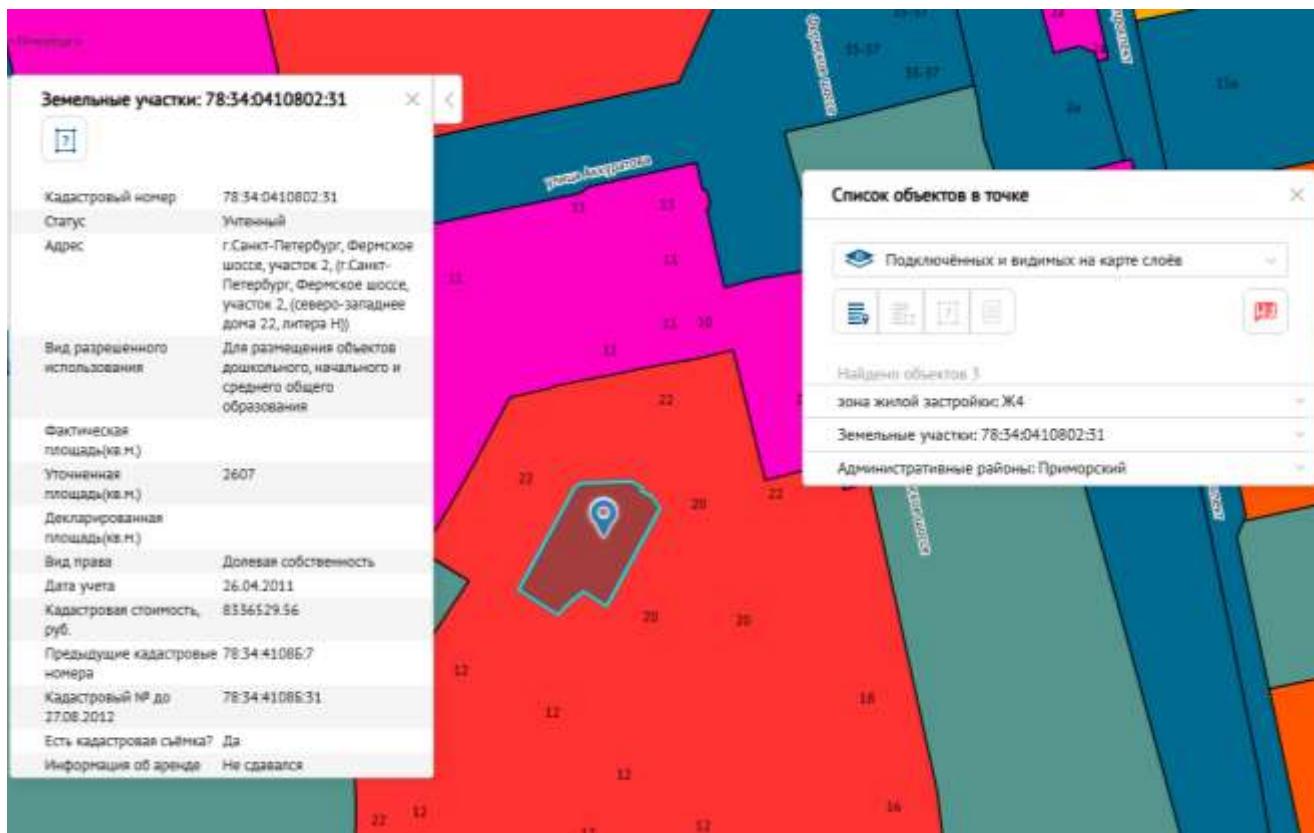


Рисунок 4. Местоположение земельных участков на Генплане<sup>4</sup>

#### Зонирование согласно правилам землепользования и застройки

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

---

<sup>4</sup> <https://rgis.spb.ru/mapui/>

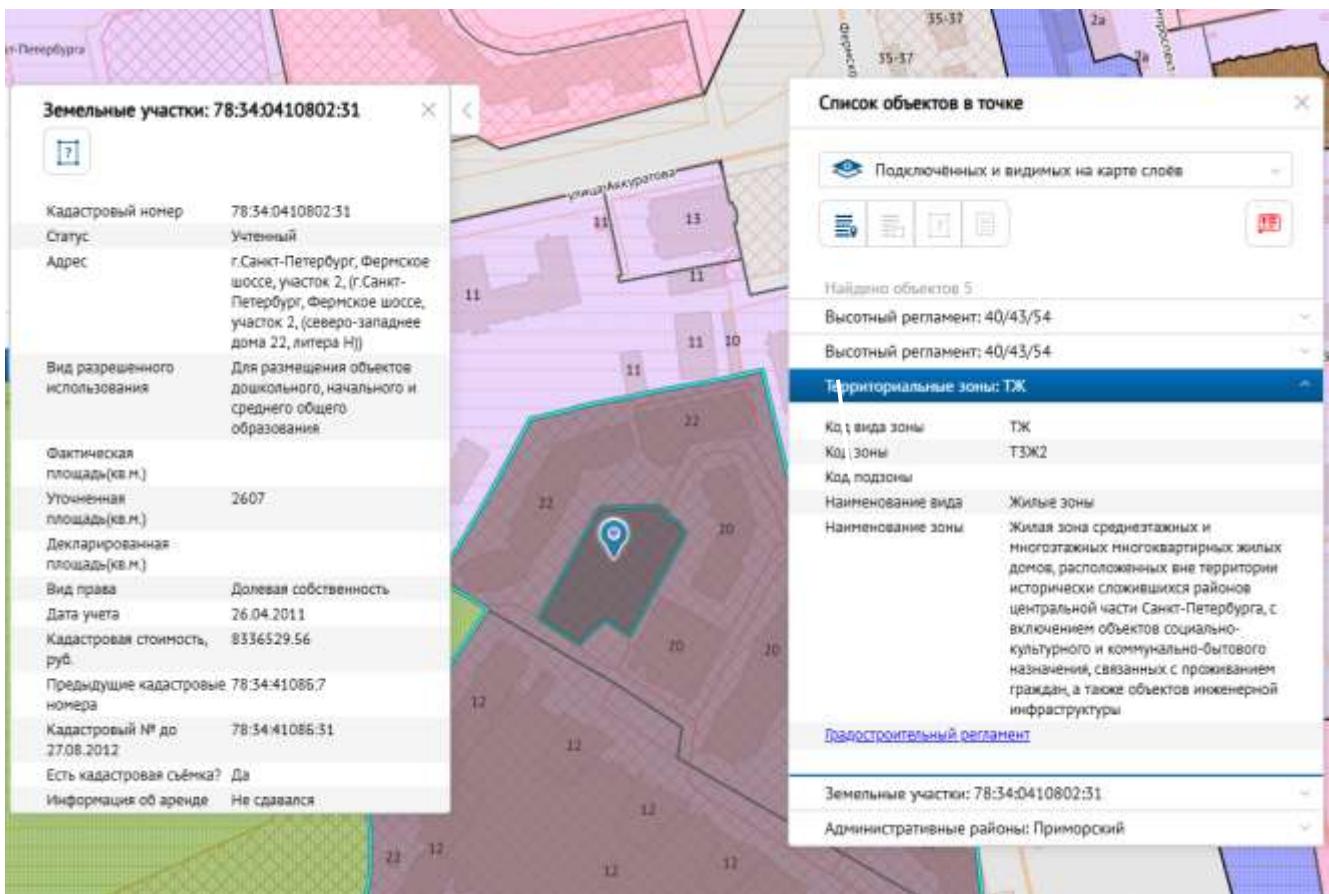


Рисунок 5. Местоположение земельных участков согласно ПЗЗ<sup>5</sup>

### 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 застроен и не используется. Объект расположен в зоне жилой и общественно-деловой застройки, на территории двух новых жилых комплексов. В районе наблюдается дефицит объектов

<sup>5</sup> <https://rgis.spb.ru/mapui/>

дошкольного, начального и среднего общего образования. Учитывая перечисленные выше факторы объект оценки можно позиционировать как земельный участок для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования.

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

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

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на величину его рыночной (справедливой) стоимости Оценщиком не обнаружено.

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

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

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

Оценщик определил в ходе позиционирования, проведенного в разделе 8.5 данного Отчета, что оцениваемый объект можно позиционировать на рынке земельных участков, как земельный участок для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования.

### 9.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИИ

Источники информации: <https://rosstat.gov.ru/>, <http://www.cbr.ru>

Основные показатели социально-экономического положения России на январь-февраль 2025 г. представлены ниже в таблицах.

Таблица 3. Основные показатели развития экономики за январь-февраль 2025 г.

Показатель	2024 г.	В % к 2023 г.	Справочно 2023 г. в % к 2022 г.	
			январь-февраль 2023 г. в % к январю-февралю 2022 г.	январь-февраль 2023 г. в % к январю-февралю 2022 г.
Валовой внутренний продукт	200 039,5 <sup>1)</sup>	104,1	104,1	104,1
Реальные располагаемые денежные доходы	39 533,7	107,4	109,8	106,1 <sup>3)</sup>
Реальные располагаемые денежные доходы		107,3 <sup>2)</sup>		
1) Первая оценка				
2) Оперативные данные				
3) Оценка				

Таблица 4. Основные показатели развития экономики на январь 2025 г.

Показатель	Февраль 2025 г.	В % к		Январь-февраль 2025 г. в % к январю-февралю 2024 г.	Справочно	
		февралю 2024 г.	январю 2024 г.		январь 2024 г. в % к январю 2023 г.	январь-февраль 2024 г. в % к январю-февралю 2023 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,3	101,1	101,7	109,4	103,9
Индекс промышленного производства		100,2	99,6	101,2	108,1	101,5
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	323,5	101,4	111,7	101,7	101,2	112,5
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	10,4	122,9	95,1	103,8	102,6	70,0
Грузооборот транспорта, млрд т·км	446,0	97,1	92,8	99,3	103,8	96,8
в том числе железнодорожного транспорта	198,1	98,5	89,8	102,5	94,7	97,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 536,8	102,2	98,5	103,8	111,7	101,6
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 539,7	101,7	100,7	102,3	104,6	101,9
Индекс потребительских цен		110,1	100,8	110,0	107,7	100,7
Индекс цен производителей промышленных товаров		109,8	100,9	109,7	119,5	100,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,8	84,7	98,8	84,4	80,0	98,1
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	69,6	101,8	69,1	73,6	100,2
						73,9

Таблица 5. Среднемесячная начисленная заработка работников организаций

Показатель	Январь 2025 г.	В % к январю 2023 г.	Справочно	
			январь 2024 г.	в % к январю 2023 г.
Среднемесячная начисленная заработка работников организаций: номинальная, рублей	88 981 <sup>1)</sup>	117,1 <sup>4)</sup>	114,6	116,6
реальная		106,5 <sup>4)</sup>	108,2	108,5

#### *Производство товаров и услуг*

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в феврале 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,3%, в январе-феврале 2025 г. - 101,7%.

#### *Промышленное производство*

Индекс промышленного производства<sup>6</sup> в феврале 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,2%, в январе-феврале 2025 г. - 101,2%.

#### *Добыча полезных ископаемых*

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в феврале 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,1%, в январе- феврале 2025 г. - 96,5%.

По данным обследования деловой активности в марте 2025 г., в котором приняли участие 722 организации, осуществляющие добывчу полезных ископаемых (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности (с исключением сезонного фактора) составило (-2%).

#### *Обрабатывающие производства*

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в феврале 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,2%, в январе- феврале 2025 г. - 105,0%.

По данным обследования деловой активности в марте 2025 г., в котором приняли участие 4355 организаций обрабатывающих производств (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности (с исключением сезонного фактора) составило 3%.

#### *Сельское хозяйство*

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в феврале 2025 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 323,5 млрд рублей, в январе- феврале 2025 г. - 613,7 млрд рублей.

В сельскохозяйственных организациях в феврале 2025 г. по сравнению с февралем 2024 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на 0,4% (в феврале 2024 г. по сравнению с февралем 2023 г. - увеличилось на 7,1%), молока - выросло на 1,1% (на 6,4%), яиц - на 3,9% (сократилось на 1,6%).

<sup>6</sup> Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности: "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в соответствии с Официальной статистической методологией исчисления индекса промышленного производства (приказ Росстата от 16.01.2020 г. № 7) на основе данных о динамике производства важнейших товаров представителей в физическом измерении, оцененных в ценах базисного 2018 года. В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

## Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в феврале 2025 г. составил 997,2 млрд рублей, или 111,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2025 г. - 1 853,8 млрд рублей, или 109,8%.

Жилищное строительство. В феврале 2025 г. возведено 594 многоквартирных дома. Населением построено 58,9 тыс. жилых домов. Всего построено 95,0 тыс. новых квартир.

В январе-феврале 2025 г. возведено 1,4 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 116,6 тыс. жилых домов. Всего построено 205,1 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 16,8 млн кв. метров, или 78,7% от общего объема жилья, введенного в январе-феврале 2025 года.

## Транспорт

Грузовые перевозки. В январе-феврале 2025 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 926,5 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 418,7 млрд, автомобильного - 60,9 млрд, морского - 5,8 млрд, внутреннего водного - 1,7 млрд, воздушного - 0,2 млрд, трубопроводного - 439,2 млрд.

Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-феврале 2025 г. составил 73,0 млрд пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 19,0 млрд, автомобильного - 14,5 млрд, воздушного - 39,5 млрд пасс.-километров.

## Торговля

Оборот розничной торговли в феврале 2025 г. составил 4 536,8 млрд рублей, или 102,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-феврале 2025 г. - 9 105,2 млрд рублей, или 103,8%.

В феврале 2025 г. оборот розничной торговли на 96,5% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 3,5% (в феврале 2024 г. - 96,2% и 3,8% соответственно).

Оборот оптовой торговли в феврале 2025 г. составил 12 079,6 млрд рублей, или 94,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 26,2% оборота оптовой торговли.

В феврале 2025 г. оборот оптовой торговли на 78,6% формировался организациями оптовой торговли (в феврале 2024 г. - на 77,4%), оборот которых составил 9 495,8 млрд рублей, или 95,6% (в сопоставимых ценах) к февралю 2024 года.

## Потребительские цены

В феврале 2025 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 101,3%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,8%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в феврале 2025 г. составил 100,8%, (в феврале 2024 г. - 100,5%).

В феврале 2025 г. цены на продовольственные товары выросли на 1,3% (в феврале 2024 г. - на 0,8%).

Цены на непродовольственные товары в феврале 2025 г. увеличились на 0,3% (в феврале 2024 г. - на 0,3%).

Цены и тарифы на услуги в феврале 2025 г. выросли на 0,8% (в феврале 2024 г. - на 1,1%).

#### *Цены производителей*

Индекс цен производителей промышленных товаров в феврале 2025 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 100,9%, из него в добыче полезных ископаемых - 102,1%, в обрабатывающих производствах - 100,5%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 101,3%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 99,0%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в феврале 2025 г., по предварительным данным, составил 98,6%.

#### *Уровень жизни населения*

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработка работников организаций в январе 2025 г. составила 88 981 рубль и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 17,1%

Пенсии. В феврале 2025 г. средний размер назначенных пенсий составил 23 229 рублей и по сравнению с февралем 2024 г. увеличился на 11,7%.

#### *Занятость и безработица*

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в феврале 2025 г. составила 75,5 млн человек, из них 73,7 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 1,8 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Занятость населения. Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в феврале 2025 г. составил 60,9%.

Среди занятых доля женщин в феврале составила 49,0%. Уровень занятости сельских жителей (55,6%) ниже уровня занятости городских жителей (62,7%).

Безработица. В феврале 2025 г. 1,8 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 2025 г. составил 2,4% (без исключения сезонного фактора).

#### *Демография*

В январе 2025 г. по сравнению с январем 2024 г. в России отмечалось увеличение числа родившихся (в 40 субъектах Российской Федерации) и снижение числа умерших (в 67 субъектах).

В целом по стране в январе 2025 г. число умерших превысило число родившихся в 1,6 раза (в январе 2024 г. - в 1,8 раза), в 66 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-3,1 раза.

Естественный прирост населения в январе 2025 г. зафиксирован в 10 субъектах Российской Федерации, в январе 2024 г. - в 9 субъектах Российской Федерации.

### Инфляция

В феврале 2025 года потребительские цены выросли на 0,81% (в январе 2025 года – на 1,23%). С сезонной корректировкой в годовом выражении (с.к.г.) прирост цен составил 7,6% (в январе – 10,6%, в IV квартале 2024 года – 12,0%, в III квартале – 11,2%, в II квартале – 8,9%, в I квартале – 6,0%). Годовая инфляция повысилась до 10,06%, для базового ИПЦ годовой прирост увеличился до 9,55%.

Большинство показателей устойчивого роста цен (с.к.г.) продолжили снижаться к предыдущему месяцу. Однако масштаб их замедления был меньше, чем для ИПЦ, а уровень оставался высоким. Это свидетельствует о том, что расширение внутреннего спроса по-прежнему опережает возможности наращивания физических объемов выпуска.

Отчасти замедление роста ИПЦ было связано со снижением вклада товаров и услуг с волатильной ценовой динамикой. В основном это обусловлено замедлением темпов роста цен на услуги, сильно подорожавшие в январе, в том числе из-за произошедшей тогда индексации. Плодоовощная продукция (с.к.г.) продолжала дешеветь, хотя и меньшими, чем в предыдущем месяце, темпами.

Для достижения цели по инфляции потребуется продолжительный период поддержания жестких денежно-кредитных условий в экономике. Банк России продолжит анализировать скорость и устойчивость снижения инфляции и инфляционных ожиданий. Если динамика дезинфляции не будет обеспечивать достижения цели, Банк России рассмотрит вопрос о повышении ключевой ставки. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 7,0 – 8,0% в 2025 году, вернется к 4,0% в 2026 году и будет находиться на цели в дальнейшем.

### Ставка рефинансирования

Совет директоров Банка России 14 февраля 2025 года сохранил ключевую ставку на уровне 21,00% годовых (Информационное сообщение Банка России 20 декабря 2024 г.)<sup>7</sup>.

### Выходы:

- Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в феврале 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,3%, в январе-феврале 2025 г. - 101,7%.
- Индекс промышленного производства в феврале 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,2%, в январе-феврале 2025 г. - 101,2%.
- Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в феврале 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,1%, в январе- феврале 2025 г. - 96,5%.
- Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в феврале 2025 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 323,5 млрд рублей, в январе- феврале 2025 г. - 613,7 млрд рублей.

<sup>7</sup> <https://cbr.ru/press/keypr/?prev=Y>

- Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в феврале 2025 г. составил 997,2 млрд рублей, или 111,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2025 г. - 1 853,8 млрд рублей, или 109,8%.
- В январе-феврале 2025 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 926,5 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 418,7 млрд, автомобильного - 60,9 млрд, морского - 5,8 млрд, внутреннего водного - 1,7 млрд, воздушного - 0,2 млрд, трубопроводного - 439,2 мл.
- Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-феврале 2025 г. составил 73,0 млрд пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 19,0 млрд, автомобильного - 14,5 млрд, воздушного - 39,5 млрд пасс.-километров.
- Оборот розничной торговли в феврале 2025 г. составил 4 536,8 млрд рублей, или 102,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-феврале 2025 г. - 9 105,2 млрд рублей, или 103,8%.
- Оборот оптовой торговли в феврале 2025 г. составил 12 079,6 млрд рублей, или 94,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 26,2% оборота оптовой торговли.
- В феврале 2025 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 101,3%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,8%.
- Индекс цен производителей промышленных товаров в феврале 2025 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 100,9%, из него в добыче полезных ископаемых - 102,1%, в обрабатывающих производствах - 100,5%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 101,3%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 99,0%.
- Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе 2025 г. составила 88 981 рубль и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 17,1%.
- Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в феврале 2025 г. составила 75,5 млн человек, из них 73,7 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 1,8 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).
- Естественный прирост населения в январе 2025 г. зафиксирован в 10 субъектах Российской Федерации, в январе 2024 г. - в 9 субъектах Российской Федерации.
- Годовая инфляция повысилась до 10,06%, для базового ИПЦ годовой прирост увеличился до 9,55%.
- Совет директоров Банка России 14 февраля 2025 года сохранил ключевую ставку на уровне 21,00% годовых.

## 9.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Источник информации: <https://78.rosstat.gov.ru/>

### Промышленность

Индекс промышленного производства в январе–феврале 2025 года по сравнению с январем–февралем 2024 года составил 102,7%, в феврале 2025 года по сравнению с февралем 2024 года – 100,5%, по сравнению с январем 2025 года – 109,1%.

Наибольшее влияние на индекс промышленного производства в январе–феврале 2025 года оказало его значение в обрабатывающих производствах, на долю которых приходилось 81,6% продукции в промышленности (В, С, Д, Е).

### Строительство

По виду деятельности «строительство» в январе–феврале 2025 года объем работ составил 70,1 млрд рублей, индекс физического объема к январю–февралю 2024 года – 109,4%.

Организациями различных видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе–феврале 2025 года выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ на 44,5 млн рублей, индекс физического объема к январю–февралю 2024 года составил 56,6%.

В январе–феврале 2025 года за счет нового строительства и реконструкции введено в действие 17 объектов производственных мощностей и социальной инфраструктуры.

Ввод в действие жилых домов в январе–феврале 2025 года составил 587,9 тыс. кв. м, что на 26,4% меньше, чем в январе–феврале 2024 года. Введено в эксплуатацию 82 многоквартирных дома, населением построено 280 индивидуальных жилых домов.

Лидерами по вводу в действие жилых домов в январе–феврале 2025 года являются Красногвардейский район – 165,8 тыс. кв. м, Выборгский район – 90,0 тыс. кв. м и Невский район – 85,1 тыс. кв. м.

### Транспорт

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–феврале 2025 года составил 326,8 млрд рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–февралем 2024 года на 10,1%.

За январь–февраль 2025 года автомобильным транспортом организаций (без субъектов малого предпринимательства) перевезено 3,8 млн тонн грузов, что на 16,2% больше, чем в январе–феврале 2024 года. Объем грузоперевозок, выполненных на коммерческой основе, составил 2,8 млн тонн грузов (на 17,9% больше).

За январь–февраль 2025 года автобусами по маршрутам регулярных перевозок перевезено 110,9 млн пассажиров, что на 3,1% больше уровня января–февраля 2024 года. Пассажирооборот увеличился на 5,5% и составил 784,7 млн пасс-км.

### Связь

Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–феврале 2025 года составил 29,5 млрд рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–февралем 2024 года на 8,5%.

### Торговля

Оборот оптовой торговли в январе–феврале 2025 года составил 3 848,9 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 7,8% меньше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в феврале 2025 года – 1896,4 млрд рублей, что на 12,1% меньше, чем в феврале 2024 года.

Оборот розничной торговли в январе–феврале 2025 года составил 455,4 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 0,6% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в феврале 2025 года, соответственно, 225,7 млрд рублей (на 2,6% меньше).

В структуре оборота розничной торговли удельный вес оборота розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями в январе– феврале 2025 года составил 40%, в январе–феврале 2024 года – 37%, непродовольственных товаров – 60% (63%).

### Потребительские цены

Индекс потребительских цен в феврале 2025 года к декабрю 2024 года – 101,9% (101,6% в феврале 2024 года к декабрю 2023 года).

Индекс потребительских цен на продовольственные товары в феврале 2025 года к декабрю 2024 года составил 102,5% (101,8% в феврале 2024 года к декабрю 2023 года).

Индекс потребительских цен на непродовольственные товары в феврале 2025 года к декабрю 2024 года составил 100,03% (101,1% в феврале 2024 года к декабрю 2023 года).

Индекс потребительских цен на услуги населению в феврале 2025 года к декабрю 2024 года составил 102,9% (102,1% в феврале 2024 года к декабрю 2023 года).

### Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров в феврале 2025 года по сравнению с январем 2025 года составил 100,8%, из него в обрабатывающих производствах – 100,6%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 101,9%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в феврале 2025 года по сравнению с январем 2025 года составил 99,4%.

### Занятость и безработица

В январе 2025 года в организациях (без субъектов малого предпринимательства) работало 1685 тыс. человек. В структуре работающих 92,3% приходилось на штатных работников, на условиях совместительства – 2,2% и по договорам гражданско-правового характера – 5,5% от общего числа работающих.

К концу февраля 2025 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 13,3 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан. В качестве безработных было зарегистрировано 10,2 тыс. человек, в том числе 7,2 тыс. человек получали пособие по безработице.

В феврале 2025 года статус безработного получили 2,2 тыс. человек (на 0,3 тыс. человек или на 12,4% меньше, чем в феврале 2024 года). Размеры трудоустройства безработных в феврале 2025 года были на 6 человек или на 0,6% меньше, чем в аналогичном периоде 2024 года, и составили 1,1 тыс. человек.

### Заработка плата

Средняя номинальная заработка плата, начисленная за январь 2025 года, составила 106 074 рубля. Реальная начисленная заработка плата, рассчитанная с учетом индекса

потребительских цен, в январе 2025 года составила 67,0% к уровню декабря 2024 года и 101,6% – к уровню января 2024 года.

### Демографическая ситуация

По утвержденной оценке, численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 января 2025 года составила 5 652,9 тыс. человек.

### Выводы:

- Индекс промышленного производства в январе–феврале 2025 года по сравнению с январем–февралем 2024 года составил 102,7%.
- По виду деятельности «строительство» в январе–феврале 2025 года объем работ составил 70,1 млрд рублей.
- Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–феврале 2025 года составил 326,8 млрд рублей.
- Оборот оптовой торговли в январе–феврале 2025 года составил 3 848,9 млрд рублей (на 7,8% меньше января–февраля 2024 года).
- Оборот розничной торговли в январе–феврале 2025 года составил 455,4 млрд рублей (на 0,6% больше января–февраля 2024 года).
- Индекс потребительских цен в феврале 2025 года к декабрю 2024 года – 101,9% (101,6% в феврале 2024 года к декабрю 2023 года).
- Индекс цен производителей промышленных товаров в феврале 2025 года по сравнению с январем 2025 года составил 100,8%, из него в обрабатывающих производствах – 100,6%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 101,9%.
- В январе 2025 года в организациях (без субъектов малого предпринимательства) работало 1685 тыс. человек.
- В феврале 2025 года статус безработного получили 2,2 тыс. человек (на 0,3 тыс. человек или на 12,4% меньше, чем в феврале 2024 года).
- Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь 2025 года, составила 106 074 рубля.
- По утвержденной оценке, численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 января 2025 года составила 5 652,9 тыс. человек.

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

Источники информации: <https://www.dp.ru/>, <https://restate.ru/>, <https://nikoliers.ru/>, <http://www.peterland.info/>, <https://torgi.gov.ru/>, <https://kf.expert/>

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

По данным федерального государственного статистического наблюдения земельный фонд Ленинградской области на 1 января 2024 года<sup>8</sup> составляет 8 390,8 тыс. га, в том числе площадь территории, покрытой Ладожским и Онежским озёрами.



Рисунок 6. Структура земельного фонда Ленинградской области по категориям земель

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

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

Таблица 6. Распределение земель<sup>9</sup>

№ п/п	Наименование категорий земель	на 1 января 2022 г.	на 1 января 2023 г.	2023 г. к 2022 г. (+/-)
1	Земли сельскохозяйственного назначения	1700,8	1700,4	- 0,4
2	Земли населенных пунктов	238,8	238,9	+0,1
3	Земли промышленности, транспорта, связи и пр.	388,9	390	+ 1,1
4	Земли особо охраняемых территорий	42,1	42,1	0
5	Земли лесного фонда	4753,9	4 753,2	- 0,7
6	Земли водного фонда	1081,3	1 081,3	0
7	Земли запаса	185	184,9	-0,1
<b>Итого земель в Ленинградской области</b>		<b>8390,8</b>	<b>8 390,8</b>	

В структуре земельного фонда Ленинградской области преобладает лесной фонд, на долю которого приходится 56,65% от общей площади, а на долю земель сельскохозяйственного назначения – 20,27 %. На долю земель населенных пунктов приходится 2,85%, из них площадь городов и поселков городского типа составляет 95,3 тыс. га, сельских населенных пунктов – 143,9 тыс. га.

Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения составляют 390,2 тыс. га, из которых наибольшая площадь приходится на земли обороны и безопасности (293,4 тыс. га). Земли водного фонда составляют 1081,3 тыс. га, из них 1080,8 тыс. га составляет зеркало Ладожского и Онежского озер.

Земли сельскохозяйственного назначения. Земли данной категории выступают как основное средство производства в сельском хозяйстве, имеют особый правовой режим и подлежат

<sup>8</sup> [https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/zemleustroystvo-i-monitoring-zemel\\_lenobl/monitoring-zemel-lenobl/](https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/zemleustroystvo-i-monitoring-zemel_lenobl/monitoring-zemel-lenobl/)

<sup>9</sup> [https://kpr.lenobl.ru/media/uploads/userfiles/2023/12/21/Сборник\\_Состочние\\_окружающей\\_среды\\_ЛО\\_в\\_2022\\_году\\_2023.pdf](https://kpr.lenobl.ru/media/uploads/userfiles/2023/12/21/Сборник_Состочние_окружающей_среды_ЛО_в_2022_году_2023.pdf)

особой охране, направленной на сохранение их площади, предотвращение развития негативных процессов и повышения плодородия.

В Ленинградской области площадь земель сельскохозяйственного назначения на 1 января 2024 года составляет 1 700,4 тыс. га. Особенностью земель сельскохозяйственного назначения Ленинградской области является то, что в составе данной категории преобладают лесные земли — 848,4 тыс. га (49,89%), сельскохозяйственные угодья составляют 615,5 тыс. га (36,20%). В составе сельскохозяйственных угодий пашня занимает 358,7 тыс. га (58,28%)

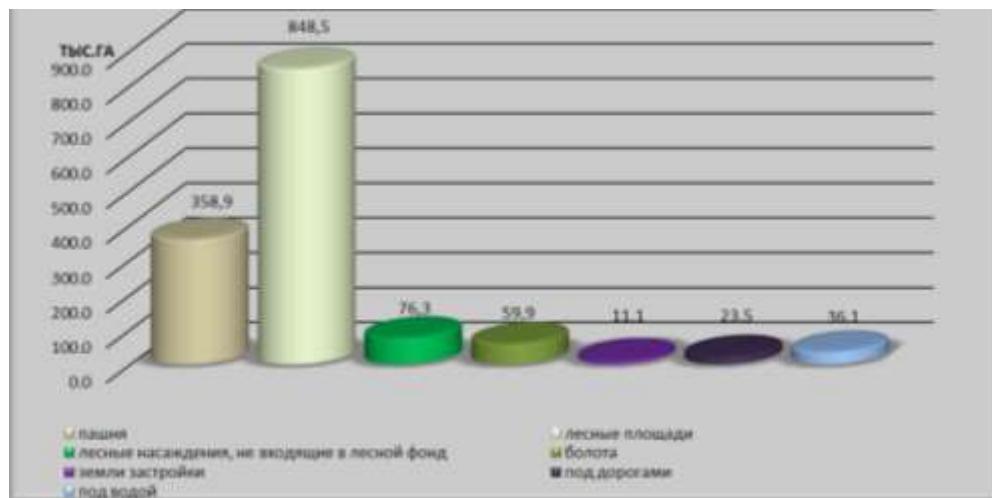


Рисунок 7. Состав земель сельскохозяйственного назначения в разрезе угодий

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

№ п/п	Наименование угодий	Площадь, тыс. га	В процентах от категории (%)
1	Сельскохозяйственные угодья, в том числе	615,5	36,2
1.1	Пашня	358,7	21,1
1.2	Многолетние насаждения	36,4	2,1
1.3	Сенокосы	119,6	7,0
1.4	Пастбища	100,8	5,9
2	Лесные площади	848,4	49,9
3	Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	76,3	4,5
4	Под дорогами	23,5	1,4
5	Земли застройки	11,1	0,7
6	Под водой	36,1	2,1
7	Болота	59,9	3,5
8	Нарушенные земли	2,3	0,1
9	Прочие земли	27,4	1,6
<b>Итого</b>		<b>1700,4</b>	<b>100</b>

Рисунок 8. Распределение земель по угодьям

### Первичный рынок

В Санкт-Петербурге и Ленинградской области первичный рынок формируют земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. Земельные участки

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»  
199034, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ  
№7, Линия 17-я В. О., д. 4-6 литер Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242,  
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. +7 (812) 321 37 35

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.

Ниже представлены данные по торгам Фонда имущества Санкт-Петербурга, состоявшиеся с начала 2025 года.

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»

199034, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ  
№7, Линия 17-я В. О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242,  
ИИН 7841394645 КПП 780101001, тел. +7 (812) 321 37 35

Таблица 7. Торги по продаже и аренде земельных участков коммерческого назначения, находящихся в государственной собственности в г. Санкт-Петербурга, состоявшиеся с начала 2025 года

Адрес земельного участка	Площадь, кв. м	Разрешенное использование	Передаваемые права	Начальная цена, руб.	Начальная цена, руб./кв. м	Дата торгов	Победитель торгов	Конечная цена, руб.	Конечная цена, руб./кв. м	Коэффициент превышения
Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербург поселок Александровская, Краснокутская улица, земельный участок 12	1 200,0	для индивидуального жилищного строительства	право собственности	5 216 172,60	4 347	09.04.2025	Трофимов Александр Александрович	8 032 905,66	6 694	1,54
Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга город Пушкин, территория Новая Деревня, Кабельная улица, земельный участок 1	1 254,0	для индивидуального жилищного строительства	право собственности	4 824 045,08	3 847	03.04.2025	Стрильченко Александр Сергеевич	5 692 373,18	4 539	1,18
Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Константиновское, территория Сергиево, Красная улица, земельный участок 46	1 270,0	для размещения складских объектов	ежегодная арендная плата на срок 5 лет	528 000,00	416	13.03.2025	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГИДРОСФЕРА"	1 003 200,00	790	1,90
Санкт-Петербург, Волхонское шоссе, участок 15, (у дома 115, литера С)	3 503,0	для размещения складских объектов	ежегодная арендная плата на срок 5 лет	1 840 000,00	525	13.02.2025	Зайдулов Алексей Зарифуллович	1 895 200,00	541	1,03
Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга поселок Комарово, улица Отдыха, земельный участок 8	500,0	под благоустройство	ежегодная арендная плата на срок 5 лет	56 000,00	112	12.02.2025	Автономная некоммерческая организация "Конно-спортивный клуб "Комарово"	61 040,00	122	1,09
Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное	323	для размещения парковки с ограниченным доступом	ежегодная арендная плата на срок 5 лет	487 000,00	1 508	30.01.2025	Захаров Игорь Вячеславович	516 220,00	1 598	1,06

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»

199034, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ  
№7, Линия 17-я В. О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242,  
ИИН 7841394645 КПП 780101001, тел. +7 (812) 321 37 35

Адрес земельного участка	Площадь, кв. м	Разрешенное использование	Передаваемые права	Начальная цена, руб.	Начальная цена, руб./кв. м	Дата торгов	Победитель торгов	Конечная цена, руб.	Конечная цена, руб./кв. м	Коэффициент превышения
образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Автово, Броневая улица, участок 130 (часть участка)										
Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Сергиевское, 6-й Верхний переулок (часть участка)	3 270	для размещения складских объектов	ежегодная арендная плата на срок 5 лет	1 791 000	548	30.01.2025	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПУТИНА"	3 026 790,00	926	1,69
Санкт-Петербург, Лесопарковая улица, участок 9, (у дома 29)	4 950	для размещения складских объектов	ежегодная арендная плата на срок 5 лет	1 267 000	256	23.01.2025	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ОСТ-ВЕСТ ЭКОТРАНС"	2 331 280,00	471	1,84
Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Морские ворота, Шотландская улица, земельный участок 109	104	для размещения складских объектов	ежегодная арендная плата на срок 5 лет	70 000,00	673	22.01.2025	Тоболин Александр Евгеньевич	70 000,00	673	1,00

Общее число реализованных на торгах земельных участков, находящихся в государственной собственности в г. Санкт-Петербурга с начала 2025 г. - 9.

#### Инвестиции в рынок земельных участков

По данным Nikoliers<sup>10</sup>, в I квартале 2025 г. в Санкт-Петербурге и Ленинградской области зафиксировано десять крупных сделок с земельными участками под девелопмент, общей площадью более 51 га. 80% площадей реализованных площадок (41 га) проданы от корпоративного сектора и по результатам тендера из федеральной собственности. Примечательно, что доля этих сделок в денежном эквиваленте составляет всего 25%.

Крупнейшей по площади земельного участка стала продажа 36 га во Всеволожске под потенциальное коттеджное строительство. Наибольший вклад в стоимостном выражении в сделки I квартала внесла покупка Fizika Development у группы «ЛСР» участка с согласованным жилым строительством на Матисовом острове (РНС на 133 тыс. кв. м, в т. ч. жилье — 70 тыс. кв. м)

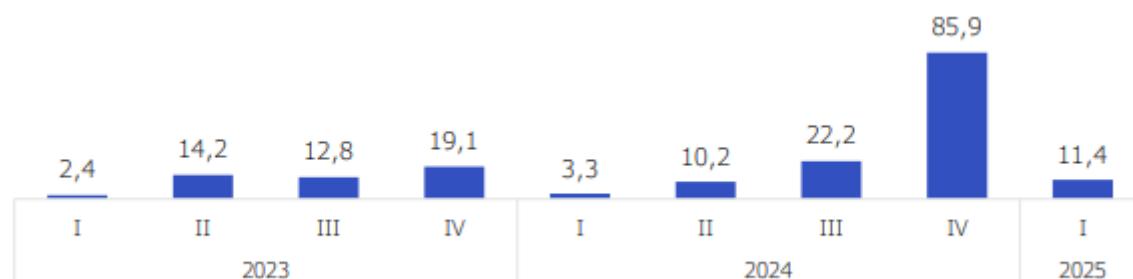


Рисунок 9. Динамика сделок с площадками под девелопмент, млрд руб.

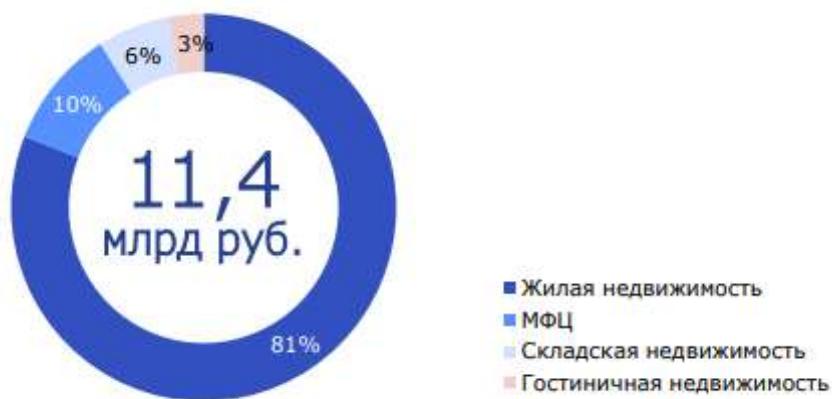


Рисунок 10. Структура площадок под девелопмент по типу будущего строительства, I квартал 2025 г

В сделках с земельными участками Петербургской агломерации начало 2025 г. было активным, особенно с учетом традиционного фактора сезонности I квартала.

По данным NF Group, в январе–марте 2025 года девелоперы и инвесторы приобрели 110 гектаров земли под строительство жилья и апартаментов. В будущем на этих участках может быть построено более 750 тыс. кв. м недвижимости.

Основной объем инвестиций по-прежнему сосредоточен в пределах Петербурга. Однако усиливается тенденция к выносу проектов за город: дефицит крупных участков и интерес к масштабным форматам стимулируют рост спроса в Ленобласти, особенно на южных и восточных направлениях.

<sup>10</sup> <https://nikoliers.ru/upload/iblock/7ee/o6h1rbxnskor4h2dj9kj04tk62lidown.pdf>

### **Вторичный рынок**

По состоянию на первый квартал 2025 года на рынке было представлено ограниченное количество предложений земельных участков под жилищное строительство - 6 объектов.

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

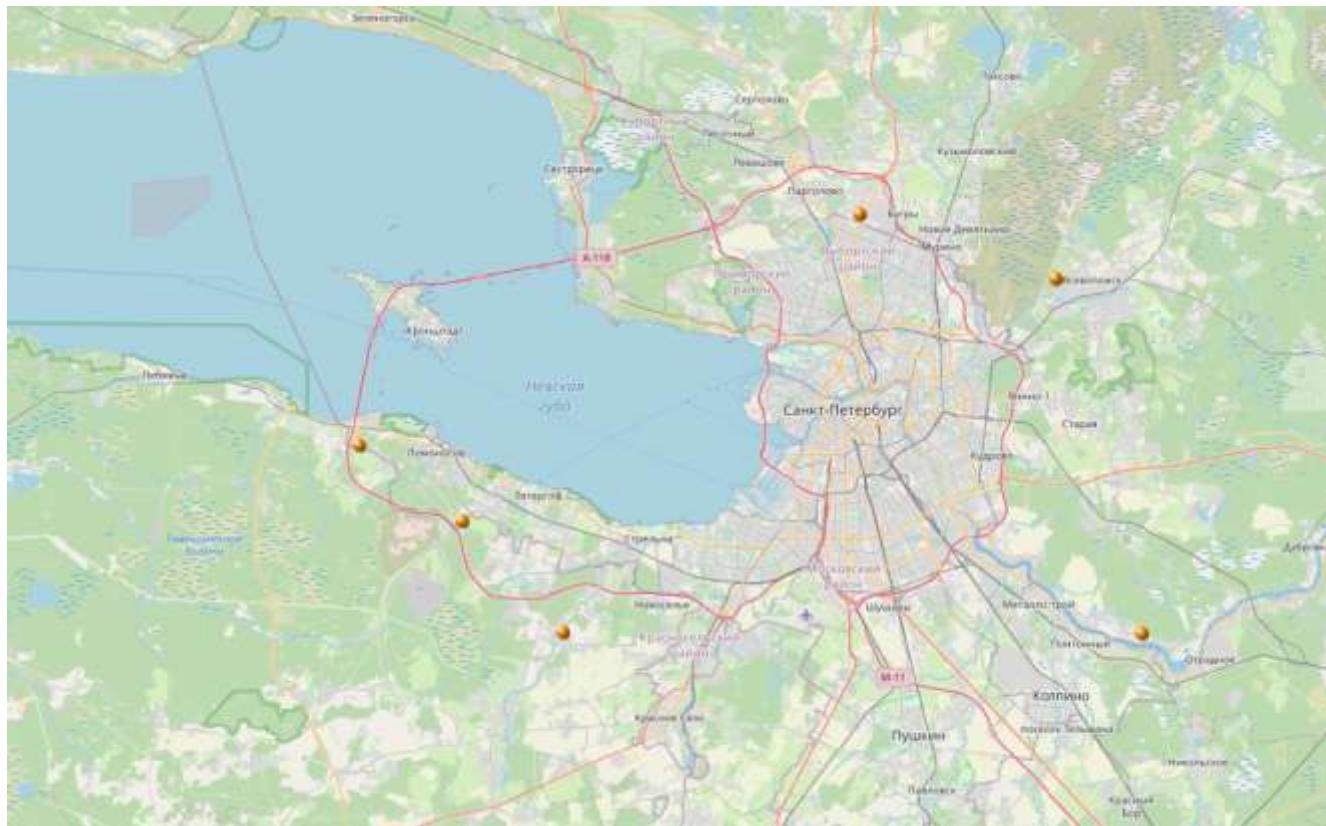


Рисунок 11. Территориальное распределение предложений земельных участков под жилищное строительство<sup>11</sup>

### **Рынок земель промышленного назначения**

На рынке предоставлено достаточное количество предложений земельных участков промышленного назначения - 41 объект.

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

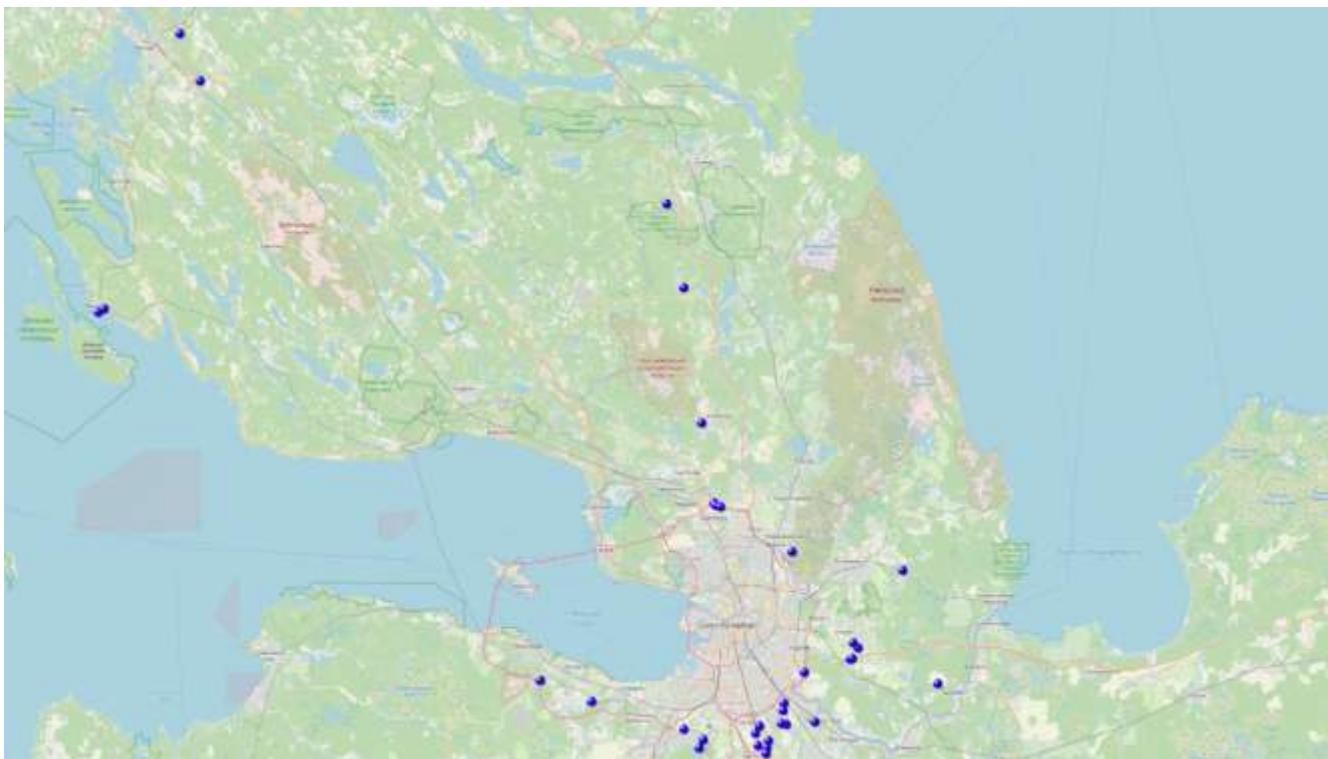


Рисунок 12. ТERRITORIАЛЬНОЕ распределение предложений земельных участков промышленного назначения<sup>12</sup>

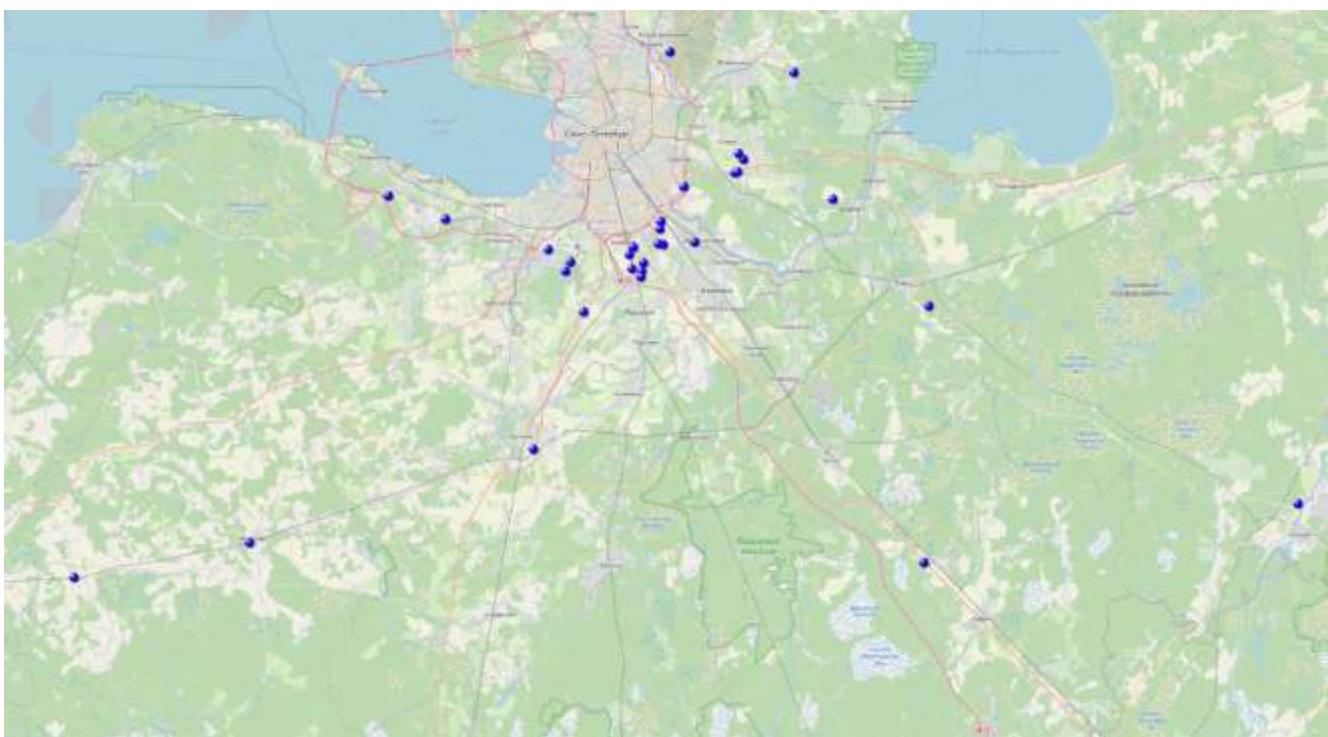


Рисунок 13. ТERRITORIАЛЬНОЕ распределение предложений земельных участков промышленного назначения<sup>13</sup>

#### *Рынок земель коммерческого назначения*

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

<sup>12</sup> <http://www.peterland.info/>

<sup>13</sup> <http://www.peterland.info/>

На рынке предоставлено достаточное количество предложений земельных участков коммерческого назначения – 15 объектов.

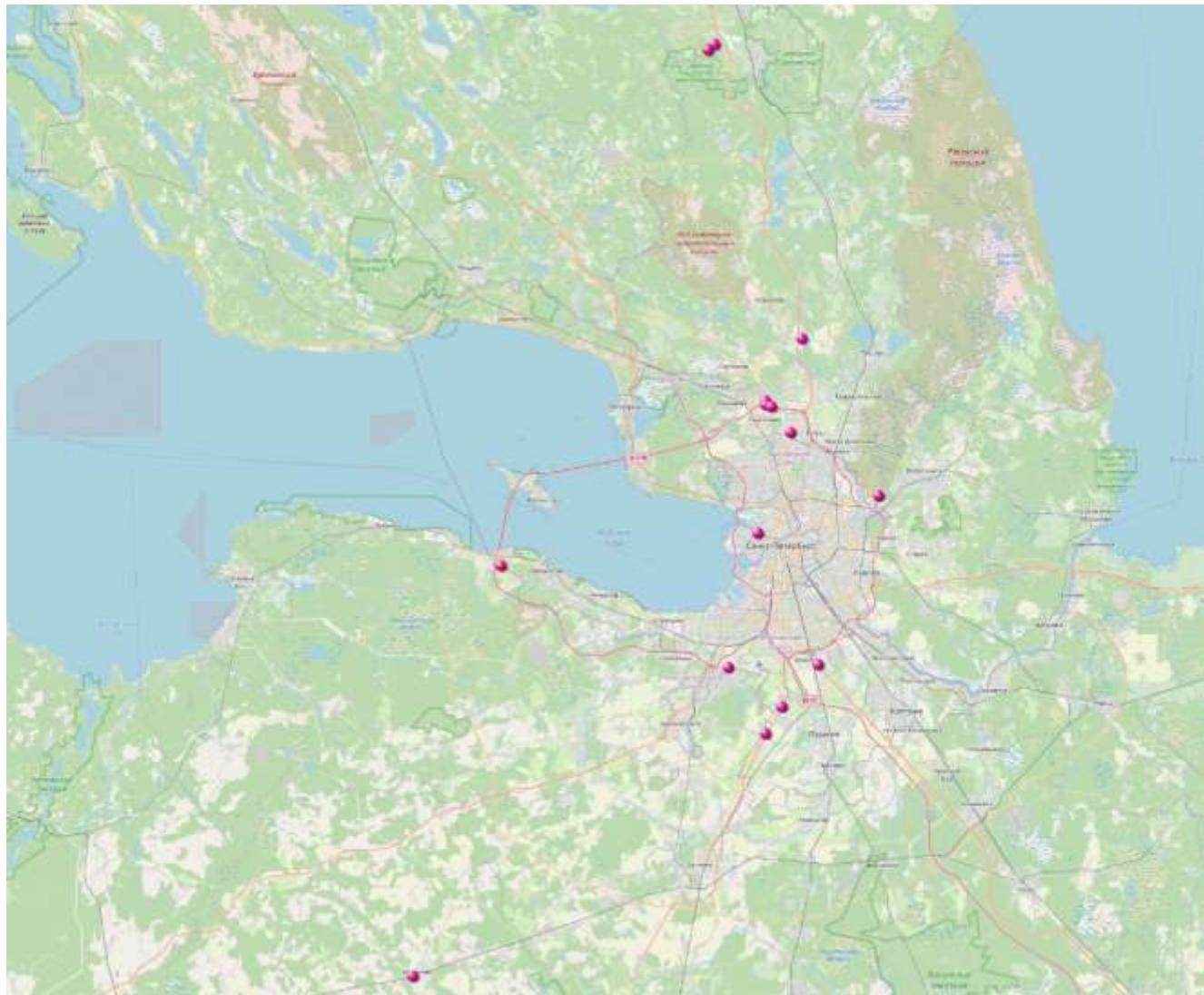


Рисунок 14. Территориальное распределение предложений земельных участков коммерческого назначения<sup>14</sup>

#### *Рынок сельскохозяйственных земель*

На рынке предоставлено ограниченное количество предложений земельных участков сельскохозяйственного назначения - 6 объектов.

<sup>14</sup> <http://www.peterland.info/>

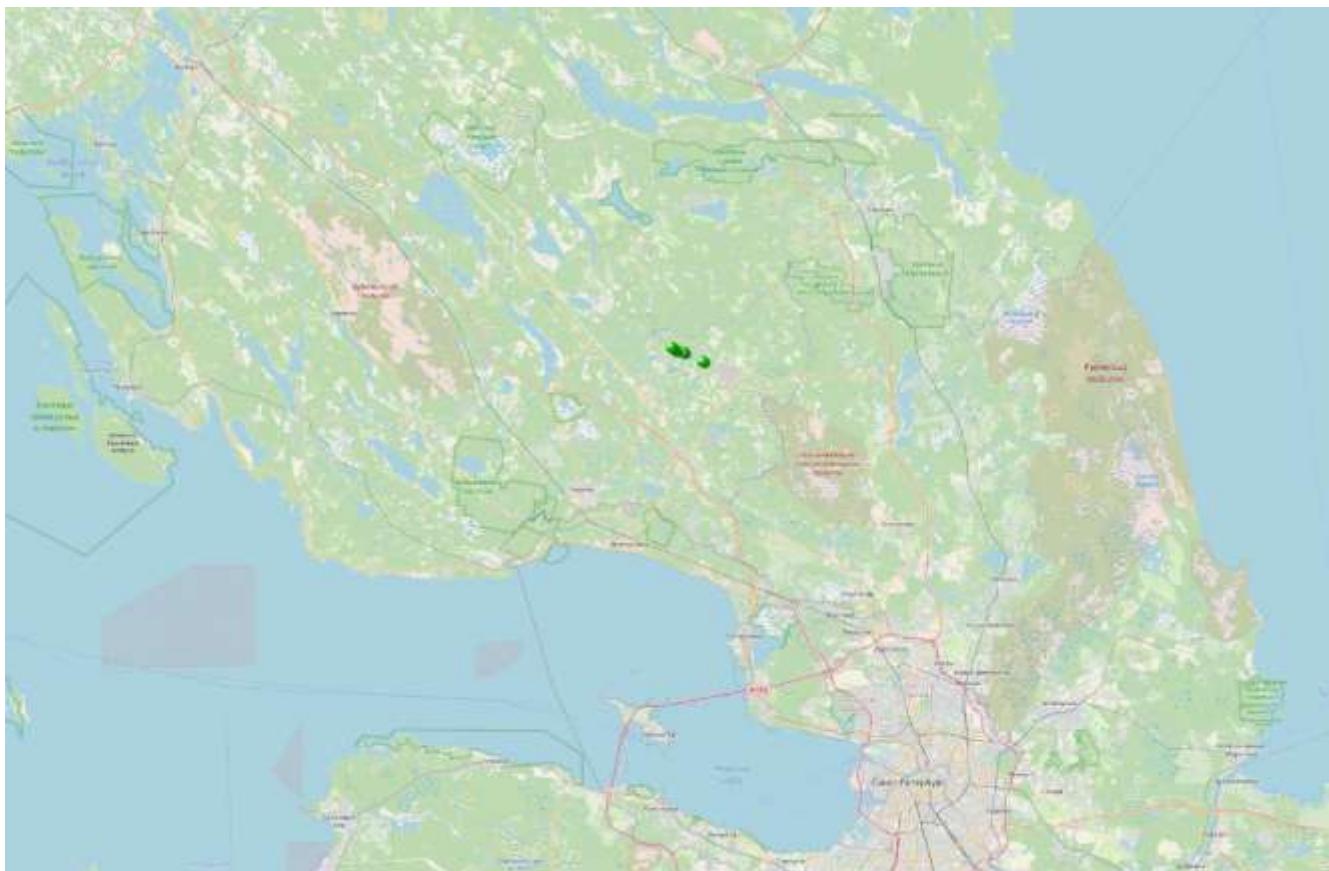


Рисунок 15. Территориальное распределение земельных участков сельскохозяйственного назначения<sup>15</sup>

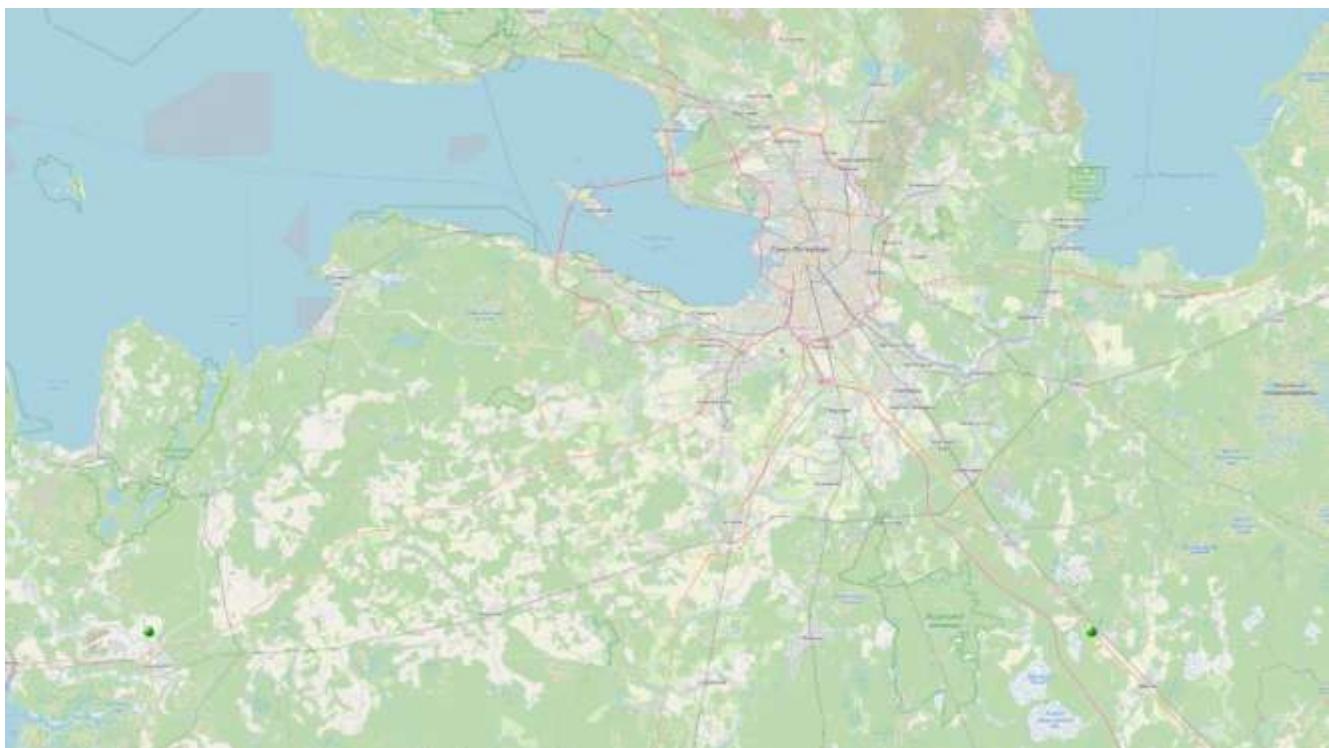


Рисунок 16. Территориальное распределение земельных участков сельскохозяйственного назначения<sup>16</sup>

<sup>15</sup> <http://www.peterland.info/>

<sup>16</sup> <http://www.peterland.info/>

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

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

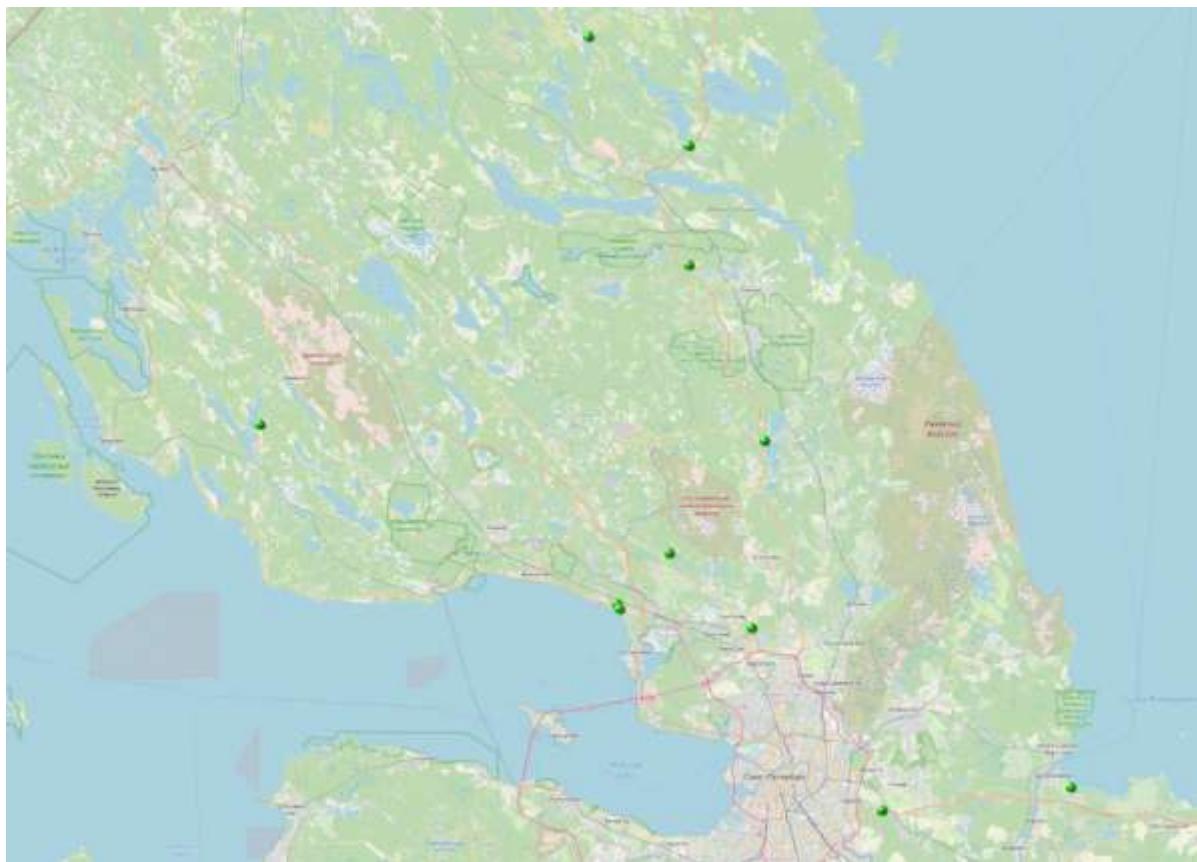


Рисунок 17. Территориальное распределение земельных участков для коттеджного строительства, СНТ/ДНП<sup>17</sup>

<sup>17</sup> <http://www.peterland.info/>

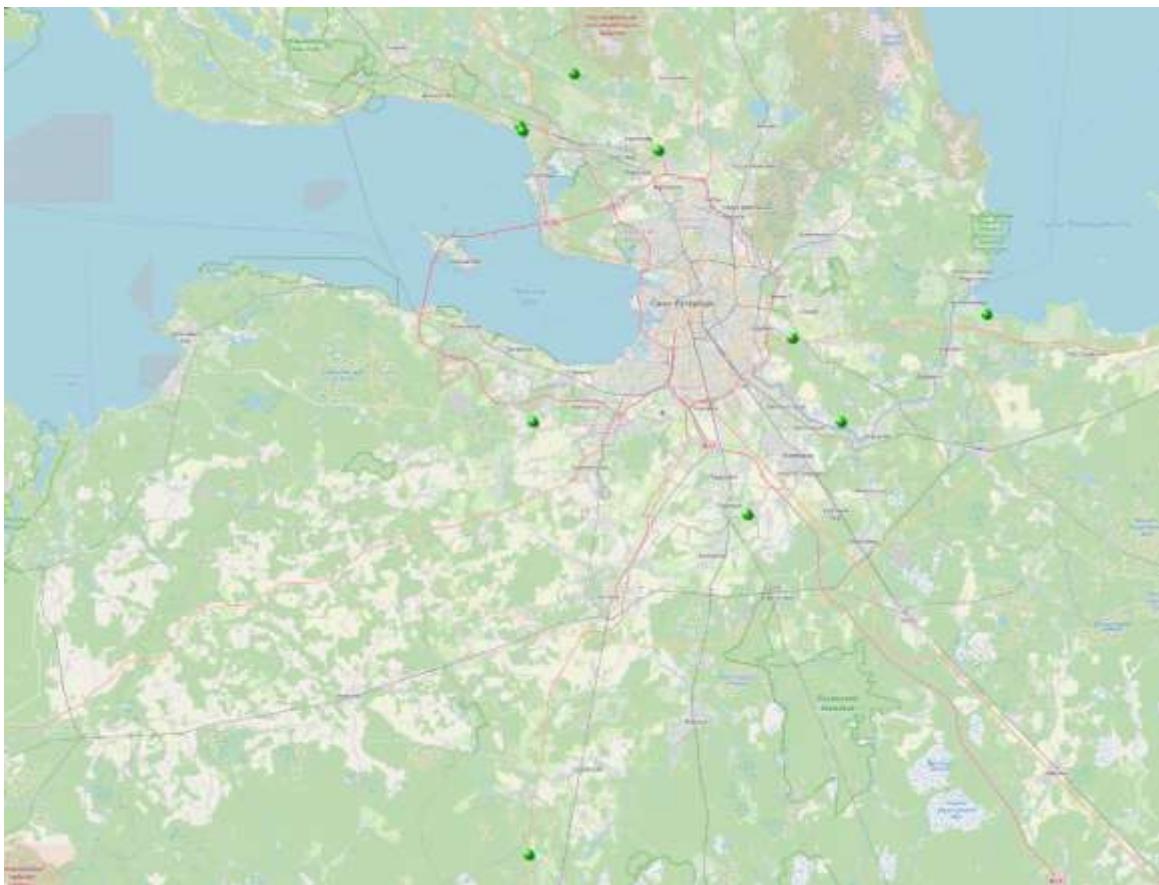


Рисунок 18. ТERRиториальное распределение земельных участков для коттеджного строительства, СНТ/ДНП<sup>18</sup>

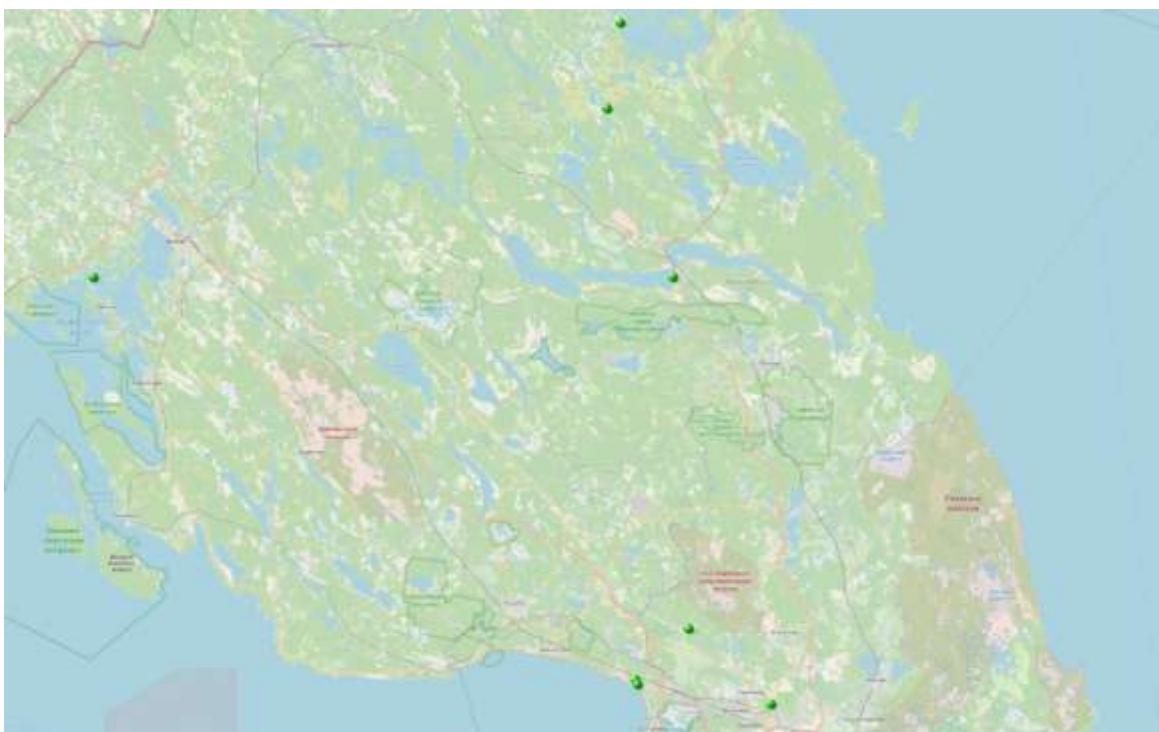


Рисунок 19. ТERRиториальное распределение земельных участков для баз отдыха (загородных отелей),  
рекреационных целей, размещения объектов физкультуры и спорта

<sup>18</sup> <http://www.peterland.info/>

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).

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

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

#### *Спрос*

В структуре спроса преобладают участки под жилую застройку.

В Петербурге сделки по приобретению земельных участков совершились в 13 районах города. В результате двух крупных сделок по покупке бывших промышленных территорий под редевелопмент лидером по общей площади приобретенной земли стал Московский район (27%). Второе место разделили Василеостровский и Невский районы – по 18%, третье место у Фрунзенского района.

При этом в денежном выражении первое место занял Василеостровский район (39% от общей стоимости приобретенной в Санкт-Петербурге земли), чему в том числе способствовали две крупные сделки на намывных территориях.

В Ленинградской области наибольший интерес инвесторов вызвали участки в Ломоносовском (84% от общей площади и 64% от общей стоимости приобретенной в ЛО земли), Всеволожском (14% и 36%) и Выборгском (2% и менее 1%) районах.

В 2024 году 59% от общего количества сделок с землей в Санкт-Петербургской агломерации составили свободные земельные участки, 37% пришлось на участки под редевелопмент, 4% – на участки с историческими зданиями под реконструкцию.

В целом в структуре объема инвестиций доля региональных девелоперов в 2024 году составила 13%, при этом по площади разница долей петербургских и региональных застройщиков значительно меньше (58 и 42% соответственно), что обусловлено ориентацией большинства новых игроков на пригородные локации.

РАСПОЛОЖЕНИЕ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ТИП	ПОКУПАТЕЛЬ	ОЦЕНЧИАЯ СТОИМОСТЬ, МЛРД РУБ.
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, НЕВСКАЯ ГУБА, ЧУ. 12	10	СВОБОДНЫЙ ЗУ	ELEMENT DEVELOPMENT	17-19
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, НЕВСКАЯ ГУБА, ЧУ. 13	11	СВОБОДНЫЙ ЗУ	LEGENDA	11-13
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, Б. СМОЛЕНСКИЙ ПР/СЕДОВА УЛ.	12	РЕДЕВЕЛОПМЕНТ	SETL GROUP	8-9
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ОКТЕМБРЬСКАЯ НАБ./ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ПР./УЛЬЯНОВСКАЯ УЛ.	11	РЕДЕВЕЛОПМЕНТ	SETL GROUP	8-9
ЛЕНГЛАСТЬ, ПОМИНОВСКИЙ Р-Н, ДЕР. МИХАЙЛОВКА	174	СВОБОДНЫЙ ЗУ	GLORAK	7-8

ИСТОЧНИК: NF GROUP

Рисунок 20. Примеры крупных сделок по покупке земельных участков в Санкт-Петербурге и Ленинградской области в 2024 г.

### Цены на земельные участки

За прошедший год стоимость сотки земли на рынке недвижимости Санкт-Петербурга выросла на 106,3 тыс. рублей и сейчас в среднем составляет 1,32 млн рублей.

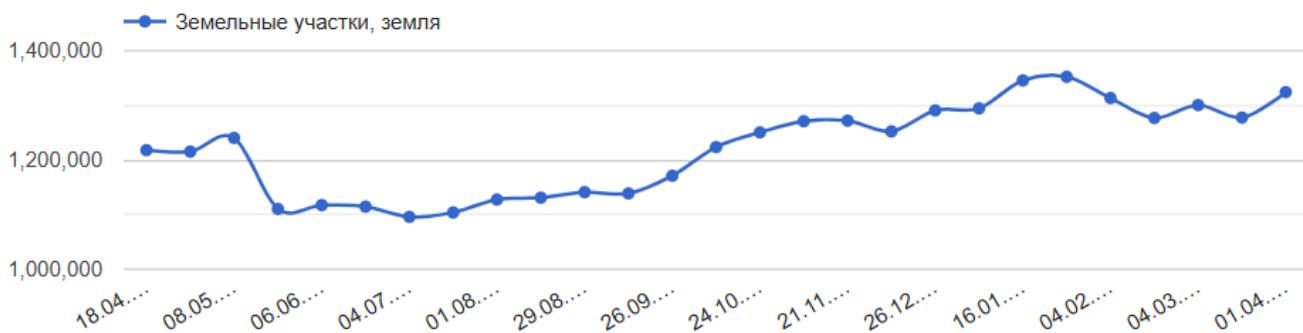


Рисунок 21. Цена на земельные участки в Санкт-Петербурге<sup>19</sup>

За тот же период времени сотка земли на рынке недвижимости Ленинградской области подорожала на 28,9 тыс. рублей и в настоящее время оценивается в среднем в 348,4 тыс. рублей.

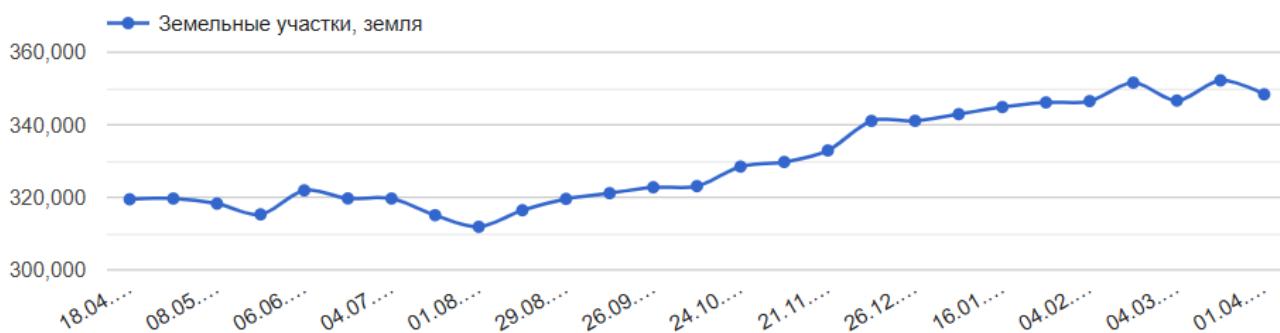


Рисунок 22. Цена на земельные участки в Ленинградской области<sup>20</sup>

### Изменения в земельном законодательстве

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

С 1 марта 2023 года стало возможным проведение электронных аукционов по предоставлению земельных участков. Ранее такая возможность отсутствовала. При этом

<sup>19</sup> <https://spb.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

<sup>20</sup> <https://spb.restate.ru/graph/lo/ceny-prodazhi-zemli/>

органы государственной власти субъектов РФ вправе определить муниципальные образования, на территории которых до 1 января 2026 года электронные аукционы не проводятся, например, из-за ограничения или отсутствия доступа в интернет на территории таких образований.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласно Федеральному закону от 02.07.2021 N 318-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об основах туристской деятельности в Российской Федерации" и статье 7 Федерального закона "О развитии сельского хозяйства": в российском законодательстве вводится понятие сельского туризма - туризм, предусматривающий посещение сельской местности, малых городов с численностью населения до тридцати тысяч человек, в целях отдыха, приобщения к традиционному укладу жизни, ознакомления с деятельностью и (или) участия в сельхозработах без извлечения материальной выгоды (примечание: за оказание работ по ведению самой фермерской деятельности).

Деятельность, включающая в том числе оказание услуг по временному размещению, организации досуга, экскурсионных и иных услуг, осуществляется сельскохозяйственными товаропроизводителями в соответствии с требованиями, установленными Правительством РФ. Гости смогут разместиться в комфортных домиках на берегу озера с шикарным видом на природу и озера.

Впервые в российское законодательство вводится понятие агротуризма - посещение сельской местности в целях отдыха, приобщения к традиционному укладу жизни, ознакомления с жизнью сельхозтоваропроизводителей или безвозмездного участия в сельхозработах. При этом аграрии получают возможность оказывать услуги по временному размещению туристов, организации их досуга, экскурсий и иных видов отдыха. Это расширит источники дохода фермеров, снизит зависимость от сезонных работ. Граждане получают возможность комфортного и познавательного отдыха на природе, знакомства с историко-культурным наследием и народными промыслами. Для деревень и малых городов это новый источник налогового дохода, дополнительные рабочие места, развитие инфраструктуры. С 2020 года очень востребован глэмпинг - отдых с комфортом на природе.

С 1 марта 2025 года вступили в силу положения Федерального закона № 487-ФЗ, в соответствии с которыми регистрацию перехода права на участок, выступающий предметом договора, приостановят, если в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) будут отсутствовать сведения о границах этого участка. При этом нет исключений в отношении видов или параметров земельных участков.

### **Коммерческие предложения**

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

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

Таблица 8. Примеры предложений земельных участков под общественно-деловую застройку и застройку, характерную для жилых кварталов в спальных районах Санкт-Петербурга

№ п/п	Адрес	Разрешенное использование	Площадь, кв. м	Цена по объявлению	Цена, руб. за 1 кв. м	Источник информации
1	г.Санкт-Петербург, улица Танкиста Хрустицкого, дом 10, литера А	для размещения жилого дома (жилых домов)	3 436,0	118 000 000	34 342	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_344_sot_promnaznacheniya_3995464758?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOj5sb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOj4IjtzOjE2OjUv3FuFo4TWNGakFKR2Ja1jt9x3h_QD8AAAA">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_344_sot_promnaznacheniya_3995464758?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOj5sb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOj4IjtzOjE2OjUv3FuFo4TWNGakFKR2Ja1jt9x3h_QD8AAAA</a>
2	г. Санкт Петербург, поселок Парголово, Торфяное, ул. Кооперативная, д.15, лит. А	для размещения жилого дома (жилых домов)	1 200,0	15 000 000	12 500	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/306515189/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/306515189/</a>
3	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Пригородный, участок 371	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей	3 211,0	69 900 000	21 769	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_321_sot_promnaznacheniya_4389782781?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOj5sb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOj4IjtzOjE2OjUjabDNXc1g0ckxwMnQ3U0d4Ijt9dhtWsD8AAAA">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_321_sot_promnaznacheniya_4389782781?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOj5sb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOj4IjtzOjE2OjUjabDNXc1g0ckxwMnQ3U0d4Ijt9dhtWsD8AAAA</a>
4	Санкт-Петербург, п. Шушары, ул. Вишерская, уч. 16	Для размещения жилого дома(жилых домов)	3 635,0	100 000 000	27 510	<a href="https://spb.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1695517494">https://spb.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1695517494</a>
5	г.Санкт-Петербург, участок 456, (Санкт-Петербург, п. Шушары, тер. Предприятия Ленсоветовское, уч. 456(территория предприятия "Ленсоветовское"))	для сельскохозяйственного использования	4 389,0	39 600 000	9 023	<a href="https://spb.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1825409753">https://spb.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1825409753</a>
6	г.Санкт-Петербург, территория предприятия "Ручьи", участок 11	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей, в т. ч. для размещения дошкольного, начального и среднего общего образования	11 559,0	80 000 000	6 921	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/279958873/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/279958873/</a>
7	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Пискарёво	Обеспечение занятий спортом в помещениях, в т. ч. для размещения дошкольного, начального и среднего общего образования	3 960,0	32 000 000	8 081	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_4588171147">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_4588171147</a>

8	Санкт-Петербург, проспект Народного Ополчения, дом 247, корпус 2, литера А	Для рекреационных целей	4 081,0	100 000 000	24 504	<a href="https://spb.domclick.ru/card/sale_commercial_land_2010379850">https://spb.domclick.ru/card/sale_commercial_land_2010379850</a>
9	Санкт-Петербург, территория предприятия "Ручьи", участок 11	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей	11 559,0	130 000 000	11 247	<a href="https://spb.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1695517545">https://spb.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1695517545</a>
10	Санкт-Петербург, ул. Новоорловская, 56, литера А	для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений	1 368,0	10 690 785	7 815	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_137sot._izhs_2945246496">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_137sot._izhs_2945246496</a>
11	Санкт-Петербург, улица Владимира Пчелинцева	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	6 613,0	45 000 000	6 805	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/307538092/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/307538092/</a>
12	Санкт-Петербург, Дунайский проспект, участок 153 (территория квартала 15 восточнее проспекта Юрия Гагарина, ограниченного Дунайским пр., Витеbskим пр., Ковжинским пер., пр. Космонавтов, в Московском районе; ОЗУ № 3)	Обеспечение занятий спортом в помещениях (Получено разрешение на строительство до 2030 года)	2 451,0	90 000 000	36 720	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnazncheniya_4414467227?cont_ext=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjIabDNXc1g0ckxwMnQ3U0d4Ijt9dh tWsD8AAAA">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnazncheniya_4414467227?cont_ext=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjIabDNXc1g0ckxwMnQ3U0d4Ijt9dh tWsD8AAAA</a>
13	Санкт-Петербург, ул. Парашютная	Для размещения жилого дома (жилых домов)	8 657,0	108 000 000	12 475	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/315263282/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/315263282/</a>

Согласно мониторингу рынка, диапазон цен предложений земельных участков под общественно-деловую застройку и застройку, характерную для жилых кварталов в спальных районах Санкт-Петербурга, составляет 6 805 – 36 720 руб./кв. м.

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

#### *Скидка на торг*

По данным Справочника оценщика недвижимости-2024<sup>21</sup>, скидка на торг при продаже земельных участков под коммерческую застройку в г. Санкт-Петербург на неактивном рынке находится в диапазоне 9,1-21,5%.

<sup>21</sup> Лейфер Л. А. Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации/ Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. – Нижний Новгород: Изд-во "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2024

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	15,3%	9,1%	21,5%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,5%	9,3%	21,6%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	15,1%	7,5%	22,8%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	15,8%	9,3%	22,4%
6	Курортные регионы	-	-	-

Рисунок 23. 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 доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах.

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

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

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 федерального государственного статистического наблюдения земельный фонд Ленинградской области на 1 января 2024 года составляет 8 390,8 тыс. га, в том числе площадь территории, покрытой Ладожским и Онежским озёрами.
- В Санкт-Петербурге и Ленинградской области первичный рынок формируют земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. Земельные участки предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность, в аренду за плату или бесплатно, иностранным гражданам и юридическим лицам, а также лицам без гражданства – только за плату. Для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства земельные участки предоставляются только на торгах (конкурсах, аукционах).
- Общее число реализованных на торгах земельных участков, находящихся в государственной собственности в г. Санкт-Петербурга в 2025 г. - 9.
- В I квартале 2025 г. в Санкт-Петербурге и Ленинградской области зафиксировано десять крупных сделок с земельными участками под девелопмент, общей площадью более 51 га.
- Крупнейшей по площади земельного участка стала продажа 36 га во Всеволожске под потенциальное коттеджное строительство.
- Основной объем инвестиций по-прежнему сосредоточен в пределах Петербурга. Однако усиливается тенденция к выносу проектов за город.
- Согласно мониторингу рынка, диапазон цен предложений земельных участков под общественно-деловую застройку и застройку, характерную для жилых кварталов в спальных районах Санкт-Петербурга, составляет 6 805 – 36 720 руб./кв. м. Следует отметить, что во время торга между продавцом и покупателем заявленные значения стоимости, как правило, снижаются.
- По данным Справочника оценщика недвижимости-2024, скидка на торг при продаже земельных участков под коммерческую застройку в г. Санкт-Петербург на неактивном рынке находится в диапазоне 9,1-21,5%.

## 10. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

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

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

К первой группе принципов могут быть отнесены:

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

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

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

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

Ко второй группе принципов относятся:

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

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

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

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

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

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

К третьей группе принципов относятся:

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

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

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

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

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

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

---

## 11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

---

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

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

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

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

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

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

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

### *Физическая возможность*

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

Форма земельного участка многоугольная, удобная для любого вида застройки, площадь - 2 607 кв. м.

Вывод: для объекта оценки физические характеристики не накладывают ограничений на его использование кроме габаритов участка.

### 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. № 728-99 в действующей редакции), территория, в границах которой расположен объект оценки, по функциональному назначению входит в состав зоны "Ж4" - зона застройки многоэтажными жилыми домами (девять этажей и более).

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. Юридически правомочно использование участка по всем основным и условно разрешенным видам разрешенного использования для зоны «ТЗЖ2».

Таблица 10. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне ТЗЖ2

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
1	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
3	Хранение автотранспорта	2.7.1
4	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
5	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
6	Дома социального обслуживания <*>	3.2.1
7	Оказание социальной помощи населению <*>	3.2.2
8	Оказание услуг связи <*>	3.2.3
9	Общежития <*>	3.2.4
10	Бытовое обслуживание <*>	3.3
11	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
12	Стационарное медицинское обслуживание <*>	3.4.2
13	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
14	Объекты культурно-досуговой деятельности <*>	3.6.1
15	Государственное управление	3.8.1
16	Амбулаторное ветеринарное обслуживание <*>	3.10.1
17	Рынки <*> <**>	4.3
18	Магазины <*>	4.4
19	Банковская и страховая деятельность <*> <**>	4.5
20	Общественное питание <*> <**>	4.6
21	Служебные гаражи	4.9
22	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.1
23	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
24	Площадки для занятий спортом	5.1.3
25	Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4
26	Связь <*>	6.8
27	Внедорожный транспорт	7.6
28	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
29	Улично-дорожная сеть	12.0.1
30	Благоустройство территории	12.0.2
<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
31	Осуществление религиозных обрядов <*>	3.7.1
32	Религиозное управление и образование <*>	3.7.2
33	Гостиничное обслуживание <*>	4.7
34	Заправка транспортных средств <*>	4.9.1.1
35	Обеспечение дорожного отдыха <*>	4.9.1.2
36	Автомобильные мойки <*>	4.9.1.3
37	Ремонт автомобилей <*>	4.9.1.4

Вывод: юридически правомочным является использование объекта оценки под общественно-деловое, жилищное и социально-бытовое 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 жилой и общественно-деловой застройки. В рассматриваемом районе при большом сосредоточении объектов жилищной и общественно-деловой застройки наблюдается недостаток объектов дошкольного, начального и среднего общего образования. Исходя из всех перечисленных факторов, наиболее эффективным использованием будет использование оцениваемого участка под строительство объекта социально-бытового назначения, в том числе объекта дошкольного, начального и среднего общего образования. Строительство объектов дошкольного, начального и среднего общего образования в плотно застроенном жилом квартале является социально значимым фактором и повышает привлекательность данной территории для проживания.

*Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование его в качестве земельного участка под объекты дошкольного, начального и среднего общего образования.*

---

## 12. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

---

Для определения рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки в соответствии с МСФО 13, Общими стандартами оценки ФСО I – ФСО VI, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, Федеральным стандартом оценки ФСО №7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик рассмотрел три подхода к оценке: затратный, сравнительный (рыночный) и доходный.

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

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

В некоторых случаях согласно 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*

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

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

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

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

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

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

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

#### *Сравнительный подход*

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

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

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

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

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

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

Вывод: Оцениваемый объект не является уникальным. Рынок подобных объектов хоть и ограничен, но существует, и информация по ценам доступна, поэтому имеются предпосылки для реализации сравнительного подхода. Таким образом, в рамках настоящей оценки определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки сравнительным подходом является возможным и целесообразным.

#### *Доходный подход*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 13.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

*Принципы и правила проведения оценки сравнительным подходом*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные этапы сравнительного подхода:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Выбор методов оценки*

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

Для оценки рыночной (справедливой)<sup>22</sup> стоимости земли в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р, применяют следующие методы:

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

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

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

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

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

<sup>22</sup> 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, рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки рассчитывалась методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

#### *Выбор объектов-аналогов и их описание*

Для применения сравнительного подхода был проведен сбор информации о предлагающихся к продаже земельных участках под размещение объектов дошкольного, начального и среднего общего образования. Так как на дату оценки земельных участков с таким разрешенным использованием на рынке предлагалось ограниченное количество предложений, Оценщик подобрал земельные участки наиболее сопоставимые по назначению, социально значимые для жилых районов - под занятия спортом в помещениях/под размещения крытых спортивных комплексов.

Объем рыночных данных об объектах-аналогах приведен в анализе рынка земельных участков Санкт-Петербурга и Ленинградской области (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 от 1 000 до 12 000 кв. м, расположенный в спальных районах Санкт-Петербурга, с разрешенным использованием под размещение

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»  
199034, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ  
№7, Линия 17-я В. О., д. 4-6 литер Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242,  
ИИН 7841394645 КПП 780101001, тел. +7 (812) 321 37 35

объектов дошкольного, начального и среднего общего образования и застройку социально значимых объектов, характерную для жилых кварталов.

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

Копии интернет-страниц приведены в Приложении 1 к отчету.

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»  
199034, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ  
№7, Линия 17-я В. О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242,  
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. +7 (812) 321 37 35

Таблица 11. Описание объекта оценки и объектов-аналогов

Характеристики объекта	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Источник информации	-	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnazncheniya_4588171147">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnazncheniya_4588171147</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/307538092/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/307538092/</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/279958873/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/279958873/</a>
Контактная информация	-	АрхивОценщика.РФ	8-911-940-65-95	АрхивОценщика.РФ
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	25.04.2025	16.09.2024	09.04.2025	27.06.2024
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н)	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Плюистрово	Санкт-Петербург, улица Владимира Пчелинцева	Санкт-Петербург, территория предприятия "Ручьи", участок 11
Кадастровый номер	78:34:0410802:31	78:11:0005606:32844	78:40:0008501:10843 (погашен) на данный момент 78:40:0008501:49299	78:11:0005608:7185
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	Обеспечение занятий спортом в помещениях, в т. ч. для размещения дошкольного, начального и среднего общего образования	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей, в т. ч. для размещения дошкольного, начального и среднего общего образования
Зона Генплан/ПЗЗ	ЗЖД/ТЗЖ2	Д/ТД1-2_1	2ЖД/Т2Ж1	ЗЖД/ТЗЖ2
Наличие улучшений под снос	нет	нет	нет	нет
Характеристика местоположения по Лейферу	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка
расположение относительно красной линии	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	первая линия
Подъездные пути	авто / норм	авто / норм	авто / норм	авто / норм
Площадь, кв. м	2 607,0	3 960,0	6 613,0	11 559,0
Форма участка	пригодная для строительства	пригодная для строительства	пригодная для строительства	пригодная для строительства
Инженерно-техническое обеспечение	Нет	Нет	Нет	Нет
теплоснабжение	нет	нет	нет	нет
водоснабжение	нет	нет	нет	нет
канализация	нет	нет	нет	нет
электроснабжение	нет	нет	нет	нет
газоснабжение	нет	нет	нет	нет
Цена предложения по объявлению	-	32 000 000	45 000 000	80 000 000
Цена предложения, руб. / кв. м	-	8 081	6 805	6 921

### *Описание проведенных корректировок*

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

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

#### *Группы элементов сравнения*

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

Первая группа элементов сравнения:

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

Вторая группа элементов сравнения:

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

#### *Корректировка объектов-аналогов по «первой группе элементов сравнения»*

##### Корректировка на передаваемые права на объект

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

##### Корректировка на условия финансирования

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

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

##### Корректировка на условия сделки

Корректировка на условия сделки отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу

необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. Цена реальной сделки может отличаться от цены предложения за счет торга между покупателем и продавцом при достижении итоговой цены.

Для проведения данной корректировки использовались данные Справочника оценщика недвижимости-2024<sup>23</sup>.

## 2. Земельные участки под коммерческую застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	15,3%	9,1%	21,5%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,5%	9,3%	21,6%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	15,1%	7,5%	22,8%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	15,8%	9,3%	22,4%
6	Курортные регионы	-	-	-

Рисунок 24. Корректировка на «торг»

Учитывая неблагоприятную экономическую обстановку в стране, а также низкую активность в сегменте земельных участков на рынке недвижимости Санкт-Петербурга, скидка на торг принята на уровне среднего значения для земельных участков под коммерческую застройку в г. Санкт-Петербург (на неактивном рынке), что составляет -15,3%.

### Корректировка на дату сделки

Объекты-аналоги №№1, 3 был взяты по данным сайта «АрхивОценщика.РФ», дата предложения объекта-аналога № 1 является июнь 2024 года, объекта-аналога №3 – сентябрь 2024 г. Объект-аналог №2 предлагался к продаже в апреле 2025 г., что сопоставимо с датой оценки.

Для объектов-аналогов №№1, 3 была введена корректировка на дату сделки.

Аналоги, используемые в расчетах, предлагались к продаже в июне 2024-апреле 2025 года. Для проведения корректировки на дату предложения использовались данные сайта Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиэлт»<sup>24</sup>.

Индексы изменения рыночных цен земельных участков за временной период без учета местоположения представлены на рисунке ниже.

<sup>23</sup> Лейфер Л. А. Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации/ Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. – Нижний Новгород: Изд-во "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2024

<sup>24</sup> <https://statrielt.ru/indeksy/2406-indeksy-izmeneniya-gupochnykh-tsen-v-rublyakh-zemelnykh-uchastkov>

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ								
	ПРОДАЖА						АРЕНДА	
Дата	Земельных участков под торговые, офисные и другие коммерческие здания (категории "Земли населенных пунктов")	Земельных участков под многоквартирное строительство (категории "Земли населенных пунктов")	Земельных участков категории "Промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения" *	Земельных участков под ИЖС, ЛПХ (без домов)	Садовых, дачных и огородных земельных участков СНТ и ДНП, в том числе с садовыми или дачными ** домами	Земельных участков сельскохозяйственного назначения с возможностью или перспективой строительства коммерческих зданий	Земельных участков сельскохозяйственного назначения с возможностью или перспективой строительства коммерческих зданий	Дата публикации
01.01.2025	1,05	0,99	1,04	1,04	1,03	1,03	1,04	22.01.2025
01.07.2024	1,09	1,05	1,09	1,10	1,08	1,08	1,08	15.07.2024

Рисунок 25. Индексы изменения рыночных цен земельных участков за временной период без учета местоположения

Территориальный коэффициент по группам ***:	01.01.2015-01.07.2021	01.01.2022-01.07.2022	01.01.2023	01.07.2023-01.01.2024	01.07.2024	01.01.2025
К <sub>A</sub>	0,99	1,02	0,99	1,00	0,97	1,01
К <sub>B</sub>	0,99	1,01	0,99	1,00	1,00	1,00
К <sub>B</sub>	1,00	0,98	1,00	1,00	0,93	0,98
К <sub>G</sub> ****	0,98	0,97	0,99	0,96	0,91	0,97

Рисунок 26. Поправочные территориальные (региональные) коэффициенты

**КА** – для А-группы (город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий),

**КБ** – для Б-группы (областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий),

**КВ** – для В-группы (остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу, Б-группу и Г-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий);

**КГ** – для Г-группы (населенные пункты с деградирующей инженерной и социальной инфраструктурой, отсутствующей экономикой, а также земельные участки их прилегающих территорий) \*\*\*\* - введён с 15.07.2024 года.

Таким образом, корректировка на дату предложения объектов-аналогов рассчитывается по формуле:

$$(\text{Полугодовой индекс изменения рыночных цен} * \text{территориальный коэффициент}) - 1) * 100\%.$$

Корректировка для объектов-аналогов №№1, 3 составила:  $1,05 * 1,01 - 1 = 6,1\%$ .

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

Таблица 12. Корректировки по первой группе элементов сравнения

Характеристики	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
<b>Первая группа корректировок</b>				
Цена предложения, руб. / кв. м	-	8 081	6 805	6 921
<b>Передаваемые права</b>	<b>право собственности</b>	<b>право собственности</b>	<b>право собственности</b>	<b>право собственности</b>
Изменение в %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб. /кв. м	-	8 081	6 805	6 921
<b>Условия финансирования</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>
Изменение в %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб. /кв. м	-	8 081	6 805	6 921
<b>Условия сделки</b>	<b>сделка</b>	<b>предложение</b>	<b>предложение</b>	<b>предложение</b>
Изменение в %	-	-15,3%	-15,3%	-15,3%
Скорректированная цена предложения, руб. /кв. м	-	6 844	5 764	5 862
<b>Дата предложения</b>	<b>25.04.2025</b>	<b>16.09.2024</b>	<b>09.04.2025</b>	<b>27.06.2024</b>
Изменение в %	-	6,1%	0,0%	6,1%
Стоимость после 1-ой гр. корр-к, руб./кв.м	-	7 259	5 764	6 217

#### Корректировка объектов-аналогов по «второй группе элементов сравнения»

Основываясь на позиционировании объекта оценки как участка, относящегося к землям населенных пунктов, предназначенного под объекты дошкольного, начального и среднего общего образования, а также учитывая данные обзора рынка земельных участков Санкт-Петербурга и Ленинградской области (п. 9.3 настоящего Отчета), Оценщик проанализировал следующие ценообразующие факторы:

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

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

Местоположение является одним из основных ценообразующих факторов. Под местоположением понимается характеристика ближайшего окружения и застройки, уровень инвестиционной привлекательности, транспортная доступность, удаленность от остановок общественного транспорта.

Таблица 13. Описание местоположения объекта оценки и объектов-аналогов

Характеристики объекта	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н)	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Полюстрово	Санкт-Петербург, улица Владимира Пчелинцева	г.Санкт-Петербург, территория предприятия "Ручьи", участок 11

Характеристики объекта	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Характеристика местоположения по Лейферу	Высотная (многоквартирная) жилая застройка			

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в сопоставимых по характеристикам ближайшего окружения и застройки, уровню инвестиционной привлекательности, транспортной доступности районах, поэтому Оценщик не проводил корректировку по фактору «местоположение».

#### 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 сайта Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиэлт»<sup>25</sup> по состоянию на 01.04.2025 г.

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,81	0,90	0,85
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,98	1,06	1,02
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения)	0,80	0,99	0,91
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,72	0,89	0,8
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,82	0,99	0,90

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

Величина корректировки для объектов-аналогов рассчитывается по формуле:

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

Расчет корректировки приведен в итоговой таблице.

#### Корректировка по фактору «площадь 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 на основании информации, представленной в Справочнике оценщика недвижимости-2024<sup>26</sup>.

<sup>25</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3611-na-krasnyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

<sup>26</sup> Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торги. Коэффициенты капитализации». Приволжский центр методического и информационного обеспечения. Нижний Новгород, 2022.

**Зависимость удельной цены земельных участков от площади.  
доверительный интервал**

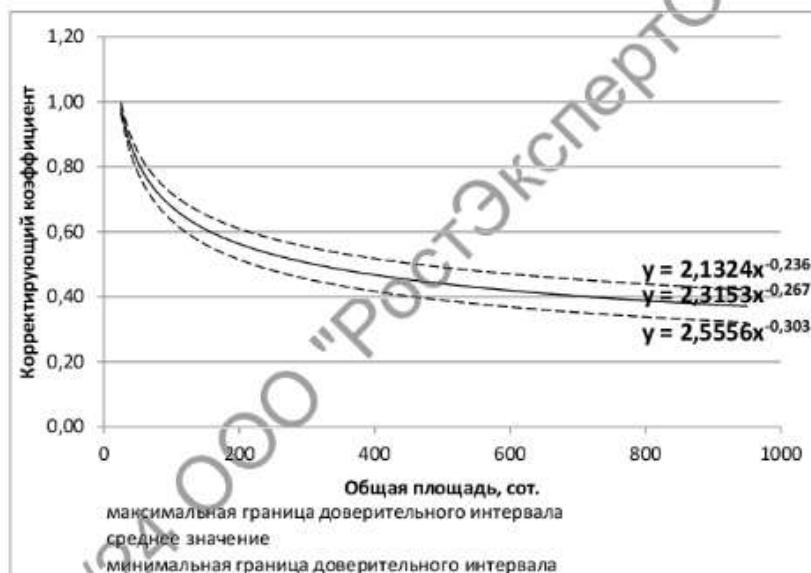


Рис. 30. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, данные по Санкт-Петербургу.  
Доверительный интервал.

Рисунок 28. Зависимость удельной цены от площади земельного участка по всем сегментам в г. Санкт-Петербург.  
Доверительный интервал

Величина корректировки для объектов-аналогов рассчитывается по формуле:

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

Где:

$K$  объекта оценки – коэффициент площади объекта недвижимого имущества;

$K$  объекта-аналога – коэффициент площади объекта-аналога.

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:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)},^{27}$$

Где:

$K$  – искомый весовой коэффициент;

$n$  – номер аналога

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

$S_1$  – сумма корректировок 1-го аналога;

$S_2$  – сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  – сумма корректировок  $n$ -го аналога.

Результаты расчета и произведенные корректировки приведены ниже в таблице.

<sup>27</sup> [www.appraiser.ru/Modules/Discuss/image.aspx?a=909](http://www.appraiser.ru/Modules/Discuss/image.aspx?a=909)

Таблица 14. Проведение корректировок и расчет стоимости объекта оценки

Характеристики	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Первая группа корректировок				
Стоимость после 1-ой гр. корр-к, руб./кв.м	-	7 259	5 764	6 217
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н)	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Полюстрово	Санкт-Петербург, улица Владимира Пчелинцева	Санкт-Петербург, территория предприятия "Ручьи", участок 11
Характеристика местоположения по Лейферу	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка
Изменение в %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Наличие улучшений под снос	нет	нет	нет	нет
Изменение в %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Разрешенное использование	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования	Обеспечение занятий спортом в помещениях, в т. ч. для размещения дошкольного, начального и среднего общего образования	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей, в т. ч. для размещения дошкольного, начального и среднего общего образования
Изменение в %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Расположение относительно красной линии	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	первая линия
Код	0,85	0,85	0,85	1,00
Изменение в %	-	0,0%	0,0%	-15,0%
Площадь, кв. м	2 607,0	3 960,0	6 613,0	11 559,0
Код	0,283	0,254	0,221	0,190
Изменение в %	-	11,8%	28,2%	48,8%
Инженерно-техническое обеспечение	Нет	Нет	Нет	Нет
теплоснабжение	1,00	1,00	1,00	1,00
водоснабжение	1,00	1,00	1,00	1,00
канализация	1,00	1,00	1,00	1,00
электроснабжение	1,00	1,00	1,00	1,00
газоснабжение	1,00	1,00	1,00	1,00
Код	1,00	1,00	1,00	1,00
Изменение в %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Общая корректировка (2 группа)	-	11,8%	28,2%	33,8%
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</b>	<b>-</b>	<b>8 116</b>	<b>7 390</b>	<b>8 320</b>
Абсолют. валовая коррекция (ABK)	-	11,8%	28,2%	63,8%
1/(1+ABK)	-	0,8944	0,7799	0,6104
Весовые коэффициенты	-	0,39	0,34	0,27
<b>Стоимость, руб./кв. м</b>	<b>-</b>	<b>7 922</b>	<b>7 390</b>	<b>8 320</b>
<b>Стоимость, руб.</b>	<b>-</b>	<b>20 653 794</b>	<b>18 970 000</b>	<b>21 960 000</b>

Таким образом, стоимость объекта оценки - земельного участка, площадью 2 607 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н), кадастровый номер 78:34:0410802:31, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 25 апреля 2025 года составляет 20 653 794 рубля.

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

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

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

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

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

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

В предыдущих разделах настоящего Отчета была проведена оценка рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода. Обоснование применения указанного подхода приведено в Разделе 12 настоящего Отчета. Результаты использованных подходов представлены в нижеприведенной таблице.

Таблица 15. Результаты расчетов различными подходами

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	20 653 794	Не применялся

Сравнительному подходу присвоен вес 100%.

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

Таблица 16. Согласование результатов оценки

Объект оценки	Сравнительный подход, руб.	Согласованная стоимость, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. (округленно)
Земельный участок, площадью 2 607 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н), кадастровый номер 78:34:0410802:31	20 653 794	20 653 794	20 650 000

*Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, площадью 2 607 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н), кадастровый номер 78:34:0410802:31 (оцениваемые имущественные права на объект оценки - право собственности на земельный участок без учета обременения в виде доверительного управления), по состоянию на 25 апреля 2025 года составляет:*

**20 650 000,00**

(Двадцать миллионов шестьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается<sup>28</sup>.

<sup>28</sup> Согласно пп. б п. 2 ст. 146 НК РФ, операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС

---

## 14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

---

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

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

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

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

Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными и согласно его профессиональным знаниям:

- изложенные в данном отчете факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются личным непредвзятым профессиональным мнением и выводами Оценщика;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом рассмотрения данного Отчета;
- Оценщик не имел личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее 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;
- настоящий Отчет составлен в соответствии с:
  - Федеральным Законом РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
  - Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
  - Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

- Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
  - Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
  - Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
  - Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
  - Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
  - Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (Введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н);
  - Стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (в действующей редакции).
- все материалы, являющиеся основанием для проведения оценки и использованные при проведении оценки, находятся в архиве Оценщика.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

*Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, площадью 2 607 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н), кадастровый номер 78:34:0410802:31 (оцениваемые имущественные права на объект оценки - право собственности на земельный участок без учета обременения в виде доверительного управления), по состоянию на 25 апреля 2025 года составляет:*

20 650 000,00

(Двадцать миллионов шестьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается<sup>29</sup>.

Оценщик  
ООО «РостЭкспертОценка»



Член саморегулируемой организации -  
СРО СПО (реестр. № 0705 от 06.07.2018 г.)

Смоляк Д.Г.

Генеральный директор  
ООО «РостЭкспертОценка»

Алексашин С.С.

<sup>29</sup> Согласно пп. б п. 2 ст. 146 НК РФ, операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС

---

## 15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

---

### *Нормативные документы*

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (в действующей редакции).
2. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
10. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (Введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н).
11. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (в действующей редакции).

### *Литература по оценке*

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

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»  
199034, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ  
№7, Линия 17-я В. О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242,  
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. +7 (812) 321 37 35

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 displays a detailed land plot listing from the ArkhivOcenika.ru platform. The main title is "Участок 40 сот. (промзонация)" (Land plot 40 hectares (industrial zoning)). Key details include:

- Адрес:** Санкт-Петербург, Красногвардейский район, комбинатский микрорайон, Промстрой, пром. зонация, Цветной город.
- Координаты объекта:** 78°00'00.000"С 30°40'00.000"В
- Характеристики объекта:** Площадь участка 40 сот.
- Дополнительно:** Дата обжалования: 18.03.2018; Дата предъявления: 18.09.2018; Категория: коммерческий; Источник: Адм.; URL: [http://www.arko.ru/real\\_estate/objekt/uchastok\\_40sot\\_promzonatsiya\\_4000](http://www.arko.ru/real_estate/objekt/uchastok_40sot_promzonatsiya_4000)
- О предложении:** Тип предложения: продажа; Статус: молниеносный; Положение: ПЗР СБ: коммерческий.

On the right side, there is a map titled "Площадь 4000 кв.м" showing the location of the land plot within a larger area labeled "Границы земельного участка" and "Признаки и планировка территории". The price is listed as "Цена: 32 000 000Р / 8 000Р кв. м". Below the map, there is a button labeled "Пометить как неудобный" (Mark as inconvenient).

At the bottom, there is a link "Дополнительная информация (скрыта)" (Additional information (hidden)).

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»  
199034, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ  
№7, Линия 17-я В. О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242,  
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. +7 (812) 321 37 35

## Объект-аналог № 2

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/207533892/>

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Санкт-Петербурге > Солнечный город, Некрасова Н.К. > Уральский

Санкт-Петербург, г. к Промышленный, Солнечный город, Солнечный Плаза, Резиденции жилой комплекс, Некрасова Н.К.

Цена за сотку 775 209 ₽

Налог: ИСН

45 000 000 ₽

Сделка с коммерческим участком

+7 911 940-65-95

• Номер только для звонка, сообщения не дадут  
• Для звонка оставьте пустую, пожалуйста

Агентство недвижимости  
Петербургская Недвижимость  
Земельные участки

**Продается коммерческая земля, 58,35 сот.**

Санкт-Петербург, г. к Промышленный, Солнечный город, Солнечный Плаза, Резиденции жилой комплекс, Некрасова Н.К.

Локализация

Схема участка

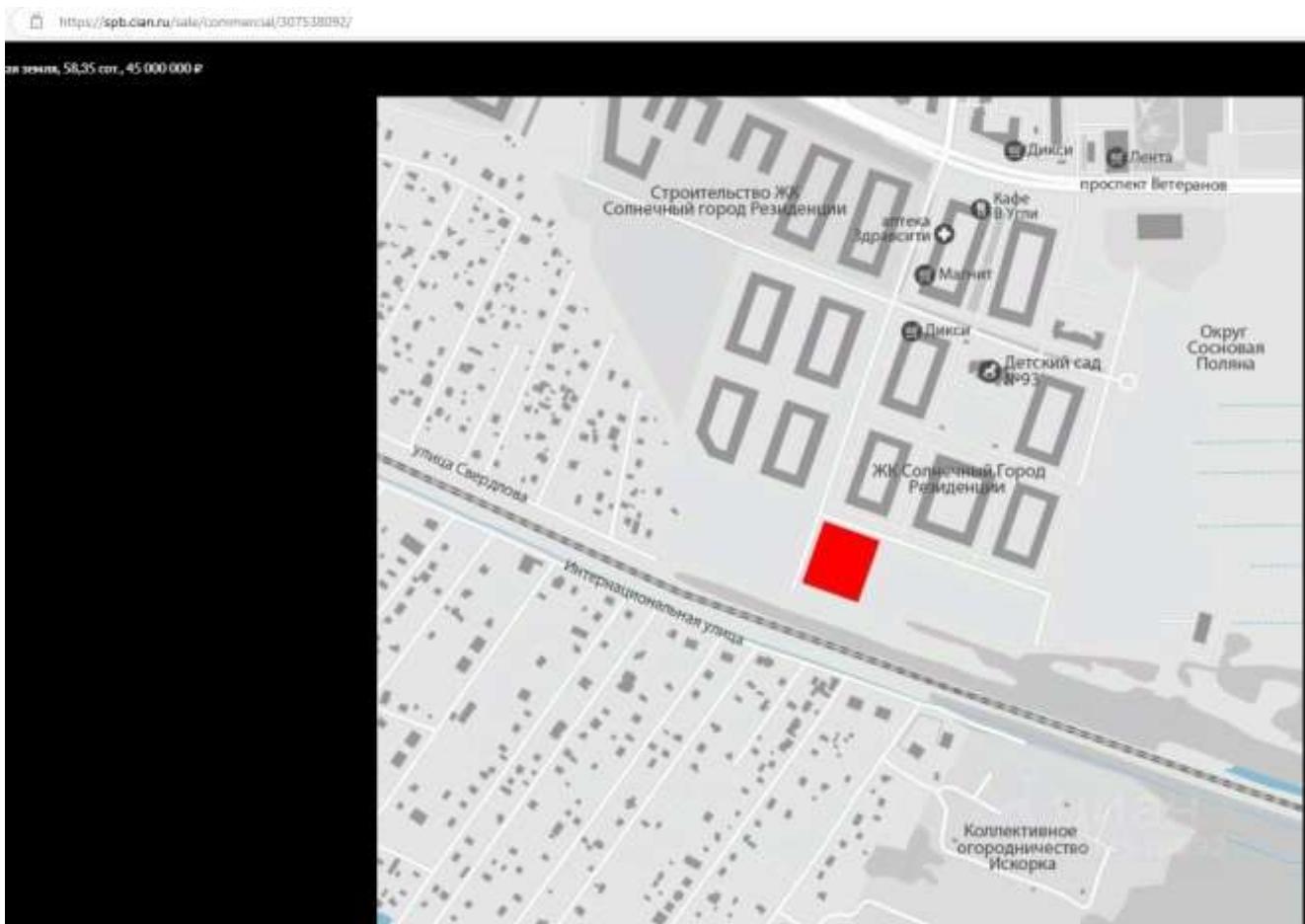
3д

Фото

Площадь участка 58,35 сот.

Категория Участок промышленности, транспорта, связи и иного назначения

К продаже предлагается земельный участок, расположенный в Красносельском районе города в составе находящегося проекта комплексного освоения территории "Солнечный город" (застраиваемый Старт Групп), рассчитанного на проживание более 80 тысяч человек. С участком давление прилегающих территорий ивода в эксплуатацию новых ЖКХ населенного района.



The screenshot shows a real estate listing for a plot of land in the Krasnogorsky district of St. Petersburg. The listing includes the following details:

- Price:** 45 000 000 ₽
- Address:** 17th Line, Building 4-6, Room 15H/16H, Office T-242.
- Description:** The plot is located in the "Sunny City" complex, which is currently under construction. It is intended for the construction of a school, kindergartens, educational clubs, and other organizations. The total population of the area will exceed 60 thousand people. The plot is located near the first extension of the Nekrasovskaya street.
- Additional Information:** The listing is from the "Saint Petersburg Real Estate" company, specializing in land plots.
- Image:** A rendering of a modern residential building complex at night.

Площадь участка была уточнена по данным Росреестра (<https://nsdp.gov.ru/>). Кадастровый номер участка ранее был 78:40:0008501:10843 (на дату оценки погашен), на дату оценки кадастровый номер участка 78:40:0008501:49299.

### Объект-аналог № 3

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»  
199034, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ  
№7, Линия 17-я В. О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242,  
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. +7 (812) 321 37 35

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





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

**Общество с ограниченной ответственностью  
«РОСТЭКСПЕРТОЦЕНКА»**

является действительным членом  
Северо-Западного общества оценщиков

(дата вступления – 02.11.2011г.)

Президент  
Северо-Западного  
общества оценщиков



И.Б. Кадушкин

19 апреля 23  
Дата выдачи «\_\_» 20\_\_ г.  
г. Санкт-Петербург

## ИНГОССТРАХ

### ДОГОВОР

#### ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (электронное страхование)

№ 433-191-067012/23



#### 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РОСТЭКСПЕРТОЦЕНКА"  
ИНН 7841394645

наб.Канала Грибоедова,д.6/2,лит.А,пом.б-Н (87)

#### 2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

Лицензия Центрального Банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

Филиал СПАО "Ингосстрах" в г. Санкт-Петербург, наб.Песочная, д.40

#### 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

3.1. С «05» июня 2023 г. по «04» июня 2024 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренным настоящим Договором.

3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

3.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) в течение Периода страхования.

#### 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):

4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 50 000 000,00 (пятьдесят миллионов рублей 00 копеек).

4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек).

4.2. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

#### 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия устанавливается в размере 8 580,00 (восемь тысяч пятьсот восемьдесят рублей 00 копеек) за период страхования.

5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «05» июня 2023 г.

5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.2, настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

#### 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

#### 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

8.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытия, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

8.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

8.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

#### 9. ТРЕТЬИ ЛИЦА:

9.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

9.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

9.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

#### 10. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

10.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.л. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования.

10.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

#### 11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

11.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

11.2. Так же по настоящему Договору не признается страховыми случаями возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

## 12. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

12.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

### **13. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

13.1. Все письма и уведомления, направляемые Страховщиком в адрес Страхователя в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

- 13.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;

13.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты Стороны осуществляют по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя - shiryaeva@ros-eo.ru, со стороны Страховщика - prof-msk@ingos.ru;

13.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя - , со стороны Страховщика - +7(499)973-02-03.

СТРАХОВАТЕЛЬ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"РОСТЕКСПЕРТОЦЕНКА"

000

«РОСТЭКС  
ПЕРТОЦЕН  
КА»

Годовая отчетная документация ООО «КОМПАНИЯ ТЕХНОДИЗАЙН»  
от 1-го января 2013 года  
до 31-го декабря 2013 года  
г. Краснодар, ул. Ставропольская, 10  
160000, Краснодарский край  
ОГРН 1021300000001  
ОГРН 1313000000001

СТРАХОВЩИК:

СПААО «Ингосстрах»

200



## ИНГОССТРАХ

Просто быть уверенным

### ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1

К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ № 433-191-074117/24

«12» ноября 2024 года

г. Санкт-Петербург

СПАО «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РОСТЭКСПЕРТОЦЕНКА"**, именуемое в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили, согласно положениям договора страхования № 433-191-074117/24 от «29» мая 2024 года (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. По соглашению Сторон раздел «Страхователь» п.1.1 Договора страхования изложить в следующей редакции:

«ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РОСТЭКСПЕРТОЦЕНКА"  
ИНН 7841394645  
199034, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ №7, Линия 17-я В. О., д. 4-6  
литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242»
2. Дополнительная страховая премия по настоящему Дополнительному соглашению не взимается.
3. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.
4. Остальные условия Договора остаются без изменений.
5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «12» ноября 2024 года.
6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых один предназначается Страховщику и один – Страхователю.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"РОСТЭКСПЕРТОЦЕНКА"**

От Страхователя:  
Александра С.С., Генеральный директор



**СТРАХОВЩИК:**  
**СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика:  
Романов В.И., Руководитель направления отдела страхования  
ответственности Филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге. Доверенность № 1986459-191/24 от 23.04.2024





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

**СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

Реестровый №0705 от 06.07.2018

**СМОЛЯК**

**Дарья Геннадьевна**

ИНН 78112443631  
ИП Ульянова Дарья

является членом

Саморегулируемой организацией Ассоциации оценщиков  
«Сообщество профессионалов оценки»

и имеет право осуществлять оценочную деятельность  
на всей территории Российской Федерации в соответствии  
с Федеральным законом «Об оценочной деятельности Российской  
Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства определяется  
сроком членства в СРО Ассоциации оценщиков «СПО»

Председатель  
Совета Ассоциации

Директор



В.В. Жуковский

А.Н. Луцяк

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

**ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИЩИКА**  
**№ 433-191-201129/24 от 16 декабря 2024 г.**

г. Санкт-Петербург, Россия

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

1.1. Смоляк Дарья Геннадьевна  
Паспортные данные: серия 40 14 № 045824 выдан ТП №58 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Невском р-не гор. Санкт-Петербурга 25.06.2014  
Адрес регистрации: 193315 г.Санкт-Петербург, пр-кт Большевиков, д.22, корп.3, кв.107  
E-mail: daria\_smolyak@mail.ru  
Tel.: 79219215932

**2. СТРАХОВЩИК:**

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
115035, Москва, ул. Петровка, 12 стр.2  
ИНН: 7705042179

Филиал СПАО "Ингосстрах" в г. Санкт-Петербурге  
197110 г.Санкт-Петербург, наб.Песочная, д.40

E-mail: prof\_msk@ingos.ru  
Tel.: +7(499)973-92-83

Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ  
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА  
СТРАХОВАНИЯ /  
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):**

3.1. С «19» декабря 2024 г. по «18» декабря 2025 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотртом настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в период страхования, заявленные Страхователем в течение срока полной давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять опасочную деятельность.

**4. СТРАХОВАЯ СУММА,  
ФРАНКИЗА:**

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000,00 (тридцать миллионов и 00/100) рублей.  
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 30 000 000,00 (тридцать миллионов и 00/100) рублей;  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере .  
4.3. По настоящему Договору франкиза не установлена.

**5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

5.1. Страховая премия по настоящему Договору составляет 8 036,00 (восемь тысяч тридцать и 00/100) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «19» декабря 2024 г.  
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет никаких-либо правовых последствий для его сторон.

**6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

6.1. Настоящий Договор заключен на основании устного заявления Страхователя и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба имуществу, заключшему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с насилием согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем является установленный в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с искавшим согласием Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оказание услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение

**9. СТРАХОВОЕ**

**ИНГОССТРАХ**

Документ подписан усиленной электронной подписью  
Документ № 0104-2509161368099791189100002 действует до 31.07.2025  
на основании №Д № 3155016-802c-46d-4a82-01136660946 от 30.07.2024  
Регистрирован в едином государственном реестре ФСК России  
ИИН доверителя: 7705042179, ИНН представителя: 50-000347299

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»  
199034, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ  
№7, Линия 17-я В. О., д. 4-6 литер Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242,  
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. +7 (812) 321 37 35

**ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

сторожового служа по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. п 10.4.4. Правил страхования.

9.2. Форма выплаты сторожового возмещения - в денежной форме.

**10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:**

10.1. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

10.2. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

10.3. Все данные, указанные в настоящем Договоре, являются существенными и при их изменении необходимо уведомить Страховщика.

10.4. Уплачивающая сторожовую премию, Страхователь выражает свое безоговорочное согласиезнакомить страховщика на предложенных Страховщиком и указанных в настоящем Договоре и Правилах страхования условиях, с которыми он ознакомлен до момента оплаты страховой премии, а также подтверждает получение настоящего Договора и Правил страхования, обязуется их выполнять. Договор страхования считается заключенным с даты уплаты страховой премии, а действие страхования начинается не ранее, чем с даты, следующей за днем оплаты страховой премии и соответствием с условиями настоящего Договора. В случае неуплаты страховой премии в установленные Договором порядок и сроки, договор страхования считается незаключенным, и Страховщик не несет никаких обязательств по нему. В случае уплаты страховой премии после указанного в настоящем Договоре срока, она подлежит возврату Страховщиком в полном объеме.

10.5. Вся информация, указанная в настоящем Договоре, и плюс настоящего Договора является сведениями об обстоятельствах, сообщенными Страхователем и имеющими существенное значение для оценки страхового риска. Страхователь, уплачивая сторожовую премию по настоящему Договору, подтверждает, что информация (сведения, данные), указанные в настоящем Договоре, являются полной и достоверной на дату заключения договора страхования, никакие сведения не были Страхователем узяты или исказены.

10.6. Принимая настоящий Договор и уплачивая сторожовую премию, Страхователь также подтверждает, что:

- Правила страхования являются общедоступными и размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу:  
[https://www.ingos.ru/Upload/2019/instance-rules/kupovlya\\_stv\\_seoschikov.pdf](https://www.ingos.ru/Upload/2019/instance-rules/kupovlya_stv_seoschikov.pdf);

- Страхователь согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по почтовому адресу, адресу электронной почты, телефонам, указанным в настоящем Договоре;

- Страхователь дает свое согласие на обработку Страховщиком его персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» и Правилами страхования.

**СТРАХОВЩИК:**  
САО «Ингосстрах»

От Страховщика: 



**ИНГОССТРАХ**

Документ создан усиленной квалифицированной электронной подписью  
Динаид Магнай Абрамович № 0104133491613680007911838100002 действует до 31.07.2025  
на основании МИД № с175ccb6-802c-464d-9a87-04136566d465 от 30.07.2024  
Размещена в Едином Базовом реестре МИД - регистрационном реестре ФНС России  
ИНН доверителя: 7705042179, ИНН представителя: 504100347286

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041762-1

« 18 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Смоляк Дарье Геннадьевне

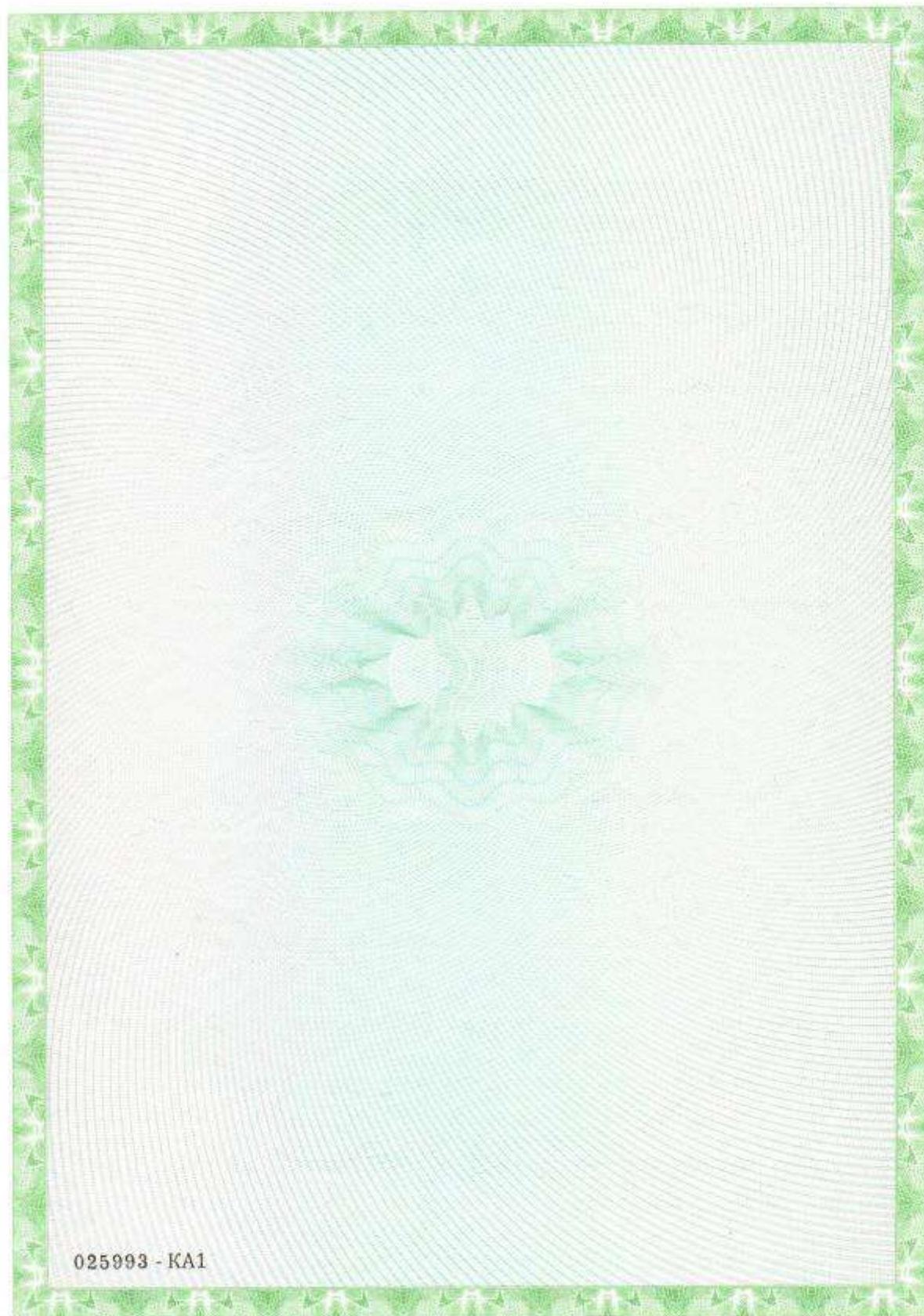
на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июля 20 24 г. № 361

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 18 » июля 20 27 г.



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 034442-3

« 28 » октября 2022 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Смоляк Дарье Геннадьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 28 » октября 2022 г. № 274

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 28 » октября 2025 г.

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

Філіяльна публично-правкова компанія "Росія-Інвест" із Санкт-Петербурга  
рекомендує використовувати додаток ["Безпека"](#)

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов записки: 15
11.04.2013г. № КУНИ-001/20125-38084819			
Кадастровый номер:	78:34:0410802:31		
Номер кадастрового квартала:	78:34:0410802		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.04.2011		
Ранее присвоенный государственный учётный номер:	Кадастровый номер 78:34:108Б:31 26.04.2011 ФГУ «Земельная кадастровая палата по городу Санкт-Петербургу»		
Местоположение:	г.Санкт-Петербург, Фермское шоссе, участок 2, (северо-западнее дома 22, литера И)-		
Площадь:	2607 +/- 18		
Кадастровая стоимость, руб.:	8336529,56		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:00:000000:1469, 78:00:000000:1470, 78:34:000000:8393		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	78:34:4108Б:7		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые знаки:	Знаки расположенных участков		
Виды разрешенного использования:	Для размещения объектов добычного, пакетного и среднего общего образования		
Сведения о надстроеках здания:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории одновременного развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, инойной зоны:	данные отсутствуют		

Лист 2

Земельный участок наи объекта недвижимости			
Лист № 2 раздел 1	Всего листов раздел 1, 3	Всего разделов 8	Всего листов винных 15
11.04.2025г. № КУ 841-001/2025-88084819			
Кадастровый номер:	78:34:0110802:31		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, биосферной природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зоне, памятке, изолированном участке, лесничестве;	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд;	данные отсутствуют		
Сведения о результатах прописания государственного земельного кадастра;	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект изыскания территории;	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о прописании и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящимся в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства индивидуального жилого дома сельского назначения или панельного дома коммерческого использования;	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решений об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора, о местоположение границ земельных участков;	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуально"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях прав на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недрального имущества: зап.		

 <b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</b> <b>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b> Отдел по вопросам земельного кадастра Федоров Федор Анатольевич Государственная администрация Российской Федерации Заявление № 02.02.04 в 10:00 2025
--

Инициалы, фамилия

ПОЛНЫЙ КАЧЕСТВЕННЫЙ ДОЛЖНОСТИ

Лист 3

Земельный участок в целях изъятия из обращения			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15
11.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-38084819			
Кадастровый номер:	78:34:0410802:31		ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 09.01.2024; разрешающий документ-постановление: приказ "О типовых правилах охраны компьютерных тепловых сетей" от 17.06.1992 № 197 выдан: Минстрой РФ.
Получатель выписки:	Сычков Дарья Геннадьевна		



ДОЛЖНОСТЬ И ФИО	Инициалы, фамилия
-----------------	-------------------

Решение 2 Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Сведения о зарегистрированных правах

		Земельный участок		иная недвижимость			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 15	
11.04.2025г. № КУВИ-001/2025-88084819							
Кадастровый номер:		78:34:04:08:02:31					
1	Правообладатель ( правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ДОХОДЪ - Рентная недвижимость"				
	Сведения о жилищности предстактства третьим лицам, правооносительные данные физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют				
2	Недр, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Однородная собственность, 78:78:038:78:095:004/2015-68/2 14.01.2016 10:32:12				
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона с согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют				
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:						
4.1	вид:	Доверительное управление					
	дата государственной регистрации:	14.01.2016 10:32:15					
	номер государственной регистрации:	78:78:038:78:095:004/2015-68/1					
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.09.2014 по 01.08.2029 с 23.09.2014 по 01.08.2029					
	типа, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЪ", ИНН: 7826685568					
	сведения о возможности предоставления третьим лицам правооносительных данных физического лица:	данные отсутствуют					
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЪ - Рентная недвижимость", № 2880, выданы 23.09.2014					
		Изменения и пополнение №1 в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЪ - Рентная недвижимость", № 2880-1, выданы 09.01.2015					
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченные правом без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют					

 <b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</b> <b>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b> <small>Соудебный офицер по исполнению судебных актов Банка Центрального банка Российской Федерации г. Санкт-Петербург, Гагаринский районный суд Зависимое: 02.01.2014 в 10:10:20</small>	Инициалы, фамилия
ПОЛНЫЙ КАЧЕСТВЕННЫЙ ДОКУМЕНТ	

Лист 5

Земельный участок в целях изъятия из обращения			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15
11.04.2025г. № КУБИ-001/2025-38084519			
Кадастровый номер:	78:34:0410802:31		
1	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления имуществом;	данные отсутствуют	
2	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обещаний на документы о правах на недвижимость;	данные отсутствуют	
3	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об имуществе;	данные отсутствуют	
4	договоры участия в долевом строительстве;	не зарегистрировано	
5	заявления в судебном порядке о праве требования;	данные отсутствуют	
6	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица;	данные отсутствуют	
7	Сведения о зоразации в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	
8	Сведения о изъятии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации изъятия из обращения;	данные отсутствуют	
11	Правоприменимые и сведения о наложении поступивших, но не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, связанные с отношениями объекта недвижимости;	отсутствуют	



Лицо на кадастровую должность	Индивидуальный предприниматель
-------------------------------	--------------------------------

Лист 6

Земельный участок наиболее недавно предоставленный			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов кадастра: 15
11.04.2025г. № КУ 841-001/2025-88084819			
Кадастровый номер:	78:34:0110802:31		
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земли сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

 ПОЛНЫЙ ИМЕНИТЕЛЬНЫЙ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сотрудник Администрации Красногвардейского района Федоровская Сельскохозяйственная Государственная Усадьба из АгроМедиа Запись №: 02.04.2024 в 14:00:00	Инициалы, фамилия
--	---	-------------------

Выведена из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

#### Описание местоположения земельного участка



Раздел 3.1 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание кадастрового земельного участка

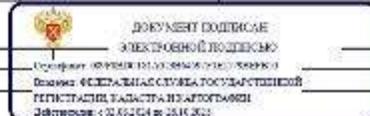
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов папки: 15
11.04.2025, № КУВИ-001/2025-88084819				
Кадастровый номер:		78:34:0410802:31		

Описание местоположения границ земельного участка							
№	Номер точки	Широтный угол	Горизонтальное протяжение, м.	Описание земельной на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков	
п/п	номера, начиная с	до конца	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	88°10.7'	24.54	данные отсутствуют	78:34:0410802:282(1)	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	118°26.6'	6	данные отсутствуют	78:34:0410802:27(1)	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	208°28.7'	1.74	данные отсутствуют	78:34:0410802:1672(1)	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	118°27.2'	6.38	данные отсутствуют	78:34:0410802:1672(1)	адрес отсутствует
5	1.1.5	1.1.6	117°55.8'	6.65	данные отсутствуют	78:34:0410802:1672(1)	адрес отсутствует
6	1.1.6	1.1.7	208°42.6'	54.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	302°17.5'	13.4	данные отсутствуют	78:34:0410802:33	данные отсутствуют

 <b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</b> <b>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b> <small>Соответствует требованиям Федерального закона от 08.05.2010 № 61-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»</small>	Инициалы, фамилия
ПОЛНЫЙ ИМЕНИТЕЛЬНЫЙ ДОЛЖНОСТИ	

Лист 9

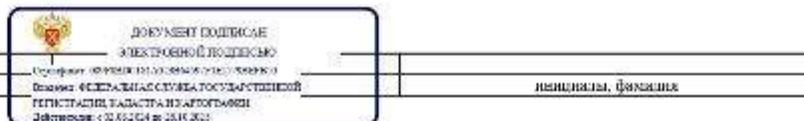
Земельный участок в целях изъятия из кадастра								
Лист № 2 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 3		Всего разделов: 8		Всего листов выданы: 15		
11.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-38084819								
Кадастровый номер:					78:04:010802:31			
8	1.1.7	1.1.7		данные отсутствуют	78:04:010802:1671	<p>Санкт-Петербург, ул. Котловского, д. 5/12, кв. 30, адрес отсутствует, 197341, г. Санкт-Петербург, пл. Фермское, п. 12, литер. Д, кв. 230; Санкт-Петербург, Фермское шоссе, п. 12, литер. Д, кв. 230; г. Санкт-Петербург, ул. Консулова, д. 32, к. 2, кв. 388; 194017, г. Санкт-Петербург, с. Савки-Петропур., пр-кт Костромской, д. 7, кв. 78; Ред. Косм., г. Ухта, п/п. Нефтехимик, д. 18, пл. 47; 197341, г. Санкт-Петербург, пл. Фермское, д. 20, к. 2, литер. А, пл. 57; 197341, г. Санкт-Петербург, пл. Фермское, д. 12, кв. 409; 197341, г. Санкт-Петербург, пл. Фермское, д. 12, кв. 141; 197341, г. Санкт-Петербург, пл. Фермское, д. 12, кв. 141; 197341, г. Санкт-Петербург, пр-кт Генерала, д. 12, к. 1, кв. 141; 197341, г. Санкт-Петербург, пер. Карельский, д. 5, кв. 23; 197341, г. Санкт-Петербург, пл. Фермское, д. 16, кв. 78; г. Санкт-Петербург, ул. Балакиревская, д. 7, кв. 1, кв. 214; 197341, г. Санкт-Петербург, пр-кт Генерала, д. 12, кв. 141; 197341, г. Санкт-Петербург, пер. Карельский, д. 5, кв. 23; 197341, г. Санкт-Петербург, пл. Фермское, д. 20, к. 1, литер. А, кв. 191; Санкт-Петербург, пр-кт Костромской, д. 3, кв. 76; г. Санкт-Петербург, ул. Парашютная, д. 17, кв. 1, кв. 24; Санкт-Петербург, пр-кт Авиаконструкторов, д. 37, кв. 1, кв. 90; 197341, Санкт-Петербург, пл. Фермское, д. 12, кв. 463; 197341, Санкт-Петербург, пл. Фермское, д. 12, литер. И, кв. 512, 197341, Санкт-Петербург, пл. Фермское, д. 12, кв. 396; Санкт-Петербург, ул. Есенина, д. 28, кв. 1, кв. 105; Санкт-Петербург, Фермское шоссе дом 12 кв. 443; Санкт-Петербург, пл. Фермское, д. 12, литер. И, кв. 177, 196158, г. Санкт-Петербург, ул. Путиловская.</p>		



Лицо наименование должности	Инициалы, фамилия
-----------------------------	-------------------

Лист 10

Земельный участок наиболее издаваемые							
Лист № 3 раздела З.1		Всего листов раздела З.1: 3		Всего разделов: 8		Всего листов выдачи: 15	
11.04.2025г. № КУ 841-001/2025-88084819							
Кадастровый номер:		78:34:04110802:31					
1	2	3	4	5	6	7	8
9	11.8	1.1.9	23°18'2"	12.3	данные отсутствуют	78:34:04110802:33	данные отсутствуют
10	1.1.9	1.1.10	21°59'1"	4.7	данные отсутствуют	78:34:04110802:34	данные отсутствуют
11	1.1.10	1.1.11	30°5'0"	22.81	данные отсутствуют	78:34:04110802:24(1)	данные отсутствуют
12	1.1.11	1.1.12	28°41'0"	56.28	данные отсутствуют	78:34:04110802:2821(1)	адрес отсутствует
13	1.1.12	1.1.13	38°33.5'	0.88	данные отсутствуют	78:34:04110802:2821(1)	адрес отсутствует
14	1.1.13	1.1.14	47°46.2"	0.88	данные отсутствуют	78:34:04110802:2821(1)	адрес отсутствует
15	1.1.14	1.1.15	56°29.3"	0.89	данные отсутствуют	78:34:04110802:2821(1)	адрес отсутствует
16	1.1.15	1.1.16	66°2.4"	0.89	данные отсутствуют	78:34:04110802:2821(1)	адрес отсутствует
17	1.1.16	1.1.1	74°24.4"	0.89	данные отсутствуют	78:34:04110802:2821(1)	адрес отсутствует



Раздел 3.2 Лист 11

Копия из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание кадастрового земельного участка

Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов папки: 15
11.04.2025г. № КУВИ-001/2025-88084819				
Кадастровый номер:		78:34:04:0802:31		

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	-	5
1	103087.26	113357.95	-	-
2	103087.82	113357.09	-	-
3	103086.66	113356.28	-	-
4	103086.17	113355.54	-	-
5	103085.38	113354.89	-	-
6	103084.89	113354.34	-	-
7	103085.52	113327.33	-	-
8	103023.07	113346.44	-	-
9	103026.89	113349.18	-	-
10	103034.61	113358.76	-	-
11	103027.45	113370.09	-	-
12	103075.03	113396.15	-	-
13	103080.61	113392.54	-	-
14	103083.65	113386.93	-	-
15	103085.18	113387.76	-	-
16	103088.04	113382.48	-	-
1	103087.26	113357.95	-	-



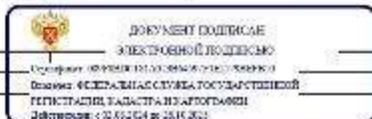
Лицо с правом подписи	Документ подписан	Инициалы, фамилия
Приложение к настоящему документу	Приложение к настоящему документу	Приложение к настоящему документу

Раздел 4 Лист 12

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части земельного участка

Земельный участок под объекта недвижимости			
Лист № 1 раздел 4:	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15
11.04.2025, № КУВИ-001/2025-88084819			
Кадастровый номер:	78:34:04:10802:31/1		
План участка, складчина части земельного участка		Учетный номер чисты: 78:34:04:10802:31/1	
Масштаб 1:50	Установите обложку страницы:		



Инициалы, фамилия

Изъятия из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок под объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8
Всего листов пыльники: 15		
11.04.2025; № КУВИ-001/2025-88084819		
Кадастровый номер:		
Учетный номер части:	Площадь, м <sup>2</sup>	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
78:31:0:10802:31:1	3	<p>иных ограничений (обременений); ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; регулятив документа-основания: приказ "О типовых правилах охраны коммунальных сетевых сооружений" от 17.08.1992 № 197 выдан: Минстрой РФ ; Соседство с ограниченными (обремененными):</p> <p>Ограничения предусмотрены п. 5, 6. Типовых правил охраны коммунальных тепловых сетей, утвержденных Приказом Министерства Архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17.08.1992 № 197, а именно: п. 5. В пределах охраняемых зон тепловых сетей не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе генеральных сетей, их повреждение, несчастные случаи или приводящие к аварии: разминировать теплопроводные стяжки, хранить горюче-смазочные материалы складом или транспортировать, прессовать химические материалы; загромождать подъезды и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать, тяжелые и громоздкие материалы, возле которых засыпанные сбросы и яйца, устраивать склады и ямы, изолированные границами, ограждаемые пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, парки, огорода и т.д.; устраивать всякого рода садки, развешивать костры, сжигать бытовой мусор или промышленные отходы; производить работы устроеками масштабами, производить сброс и сливы ядов и коррозионно-активных веществ и горюче-смазочных материалов, пронизывать в помещения канализации, центральные и индивидуальные тепловые пункты посторонним лицам; отрывать, снимать, закапывать под клеммер тепловых сетей; обсыпать в камеры мусор, отходы, снег и т.д.; снимать покрытия металлический слой тепловой изоляции; разрушать тепловую изоляцию; ложить на трубопроводы индукционной прокладки (изделия, через трубы проникающие только по специальным переходным мостикам); запечатывать подставки зданий, особенно имеющих опасность взрываения, в которых расположены тепловые сети или оборудование тепловых сетей под мостовые склады для яиц, целик, тепловые звенья в здания должны быть изолированы; п.б. В пределах территории прибрежных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятия и организаций, в которых находятся эти сети, запрещаются производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или спас любых зданий и сооружений; производить капитальные работы, плаванию трубы, послушу деревьев и кустарников, устраивать коммуникационные клумбы, производить посугогие-разрушительные работы, в такие работы, связанные с разрушением грунта и дорожных покрытий; сооружать переходы через трубопроводы тепловых сетей.; Регистрационный номер: 78:34:6:2271; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории.</p>



Лицо наименование должности	Инициалы, фамилия
-----------------------------	-------------------

Лист 14

Земельный участок наиболее удаленных			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов включено: 15
11.04.2025г. № КУ 841-001/2025-88084819			
Кадастровый номер:	78:34:0110802:31		
	Биз. зона по документу: Охранный зона объекта "Тепловая сеть с кадастровым номером 78:34:0000000:88092"; тип зоны: Охранный зона тепловых сетей		

ПОЛНОМ ПРАВОМОСТИ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сотрудник Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации Заявление № 02.02.2024 в 10:00:00	Инициалы, Фамилия
-----------------------------	---	-------------------

Лист из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок под объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов папки: 15
11.04.2025г. № КУВИ-001/2025-88081819			
Кадастровый номер:			78:34:0410802:31:1
Сведения о характерных точках границы части (части) земельного участка			
Участковый номер части: 78:34:0410802:31:1			
Система координат			
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	4
1	103035.52	113327.33	-
2	103039.89	113329.72	-
3	103039.81	113329.73	-
4	103039.28	113329.73	-
5	103038.74	113329.67	-
6	103038.22	113329.55	-
7	103039.72	113329.36	-
8	103037.24	113329.12	-
9	103036.8	113328.82	-
10	103035.5	113327.67	-
11	103035.52	113327.33	-



Лицо наименование должности	Инициалы, фамилия
-----------------------------	-------------------

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»  
199034, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ  
№7, Линия 17-я В. О., д. 4-6 литер Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242,  
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. +7 (812) 321 37 35



КОПИЯ ВЕРНА

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Санкт-Петербург

14.01.2016

Дата выдачи:

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

Субъект (субъекты) права: 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.

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Государственный регистратор

(подпись, и.л.)  
78-78/038-78/095/004/2015-68/2

Жукова М.В.

Медников О.А.  
Зас. гос. архива

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»  
199034, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ  
№7, Линия 17-я В. О., д. 4-6 литер Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242,  
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. +7 (812) 321 37 35

78-АИ 208188

**Федеральное государственное учреждение «Государственная кадастровая палата по городу Санкт-Петербургу»**

(запись оценки органа кадастрового учета)

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

26.04.2011 № 5833

1 Кадастровый номер 78:34:4108Б:31		2 Лист № 1		3 Всего листов 2	
4 Общие сведения					
5 —		6 Дата вынесения номера в государственный кадастр недвижимости: 26.04.2011			
7 Местоположение: г. Санкт-Петербург, Федоровское шоссе, участок 2, (северо-западное здание дома 22, литеру Н)					
8 Категория земель:					
8.1 Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли запаса
8.2	бесъ				
9 Разрешенное использование: для размещения жилого дома(жилых домов)					
10 Фактическое использование /характеристика деятельности/ —					
11 Площадь (кв.м): 2607	12 Кадастровая стоимость (руб.) 5221821	13 Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./кв.м): 2003	14 Система координат: МК 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 Внучатинский	18.3 Номера участков, подлежащих сносу с кадастрового учета: 78:34:4108Б:7	E.Ю.Воронки <i>Ольга</i> (подпись) E.Ю.Воронки (подпись)

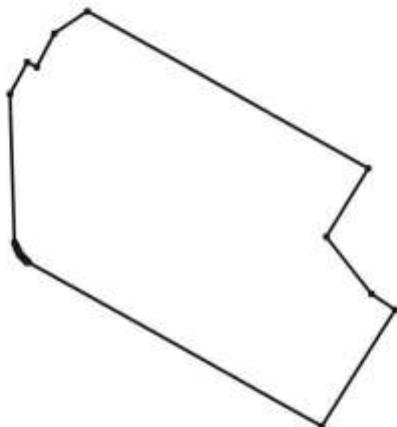


**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)**

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				




*Е.Ю.Биркин*  
(подпись)  
*Ведущий инженер*  
(наименование должности)

*Е.Ю.Биркин*  
(подпись)