ЭДВАЙС
Центр оценки

Тел.: 8 (843) 239 28 78 сайт: www.ocenkakzn.ru
эл.почта: ceo2013@mail.ru

ОТЧЕТ № П-08

об оценке рыночной стоимости размера ежегодной за земельные участки с учетом расположенного на нем имущества третьих лиц

Заказчик	**Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга**
Исполнитель	**ООО «Центр оценки «Эдвайс»**

Дата оценки	**14.08.2020 г.**
Дата составления отчета	**14.08.2020 г.**
Дата обследования объекта оценки	**11.08.2020 г.**
Срок проведения оценки	**11.08.2020 г. – 14.08.2020 г.**

г. Казань, 2020 г.

©Все права на распространение и копирование данного документа принадлежат ООО «Центр оценки «Эдвайс»

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

По Вашему заказу специалисты ООО «Центр оценки «Эдвайс» определили рыночную стоимость размера ежегодной за земельные участки с учетом расположенного на нем имущества третьих лиц.

Оценка объекта выполнена по состоянию на 14.08.2020 года. Проверка правового положения объекта не проводилась. Развернутая характеристика объекта представлена в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. с изменениями от 03.08.2018г., с Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3) утвержденными приказами Министерства экономического развития РФ № 297, № 298, № 299 от 20.05.2015 г., с Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» Протокол № 36/2017 от «24» мая 2017г., и ФСО №7, утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 08 декабря 2014 г. № 611, с Международными Стандартами Оценки (МСО) Международного Комитета по Стандартам Оценки Имущества (МКСОИ).

Необходимую информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость размера ежегодной за земельные участки с учетом расположенного на нем имущества третьих лиц, по состоянию на 14.08.2020 года, составляет:

163 923 (Сто шестьдесят три тысячи девятьсот двадцать три) рубля 94 копейки

В случае возникновения каких-либо вопросов по данной работе, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к оценщикам ООО «Центр оценки «Эдвайс».

Будем рады видеть Вас среди наших постоянных клиентов.

Директор
ООО «Центр оценки «Эдвайс» Шаймиева А. М.

СОДЕРЖАНИЕ

Часть 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ....4
1.1. Основные факты и выводы....4
1.2. Основания для проведения оценки....4
1.2.1. Заключение специальных экспертиз....4
1.3. Задание на оценку....4
1.4. Заявление о соответствии....5
1.5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки....6
1.6.Сведения о заказчике и об оценщике....7
1.7. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки....8
1.8. Перечень использованных при проведении оценки объекта данных с указанием источника их получения....9
1.9.Перечень документов, используемых оценщиком устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки....9
1.10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения....9
Часть 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....15
2.1 Перечень объектов, подлежащих оценке....15
2.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки....15
2.4. Характеристика местоположения объекта оценки....16
2.5. Краткий обзор города....16
2.6 Краткий обзор района....18
Часть 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ....21
3.1. Анализ общей политической, экономической и социальной обстановки в стране и регионе с указанием ее влияния на рынок оцениваемого объекта недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, предшествующих дате оценки....21
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект....31
3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом использовании, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен....34
Часть 4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....38
4.1 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов....38
Часть 5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....45
5.2. Согласование результатов....50
ЗАКЛЮЧЕНИЕ....53
ПРИЛОЖЕНИЕ....54

Часть 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

1.1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Оценке подлежит рыночная стоимость размера ежегодной за земельные участки с учетом расположенного на нем имущества третьих лиц. Земельный участок расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Пулковский меридиан, Штурманская улица, участок 120, площадью 273 кв.м, кадастровый номер 78:14:0007704:3287

1.1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.

Таблица 1

Наименование	Площадь, кв.м.	Затратный подход, руб. в мес	Сравнительный подход, руб. в год	Доходный подход, руб. в год	Итого стоимость, руб. в год	Итоговая стоимость, руб. в год за 1 кв. м.
Земельный участок кадастровым номером 78:14:0007704:3287	273	163923,94	Не применялся	Не применялся	163923,94	600,45

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: результаты оценки могут использоваться для проведения торгов.

Итоговая стоимость объекта оценки: Таким образом, итоговая рыночная стоимость размера ежегодной за земельные участки с учетом расположенного на нем имущества третьих лиц, по состоянию на 14.08.2020 года, составляет:

163 923 (Сто шестьдесят три тысячи девятьсот двадцать три) рубля 94 копейки

1.2. Основания для проведения оценки

Государственный контракт №0172200003120000022_160861 от 25.06.2020 года, заказ на оценку между Заказчиком –Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга и Исполнителем – ООО «Центр оценки «Эдвайс».

1.2.1. Заключение специальных экспертиз

Специальные экспертизы не проводились

1.3. Задание на оценку

Таблица 2

Объект оценки	Земельный участок расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Пулковский меридиан, Штурманская улица, участок 120, площадью 273 кв.м, кадастровый номер 78:14:0007704:3287
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации	Объект оценки не имеет составных частей
Цель оценки	определение рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы объекта
Задача оценки	Задачей настоящей оценки является выявление особенностей ценообразования объекта оценки применительно к характеристикам соответствующего сегмента рынка, правового титула, количественным и качественным характеристикам объекта оценки, а также специфики правоприменительной практики по совершению предполагаемой сделки. Это позволит однозначно идентифицировать объект оценки в системе вещных и обязательных прав, дать надлежащее обоснование вида определяемой стоимости. Анализ документации позволит выявить основные составляющие рисков, связанных с проведением оценки, и рассчитать величину их покрытия. В результате должно быть проведено надлежащее экономическое и правовое обоснование итоговой оценки объекта для указанного назначения.
Имущественные права	Собственность не разграничена
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Оценке подлежит право аренды
Обременения или ограничения права	Сведения отсутствуют
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости арендной платы за Объект оценки для проведения торгов.

	Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Использование результатов оценки возможно только в целях, предусмотренных предполагаемым использованием результатов оценки
Вид стоимости	Рыночная стоимость. (расчетная денежная сумма, за которую объект оценки может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях) Согласно Федеральным стандартам оценки (ФСО №1,№2,№3), утвержденным Приказом №297, №298, №299 от 20.05.15 года МЭРТ РФ.
Дата проведения оценки	14.08.2020 года
Срок проведения оценки	11.08.2020 года – 14.08.2020 года
Дата составления отчета	14.08.2020 года
Дата обследования объекта оценки	11.08.2020года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135 – ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», нормативно – правовых актов РФ и субъектов Федерации. Федеральными стандартами оценки ФСО №№1-3,7, Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» Протокол № 36/2017 от «24» мая 2017г 1. Результат работы оценщиков (отчет) достоверен лишь в полном объеме и действует лишь в указанных целях 2. Оценщики исходили из того, что на объект оценки имеются все права собственности в соответствии с действующим законодательством. 3. Исходные данные, использованные при подготовке отчета, были получены из источников, считающихся достоверными. Тем не менее, по причине того, что оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. 4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 5. Все прогнозы и допущения, сделанные в тексте отчета, базируются на существующей рыночной ситуации, объеме и достоверности имеющейся в распоряжении оценщика информации. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости арендной платы Объекта оценки действительно только на дату 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 стоимость арендной платы Объекта оценки. • Отчет содержит профессиональное, субъективное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости арендной платы Объекта оценки как наиболее вероятной цене, по которой он может быть сдан в аренду и не является гарантией того, что Объект оценки будет сдан в аренду по цене, равной арендной плате, указанной в Отчете.
Применяемые (используемые) стандарты оценки	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135 – ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», нормативно – правовых актов РФ и субъектов Федерации. Федеральными стандартами оценки ФСО №№1-3,7, Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» Протокол № 36/2017 от «24» мая 2017г..

1.3.1. Балансовая стоимость объектов оценки

Информация о балансовой стоимости отсутствует

1.4. Заявление о соответствии

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете, допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, беспристрастными, профессиональными анализом, мнениями и выводами;
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой личной заинтересованности относительно объекта оценки и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к вовлеченным сторонам;

4. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

5. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора;

6. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика.

7. Гонорар оценщиков не зависит от оценочной стоимости объекта, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования вовлеченными сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;

8. Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;

9. Заказчик либо иные заинтересованные лица не вмешиваются в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

10.Никто, кроме подписавших настоящий Отчет, не участвовал в подготовке Отчета и не оказывал авторам профессиональной помощи в его написании;

11. Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. с изменениями от 03.08.2018г., с Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3) утвержденными приказами Министерства экономического развития РФ № 297, № 298, № 299 от 20.05.2015 г., с Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» Протокол № 36/2017 от «24» мая 2017г.., и ФСО №7, утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 08 декабря 2014 г. № 611, с Международными Стандартами Оценки (МСО) Международного Комитета по Стандартам Оценки Имущества (МКСОИ).

12.Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений оценщиков, и являются на их взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;

13.Определенная рыночная стоимость признается действительной на дату оценки;

14.Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты оставления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

Оценщик Л.Р. Гизетдинова

1.5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- ✓ заключение с Заказчиком Договора на проведение оценки, включая задание на оценку;
- ✓ осмотр Объекта оценки, фотофиксация;
- ✓ установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лици иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения рыночной стоимости арендной платы, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом;
- ✓ анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость;
- ✓ выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- ✓ согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости арендной платы Объекта;
- ✓ составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

1.6.Сведения о заказчике и об оценщике

Таблица 3

Наименование	Характеристика, значение
Заказчик оценки	
организационно-правовая форма	Исполнительный орган государственной власти Санкт-Петербурга
Полное наименование	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга
ИНН/КПП	ИНН 7832000076 КПП784201001
место нахождения	Юридический адрес: 191060, Санкт-Петербург, улица Новгородская, д. 20, литера А, помещение 2-Н
прочие сведения	УФК по Санкт-Петербургу (Комитет финансов Санкт-Петербурга лицевой счет 02722001250, Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга лицевой счет 0270000), р/с40201810600000000003 в Северо-Западном главном управлении Центрального банка Российской Федерации (сокращенное наименование -Северо-Западное ГУ банка России) БИК 044030001 Тел. (812) 576-75-15 Факс: (812) 576-49-10
Оценщик, работающий на основании трудового договора	
фамилия, имя, отчество оценщика	Гизетдинова Ляйсан Ришатовна
местонахождение оценщика	РТ, г. Казань, ул. Восстания, д. 40, оф. 5
Почтовый адрес	420039, РТ, г. Казань, ул. Восстания, д. 40, оф. 5
Адрес электронной почты	ceo2013@mail.ru
Номер контактного телефона	8 843 239 28 78
информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», местонахождение: 109028, Москва, Хохловский пер., д.13, стр.1 (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет» № 000636 от 02 апреля 2019 г., рег. №2671)
номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Частного учреждения «Образовательная организация дополнительного профессионального образования «Международная академия экспертизы и оценки» по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» №642408158464 от 30 ноября 2018 года
сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Профессиональная деятельность оценщика застрахована: Страховой полис №922/1735989280 от 02 июня 2020. года: страховщик: СПАО «РЕСО-гарантия». Период страхования: с 10.06.2020 г. до 09.06.2021 г. Страховая сумма: 30 000 100,00
стаж работы в оценочной деятельности	6 лет
Квалификация	Оценщик I категории
Степень участия в проведении оценки объекта оценки	Осмотр, проведение расчетов, составление отчета об оценке объекта оценки.
организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Центр оценки «Эдвайс»
место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	г. Казань, ул. Восстания, д. 40, оф. 5
Прочие сведения	ОГРН 1171690071992 от 17 июля 2017 г. Р/с: №40702810307500002462 Название банка: ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" БИК: 044525999 Город: МОСКВА Корр. счет: 30101810845250000999
Сведения о страховании ответственности при осуществлении оценочной деятельности (сведения о страховании юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор)	Страховой полис АО «Альфа Страхование» № 0991R/776/20193/18 от 01 ноября 2019 года на сумму 105 000 000 рубля. Срок действия с 30 июля 2019 года по 29 июля 2020 года. Основанием наступления дополнительной ответственности Исполнителя является страховой случай.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистов, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	1. Настоящим ООО «Центр оценки «Эдвайс» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». 2. ООО «Центр оценки «Эдвайс» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. 3. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Наименование	Характеристика, значение
Сведения о независимости оценщика	1. Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. 2. 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. 3. 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. 4. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. 5. Заказчик либо иные заинтересованные лица не вмешивались в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

1.7. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

- Нижеследующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Все факты, положения, заявления, не упомянутые в отчете не имеют силы. Изменения могут быть внесены только при согласии Оценщика и Заказчика.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Данные права считаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
- Все расчеты, приведенные в отчете, относятся к стоимости оцениваемого объекта в целом. Любое разделение его на отдельные части и установление их стоимости с последующим суммированием ведет к неверному определению стоимости.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за бухгалтерские и финансовые данные, предоставленные Заказчиком. Ответственность за подобные данные, относящиеся к оцениваемому объекту, несет Заказчик.
- Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату 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 рыночную стоимость объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Все расчеты выполнены в программной среде MSEXEL. При расчетах некоторые значения округлялись. Поэтому при проверке расчетов на калькуляторе могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление незначительно влияет на результат оценки.
- Оценщиком был проведен персональный осмотр объекта оценки.
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных,

экономических, юридических и природных условий, а также в результате наступления форс-мажорных обстоятельств, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества в период, следующий за датой 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 рыночную стоимость объекта.
- Исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиками при подготовке Отчета, получены от Заказчика и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации и исходит из того, что предоставленная информация являлась точной и правдивой, но не проводили ее проверку. Ответственность за подобные данные, относящиеся к оцениваемому объекту, несет Заказчик.
- Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень комплектности объектов оценки будет сохраняться и в дальнейшем, а так же что характер эксплуатации объектов в случае их продажи не будет существенно отличаться от их назначения.
- По сведениям, предоставленным Заказчиком оценки, на дату проведения оценки имущество не обременено, ареста и залога не зарегистрировано.
- Результаты настоящей оценки не могут быть использованы другими лицами или в других целях.
- Специальных допущений и ограничительных условий не имеется.

1.8. Перечень использованных при проведении оценки объекта данных с указанием источника их получения

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям.

Законы и нормативные акты:

1. Гражданский кодекс РФ от 21.10.94. Часть 1-2.
2. Федеральный закон от 29.08.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности».
3. Федеральные стандарты оценки (ФСО): ФСО-1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ №№ 297 20.05.2015 г., ФСО-2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ № 298 20.05.2015 г., ФСО-3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ № 299 20.05.2015 г., Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утверждённому Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 года № 611 в действующей редакции
4. Закон Санкт-Петербурга «О Методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга(с изменениями на 18 октября 2019 года)»
5. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 26 ноября 2009 года N 1379 «О мерах по реализации Закона Санкт-Петербурга "О Методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга" (с изменениями на 27 декабря 2019 года)».
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» Протокол № 36/2017 от «24» мая 2017г.

1.9.Перечень документов, используемых оценщиком устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Выписка из ЕГРН от 25.06.2020 г.
2. Акт обследования земельного участка

1.10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Данный Отчет об оценке составлен в соответствии Конституцией РФ, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции, и **Федеральными стандартами** оценки и Стандартами оценки принятыми Российским обществом оценщиков:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г. № 297;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г. № 298;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утверждённому Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 года № 611 в действующей редакции

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности СРО

В соответствии с членством оценщика в ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», использовались правила и стандарты:

- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» Протокол № 36/2017 от «24» мая 2017г.
- Правила деловой и профессиональной этики Утверждено Советом НП оценщиков «ЭС» протокол № 1/2010 от «19» апреля 2010 г. с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» Протокол № 75/2016 от «24» ноября 2016г. Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» Протокол № 36/2017 от «24» мая 2017г.

Разъяснения заказчику относительно оценочной деятельности

В статье 2 ФЗ «О саморегулируемых организациях» №315-ФЗ от 1 декабря 2007г. Сказано следующее: «Под саморегулированием понимается самостоятельная и инициативная деятельность, которая осуществляется субъектами предпринимательской или профессиональной деятельности и содержанием которой являются разработка и установление стандартов и правил указанной деятельности, а также контроль за соблюдением требований указанных стандартов и правил». В соответствии со ст. 22.1. Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. С изменениями от 03.08.2018 г.: «Функциями саморегулируемой организации оценщиков являются:

- разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности;
- разработка правил деловой и профессиональной этики в соответствии с типовыми правилами профессиональной этики оценщиков;
- разработка и утверждение правил и условий приема в члены саморегулируемой организации оценщиков, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов при осуществлении оценочной деятельности, установление размера членских взносов и порядка их внесения;
- представление интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков;
- прием в члены и прекращение членства в саморегулируемой организации оценщиков по основаниям, предусмотренным настоящим Федеральным законом и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков;
- контроль за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;
- ведение реестра членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставление доступа к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам с соблюдением требований настоящего Федерального закона, Федерального закона от 1 декабря 2007 года N 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях" и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации;
- организация информационного и методического обеспечения своих членов;
- осуществление иных установленных настоящим Федеральным законом функций.

Обоснование применения стандартов

Обязательность применения субъектами оценочной деятельности установлена ст.15 и 20 Федерального Закона РФ № 135 от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общие понятия и определения, обязательные к применению в соответствии с ФСО-1, ФСО-2

К *объектам оценки* относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении *цены объекта оценки* определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной ил планируемой сделки.

При определении *стоимости арендной платы объекта оценки* определяется расчетная величина арендной платы объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Цель оценки – согласно ФСО-2 «п.3. Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки». В данном случае целью оценки является определение рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект оценки.

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Назначение оценки

Определение рыночной стоимости права пользования, выраженное величиной годовой ставки арендной платы за объект оценки.

Дата оценки— дата, по состоянию на которую производится оценка стоимости объекта.

Форма отчета

Полный развернутый отчет, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых допущений и ограничений.

Оцениваемые права

Целью оценки является определение рыночной стоимости ежегодной арендной платы за пользование объектом оценки.

Права на недвижимость — имущественные права, связанные с пользованием, владением и распоряжением недвижимостью.

Право собственности — право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.)

Передача права собственности —юридически оформленный надлежащим образом акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.

Оценка проводилась для права аренды.

Имущество — совокупность вещей и материальных ценностей, находящихся в собственности, оперативном управлении или хозяйственном ведении какого-либо лица (юридического или физического).

Недвижимое имущество (недвижимые вещи) — земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, как: здания, сооружения, леса и многолетние насаждения. Недвижимое имущество определено как имущество, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. Законом к недвижимому имуществу также относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Земельный участок — часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Наилучшее использование — способ использования участка недвижимости, выбранный из числа общепринятых и законодательно разрешенных, который является физически возможным, прибыльным и который приводит к наибольшему значению стоимости земли.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

Аналог объекта оценки — сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекта оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Объекты сравнения — проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения — некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Корректировка - представляет собой операцию (часто — математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки»

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

При определении наиболее *эффективного использования объекта оценки* определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При проведении *экспертизы отчета об оценке* осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а так же достаточной достоверности используемой информации, обоснованности сделанный оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

При определении *рыночной стоимости объекта оценки* определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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 объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения

каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО-1 статья 18).

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (ФСО-1 статья 12).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО-1 статья 15).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (ФСО-1 статья 7).

Метод оценки-последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО-1 статья 7).

Аналог объекта оценки — Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО-1 статья 10).

Объекты сравнения — проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения — некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Корректировка - представляет собой операцию (часто — математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки»

База оценки – вид стоимости, в содержании которой реализуется цель и метод оценки.

Применяемый вид стоимости и обоснование его применения

В соответствии с заданием на оценку в рамках данного отчета определяется вид стоимости – *рыночная*.

При определении *рыночной стоимости объекта оценки* определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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 объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции

объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Часть 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 Перечень объектов, подлежащих оценке

Оценке подлежит рыночная стоимость размера ежегодной за земельные участки с учетом расположенного на нем имущества третьих лиц. Земельный участок расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Пулковский меридиан, Штурманская улица, участок 120, площадью 273 кв.м, кадастровый номер 78:14:0007704:3287

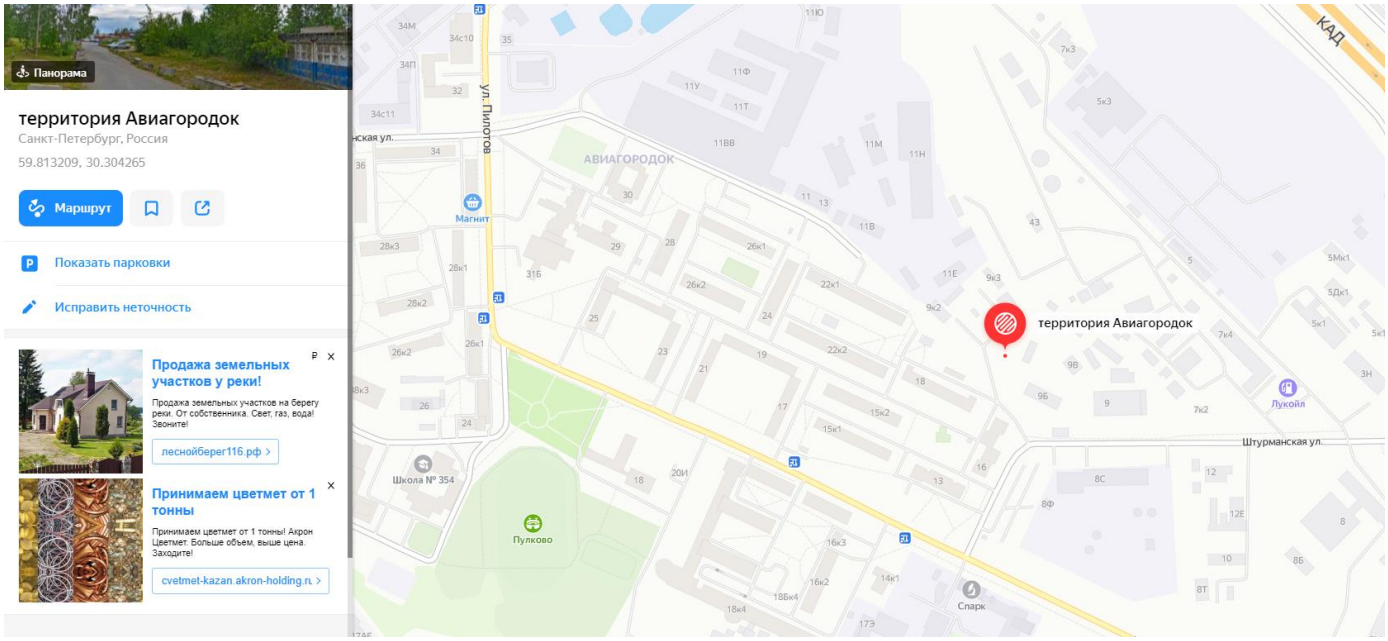
2.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 4

Наименование объекта оценки	Земельный участок расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Пулковский меридиан, Штурманская улица, участок 120, площадью 273 кв.м, кадастровый номер 78:14:0007704:3287
Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	1. Выписка из ЕГРН от 25.06.2020 г. 2. Акт обследования земельного участка
Имущественные права на объект	Собственность не разграничена
Обременения, связанные с объектом оценки	Сведения отсутствуют
Субъект (субъекты) права	Нет данных
Износ и устаревания	Не характерен для земельных участков
Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Пулковский меридиан, Штурманская улица, участок 120	
Кадастровый номер	78:14:0007704:3287
Общая площадь, кв. м	273
Кадастровая стоимость, руб	938580,52
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб/кв.м	3438,02
Данные кадастровой карты	
Наличие коммуникаций	Не подведены
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для размещения складских помещений
Наличие построек на участке	На земельном участке расположены: бетонные плиты, бетонные блоки, строительно-бытовой мусор. Участок с грунтовым покрытием, древесно-кустарниковой растительностью и высокоствольными деревьями, расположен на огороженной территории. Доступ не ограничен

2.4. Характеристика местоположения объекта оценки

Расположение объектов на карте города



Объект оценки расположен по адресу Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Пулковский меридиан, Штурманская улица, участок 120, среди производственно-складских объектов.

Подъезд, транспортная доступность: Ближайшее шоссе расположено примерно в 910 метрах от объекта оценки.

Застройка окружения: Застройка близлежащего окружения –средней плотности, с административных и производственных объектов.

Экономическое местоположение: деловую активность района можно охарактеризовать как активную.

Рельеф почвы: спокойный, ровный.

Положительные характеристики расположения: не выявлены

Отрицательные характеристики расположения: не выявлены

2.5. Краткий обзор города

Санкт-Петербург — второй по численности населения город России. Город федерального значения. Административный центр Северо-Западного федерального округа и Ленинградской области. Основан 16 (27 мая 1703 года царём Петром I. В 1712—1918 годах являлся столицей Российского государства.

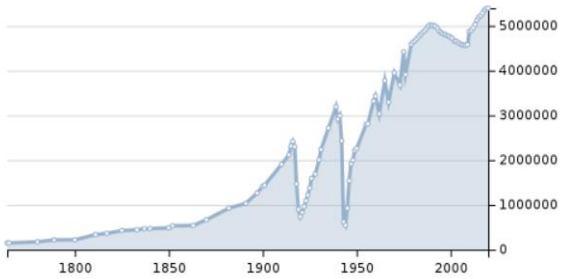
Назван в честь Святого Петра, небесного покровителя царя-основателя, но со временем стал всё больше ассоциироваться с именем самого Петра I. Город исторически и культурно связан с рождением Российской империи и вхождением России в современную историю в роли европейской великой державы.

Расположен на северо-западе страны, на побережье Финского залива и в устье реки Невы. В Санкт-Петербурге находятся Конституционный суд Российской Федерации, Геральдический совет при Президенте Российской Федерации, органы власти Ленинградской области, Межпарламентская ассамблея СНГ. Также размещены главное командование Военно-морского флота и штаб Западного военного округа Вооружённых сил России.

Был центром трёх революций: 1905—1907 годов, Февральской и Октябрьской революций 1917 года. В ходе Великой Отечественной войны в 1941—1944 годах 872 дня находился в блокаде, в результате которой около миллиона человек погибли. 1 мая 1945 года Ленинград был объявлен городом-героем. По состоянию на 2018 год в составе города федерального значения Санкт-Петербурга также находятся три города воинской славы: Кронштадт, Колпино, Ломоносов.

Население: 5 392 992 (2020) чел. Санкт-Петербург — самый северный в мире город с населением более одного миллиона человек. Также Санкт-Петербург является самым западным городом-миллионником России. Среди городов, полностью расположенных в Европе, он является третьим по населению, а также первым по численности жителей городом, не являющимся столицей. Инновационный сценарий «Стратегии развития Санкт-Петербурга до 2030 года» предполагает, что к 2030 году население составит 5,9 миллиона человек. Город — центр Санкт-Петербургской городской агломерации. Площадь города 1439 км², после расширения Москвы 1 июля 2012 года Санкт-Петербург является вторым по площади городом страны.

Санкт-Петербург — важный экономический, научный и культурный центр России, крупный транспортный узел. Исторический центр города и связанные с ним комплексы памятников входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО; это один из самых важных в стране центров туризма. Среди наиболее значимых культурно-туристических объектов: Эрмитаж, Кунсткамера, Мариинский театр, Российская национальная библиотека, Русский музей, Петропавловская крепость, Исаакиевский собор, Невский проспект. На сохранение объектов культурного наследия направлена, в том числе, программа сохранения и развития исторического центра Санкт-Петербурга. В 2018 году Санкт-Петербург посетили около 8,5 миллионов туристов.



Численность населения: 5 392 992 (2020) чел. Санкт-Петербург — второй по численности населения город России и четвёртый город Европы; а также второй в Европе (после Стамбула) по численности населения город, не являющийся столицей государства, центр Санкт-Петербургской городской агломерации. Является самым северным городом-миллионером в мире.

В 1990 году численность населения города превышала 5 млн человек, но с начала 1990-х по 2007 год наблюдалась устойчивая депопуляция. В 2007 году численность населения составляла лишь 4 568 047 человек. С 2009 года отмечается прирост населения, однако до 2012 года отмечался за счёт превышения миграционного прироста над естественной убылью. В итоге с 2002 года по 2010 год прирост населения составил чуть больше 4 % (с 4661,2 до 4879,6 тыс.). По данным Росстата РФ на 2010 год показатель рождаемости составил 12,0 на тысячу, показатель смертности: 14,2 на тысячу. По результатам Всероссийской переписи 2010 года численность населения составила 4 879 566 человек, из них мужчин 45,6 %, женщин 54,4 % (то есть на 1000 мужчин приходится 1194 женщины).

Первое место среди районов города по численности населения занимает Приморский район: 507,2 тысяч человек. Ожидаемая продолжительность жизни петербуржцев в 2007 году составляла 64 года у мужчин и 75 лет у женщин (эти показатели на один год превышают показатели 2006 года). По состоянию на 2008 год, 1 млн 100 тысяч из 4 млн 571 тысяч общего населения города составляют пенсионеры (из них 55 % — инвалиды). В это время в городе проживало 139 тысяч жителей в возрасте от 80 до 90 лет, 13,4 тыс. жителей от 90 лет и старше и 188 жителей старше 100 лет.

По Всероссийской переписи населения 2010 года в Санкт-Петербурге проживают представители более 200 национальностей и народностей: русские — 3 миллиона 909 тысяч человек (92,5 % от всего населения, указавшего свою национальность), украинцы — 64 тысячи человек (1,52 %), белорусы — 38 тысяч человек (0,9 %), татары — 31 тысяча человек (0,73 %), евреи — 24 тысячи человек (0,57 %), узбеки — 20,3 тысячи человек (0,48 %), армяне — 20 тысяч человек (0,47 %), азербайджанцы — 17,7 тысячи человек (0,36 %), таджики — 12,1 тысячи человек (0,29 %), грузины — 8,3 тысячи человек (0,2 %), молдаване — 7,2 тысячи человек (0,17 %), казахи — 3,4 тысячи человек (0,08 %), финны — 2,6 тысячи человек (0,06 %). 31,7 % от населения города старше 15 лет имеют высшее или неоконченное высшее образование, 26,7 % — среднее специальное образование, 13,8 % — среднее общее образование, 2287 человек (0,06 %) — неграмотные. Уровень регистрируемой безработицы в мае 2017 года составил 1,6 % от экономически активного населения. Средняя номинальная заработная плата, начисленная за апрель 2017 года, составила 53 272 рубля (112,2 % к уровню апреля 2016 года). Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения на I квартал 2017 года, установленного постановлением правительства Санкт-Петербурга от 07.06.2017 года, составила 10 605,7 рубля.

Санкт-Петербург делится на 18 районов:

1. Адмиралтейский
2. Василеостровский
3. Выборгский
4. Калининский
5. Кировский
6. Колпинский
7. Красногвардейский
8. Красносельский
9. Кронштадтский
10. Курортный
11. Московский
12. Невский
13. Петроградский
14. Петродворцовый
15. Приморский
16. Пушкинский
17. Фрунзенский
18. Центральный



Административно-территориальное деление города Санкт-Петербурга

В границах районов располагаются 111 внутригородских муниципальных образований: 81 муниципальный округ (некоторым из них присвоены названия, некоторые называются по номерам), 9 городов (Зеленогорск, Колпино, Красное

Село, Кронштадт, Ломоносов, Павловск, Петергоф, Пушкин, Сестрорецк) и 21 посёлок.

2.6 Краткий обзор района

Московский район — административно-территориальная единица Санкт-Петербурга.

Занимает площадь 7305,48 гектаров в центральном секторе южной части города между Кировским и Красносельским районами на западе и Фрунзенским районом на востоке. Южную и юго-западную оконечность Московского района формирует граница с Пушкинским районом, сформированным в 1938—1959 годах на ближайших пригородных территориях, ранее находившихся в прямом подчинении Ленсовету. Район играет роль «южных ворот города», поскольку на его территории расположен международный аэропорт Пулково, а также проходят две крупные автодороги северо-запада России — «Россия» (Московское шоссе) и «Псков» (Пулковское шоссе/Киевское шоссе).

Все ныне действующие в Московском районе станции метро принадлежат Московско-Петроградской линии и были построены в советскую эпоху. Это, в порядке открытия, по движению с севера на юг:

- Московские ворота (открыта 29 апреля 1961 года)
- Электросила (открыта 29 апреля 1961 года)
- Парк Победы (открыта 29 апреля 1961 года)
- Московская (открыта 25 декабря 1969 года)
- Звёздная (открыта 25 декабря 1972 года)
- Купчино (открыта 25 декабря 1972 года) с прилегающим электродепо «Московское», открытым 12 декабря 1972 г.

Выход из предшествующей «Московским воротам» станции Фрунзенская (открыта 29 апреля 1961 года), расположенный между домами № 65 и 73 по Московскому проспекту, в 200 метрах от набережной Обводного канала, после последнего пересмотра внутригородских границ оказался в Адмиралтейском районе. Однако все кварталы на противоположной, чётной стороне проспекта, начиная от Обводного канала, относятся к Московскому району.

На начальных этапах находится строительство шестой, Красносельско-Калининской линии метро, три станции которой будут находиться в Московском районе и планируются к открытию в 2027 году.

- Боровая
- Заставская → Московские ворота
- Броневая → Броневая-2

Из них «Заставская» предполагается как пересадочная на ныне действующую станцию «Московские ворота» Московско-Петроградской линии, а «Броневая» — как пересадочная на станцию под условным названием «Броневая-2» на предполагаемой на отдалённую перспективу Кольцевой линии, проектирование которой пока не началось.

Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Московский_район_(Санкт-Петербург)

Фотографии объекта оценки









Часть 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

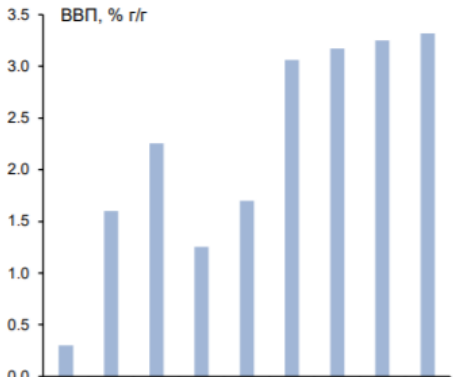
3.1. Анализ общей политической, экономической и социальной обстановки в стране и регионе с указанием ее влияния на рынок оцениваемого объекта недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, предшествующих дате оценки

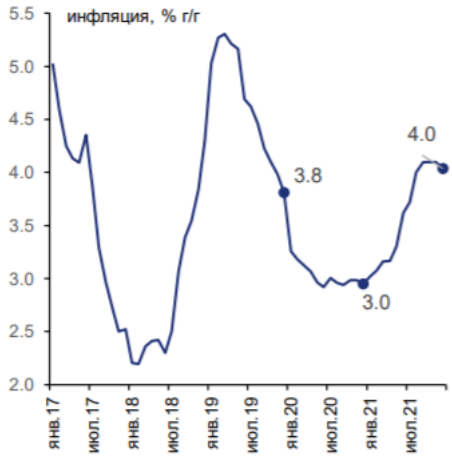
Ценообразование на рынке недвижимости

Рынок земельных участков находится под значительным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность:

- изменение общей социально-экономической ситуации и региональной экономической конъюнктуры;
- изменение в денежной политике правительства и политике коммерческих банков, определяющих доступность средств финансирования сделок купли-продажи недвижимости;
- изменение в законодательстве по регулированию рынка недвижимости и в налоговом законодательстве;
- изменение ситуации на рынке капитала вследствие нестабильности валютных курсов, динамики процентных ставок, темпов инфляции и инфляционных ожиданий.

Социально-экономическое развитие РФ





	2019	2020	2021	2022
ВВП (% г/г)	1.3	1.7	3.1	3.2
Инфляция (% г/г)	3.8	3.0	4.0	4.0
Инвестиции (% г/г)	2.0	5.0	6.5	5.8
Реальные доходы (% г/г)	0.8	1.7	2.3	2.4
USDRUB	65.4	65.7	66.1	66.5
Urals	62.2	57.0	56.0	55.0

Российская экономика после фактической остановки роста в 1кв19 на фоне дефицита совокупного спроса вернулась к росту. По итогам 2019 года рост ВВП составит 1,3%. На фоне восстановления конечного спроса и структурных изменений темпы роста ускорятся до 1,7% в 2020 году и 3,1–3,2% в 2021-2022 году.

Инфляция по итогам 2019 года, несмотря на все пессимистичные ожидания и эффект от повышения НДС, опустится ниже целевого уровня и составит 3,8% г/г. После периода сильного рубля курс вернулся к своим фундаментальным значениям и, несмотря на закрепление нефтяных цен ниже уровня в 60 долл./барр., стабилизируется вблизи текущего уровня.

В 2020-2021 годах произойдёт смена фазы кредитного цикла. После вклада потребительского кредита в прирост конечного спроса в 1,7 трлн руб. в этом году (3,3% всего потребления домохозяйств), в 2020 году он составит 0,4 трлн. руб. Результат – резкое замедление потребительского спроса (до +0,6%) и усиление дезинфляционного тренда (инфляция в первой половине 2020 года опустится ниже 3,0%, а по итогам года составит 3,0%). По мере реакции денежно-кредитной политики произойдет замещение потребительского кредита ипотечным и корпоративным.

Рост реальных располагаемых доходов населения на фоне увеличения процентных платежей и слабости совокупного спроса в этом году составит всего 0,1%, а в 2020 году на фоне усиления экономического роста и инвестиционной активности достигнет 1,5%. На фоне слабости потребительского спроса и слабости мировой экономики основным драйверами роста станут инвестиции, которые увеличатся на 5,0% в 2020 году.

Ключевыми факторами ускорения инвестиционной активности станут: (1) снижение избыточных административных издержек бизнеса; (2) дополнительная поддержка региональных инвестиций на федеральном уровне; (3) изменение структуры кредитования и формирование новых источников финансирования инвестиций; (4) восстановление доверия к правоохранительной и судебной системе.

В 2020 году слабую динамику продемонстрирует сектор потребительских товаров (на фоне замедления потребительского кредитования), сильную динамику покажут сектора строительства, недвижимости и производства инвестиционных товаров и строительных материалов.

Ключевые факторы риска для экономической динамики 2020-2022 годов: дальнейшее ухудшение глобальной экономической ситуации на фоне торговых противостояний и неблагоприятное развитие кредитного цикла в России.

В первом полугодии 2019 года произошло замедление экономического роста до 0,7 % г/г по сравнению с ростом на 2,3 % г/г в 2018 году. Композитный индикатор PMI, характеризующий общую экономическую ситуацию и настроения компаний в обрабатывающей промышленности и сфере услуг, опустился до 52,3 б.п. за январь-июль 2019 года против 53,8 б.п. в среднем за 2018 год (в июне данный показатель опускался ниже порогового уровня 50 базисных пунктов).

Рис.1. В первой половине 2019 г. индексы PMI снизились



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. С начала года происходило снижение потребности в новых работниках



Источник: HeadHunter, расчеты Минэкономразвития России

Ключевыми факторами замедления стали:

- Замедление совокупного спроса. О фундаментальной слабости внутреннего спроса свидетельствует быстрое замедление инфляции (с максимального в текущем году уровня 5,3 % г/г в марте до 4,4 % в текущий момент). При этом монетарная инфляция уже сейчас находится на уровне 3 % SAAR. О слабости спроса говорят и другие показатели: за январьиюль объем импорта сократился на 1,9 % г/г, продажи легковых автомобилей сократились на 2,4 % г/г, в мае-июне динамика вакансий опустилась в отрицательную зону.
- Слабость мировой экономики. На фоне неопределенности, вызванной торговым противостоянием США и Китая, мировой рост замедлится в этом году ниже уровня в 3,0%, что станет минимальным уровнем с 2009 года. Глобальный композитный индекс PMI во 2кв19 снизился до 51,5 с 52,5 в 1кв19 и 53,6 в среднем за 2018 год. Замедление роста мировой экономики привело как к ухудшению ценовой конъюнктуры товарных рынков, так и к снижению спроса на российский экспорт. Нефтегазовый экспорт во 2кв19 сократился на 8,1 % г/г в стоимостном выражении, ненефтегазовый – на 5,0 % г/г.
- Ухудшение восприятия инвестиционного климата. Результаты опросов населения ВЦИОМ показывают снижение «Индекса одобрения деятельности» правоохранительных органов до минимальных с начала 2017 года уровней в июне-июле 2019 года.

Рис.3. В 2019 г. продолжилось замедление глобального экономического роста

Композитный PMI по странам

		июл.19	июн.19	май.19	апр.19	мар.19	фев.19	янв.19	дек.18	ноя.18	окт.18	сен.18	авг.18	июл.18	июн.18	май.18	апр.18	мар.18	фев.18	янв.18	дек.17	ноя.17	окт.17	сен.17	авг.17	июл.17
	Глобальный PMI	51,7	51,2	51,2	52,1	52,7	52,6	52,1	52,7	53,2	53,0	52,8	53,4	53,7	54,2	54,0	53,9	53,3	54,8	54,6	54,3	54,1	54,0	54,0	54,0	53,6
Emerging markets	Россия	50,2	49,2	51,5	53,0	54,6	54,1	53,6	53,9	55,0	55,8	53,5	52,1	51,7	52,0	53,4	54,9	53,2	55,2	54,8	56,0	56,3	53,2	54,8	54,2	53,4
	Китай	50,9	50,6	51,5	52,7	52,9	50,7	50,9	52,2	51,9	50,5	52,1	52,0	52,3	53,0	52,3	52,3	51,8	53,3	53,7	53,0	51,6	51,0	51,4	52,4	51,9
	Индия	53,9	50,8	51,7	51,7	52,7	53,8	53,6	53,6	54,5	53,0	51,6	51,9	54,1	53,3	50,4	51,9	50,8	49,7	52,5	53,0	50,3	51,3	51,1	49,0	46,0
	Бразилия	51,6	49,0	48,4	50,6	53,1	52,6	52,3	52,4	51,6	50,5	47,3	47,8	50,4	47,0	49,7	50,6	51,5	53,1	50,7	48,8	48,9	49,5	51,1	49,6	49,4
	ЮАР	48,4	49,7	49,3	50,3	48,8	50,2	49,6	49,0	48,2	46,9	48,0	47,2	49,3	50,9	50,0	50,4	51,1	51,4	49,0	48,4	48,8	49,6	48,5	49,8	50,1
Developed economies	США	52,6	51,5	50,9	53,0	54,6	55,5	54,4	54,4	54,7	54,9	53,9	54,7	55,7	56,2	56,6	54,9	54,2	55,8	53,8	54,1	54,5	55,2	54,8	55,3	54,6
	Германия	50,9	52,6	52,6	52,2	51,4	52,8	52,1	51,6	52,3	53,4	55,0	55,6	55,0	54,8	53,4	54,6	55,1	57,6	59,0	58,9	57,3	56,6	57,7	55,6	54,7
	Франция	51,9	52,7	51,2	50,1	48,9	50,4	48,2	48,7	54,2	54,1	54,0	54,9	54,4	55,6	54,2	56,9	56,3	57,4	59,6	59,6	60,3	57,4	57,1	55,2	55,6
	Великобритания	50,3	49,2	50,7	50,9	50,0	51,4	50,3	51,5	51,0	52,2	53,9	54,1	53,7	55,0	54,3	53,2	51,9	54,2	53,1	54,7	54,7	55,4	54,0	53,9	54,2
	Япония	50,6	50,8	50,7	50,8	50,4	50,7	50,9	52,0	51,6	52,5	50,7	52,0	51,8	52,1	51,7	53,1	51,3	52,2	52,8	52,2	52,2	53,4	51,7	51,9	51,8
	Италия	51,0	50,1	49,9	49,5	51,5	49,6	48,8	50,0	50,0	49,3	52,4	51,7	53,0	53,9	52,9	52,9	53,5	56,0	59,0	56,5	56,0	53,9	54,3	55,8	56,2
	Испания	51,7	52,1	52,1	52,9	55,4	53,5	54,5	53,4	53,9	53,7	52,5	53,0	52,7	54,8	55,9	55,4	55,8	57,1	56,7	55,4	55,2	55,1	56,4	55,3	56,7

Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России.

Рис.4. Цены на энергоносители в начале 2019 г. Снизились



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 5. Цены на металлы демонстрируют разнонаправленную динамику



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

Слабость совокупного спроса стала следствием синхронного ужесточения бюджетной и денежно-кредитной политики. Ненефтегазовый дефицит в 1П19 сократился до 5,0% ВВП по сравнению с 6,5% ВВП в январе–июне 2018 года. Основной вклад внес опережающий рост доходов федерального бюджета, которые в 1П19 выросли на 10,7% к уровню прошлого года. В части расходов по состоянию 1 июля было исполнено 42,6 % бюджетной росписи (в открытой части) по сравнению с 44,9 % в 2018 году и 45,8 % в 2017 году.

Изменения в бюджетной политике не только не были компенсированы денежно-кредитной политикой, более того, её изменение усилило негативный эффект на совокупный спрос. В сентябре и декабре 2018 года Банк России дважды повысил ключевую ставку до 7,75% и еще более серьезно повысил среднесрочные рыночные ожидания дальнейшей динамики ставки. Одним из объяснений действий стало повышение базовой ставки НДС с 1 января 2019 года и ответное увеличение ключевой ставки как «упреждающей» меры, однако опасения относительно вторичного эффекта от повышения НДС на инфляцию не оправдались.

В этих условиях произошло также ухудшение динамики инвестиций в основной капитал. В 1П2019 темп роста инвестиций составил 0,6 % г/г после 4,3 % г/г в 2018 году. Одновременно значимым фактором ухудшения динамики капитальных вложений в 1П19 стало снижение бюджетных инвестиционных расходов (на -11,4 % г/г в январе–июне), которое, по оценке Минэкономразвития России, в 1П19 внесло отрицательный вклад в темп роста инвестиций в основной капитал в размере 0,9 п.п.

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/b90a44748de90be36f35d0e007b7fc15/190826.pdf

Краткий обзор социально-экономической ситуации в г. Санкт-Петербург в январе 2020 года

Основные итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга в январе 2020 года

– Оборот организаций в январе 2020 года увеличился на 14,3% к соответствующему периоду 2019 года и составил 1 208,2 млрд руб. Положительная динамика по обороту организаций наблюдается по большинству видов деятельности.

– Индекс промышленного производства (ИПП) в январе 2020 года составил 104,4%, в том числе в обрабатывающих производствах – 110,0%.

– Объем отгруженной продукции в обрабатывающих производствах составил 163,7 млрд руб. (106,8% к январю 2019 года).

– Наблюдается отрицательная динамика объема выполненных работ по виду деятельности «Строительство», в январе 2020 года произошло снижение на 5,4% по сравнению с январем 2019 года.

– С начала года в Санкт-Петербурге введено в действие 220,1 тыс. кв. м жилья, что на 509,1% больше января 2019 года.

– Оборот розничной торговли за январь 2020 года составил 115,9 млрд руб. или 103,6% к соответствующему периоду 2019 года. Объем платных услуг населению за январь 2020 года составил 46,8

млрд руб. или 100,4% к январю прошлого года. – Индекс потребительских цен в январе 2020 года составил 100,7% к декабрю прошлого года, что ниже, чем в январе 2019 года (101,1% к декабрю 2018 года).

– За январь 2020 года в бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 35,2 млрд руб. Годовой уточненный план по доходам исполнен на 5,2%. Темп роста доходов бюджета Санкт-Петербурга за отчетный период составил 110,8% к соответствующему периоду предыдущего года, в том числе темп роста налоговых и неналоговых доходов составил 110,6%.

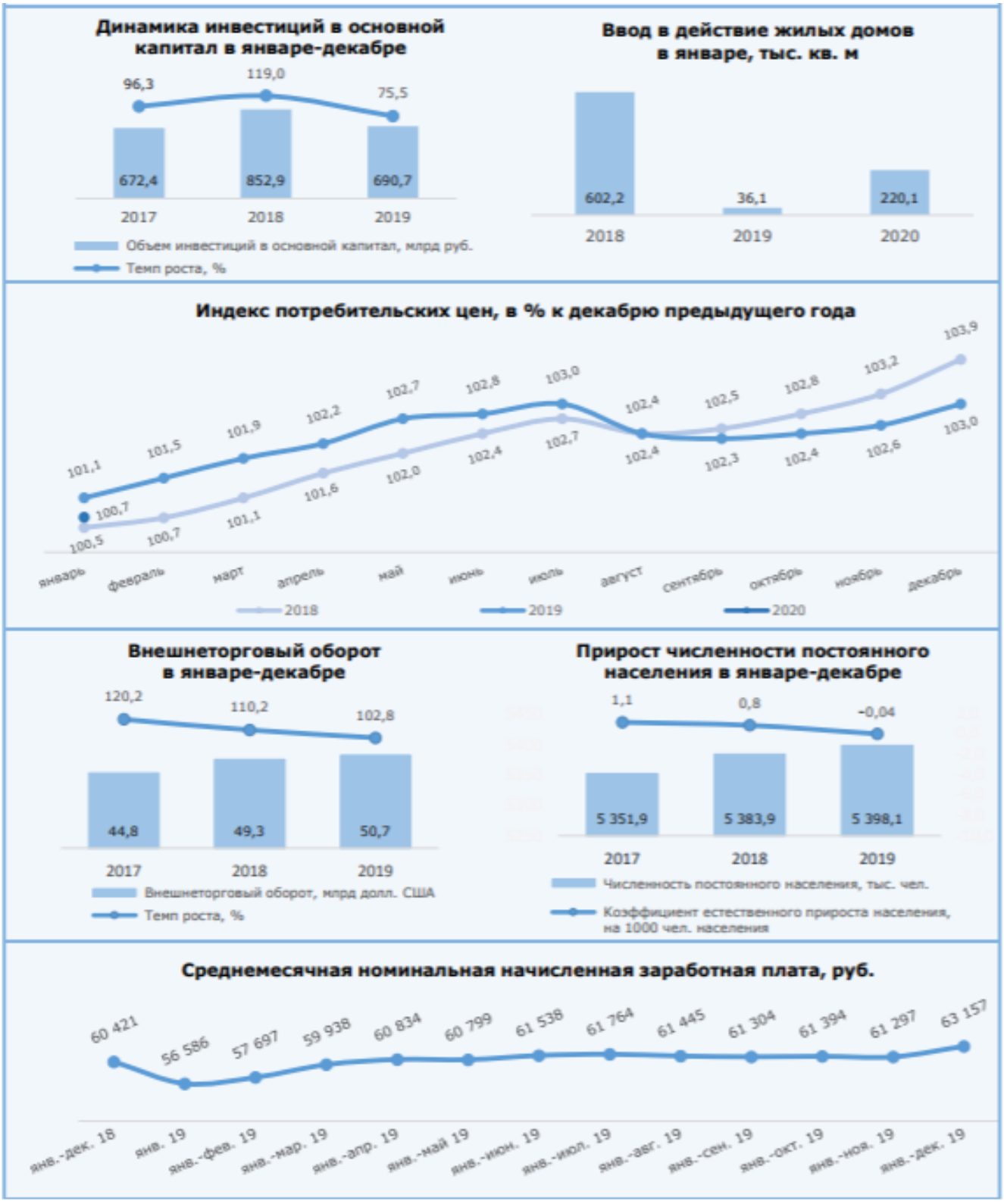
– Внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга за январь-декабрь 2019 года составил 50,7 млрд долларов США. По сравнению с соответствующим периодом 2018 года товарооборот увеличился на 2,8%.

– По предварительной оценке, численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 января 2020 года составила 5 398,1 тыс. человек и с начала 2019 года увеличилась на 14,2 тыс. человек или на 0,3%.

– В январе-декабре 2019 года в Санкт-Петербурге родилось 59,0 тыс. детей, что на 5,0 тыс. человек меньше значения соответствующего периода 2019 года.

Основные итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга в графиках (январь 2020 года)

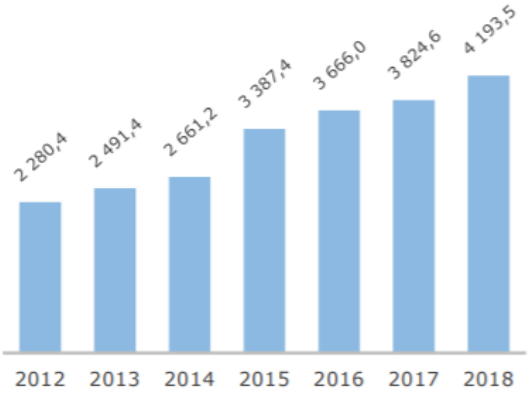



Динамика инвестиций в основной капитал в январе-декабре
96,3
119,0
75,5
672,4
852,9
690,7
2017
2018
2019
Объем инвестиций в основной капитал, млрд руб.
Темп роста, %
Ввод в действие жилых домов в январе, тыс. кв. м
602,2
36,1
220,1
2018
2019
2020
Индекс потребительских цен, в % к декабрю предыдущего года
101,1
101,5
101,9
102,2
102,7
102,8
103,0
102,4
102,5
102,8
103,2
103,9
100,5
100,7
101,1
101,6
102,0
102,4
102,7
102,4
102,3
102,4
102,6
103,0
январь
февраль
март
апрель
май
июнь
июль
август
сентябрь
октябрь
ноябрь
декабрь
2018
2019
2020
Внешнеторговый оборот в январе-декабре
120,2
110,2
102,8
44,8
49,3
50,7
2017
2018
2019
Внешнеторговый оборот, млрд долл. США
Темп роста, %
Прирост численности постоянного населения в январе-декабре
1,1
0,8
-0,04
5 351,9
5 383,9
5 398,1
2017
2018
2019
Численность постоянного населения, тыс. чел.
Коэффициент естественного прироста населения, на 1000 чел. населения
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата, руб.
60 421
56 586
57 697
59 938
60 834
60 799
61 538
61 764
61 445
61 304
61 394
61 297
63 157
янв.-дек. 18
янв. 19
янв.-фев. 19
янв.-мар. 19
янв.-апр. 19
янв.-май 19
янв.-июн. 19
янв.-июл. 19
янв.-авг. 19
янв.-сен. 19
янв.-окт. 19
янв.-ноя. 19
янв.-дек. 19

1. ВАЛОВОЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ПРОДУКТ

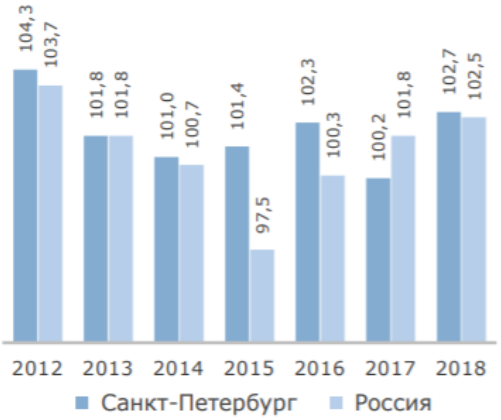
Валовой региональный продукт (ВРП)[1] Санкт-Петербурга в 2018 году составил 4 193,5 млрд руб.

Валовой региональный продукт в 2012-2018 гг., млрд руб.

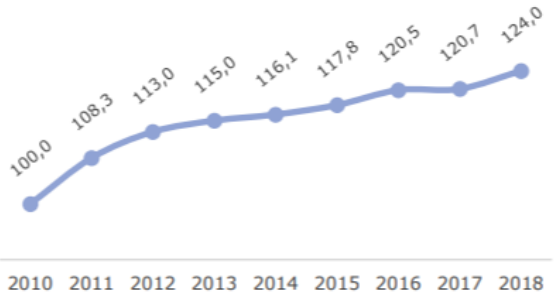


Индекс физического объема ВРП в 2018 году в сопоставимых ценах к предыдущему году в Санкт-Петербурге составил 102,7%, индекс физического объема ВВП Российской Федерации – 102,5%.

Темпы роста ВРП Санкт-Петербурга и ВВП Российской Федерации в 2012-2018 гг., в % к предыдущему году



Динамика ВРП, в % к 2010 году



Отраслевая структура ВРП по основным видам экономической деятельности



2. РАЗВИТИЕ ОСНОВНЫХ СЕКТОРОВ ЭКОНОМИКИ

2.1. ПРОМЫШЛЕННОСТЬ, ИНВЕСТИЦИИ

Индекс промышленного производства

Индекс промышленного производства (ИПП) в январе 2020 года составил 104,4% к уровню января 2019 года.

В обрабатывающих производствах, на долю которых приходится 72,4% общего объема промышленного производства в Санкт-Петербурге, индекс промышленного производства составил 110,0%.

Объемы обеспечения электрической энергией, газом и паром снизились на 11,3%, объемы обеспечения водоснабжением, водоотведением и организацией сбора и утилизации отходов остались на прежнем уровне (ИПП – 100,0%).

В машиностроительном секторе по сравнению с январем 2019 года значительно возросли объемы производства прочих транспортных средств и оборудования (ИПП – 121,9%), что в основном связано с ростом объемов изготовления железнодорожных локомотивов и подвижного состава (на 153,1%).

На итогах работы в январе 2020 года в производстве электрического оборудования (ИПП – 114,8%) положительно сказалось увеличение по сравнению с январем прошлого года производства электрических аккумуляторов и аккумуляторных батарей (на 142,7%).

Снижение объемов производства автотранспортных средств (ИПП – 95,9%) обусловлено уменьшением производства кузовов для автотранспортных средств (на 20,0%) и комплектующих и принадлежностей для автотранспортных средств (на 2,3%). Всего за январь 2020 года в Санкт-Петербурге произведено 27,5 тыс. легковых автомобилей.

В производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (ИПП – 111,6%) значительно выросли объемы производства оптических приборов, фото- и кинооборудования (на 269,1%), коммуникационного оборудования (на 142,9%) и облучающего и электротерапевтического оборудования, применяемого в медицинских целях (на 33,9%). При этом в отрасли заметно снизилось производство бытовой электроники (на 38,4%).

Негативное влияние на общие итоги в производстве машин и оборудования (ИПП – 88,5%) во многом оказало сокращение объемов производства машин и оборудования для сельского и лесного хозяйства (на 30,3%), прочих машин специального назначения (на 26,4%) и прочих машин и оборудования общего назначения (на 21,7%). В то же время в отрасли значительно возросло производство станков, машин и оборудования для обработки металлов и прочих твердых материалов (на 117,6%).

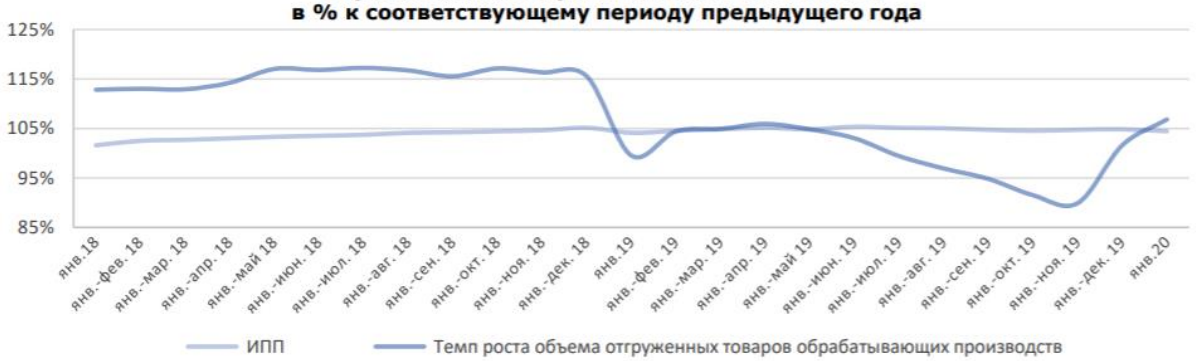
Среди других отраслей высокотехнологичного сектора промышленности увеличилось производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (ИПП – 138,2%), где возросли объемы производства лекарственных препаратов и материалов, применяемых в медицинских целях (на 39,7%).

ИПП в производстве пищевых продуктов в январе 2020 года составил 94,2% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Наблюдается снижение выпуска сухих каш (на 31,2%), жидкого обработанного молока (на 11,6), плодоовощных консервов (на 7,3%), переработанной и консервированной рыбы (на 0,8%). При этом увеличился выпуск пищевых продуктов из муки, крупы и крахмала (на 11,0%), кондитерских изделий (на 8,6%), мясных полуфабрикатов (на 4,0%), колбасных изделий (на 2,0%), а также хлеба и хлебобулочных изделий (на 1,1%).

На результаты деятельности в производстве напитков (ИПП – 81,2%) оказал влияние спад объемов выпуска пива (на 20,7%) и прочих безалкогольных напитков (на 17,1%). При этом отмечен рост выпуска минеральной природной питьевой воды и питьевой воды (на 76,3%).

ИПП в производстве табачных изделий составил 127,7%.

ИПП и темп роста объема отгруженной продукции обрабатывающих производств в 2018-2020 гг., в % к соответствующему периоду предыдущего года



В металлургическом производстве (ИПП – 103,2%) возросло производство драгоценных и цветных металлов (на 46,5%). При этом наблюдается снижение производства стальных труб, полых профилей и фитингов (на 18,2%) и прочих стальных изделий первичной обработки (на 15,2%).

Увеличение темпов в производстве готовых металлических изделий (ИПП – 147,6%), прежде всего, связано с увеличением производства строительных металлических конструкций и изделий (на 52,5%) и производства паровых котлов, кроме котлов центрального отопления (на 19,5%).

В производстве резиновых и пластмассовых изделий (ИПП – 126,7%) увеличился выпуск оконных пластмассовых блоков (на 37,4%), прочих упаковочных пластмассовых изделий (на 13,2%) и бутылей, бутылок и флаконов (на 8,3%).

В производстве химических веществ и химических продуктов (ИПП – 63,1%) снизилось производство моющих, парфюмерных и косметических средств (на 36,9%) и лакокрасочных материалов (на 11,6%). Положительное влияние на итоги работы отрасли

оказал значительный рост производства химических волокон (на 168,3%).

На общих результатах работы предприятий в производстве прочей неметаллической минеральной продукции (ИПП – 96,6%) отрицательно сказалось снижение объема выпуска стеклопакетов (на 5,1%). При этом выросли объемы изготовления сборных строительных блоков и прочих изделий для зданий и сооружений из цемента, бетона или искусственного камня (на 6,0%)

Объем продукции, отгруженной за январь 2020 года по виду деятельности «Обрабатывающие производства», составил 163,7 млрд руб. (106,8% к аналогичному периоду прошлого года). Рост объема отгруженной продукции по виду деятельности «Обрабатывающие производства» обусловлен ростом объемов отгрузки в машиностроительном производстве и производстве пищевых продуктов.

В структуре отгруженных товаров обрабатывающих производств (без учета кокса и нефтепродуктов) 45,0% занимает продукция машиностроения: транспортные средства, машины и различные виды оборудования, 17,1% – пищевые продукты, напитки и табак, 10,8% – продукция металлургии и готовые металлические изделия.

Предприятиями машиностроительного комплекса Санкт-Петербурга за январь 2020 года отгружено продукции на общую сумму 54,5 млрд руб. (101,2% к январю 2019 года). При этом значительные темпы роста отгрузки достигнуты в производстве прочих транспортных средств (на 22,3% до 5,4 млрд руб.) и в производстве машин и оборудования (на 8,1%, до 6,3 млрд руб.). Отрицательная динамика наблюдается в производстве электрического оборудования (на 12,4% до 4,7 млрд руб.), в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (на 2,7% до 6,8 млрд руб.) и производстве автотранспортных средств (на 1,0%, до 31,3 млрд руб.).

Среди других отраслей высокотехнологичного сектора промышленности значительно увеличились объемы отгрузки в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (на 28,5% до 3,1 млрд руб.).

В производстве химических веществ и химических продуктов по сравнению с январем 2019 года отгрузка снизилась (на 9,1% до 4,3 млрд руб.).

Общий объем пищевых продуктов, отгруженных в январе текущего года, составил 13,6 млрд руб., показав снижение на 5,2% к аналогичному периоду предыдущего года. Объем отгруженной продукции в производстве напитков по сравнению с январем прошлого года также снизился на 13,5% до 3,3 млрд руб. В производстве табачных изделий объем отгруженной продукции возрос на 25,5% до 3,7 млрд руб.

Отмечено снижение в отгрузке продукции металлургических производств (на 29,1% до 4,5 млрд руб.). Объем продукции, отгруженной в производстве готовых металлических изделий по итогам января 2020 года, составил 8,6 млрд руб., показав рост на 17,1% к аналогичному периоду 2019 года.

Возросли объемы отгруженной продукции в производстве резиновых и пластмассовых изделий (на 3,5%, до 3,6 млрд руб.).

В производстве прочей неметаллической минеральной продукции за первый месяц текущего года отгружено заказчикам продукции на общую сумму 2,8 млрд руб. (снижение на 1,4% к соответствующему периоду предыдущего года).

Индекс цен производителей продукции обрабатывающих производств в январе 2020 года составил 100,4% к декабрю 2019 года.

Наибольшее увеличение цен на производимую продукцию по сравнению с декабрем прошлого года отмечено в производстве прочих готовых изделий (на 4,4%), в производстве прочей неметаллической минеральной продукции (на 3,8%), в производстве машин и оборудования (на 1,9%), в производстве электрического оборудования (на 1,8%), в производстве одежды (на 1,7%), в производстве напитков (на 1,3%), в производстве пищевых продуктов (на 1,1%), в производстве автотранспортных средств (на 1,0%), в производстве кожи и изделий из кожи (на 0,3%).

В то же время в ряде отраслей зафиксированы цены ниже уровня декабря прошлого года. В их числе: металлургическое производство (на 1,6%), производство химических веществ и химических продуктов (на 0,6%), производство готовых металлических изделий (на 0,5%), производство табачных изделий, резиновых и пластмассовых изделий, а также компьютеров, электронных и оптических изделий (на 0,2%).

При этом в январе 2020 года цены на продукцию в производстве бумаги и бумажных изделий, в полиграфической деятельности и в производстве лекарственных средств и материалов остались на прежнем уровне по сравнению с декабрем 2019 года.

Объем сальдированного финансового результата в обрабатывающих производствах по итогам января-ноября 2019 года составил 383,4 млрд руб. (рост на 51,2% к аналогичному периоду 2018 года).

ИНВЕСТИЦИИ

Инвестиции в основной капитал.

В январе–декабре 2019 года объем инвестиций в основной капитал составил 690,7 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 24,5% ниже уровня прошлого года.

Динамика инвестиций в основной капитал в январе-декабре



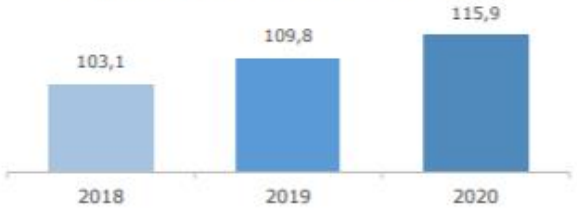
В январе–декабре 2019 года объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства) составил 471,4 млрд руб., что в сопоставимых ценах составляет 78,4% к аналогичному периоду прошлого года.

В январе-декабре 2019 года в структуре инвестиций в основной капитал по источникам финансирования собственные средства составляют – 60,3% от общего объема инвестиций (284,0 млрд руб.), привлеченные средства – 39,7% (187,4 млрд руб.).

2.2. ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК. ЦЕНЫ

Оборот розничной торговли в январе 2020 года составил 115,9 млрд руб., что на 3,6% больше, чем в январе 2019 года.

Динамика оборота розничной торговли в январе соответствующего года, млрд руб.



Оборот розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями в январе 2020 года увеличился на 6,7% к соответствующему периоду предыдущего года (в январе 2019 года – снижение на 9,6%), по непродовольственным товарам – увеличился на 2,0% (в январе 2019 года – рост на 8,6%).

В структуре оборота розничной торговли удельный вес оборота розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями в январе 2020 года составил 34,8%, непродовольственных товаров – 65,2% (в январе 2019 года 33,9% и 66,1% соответственно).

Формирование оборота розничной торговли в январе 2020 года



Объем товарных запасов в организациях розничной торговли составил на конец января 2020 года 132,7 млрд руб., что обеспечивает работу этих организаций на 50 дней и составляет 121,5% к уровню января 2019 года.

Товарные запасы в организациях розничной торговли



Оборот общественного питания в январе 2020 года составил 7,0 млрд руб. или 103,2% к январю 2019 года.

Платные услуги. Объем платных услуг, оказанных населению, в Санкт-Петербурге в январе 2020 года составил 46,8 млрд руб. – 100,4% в сопоставимых ценах к январю 2019 года.

Структура платных услуг населению по видам в январе 2020 года



Основную долю в объеме бытовых услуг населению составляют услуги по видам: «техобслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования» – 50,3%, «ритуальные услуги» – 16,7%, «ремонт и строительство жилья и других построек» – 6,8%, «услуги парикмахерских» – 6,6%.

Цены.

Индекс потребительских цен за январь 2020 года составил 102,6% к соответствующему периоду прошлого года (104,5% за январь 2019 года к соответствующему периоду 2018 года), или 100,7% к декабрю 2019 года (101,1% за январь 2019 года к декабрю 2018 года).

Наибольший рост цен произошел на предоставление платных услуг населению.

Индексы цен, в % к декабрю предыдущего года



Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг и средняя номинальная заработная плата, руб.



Индекс потребительских цен на продовольственные товары в январе 2020 года к декабрю 2019 года составил 101,0% (101,8% в январе 2019 года к декабрю 2018 года).

Стоимость минимального набора продуктов питания в ценах января 2020 года составила 4 766,2 руб. в расчете на месяц, что на 1,5% ниже, чем в декабре 2019 года.

Динамика изменения цен на отдельные виды продовольственных товаров в январе 2020 года

Наименование товара	в % к декабрю 2019 года
Чай черный байховый, кг.	99,9
Масло подсолнечное, кг.	101,5
Рис шлифованный, кг.	99,6
Рыба мороженая неразделанная, кг.	99,8
Сахар-песок, кг.	99,4
Яблоки, кг.	103,1
Мука пшеничная, кг.	100,1
Хлеб ржано-пшеничный, кг.	99,7

Сравнение стоимости минимального набора продуктов питания в Санкт-Петербурге и федеральных округах Российской Федерации приведено в Приложении 3.

Индекс потребительских цен на непродовольственные товары в январе 2020 года к декабрю 2019 года составил 100,2% (100,5% в январе 2019 года к декабрю 2018 года).

Изменение цен на рынке автомобильного топлива в январе 2020 года

Вид топлива	Средние цены, в рублях за 1 литр	Индексы в % к декабрю 2019 года
Бензин марки АИ-92	42,9	100,3
Бензин марки АИ-95	46,4	100,2
Бензин марки АИ-98	54,3	100,2
Дизельное топливо	48,9	100,8

Индекс потребительских цен на платные услуги населению в январе 2020 года к декабрю 2019 года составил 101,1% (101,0% в январе 2019 года к декабрю 2018 года).

Динамика изменения цен на отдельные виды платных услуг в январе 2020 года

Наименование товара	в % к декабрю 2019 года
Жилищно-коммунальные услуги	102,4
Услуги связи	100,0
Услуги пассажирского транспорта	103,4
Медицинские услуги	100,5
Услуги образования	99,1
Бытовые услуги	100,1

2.3. СТРОИТЕЛЬСТВО, ТРАНСПОРТ И СВЯЗЬ

Строительство. В январе 2020 года выполненный объем работ по виду деятельности «Строительство» составил 27,4 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 5,4% ниже, чем в январе 2019 года.

Жилищное строительство

За счет всех источников финансирования в Санкт-Петербурге в январе 2020 года введено в эксплуатацию 220,1 тыс. кв. м жилья, что на 509,1% больше объема ввода жилой площади за аналогичный период 2019 года.

В IV квартале 2019 года средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на первичном рынке жилья составила 120 600 руб., на вторичном – 105 881 руб.

Цены на жилье на первичном и вторичном рынках в IV квартале 2017-2019 гг., руб.



3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Традиционно недвижимость делиться на три большие группы:



Сегментация на рынке

Рассмотрение рынка недвижимости невозможно без его сегментации.

Сегментация рынка недвижимости – это разделение его на однородные группы покупателей. Одним из сегментов рынка недвижимости является рынок коммерческой недвижимости к которому относится оцениваемый объект.

Местоположение – один из важнейших факторов, формирующих цены на рынке объектов коммерческого назначения.

Рынок земельных участков находится под значительным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность:

- изменение общей социально-экономической ситуации и региональной экономической конъюнктуры;
- изменение в денежной политике правительства и политике коммерческих банков, определяющих доступность средств финансирования сделок купли-продажи недвижимости;
- изменение в законодательстве по регулированию рынка недвижимости и в налоговом законодательстве;
- изменение ситуации на рынке капитала вследствие нестабильности валютных курсов, динамики процентных ставок, темпов инфляции и инфляционных ожиданий.

Анализ лучшего и наиболее эффективного использования

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки, применяемое в настоящем отчете определяется как вероятное и разрешенное законом использование земельного участка, причем обязательны условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование» подразумевает наряду с выгодами для собственника объекта оценки особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования объекта является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании объекта представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта. При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта мы применяли четыре основных критерия анализа.

1. *Физическая возможность* – физическая возможность возведения сооружения с целью наилучшего и наиболее эффективного использования его на рассматриваемом земельном участке.
2. *Допустимость с точки зрения законодательства* – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положением зонирования.
3. *Финансовая целесообразность* – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику объекта оценки.

4. *Максимальная продуктивность* – кроме получения чистого дохода как такового наилучшее и наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

В данном случае земельный участок имеет строго оговоренное законодательством назначение.

Таким образом, по мнению оценщика, наилучшим использованием (и юридически не запрещенным) для объекта оценки является использование его под указанные в задании на оценку назначения.

Анализ рынка земельных участков Санкт-Петербурга

Рассмотрим основные показатели и тенденции рынка земли

На данный момент происходит незначительное снижение стоимости участков под промышленность. Это можно объяснить тем, что более дорогие, пользующиеся спросом, участки раскупаются быстрее. На рынке остаются участки дешевые, которые снижают средний уровень цен. Такие участки могут продаваться несколько лет.

Разница между окончательной ценой сделки и ценой предложения для промышленных земель может составлять до 23%. Это зависит от расположения участка, а также обеспечения инженерными коммуникациями.

А необеспеченность инженерными коммуникациями может снизить стоимость земли на четвертую часть от стоимости.

Удаленность от города и увеличение участка по площади влияет на снижение средней цены на землю.

По итогам первого квартала 2019 года на торгах Фонда имущества состоялась лишь одна сделка по небольшому участку под торговую застройку на улице Парашютной. Стоимость сделки выше начальной цены предложения на 125%.

На торги выставлены участки, которые ранее уже предлагались на продажу. Новые предложения пока не добавлены.

На вторичном рынке земли по итогам первого квартала крупных сделок также не было.

Земельные участки, расположенные в удобном месте и обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями – большая редкость на рынке.

На данный момент большим спросом пользуются земли под промышленность, расположенные в промзонах, на окраинах городов, в пригородных индустриальных зонах.

Земельные участки под общественно-деловое направление более востребованы рядом с транспортными магистралями и развязками, станциями метро, а также в деловом центре Петербурга.

Для жилой застройки выбирают территории с комплексной инфраструктурой – социальной, транспортной, инженерной.

Источник: https://kvartal.biz/2019/05/20/rynok-zemli-sankt-peterburga/

Основные показатели и тенденции рынка земли:

1. Падение цен на землю продолжается, но в основном касается участков под промышленную функцию: за исключением наиболее привлекательных участков, средние цены предложений на промышленные участки по-прежнему снижаются, хотя и малыми темпами. Во многом это объясняется тем, что привлекательные и более дорогие участки постепенно находят покупателя, и на рынке остаются более дешёвые, понижая средний уровень цен. Некоторые из таких участков находятся в листингах предложений не один год.

2. Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки по-прежнему высок. Для промышленных земельных участков он может доходить до 20%, для участков общественно-делового назначения — до 15%, в зависимости от местоположения, инженерного обеспечения и возможного использования участка.

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

4. В первом квартале 2020 на вторичном рынке земельных участков произошли три крупные сделки, в том числе продажа участка площадью 7,6 га на углу Кантемировской ул. и Б. Сампсониевского пр. — часть производственной территории, которая подлежит реновации под жилую или общественно-деловую функцию; сумма сделки составила 1,343 млрд. руб. (17,7 тыс. руб./кв.м земли).

5. Увеличился спрос на участки под торговую недвижимость. Считается, что это связано с активным жилищным строительством, а также ростом интереса инвесторов к данному формату инвестиций. Спросом пользуются небольшие участки в густонаселённых жилых массивах, площадью 3-10 тыс. кв.м, предназначенные под размещение районных торговых центров.

6. Стоимость земли на вторичном рынке на конец второго квартала 2020 года составляет в среднем для инженерно обеспеченных, расположенных в черте города участков площадью 10 000-50 000 кв.м: 1 320-1 920 руб./кв.м для промышленной и 10 250-14 250 руб./кв.м для общественно-деловой функций. Для участков под жилую функцию стоимость может колебаться значительно, в зависимости от градостроительных ограничений, и масштаба возможного(-ых) к строительству объекта(-ов).

7. Участков с высоким потенциалом — инженерно-обеспеченных и с хорошим местоположением, на рынке мало. Наиболее востребованными остаются участки: для промышленной функции — расположенные в локальных промышленных зонах и индустриальных парках окраинных районов города, пригородах и прилегающих к городской черте территорий Ленинградской области. Для общественно-деловой функции — расположенные вблизи крупных транспортных магистралей, станций метрополитена, ключевых транспортных узлов и/или в престижных районах делового центра города. Под жилую застройку — участки на территория комплексного освоения, в районах со сложившейся социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой.

Источник: https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2019/3Q/land_3_2019.pdf

Специфика рынка земельных участков

Неотъемлемым условием определения рыночной стоимости недвижимости является анализ особенностей функционирования рынка недвижимости в целом и земельного рынка в частности, которые оказывают существенное влияние на поток доходов за период владения, уровень риска инвестирования и возможную цену продажи земельного участка на конкретную ее дату в будущем.

Учет специфики рынка недвижимости позволяет более обоснованно оценить текущее влияние основных ценообразующих факторов на величину стоимости по аналогам и оцениваемому объекту в рамках сравнительного подхода. Кроме того, определение инвестиционной привлекательности земли как объекта для инвестирования (если оценка заказывается потенциальным инвестором) требует обязательного прогнозирования тенденций развития рынка недвижимости. Знание оценщиком конкретного сегмента земельного рынка позволяет ему выработать критерии для изучения, отбора и интерпретации сопоставимости других объектов недвижимости.

Рынок земли, в отличие от большинства рынков, менее организован и отличается от конкурентного рынка. При оценке стоимости земельных участков необходимо учитывать следующие особенности земельного рынка:

- объекты на рынке земли сложно стандартизировать, сортировать и покупать по образцам, поскольку каждый земельный участок имеет конкретное местоположение и физические характеристики, кроме того, ценность участка в значительной мере зависит от внешнего окружения;
- предложение на рынке земли неэластично и в границах административной единицы выступает как фиксированная величина, ограниченная самой природой. В этом проявляется одна из особенностей земли как свободно не воспроизводимого товара.
- предложение и спрос, как правило, не сбалансированы, и возможности приведения их в равновесие посредством цен ограничены;
- на рынке земли в качестве товара выступают права на объекты. Сами земельные участки имеют фиксированное положение. Сделки с земельными участками затрагивают много юридических формальностей и требуют документального оформления и государственной регистрации. Поэтому

операции на рынке земли связаны со значительными издержками на проверку прав собственности и регистрацию;

■ информация на рынке земельных участков не столь открыта, как на рынках ценных бумаг или потребительских товаров, поскольку сделки с недвижимостью часто имеют конфиденциальный характер, что увеличивает риски инвесторов;

■ рынок земли отличается высокой степенью государственного регулирования законодательными нормами и зонированием территорий.

3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом использовании, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

В связи с недостаточностью информации о ставках аренды земельных участков под объекты рекреации проведение анализа фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом использовании, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен невозможно.

3.4. Анализ ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость земельных участков

По данным, полученным от агентств недвижимости (коллективное мнение сотрудников)

ООО «Агентство недвижимости «ЭТАЖИ» (Марабян И.О.), адрес, Санкт-Петербург, ул. Решетникова 14 литера А, 9 этаж, телефон: +7 (812) 660-51-15; ООО «Агентство недвижимости «Император» (Наталья Михайловна), адрес: Санкт-Петербург, Подъездной пер., дом 8, офис 4, телефон: 8125723285; ООО «Единый центр недвижимости» (Екатерина Павловна), адрес: Санкт-Петербург, ул. Всеволода Вишневского 12, офис 303, телефон: (812) 777-07-55; корректировки применяемые к цене продаже земельных участков соответствуют корректировкам арендных ставок земельных участков.

Таким образом, в связи с отсутствие корректировок к арендным ставкам земельных участков, Оценщиком было принято решение об использовании корректировок к цене продажи земельных участков.

Корректировка на право собственности. Сопоставление объектов корректнее производить с одинаковыми приобретаемыми правами. В случае, если передаваемые права различны, то применяются повышающие или понижающие корректировки. В рамках данного отчета передаваемые права объекта оценки и объектов аналогов не отличаются, следовательно, корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования. Как правило, проводится в том случае, если установлено, что при заключении договора купли-продажи продавец представил рассрочку по оплате всей или части суммы, т.е. кредитовал покупателя.

Корректировка на условия продажи. Корректировка учитывает разницу на уторговывание, так как в качестве цен объектов-аналогов принимаются цены предложения. Цены предложений, как правило, превышают цены сделок, поскольку продавец в процессе уторговывания снижает цену.

Любые спец предложения - скидки, рассрочки платежей и т.д., это всегда стимулирующий фактор для потребителя. Как показывает практика, грамотная гибкая политика дисконт-программ может существенно увеличить продажи. Но происходит это только при условии, что предлагаемая скидка существенна для потребителя.

Для активных рынков эксперты отмечают меньшие скидки на торг: чем меньше активность рынка, тем выше скидка на торг. Для небольших, малоактивных региональных рынков характерно некоторое запаздывание в реакциях на внешние изменения, в результате чего и в настоящее время на фоне стабилизации экономики, «оживления» рынка недвижимости можно наблюдать достаточные по величине скидки на торг на небольших региональных рынках.

Скидка на торг применялась согласно таблице ниже:

Активный рынок			
Класс объектов	Среднее значение по результатам опроса 2017 г.	Среднее значение по результатам опроса 2016 г.	Отношение средних значений 2017 года к 2016 году
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,5%	1,03
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	10,3%	0,99
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,7%	1,05
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,9%	1,05
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	1,05
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,7%	1,01
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	12,0%	0,99

Источник: Справочник оценщика-2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеритики объекта. Характеритики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Сикдки на торг.

Корректировка на назначение

В случае, если назначение объекта оценки и аналога различно, корректировка может применяться согласно таблице ниже:

Таблица 5

цены объектов разного функционального назначения		аналог				
		под сельхозпро-изводство	под ИЖС	под объекты рекреации	под объекты придорожного сервиса	под индустри-альную застройку
объект оценки	под сельхозпроизводство	**1,00**	0,41	0,62	0,27	0,52
	под ИЖС	2,43	**1,00**	1,50	0,66	1,26
	под объекты рекреации	1,60	0,66	**1,00**	0,43	0,83
	под объекты придорожного сервиса	3,77	1,54	2,34	**1,00**	1,96
	под индустриальную застройку	1,92	0,79	1,19	0,52	**1,00**

Источник: Справочник оценщика-2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеритики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Сикдки на торг.

Корректировка на площадь. На рынке недвижимости с ростом масштаба участка удельная стоимость единицы снижается. С увеличением площади земельного участка стоимость 1 кв. м. земельного участка уменьшается при прочих равных условиях.

Информация о стоимости объектов, площадь которых не отличается от объекта оценки в необходимом количестве отсутствует, поэтому оценщик применяет корректировку на площадь.

Поправка применялась в соответствии с таблицей:

Таблица 6

Матрицы коэффициентов

Таблица 121

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Источник: Справочник оценщика-2017. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеритики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Сикдки на торг.

Дата продажи. На этом этапе определяется: осуществилась ли сопоставимая продажа при таких же или других рыночных условиях. Рыночные условия могут меняться ежеквартально или оставаться стабильными на длительный период времени. Здесь важно учесть и проанализировать взаимодействие спроса и предложения. Цены могут меняться как в большую, так и в меньшую сторону при изменении одного или обоих факторов.

Корректировка на месторасположение принимается только для конкретных сегментов рынка недвижимости и учитывает: район города, удаленность от центра города, транспортную доступность, доступность социальной сферы, состояние экологической обстановки, ландшафт и др.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 50

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,85	0,83	0,86
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,79	0,77	0,80
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,73	0,78
Окраины городов, промзоны	0,74	0,72	0,76
Районы крупных автомагистралей города	0,80	0,78	0,82

Источник: Справочник оценщика-2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации.

Корректировка на наличие коммуникаций, окружение

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 137

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,14	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,14	1,17
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,14	1,17
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,13	1,16
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,14	1,18

Источник: Справочник оценщика-2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации.

Рельеф

Поправка вводится при наличии природных неровностей земельного участка.

Поправку на рельеф можно определить путем определения затрат по освоению участка, связанного с подготовительными работами по насыпи, срезке, планировке.

Для определения поправки на рельеф может составляться смета на работы по засыпке и выравниванию участка.

Часть 4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

.1 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

С целью определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, необходимо руководствоваться Законом Санкт-Петербурга «О Методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга(с изменениями на 18 октября 2019 года)»

Принят
Законодательным Собранием
Санкт-Петербурга
21 ноября 2007 года

Статья 1

Для целей настоящего Закона Санкт-Петербурга используются следующие основные понятия:

Методика определения арендной платы - утвержденный настоящим Законом Санкт-Петербурга порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга (далее - земельные участки);

арендодатель - Санкт-Петербург в лице уполномоченного Правительством Санкт-Петербурга исполнительного органа государственной власти Санкт-Петербурга;

арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

функциональное использование - использование земельного участка (частей земельного участка) для осуществления определенных видов деятельности либо размещения определенных видов объектов;

зона градостроительной ценности территории - определяемая Правительством Санкт-Петербурга часть территории Санкт-Петербурга, в которую входят кадастровые кварталы, объединенные по степени коммерческой привлекательности, потребительского спроса на землю и развития инфраструктуры;

базовая ставка арендной платы - устанавливаемая в порядке, определенном Правительством Санкт-Петербурга, ставка арендной платы за один квадратный метр в год, учитывающая кадастровую стоимость земельного участка и соответствующая определенной степени коммерческой привлекательности, потребительскому спросу на землю и уровню развития инфраструктуры в соответствующей зоне градостроительной ценности территории.

Статья 2

Размер арендной платы за земельный участок, устанавливаемый в договоре аренды, определяется в соответствии с Методикой определения арендной платы, если иное не предусмотрено федеральным законодательством и настоящим Законом Санкт-Петербурга.

Иной размер арендной платы за земельной участок может быть установлен:

по итогам торгов на право заключения договоров аренды земельных участков, но не ниже рассчитанного в соответствии с Методикой определения арендной платы на момент принятия решения о заключении договора аренды;

абзац исключен с 23 ноября 2015 года - Закон Санкт-Петербурга от 11 ноября 2015 года N 675-131.

Правительством Санкт-Петербурга могут быть установлены особые случаи и порядок определения арендной платы.

Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга, на которых располагаются объекты

концессионных соглашений, объекты соглашений о государственно-частном партнерстве и (или) которые необходимы для осуществления деятельности, предусмотренной концессионными соглашениями, соглашениями о государственно-частном партнерстве, устанавливается законом Санкт-Петербурга о порядке предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, при исполнении концессионных соглашений, соглашений о государственно-частном партнерстве.

(Абзац дополнительно включен со 2 ноября 2019 года Законом Санкт-Петербурга от 18 октября 2019 года N 461-105)

Статья 3

Размер арендной платы за земельный участок, выраженный и рассчитанный в валюте Российской Федерации, подлежит изменению с учетом динамики рынка аренды недвижимости Санкт-Петербурга в порядке, устанавливаемом Правительством Санкт-Петербурга.

Годовой размер арендной платы за земельный участок рассчитывается по формуле:

$$Ap = Bs \quad Kmp \quad Ps \quad Кф \quad Кп \quad Кд \quad Кк,$$

где:

Ap - годовой размер арендной платы;

Bs - базовая ставка арендной платы;

Kmp - коэффициент местоположения, характеризующий увеличение базовой ставки арендной платы за счет совместного влияния на повышение степени коммерческой привлекательности земельного участка локальных центров и основных магистралей, перечень которых устанавливается Правительством Санкт-Петербурга;

Ps - площадь земельного участка, используемого для осуществления одного вида деятельности (размещения одного вида объектов), либо сумма площадей частей земельного участка, используемых для осуществления различных видов деятельности (размещения различных видов объектов);

Кф - коэффициент функционального использования - коэффициент, применяемый в соответствии с видом функционального использования земельного участка (части земельного участка);

Кп - коэффициент площади функционального использования - применяется в отношении площади земельного участка (площади части земельного участка), используемого для осуществления определенного вида деятельности либо размещения определенного вида объектов;

Кд - коэффициент динамики рынка недвижимости;

Кк - корректирующий коэффициент - интегральный коэффициент, характеризующий совместное действие факторов, повышающих и понижающих арендную плату за земельный участок, устанавливается в виде набора коэффициентов, применяемых в отношении определенных видов функционального использования.

Величина квартальной арендной платы определяется путем деления годового размера арендной платы (Ap) на четыре.

Порядок определения указанных в настоящей статье коэффициентов и их значения устанавливаются Правительством Санкт-Петербурга.

Размер арендной платы за земельный участок, используемый для осуществления социально значимого вида деятельности, а также в иных случаях, предусмотренных федеральным законодательством, не может превышать размер земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка (далее - земельный налог). Если размер арендной платы, рассчитанный по формуле, указанной в абзаце третьем настоящей статьи, в указанных случаях

превышает размер земельного налога, размер арендной платы устанавливается равным размеру земельного налога.

(Абзац в редакции, введенной в действие с 23 ноября 2015 года Законом Санкт-Петербурга от 11 ноября 2015 года N 675-131.

Перечень социально значимых видов деятельности устанавливается законом Санкт-Петербурга.

Абзац дополнительно включен с 1 января 2013 года Законом Санкт-Петербурга от 17 октября 2012 года N 481-81)

Статья 4

Методика определения арендной платы применяется в том числе при расчете размера платы, взимаемой в случаях, предусмотренных федеральным законодательством, за пользование земельными участками, не прошедшими государственный кадастровый учет.

Статья 6

Правительство Санкт-Петербурга утверждает порядок согласования передачи прав и обязанностей по договору аренды земельных участков в случае, если передача прав и обязанностей по указанным договорам возможна только с согласия арендодателя и если иное не предусмотрено федеральным законодательством.

(Статья в редакции, введенной в действие с 23 ноября 2015 года Законом Санкт-Петербурга от 11 ноября 2015 года N 675-131.

Статья 7

Правительство Санкт-Петербурга устанавливает порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Статья 8

Настоящий Закон Санкт-Петербурга вступает в силу с 1 апреля 2008 года.

Губернатор Санкт-Петербурга
В.И.Матвиенко

Санкт-Петербург
5 декабря 2007 года
N 608-119

Выводы относительно методики расчета арендной платы:

Способ определения арендной платы	Возможность применения	Основание
на основании кадастровой стоимости земельных участков	Нет	Земельный участок представляется, для целей, отличных от приведенных в п. 3 Постановления Правительства РФ от 16.07.2009 №582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации», не ограничен в обороте , заключения договора аренды происходит не в соответствии с пунктом 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации
в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации	**да**	**Есть возможность расчета на основании Закона Санкт-Петербурга «О Методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга(с изменениями на 18 октября 2019 года)**
на основании рыночной стоимости права аренды земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности	нет	В связи с отсутствием на открытом рынке аренды земельных участков достоверной информации о рыночных ставках арендной платы объектов схожих по основным характеристикам с объектом оценки.

Таким образом, ставка ежегодной арендной платы рассчитывается на основании Закона Санкт-Петербурга «О Методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга (с изменениями на 18 октября 2019 года)

Порядок проведения оценочных работ

Определение рыночной стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Согласно Федеральным стандартам оценки, утвержденным приказами Минэкономразвития России № 297-299 от 20.05.2015 г. и обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, возможно использование трех основных подходов к оценке:

1. затратного подхода;
2. доходного подхода;
3. сравнительного подхода.

В настоящем Отчете оценщик проанализировал возможность применения всех трех подходов к определению рыночной стоимости объекта оценки.

Обоснование выбора подходов и методов

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка проводился в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002г. №568-р.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Проанализируем каждый из методов оценки земельного участка, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р:

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные – не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования. Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод сравнения продаж.

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

Таблица 7

Обоснование выбора методов

Наименование метода	Указание на применение или отказ от применения	Обоснование применения или отказа от применения
Метод сравнения продаж	Не применяется	Не возможности применения метода – отсутствует информация о ценах продаж свободных земельных участков
Метод выделения	Не применяется	Метод выделения применяется для застроенных участков. Нет возможности применения – отсутствует техническая документация на объект (технический паспорт с указанием объема), что делает невозможным расчет только стоимости здания (затратный подход)
Метод распределения	Не применяется	Метод распределения применяется для застроенных участков. Применение данного метода Исполнитель считает не корректным, в связи с отсутствием информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичным объектам недвижимости, включающим в себя оцениваемый земельный участок, а также информация о вероятной величине доли стоимости права аренды земельного участка в стоимости ЕОН
Метод капитализации земельной ренты	Не применяется	Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Отсутствие достоверных рыночных данных об уровне арендной платы за землю не позволяет использовать данный метод.
Метод остатка	Не применяется	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие улучшений, приносящих доход либо возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Нет возможности применения – отсутствует техническая документация на объект (технический паспорт с указанием объема), что делает невозможным расчет только стоимости здания (затратный подход)
Метод предполагаемого использования	Не применяется	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Применяется, как правило, если текущее использование земельного участка не совпадает с наиболее эффективным
Нормативный метод	Применяется	Есть возможность расчета на основании Закона Санкт-Петербурга «О Методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга(с изменениями на 18 октября 2019 года)

Таким образом, учитывая вышесказанное, при оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка применялся только нормативный метод распределения, который базируется на затратном подходе.

Часть 5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расчет стоимости объекта оценки (определение величины арендной платы в целях предоставления в аренду земельного участка)

Последовательность определения стоимости объекта оценки

Расчет стоимости объекта оценки производился согласно ст. 3 Закона Санкт-Петербурга «О Методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга(с изменениями на 18 октября 2019 года)»

Размер арендной платы за земельный участок, выраженный и рассчитанный в валюте Российской Федерации, подлежит изменению с учетом динамики рынка аренды недвижимости Санкт-Петербурга в порядке, устанавливаемом Правительством Санкт-Петербурга.

Годовой размер арендной платы за земельный участок рассчитывается по формуле:

$$Ар = Bs \times Kmp \times Ps \times Кф \times Кп \times Кд \times Кк,$$

где:

Ар - годовой размер арендной платы;

Bs - базовая ставка арендной платы;

Kmp - коэффициент местоположения, характеризующий увеличение базовой ставки арендной платы за счет совместного влияния на повышение степени коммерческой привлекательности земельного участка локальных центров и основных магистралей, перечень которых устанавливается Правительством Санкт-Петербурга;

Ps - площадь земельного участка, используемого для осуществления одного вида деятельности (размещения одного вида объектов), либо сумма площадей частей земельного участка, используемых для осуществления различных видов деятельности (размещения различных видов объектов);

Кф - коэффициент функционального использования - коэффициент, применяемый в соответствии с видом функционального использования земельного участка (части земельного участка);

Кп - коэффициент площади функционального использования - применяется в отношении площади земельного участка (площади части земельного участка), используемого для осуществления определенного вида деятельности либо размещения определенного вида объектов;

Кд - коэффициент динамики рынка недвижимости;

Кк - корректирующий коэффициент - интегральный коэффициент, характеризующий совместное действие факторов, повышающих и понижающих арендную плату за земельный участок, устанавливается в виде набора коэффициентов, применяемых в отношении определенных видов функционального использования.

Значения вышеуказанных коэффициентов принимаются согласно Постановлению от 26 ноября 2009 года N 1379 Правительства Санкт-Петербурга «О мерах по реализации Закона Санкт-Петербурга "О Методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга" (с изменениями на 27 декабря 2019 года)».

Базовые ставки арендной платы (Bs) принимаются согласно Приложения № 1 к Положению о порядке определения базовых ставок арендной платы и коэффициентов, используемых в Методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга, об особых случаях и порядке определения арендной платы

N п/п	Зона градостроительной ценности территории	Базовая ставка арендной платы за 1 кв.м в год для капитальных объектов*, руб.	Базовая ставка арендной платы за 1 кв.м в год для временных объектов**, руб.	Базовая ставка арендной платы за 1 кв.м в год для особых видов деятельности***, руб.
1	1	2692,98	19063,23	0,51
2	2	2238,38	15334,58	0,51
3	3	1835,18	12312,14	0,51
4	4	1501,74	9883,31	0,51
5	5	1204,71	7910,06	0,51
6	6	978,67	6343,07	0,51
7	7	766,57	5057,95	0,51
8	8	640,47	4541,81	0,51
9	9	552,90	4099,64	0,51
10	10	500,55	3724,59	0,51
11	11	455,78	3386,95	0,51
12	12	420,21	3084,68	0,51
13	13	393,86	2816,36	0,51
14	14	375,41	2577,75	0,51
15	15	356,10	2358,20	0,51
16	16	340,43	2160,29	0,51
17	17	326,62	1981,02	0,51
18	18	308,34	1812,51	0,51
19	19	293,35	1660,90	0,51

* Применяется для:

земельных участков, в том числе предоставленных в субаренду, на которых расположены объекты капитального строительства, возведенные в установленном порядке;

земельных участков, предоставленных для капитального строительства и дальнейшей эксплуатации объектов капитального строительства (в тех случаях, когда в соответствии с правовыми актами Санкт-Петербурга арендная плата за такие земельные участки должна определяться на основании настоящего Положения);

земельных участков, предоставленных для проведения изыскательских работ, в целях определения возможности проектирования и строительства объектов недвижимости;

земельных участков, предоставленных по договору аренды в порядке, предусмотренном в статье 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

Сноска в редакции, введенной в действие с 1 марта 2011 года постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21 февраля 2011 года N 218

** Применяется при предоставлении незастроенных земельных участков под цели, не связанные с капитальным строительством, а также для земельных участков, при расчете арендной платы за которые применяется базовая ставка арендной платы за 1 кв.м в год для капитальных объектов, в части, занимаемой временными объектами торговли и оказания услуг.

(Сноска в редакции, введенной в действие с 1 марта 2011 года постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21 февраля 2011 года N 218

*** Применяется для земельных участков (частей земельных участков), которые используются под особые (льготные) виды деятельности арендаторов, виды объектов и категории арендаторов, которые определены в приложении N 7 к настоящему Положению. Для земельных участков, используемых на условиях субаренды, базовая ставка арендной платы не применяется.

Согласно Закона Санкт-Петербурга о ставках земельного налога в Санкт-Петербурге, зона градостроительной ценности оцениваемого объекта - 9

Таким образом базовая ставка арендной платы (Bs) оцениваемого земельного участка принимается равной 545,64 руб/кв.м

Расчет коэффициента местоположения (Ктр) производится согласно Приложения № 2 к Положению о порядке определения базовых ставок арендной платы и коэффициентов, используемых в Методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга, об особых случаях и порядке определения арендной платы

1. Расчет коэффициента местоположения осуществляется по следующей зависимости:

$$Ktp = Ktp_{1calc_\max} \times ps_1 / Ps + Ktp_{2calc_\max} \times ps_2 / Ps + ... + Ktp_{ncalc_\max} \times ps_n / Ps,$$

где:

Ктр - коэффициент местоположения, характеризующий увеличение базовой ставки арендной платы за счет совместного влияния на повышение степени коммерческой привлекательности земельного участка локальных центров и основных магистралей;

$Ktp_{icalc_\max}$ - коэффициент, характеризующий увеличение базовой ставки арендной платы за счет объекта, максимально влияющего на повышение коммерческой привлекательности земель;

ps_i - площадь части земельного участка, для которой рассчитывается коэффициент местоположения, кв. м;

i = 1...n - порядковый номер части земельного участка, для которой рассчитывается коэффициент местоположения;

n - количество частей, для которых рассчитывается коэффициент местоположения;

Ps - общая площадь земельного участка, кв. м.

2. Коэффициент $Ktp_{icalc_\max}$ определяется как максимальное значение из коэффициентов Ktp_{icalc}, характеризующих изменение арендной платы за счет влияния основных магистралей и/или локальных центров на повышение коммерческой привлекательности земельного участка (части земельного участка) и определяемых в соответствии с пунктами 3 и 4 приложения.

3. Коэффициенты Ktp_{icalc} рассчитываются по следующей формуле:

$$Ktp_{icalc} = \left[(1 - Ktp'_{\max}) / r_{\max}\right] \times r + Ktp'_{\max},$$

где:

$Ktp'_{\max}$ - максимальное значение коэффициента, характеризующего изменение арендной платы за счет влияния основной магистрали или локального центра на повышение коммерческой привлекательности земель, определяется в соответствии с приложением 3 к Положению;

$r_{\max}$ - расстояние, соответствующее коэффициенту $Ktp'_{\max}$, м, определяется в соответствии с приложением 3 к настоящему Положению;

r - кратчайшее расстояние от основной магистрали или локального центра до земельного участка, для которого производится расчет, м.

4. Коэффициенты Ktp_{icalc}, характеризующие изменение арендной платы для кодов 3.8, 3.9, 3.10 только за счет влияния локальных центров, рассчитываются по следующим формулам:

для значений r от 0 до r1 включительно:

$$Ktp_{icalc} = \left[(K1 - Ktp'_{\max} \times \beta) / r1\right] \times r + Ktp'_{\max} \times \beta;$$

для значений r от r1 до r_{max} включительно:

$$Ктр_{icalc} = \left[(1 - K1) / (r_{max} - r1)\right] \times (r - r1) + K1,$$

где:

К1 - ограничение для $Ктр_{icalc}$, равное 1,3;

β - коэффициент, характеризующий увеличение $Ктр_{icalc}$ для кодов 3.8, 3.9, 3.10;

β = 1,40 для всех районов Санкт-Петербурга, кроме Курортного;

β = 1,60 для Курортного района Санкт-Петербурга;

r1 - значение, для которого применяется ограничение К1:

r1 = 100 м - для земельных участков, расположенных в зонах градостроительной ценности территорий 1-7;

r1 = 250 м - для земельных участков, расположенных в зонах градостроительной ценности территорий 8-19;

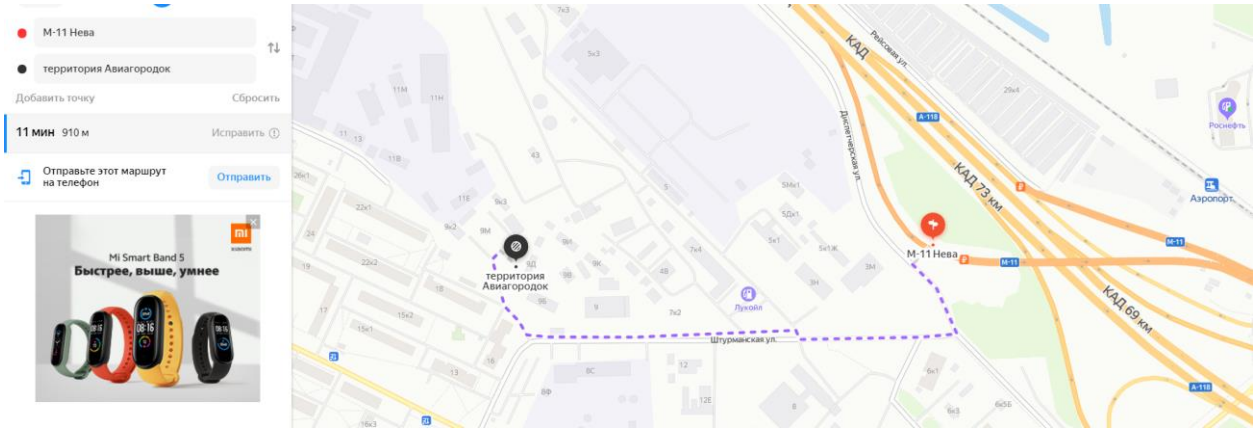
r1 = 150 м - для земельных участков, расположенных в Курортном районе Санкт-Петербурга (за исключением железнодорожной станции Молодежное, для которой r1 = 100 м).

Коэффициенты $Ктр_{icalc}$, характеризующие изменение арендной платы для кодов 3.8, 3.9, 3.10 за счет влияния основных магистралей, рассчитываются в соответствии с пунктом 3 настоящего приложения.

5. Если рассчитанный в соответствии с пунктами 1 - 3 настоящего приложения коэффициент местоположения превышает значение = 1,1, то для кодов 6.1, 6.1.1, 6.2 с применением базовых ставок арендной платы для капитальных и временных объектов устанавливается значение коэффициента местоположения = 1,1. Указанное ограничение по значению коэффициента местоположения не распространяется на остальные коды функционального использования.

$Ктр'_{max}$ и r_{max} ***согласно приложению 3 для оцениваемого принимается равными соответственно 1,85 и 500 м***

r - кратчайшее расстояние от основной магистрали или локального центра до земельного участка согласно данным Яндекс карты составляет 910м



Источник: https://yandex.ru/maps/2/saint-petersburg/?ll=30.311351%2C59.813243&mode=routes&rtext=59.813511%2C30.314531~59.813240%2C30.304395&rtt=pd&ruri=~&source=wizgeo&utm_medium=maps-desktop&utm_source=serp&z=16.24

Коэффициенты $Ктр_{icalc}$, определяется только для кодов 3.8, 3.9, 3.10, оцениваемы объект относится к коду 3,20, следовательно расчет данного коэффициента не производится.

. Коэффициент $Ктр_{icalc}$ рассчитываются по следующей формуле:

$$Ктр_{icalc} = \left[(1 - Ктр'_{\max}) / r_{\max}\right] \times r + Ктр'_{\max}, = [(1- \ 1{,}85)/500]*910+ \ \ 1{,}85= \ 3{,}40$$

Таким образом коэффициент характеризующий местоположение равен.

$$Ктр = Ктр_{1calc_\max} \times ps_1 / Ps = \ 3{,}40*273/273= \ 3{,}40$$

Коэффициенты площади функционального использования территории (Кп) для временных объектов определяются на основании таблицы 2 Приложения 5 к Положению о порядке определения базовых ставок арендной платы и коэффициентов, используемых в Методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга, об особых случаях и порядке определения арендной платы.

Интерполируем значение коэффициента для участка площадью 273 кв.м. *Таким образом значение коэффициента для участка площадью 273 кв.м. равно 1,04.*

Понижающие корректирующие коэффициенты (Кк) принимаются на основании таблицы 2 Приложения 6 к Положению о порядке определения базовых ставок арендной платы и коэффициентов, используемых в Методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга, об особых случаях и порядке определения арендной платы.

Для кодов 3,20 данный коэффициент равен 1

Коэффициенты функционального использования территории (Кф) принимаются на основании Приложения 4 к Положению о порядке определения базовых ставок арендной платы и коэффициентов, используемых в Методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга, об особых случаях и порядке определения арендной платы.

Для кода 3,20 для капитальных объектов данный коэффициент принимается равным 0,25

Коэффициент динамики рынка недвижимости (Кд) согласно п.5 Постановления коэффициент динамики рынка недвижимости (Кд), применяемый при определении арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга, по отношению к ставке арендной платы в *2020 году составляет 1,24*

Таким образом ставка ежегодной арендной платы за земельные участки с учетом расположенного на нем имущества третьих лиц. Земельный участок расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Пулковский меридиан, Штурманская улица, участок 120, площадью 273 кв.м, кадастровый номер 78:14:0007704:3287 составляет:

Ар = Bs x Kmp x Ps x Кф x Кп x Кд x Кк = 545,64* 3,40*273* 0,25* 1,04*1,24*1= 163 923,94 руб.

5.2. Согласование результатов

Описание процедуры согласования

Согласование результатов оценки – это получение итоговой оценки объекта путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – эта наиболее вероятная величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов и методов оценки. Она может быть представлена в виде одной денежной величины либо диапазона наиболее вероятных значений стоимости.

Как правило, один из подходов считается базовым, два других необходимы для корректировки получаемых результатов. При этом учитывается значимость и применимость каждого подхода в конкретной ситуации. Из-за неразвитости рынка, специфичности объекта или недостаточности доступной информации бывает, что некоторые из подходов в конкретной ситуации невозможно применить.

Для согласования результатов, полученных с использованием различных подходов, необходимо определить «веса», в соответствии с которыми отдельные ранее полученные величины сформируют итоговую рыночную стоимость имущества с учетом всех значимых параметров на базе экспертного мнения оценщика. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от использованных уместных подходов к оценке, развитости на местном рынке собственно рыночных отношении, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки. При этом необходимо основываться на достоинствах и недостатках подходов:

Преимущества и недостатки подходов

Сравнительный подход к оценке недвижимости основывается на сопоставлении оцениваемого объекта с аналогами, на которые имеется информации о ценах. Различия между объектом и его аналогом в дальнейшем при помощи соответствующих корректировок данных.

К преимуществам сравнительного подхода относятся:

- Итоговая стоимость является отражением мнения типичных покупателей и продавцов;
- Цена продажи включает изменение финансовых условий и инфляцию;
- Статистическая обоснованность расчёта;
- Внесение корректировок на отличия с аналогом;
- Достаточная простота применения данного метода оценки недвижимости, при условии надёжности получаемого результата.

К недостаткам сравнительного подхода к оценке недвижимости относятся:

- Не существует абсолютно одинаковых продаж;
- Сбор информации о практических ценах продаж в достаточной мере сложен, особенно это касается нежилых помещений;
- Сбор информации о специфике условий сделки проблематичен;
- Зависимость от активности рынка, и от его стабильности;
- Согласовать данные о существенно различающихся продажах достаточно сложно.

Затратный подход к оценке недвижимости основан на: расчёте рыночной стоимости земли, на которой расположен объект; подсчёте затрат на воспроизводство зданий и сооружений, являющихся объектом оценки, с учётом всех видов износа и предпринимательской прибыли.

К преимуществам затратного подхода к оценке недвижимости относятся:

- Данный подход является наиболее надёжным при оценке новых или уникальных объектов;
- В некоторых случаях данный подход является единственным возможным к применению;
- Наиболее целесообразен в следующих случаях: анализ наилучшего и наиболее эффективного земельного участка; технико-экономический анализ нового строительства; оценка общественно-государственных и специальных объектов;
- Может применяться для оценки в целях страхования и налогообложения;
- Позволяет оценить объект на малоактивном рынке.

К недостаткам затратного подхода относятся:

- Общая трудоёмкость расчёта;
- При попытке достижения более точного результата наблюдается резкий рост затрат;
- Бывает, что затраты не эквивалентны рыночной стоимости;
- Затраты на строительства нового объекта не соответствуют затратам на приобретение оцениваемого объекта в связи с вычетом из стоимости строительства накопленного износа;
- Сложность расчёта стоимости воспроизведения старых зданий и строений, также как и определение величины их износа;
- Отдельная от объекта оценка земельного участка, на котором он расположен, в то время как разделение земли от зданий на ней размещённых весьма проблематично, или требует больших затрат;
- Общая проблематичность оценки земельного участка в России.

Доходный подход к оценке недвижимости состоит в определение текущей стоимости будущего дохода от сдачи оцениваемой недвижимости в аренду.

Преимущества:

· Учитывает динамику рынка
· Учитывает неравномерность структуры доходов
· Используется, если доход является не стабильным
· Используется, когда объект находится с стадии строительства

Недостатки:

· Вероятность ошибки на прогнозировании
· Сложность расчетов

Согласование результатов, полученных различными подходами оценки, проводится по формуле:

Итоговая стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$V=V_1*Q_1 + V_2*Q_2+ V_3*Q_3$$

где V – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V_1, V_2 ,V_3 – стоимость объекта, определенная с использованием сравнительного, затратного и доходного подходов.

Q_1 , Q_2, Q_3 – весовые коэффициенты соответствующих подходов.

Весовые коэффициенты для согласования полученных результатов в итоговую стоимость округляются с точностью до 10 % (реже до 5 %). Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у заказчика отчета ошибочное представление о точности полученного результата.

На основе округленных весовых коэффициентов рассчитывается согласованная стоимость оцениваемого имущества путем умножения стоимостного результата, полученного с помощью каждого подхода, на округленный вес подхода. Полученное значение в денежных единицах измерения округляется.

При согласовании необходимо принимать во внимание:

1) полноту и достоверность информации;
2) соответствие процедуры оценки – целям оценки;
3) преимущества и недостатки подходов в конкретной ситуации.

Таким образом, итоговая величина стоимости – это лишь наиболее вероятностная цена оцениваемого объекта собственности.

В числе множества методов определения весовых коэффициентов и согласования полученных результатов можно назвать следующие:

– метод логического анализа;
– метод анализа иерархий;
– метод согласования по критериям;
– и др.

Методы различаются применением в итоговом согласовании данных неодинаковых способов выбора весовых коэффициентов, присваиваемых результатам оценки, полученным различными подходами. Если в первом методе используется только логический анализ, то в остальных – логико-математический, т. е. свои логические рассуждения оценщик накладывает на какую-либо оценочную шкалу, затем, на основе выбранного способа расчета, определяется предварительное значение весовых коэффициентов; полученные значения округляются.

Метод логического анализа заключается в выборе весовых коэффициентов при согласовании результатов оценки экспертно, на основе логического анализа, проводимого оценщиком, с учетом всех значимых параметров. Этот метод наиболее распространен в оценочной практике.

Метод анализа иерархий разработан в начале 70-х годов XX в. американским математиком *Томасом Саати* как процедура поддержки принятия решений, которую он назвал *«Analityc hierarchy process».*Авторы русского издания перевели это название как «Метод анализа иерархий».

Этот метод относится к классу критериальных и активно применяется в настоящее время, в том числе и в оценочной деятельности. В основе метода лежит иерархическая процедура оценки альтернатив. Представим ее следующим образом:

Уровень 0: цель – оценить вес подхода к оценке.

Уровень 1: критерии – надежность получаемых результатов; соответствие целям оценки.

Уровень 2: критерии – надежность, обусловленная достоверностью информации; надежность, обусловленная обширностью информации.

Количество уровней может быть не ограничено. Однако при этом необходимо выполнение следующего условия: каждый уровень должен раскрываться последующим за ним уровнем. Так, например, критерий 1-го уровня «надежность получаемых результатов» можно раскрыть уровнем 2, а уровень 2 должен быть раскрыт уровнем 3 и т. д. На практике чаще ограничиваются первым уровнем. Следующим этапом реализации метода анализа иерархий становится получение оценки каждой альтернативы по каждому критерию.

Метод «согласования по критериям». Для определения весовых коэффициентов различных подходов данным методом используется четыре объективных критерия, выбранные на усмотрение оценщика, которыми описываются отдельные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей оценки конкретного объекта.

Расчет «весов» использованных методов проводится в несколько этапов:

1) строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваивается четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями (критериев больше, следовательно, и баллов больше);

2) определяется сумма баллов каждого подхода, затем – использованных подходов;

3) по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов определяется расчетный вес подхода, процентах;

4) расчетные веса подходов округляются с точностью до 10 %, реже – 5 %.

В ходе определения рыночной стоимости арендной платы применялся только один подход, поэтому, очевидно, что полученные результаты нет необходимости согласовывать.

Таким образом, итоговая рыночная стоимость ежегодной арендной платы составляет:
163 923 (Сто шестьдесят три тысячи девятьсот двадцать три) рубля 94 копейки

Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению может находиться эта стоимость

Согласно заданию на оценку, границы интервала, в котором может находиться стоимость не указываются.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость размера ежегодной за земельные участки с учетом расположенного на нем имущества третьих лиц по состоянию на 14.08.2020 года, составляет:

163 923 (Сто шестьдесят три тысячи девятьсот двадцать три) рубля 94 копейки

В случае возникновения каких-либо вопросов по данной работе, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к оценщикам ООО «Центр оценки «Эдвайс».

Будем рады видеть Вас среди наших постоянных клиентов.

Директор
ООО «Центр оценки «Эдвайс» Шаймиева А. М.

Оценщик Гизетдинова Л.Р.

ПРИЛОЖЕНИЕ

1. Информация из СМИ, использованная при оценке
2. Копии документов, предоставленных заказчиком:
3. Копии документов на право оценочной деятельности.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ул. Новгородская, д. 20, литера А
Санкт-Петербург, 191144
Тел. (812) 576-75-15 Факс (812) 576-49-10
E-mail: in@commim.spb.ru
ОКПО 00087076 ОКОГУ 23160
ОГРН 1027809244561
ИНН 7832000076/КПП 784201001

КИО
№ 05-15-23877/20-0-0
от 07.08.2020

_____
___ от _____

ООО «Центр оценки «Эдвайс»

ceo2013@mail.ru

ЗАДАНИЕ

1. Земельный участок, в отношении которого будет представлен отчет об оценке: имеет вид разрешенного использования «склады».
2. Адрес земельного участка с кадастровым номером: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Пулковский меридиан, Штурманская улица, участок 120, площадью 273 кв.м, кадастровый номер 78:14:0007704:3287.
3. Собственник: собственность не разграничена.
4. Вид стоимости: рыночная стоимость размера ежегодной арендной платы за земельный участок.
5. Срок проведения оценки: в соответствии с государственным контрактом от 25.06.2020 № 0172200003120000022_160861.
6. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: в соответствии с действующим законодательством и государственным контрактом от 25.06.2020 № 0172200003120000022_160861.
7. Прочие условия: на участке расположено имущество третьих лиц.

Приложение:
1. выписка из Единого государственного реестра недвижимости;
2. акт обследования земельного участка.

Заместитель председателя Комитета **А.Р.Якушев**

Туркин А.А.
Московцева Е.Н.

АКТ
обследования земельного участка

«07» июля 2020 г.

Сотрудниками СПБ ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» Сыченко Э.А., Боровым А.Н. в рамках рассмотрения заявления № 40249-32/19 от 03.06.2019 о предоставлении государственной услуги проведено полевое обследование земельного участка:

1. Район: Московский
2. Адрес: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Пулковский меридиан, Штурманская улица, участок 120.
3. Площадь: 273 кв.м
4. Кадастровый номер: 78:14:0007704:3287

В результате полевого обследования установлено:

[ ] Земельный участок свободен, не используется, не огорожен, доступ не ограничен.

[x] На земельном участке расположены: Бетонные плиты, бетонные блоки, строительно-бытовой мусор. Участок с грунтовым покрытием, древесно-кустарниковой растительностью. Доступ не ограничен.

Приложения:
1.материалы фотофиксации (1л.)
2.схема земельного участка.

Инспектор по земельным участкам отдела проведения полевых обследований СПБ ГКУ « Имущество Санкт-Петербурга » _____ (подпись) Сыченко Э.А. (ФИО)

Инспектор по земельным участкам отдела проведения полевых обследований СПБ ГКУ « Имущество Санкт-Петербурга » _____ (подпись) Боровой А.Н. (ФИО)

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.06.2020 г., поступившего на рассмотрение 25.06.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.06.2020 № 99/2020/334959173			
Кадастровый номер:		**78:14:0007704:3287**	

Номер кадастрового квартала:	78:14:0007704
Дата присвоения кадастрового номера:	28.10.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Пулковский меридиан, Штурманская улица, участок 120
Площадь:	273 +/- 6кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	938580.52
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.06.2020 № 99/2020/334959173			
Кадастровый номер:		**78:14:0007704:3287**	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	склады
Сведения о кадастровом инженере:	Какоулин Алексей Михайлович №74-10-33
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.06.2020 № 99/2020/334959173			
Кадастровый номер:		**78:14:0007704:3287**	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения 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 местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

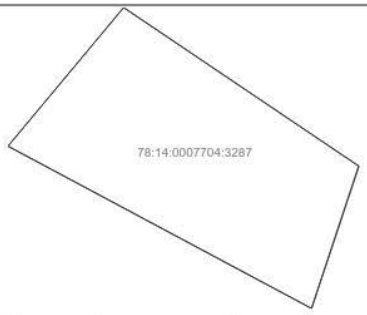
М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.06.2020 № 99/2020/334959173			
Кадастровый номер:		**78:14:0007704:3287**	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.1**	Всего листов раздела **3.1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.06.2020 № 99/2020/334959173			
Кадастровый номер:		**78:14:0007704:3287**	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.2**	Всего листов раздела **3.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.06.2020 № 99/2020/334959173			
Кадастровый номер:		**78:14:0007704:3287**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: СК-1964 Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	80622.4	113133.51	данные отсутствуют	0.1
2	80610.8	113150.72	данные отсутствуют	0.1
3	80600.39	113147.26	данные отсутствуют	0.1
4	80612.26	113125.04	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Документы Оценщика

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

02.04.2019 г. № 2671

Гизетдинова
Ляйсан Ришатовна

Включен(а) в реестр членов от 02.04.2019 г.
Реестровый номер 2671

Основание: решение Совета Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 21.03.2019 г.

Президент А. В. Каминский

000636

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 016658-1 «01» марта 2019 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Гизетдиновой Ляйсан Ришатовне

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

от «01» марта 2019 г. № 112

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «01» марта 2022 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

642408158464

Документ о квалификации
Диплом
дает право на выполнение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер
2018/050-8411

Город
Саратов

Дата выдачи
30 ноября 2018 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Гизетдинова Ляйсан Ришатовна
за время обучения в период
с 01 июня 2018 года по 30 ноября 2018 года

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Частное учреждение «Образовательная организация дополнительного профессионального образования «Международная академия экспертизы и оценки»
по программе профессиональной переподготовки
"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Решением от
30 ноября 2018 года

диплом подтверждает присвоение квалификации
оценщик (эксперт по оценке имущества)

и дает право на ведение
профессиональной деятельности в сфере
оценки имущества

Председатель комиссии
Руководитель
Секретарь

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ
Нагорный пр-д, 6 Москва, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

RESO-GARANTIA
INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/1735989280

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (*125047, г.Москва, ул.Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520*) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «02» июня 2020 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	Ф.И.О. Гизетдинова Ляйсан Ришатовна Адрес по месту регистрации: 423931, РТ, г. Бавлы, ул.Крайняя, д.46 Дата рождения: 12.02.1996 Паспорт: 9216 №022363, выдан: когда, кем 01.04.2016г., кем Отделом УФМС России по Республике Татарстан в Вахитовском районе г.Казани ИНН:161104629822 E-mail: gizetdinova.lyaysan.96@mail.ru

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **10.06.2020г.** по 24 часа 00 минут **09.06.2021г.**
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с **10.06.2020** года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**30.000.100,00 (тридцать миллионов сто рублей, 00 коп.) рублей**
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	**9.000,00 (девять тысяч рублей 00 коп.) рублей**
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1735989280 от 02.06.2020г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Вафин Фарид Ралифович	Код 38807707

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

_____ /Гизетдинова Л.Р./
М.П. *(подпись)*

_____
(подпись)

Страховщик
Директор филиала

_____ /Ильдеяркина А.Л./
М.П. *(подпись)*
По Доверенности № РГ-Д-2000/20 от 20.02.2020г.

BLANK_RESO_POLIS_0318
ООО «Типография «Еврокопия-2 СПб». СПб. 2018 г. Зак. № 180968. Тир. 500 000 экз.

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ
Нагорный пр-д, 6 Москва, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

RESO-GARANTIA
INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/1757511179

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (*125047, г.Москва, ул.Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520*) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «13» июля 2020 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	*Наименование организации* / ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ "ЭДВАЙС" Юридический адрес: 420044, ТАТАРСТАН РЕСП, КАЗАНЬ Г, УЛ БАРУДИ, 18-114 Фактический адрес: 420044, ТАТАРСТАН РЕСП, КАЗАНЬ Г, УЛ ВОССТАНИЯ, Д 40, КВ (ОФ.)5 ОГРН. 1171690071992 ИНН: 1656099475

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **30.07.2020г.** по 24 часа 00 минут **29.07.2021г.**
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с **30.07.2020г.**
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**500 000 100,00 (пятьсот миллионов сто) рублей 00 коп.** лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	**80 525,00 (восемьдесят тысяч пятьсот двадцать пять) рублей, 00 коп.**
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1757511179 от 13.07.2020 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Хохлова Александра Андреевна	Код 43780702

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь
_____
М.П. *(подпись)*

Страховщик
_____ /Э.Р Бенедиктова/
Заместитель директора по корпоративному страхованию
М.П. *(должность, подпись)*
По Доверенности №РГ-Д-6041/20 от 13.07.2020

BLANK RESO POLIS 0318