



»»»» ООО «Атлант Оценка»  
ОГРН 1107746110053 | ИНН 7723748640 | КПП 772201001  
111020, г. Москва, ул. 2-я Синичкина, д. 9А, стр. 10  
Для корреспонденции: 111020, г. Москва, а/я 14  
www.atlant-mos.com | www.kadastr-rf.ru | www.gov.atlant-mos.ru  
+7 (495) 975-98-15 | info@atlant-mos.ru

Утверждаю  
Генеральный директор  
ООО «Атлант Оценка»



Д. К. Степанов

## ОТЧЕТ № АО-1419/22

Об определении рыночной стоимости права временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости: земельный участок, общей площадью 6590 кв.м., кадастровый номер: 78:40:0851901:213, адрес местоположения: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территория Старо-Паново, улица Красных Зорь, земельный участок 2а, (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территория Старо-Паново, улица Красных Зорь, земельный участок 2а (севернее дома 1б, литера А))

Заказчик: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга  
Исполнитель: ООО «Атлант Оценка»  
Дата оценки: 17 ноября 2022 года  
Дата составления Отчета: 24 ноября 2022 года

МОСКВА 2022 г.



## Сопроводительное письмо

В соответствии с Государственным контрактом №22000004 от 04.03.2022 года, Заданием на оценку № 05-15-41835/22-0-0 от 17.11.2022 г., заключенным между Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга и ООО «Атлант Оценка», произведена оценка рыночной стоимости права временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости: земельный участок, общей площадью 6590 кв.м., кадастровый номер: 78:40:0851901:213, адрес местоположения: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово , территория Старо- Паново , улица Красных Зорь, земельный участок 2а, (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово , территория Старо- Паново , улица Красных Зорь, земельный участок 2а (севернее дома 16, литера А)), по состоянию на 17 ноября 2022 года.

Объект оценки: Право временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости: земельный участок, общей площадью 6590 кв.м., кадастровый номер: 78:40:0851901:213, адрес местоположения: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территория Старо- Паново, улица Красных Зорь, земельный участок 2а, (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территория Старо-Паново , улица Красных Зорь, земельный участок 2а (севернее дома 16, литера А)).

Вид стоимости: рыночная стоимость.

Цель оценки: определение рыночной стоимости ежегодной арендной платы за земельный участок.

Дата оценки: 17 ноября 2022 года

Срок проведения оценки: с 17 ноября 2022 года по 24 ноября 2022 года

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению: ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к Отчету об оценке», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611.

Итоговая величина рыночной стоимости права временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости: земельный участок, общей площадью 6590 кв.м., кадастровый номер: 78:40:0851901:213, адрес местоположения: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территория Старо-Паново, улица Красных Зорь, земельный участок 2а, (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территория Старо- Паново , улица Красных Зорь, земельный участок 2а (севернее дома 16, литера А)), по состоянию на 17 ноября 2022 года составляет:

1 773 170 (Один миллион семьсот семьдесят три тысячи сто семьдесят) рублей/год

При анализе результатов следует учитывать, что данные результаты основаны на информации, предоставленной Заказчиком, и действительны в рамках использованных в Отчете предположений и допущений, а также с учетом целей данной работы, описанных ограничительных условий и указанных факторов риска. Отдельные части Отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета об оценке.

Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

С уважением,  
Генеральный директор

  
Д. К. Степанов



## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>4</b>
1.1	Основания для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки.....	4
1.2	Общая информация, идентифицирующая Объект оценки.....	4
1.3	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	6
<b>2</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ</b> .....	<b>9</b>
3.1	Сведения о Заказчике оценки.....	9
3.2	Сведения об Оценщике.....	9
<b>4</b>	<b>ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>11</b>
4.1	Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	13
4.2	Терминология.....	13
<b>5</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>16</b>
5.1	Местоположение Объекта оценки.....	16
5.2	Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	21
5.3	Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	23
<b>6</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....	<b>24</b>
6.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого Объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	24
6.2	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый Объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....	37
6.3	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение, цены и ставки аренды сопоставимых объектов недвижимости.....	44
6.4	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.....	51
<b>7</b>	<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b> .....	<b>53</b>
7.1	Определение понятия рыночной стоимости.....	53
7.2	Общие понятия оценки.....	53
7.3	Этапы процесса оценки.....	54
7.4	Анализ наиболее эффективного использования.....	54
7.5	Анализ применимости подходов.....	55
<b>8</b>	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЛАДЕНИЯ НА УСЛОВИЯХ АРЕНДЫ ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>59</b>
8.1	Определение рыночной стоимости права пользования и владения на условиях аренды Объектом оценки сравнительным подходом.....	59
8.2	Подбор и описание объектов-аналогов.....	62
8.3	Определение величины корректировок.....	65
8.4	Определение рыночной арендной платы за пользование и владение объектом недвижимости.....	70
<b>9</b>	<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ</b> .....	<b>74</b>
<b>10</b>	<b>ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ</b> .....	<b>75</b>
	ПРИЛОЖЕНИЕ №1.....	76
	ПРИЛОЖЕНИЕ №2.....	79
	ПРИЛОЖЕНИЕ №3.....	91
	ПРИЛОЖЕНИЕ №4.....	97



## 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1 ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценщиком оценки Объекта оценки является Государственный контракт №22000004 от 04.03.2022 года, Задание на оценку от 17.11.2022 г., заключенный между Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга и ООО «Атлант Оценка».

### 1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1-1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки <sup>1</sup>	
Объект оценки	Право временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости: земельный участок, общей площадью 6590 кв.м., кадастровый номер: 78:40:0851901:213, адрес местоположения: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территория Старо- Паново, улица Красных Зорь, земельный участок 2а, (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территория Старо-Паново , улица Красных Зорь, земельный участок 2а (севернее дома 16, литера А))
Площадь, кв. м.	6590
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Склады <sup>2</sup>
Местоположение	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территория Старо- Паново, улица Красных Зорь, земельный участок 2а, (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территория Старо- Паново, улица Красных Зорь, земельный участок 2а (севернее дома 16, литера А))
Оцениваемые права	Право временного пользования и владения (ежегодной арендной платы)
Имущественные права	Собственность не разграничена. Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" орган Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга уполномочен на распоряжение таким земельным участком
Субъект права	Государственная собственность <sup>3</sup>

<sup>1</sup> Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком, а также с сайта Росреестра (<http://pkk5.rosreestr.ru>) (см. Приложение №1)

<sup>2</sup> Согласно данным <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

<sup>3</sup> Согласно данным Задания на оценку №05-15-41835/22-0-0 от 17.11.2022 г.

<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки<sup>1</sup></b>	
Существующие обременения или ограничения	<p>Согласно данных Выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2022-192420518 от 31.10.2022 г. вся площадь земельного участка расположена в следующих зонах с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Реестровый номер границы: 78:00-6.529; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково); Тип зоны: Охранная зона транспорта;</li> <li>• Реестровый номер границы: 78:00-6.528; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково); Тип зоны: Охранная зона транспорта;</li> <li>• Реестровый номер границы: 78:00-6.530; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково); Тип зоны: Охранная зона транспорта;</li> <li>• Реестровый номер границы: 78:00-6.531; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково); Тип зоны: Охранная зона транспорта.</li> </ul>

**Улучшения<sup>4</sup>**

На дату оценки оцениваемый земельный участок не используется.

**Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

**Сравнительный подход**

Рыночная стоимость права временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости: земельный участок, общей площадью 6590 кв.м., кадастровый номер: 78:40:0851901:213, адрес местоположения: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территория Старо- Паново, улица Красных Зорь, земельный участок 2а, (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территория Старо-Паново , улица Красных Зорь, земельный участок 2а (севернее дома 16, литера А)), по состоянию на 17 ноября 2022 года составляет:

1 773 170 (Один миллион семьсот семьдесят три тысячи сто семьдесят) рублей/год

**Затратный подход**

Обосновано не применялся

**Доходный подход**

Обосновано не применялся

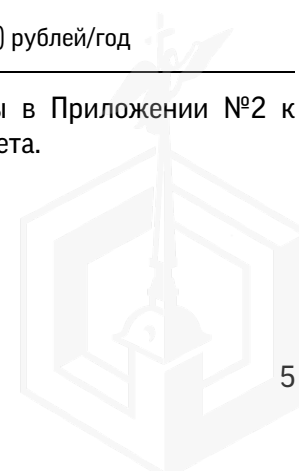
**Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки**

Рыночная стоимость права временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости: земельный участок, общей площадью 6590 кв.м., кадастровый номер: 78:40:0851901:213, адрес местоположения: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово , территория Старо- Паново, улица Красных Зорь, земельный участок 2а, (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территория Старо- Паново, улица Красных Зорь, земельный участок 2а (севернее дома 16, литера А)), по состоянию на 17 ноября 2022 года составляет:

1 773 170 (Один миллион семьсот семьдесят три тысячи сто семьдесят) рублей/год

Документы, на основании которых проводилась оценка, представлены в Приложении №2 к данному Отчету, перечень документов находится в подразделе 5.3 данного Отчета.

<sup>4</sup> Согласно документов, предоставленных Заказчиком



### 1.3 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

---

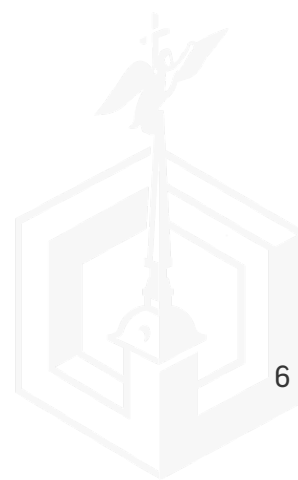
1. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости права временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого Объекта.

2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости права временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости оцениваемого Объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот Отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Исполнителем.

3. Заключение о рыночной стоимости права временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости действительно только для Объектов оценки в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего Отчета.

4. Итоговая величина права временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

5. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.



## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2-1

<p>Объект оценки</p>	<p>Право временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости: земельный участок, общей площадью 6590 кв.м., кадастровый номер: 78:40:0851901:213, адрес местоположения: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территория Старо- Паново, улица Красных Зорь, земельный участок 2а, (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территория Старо-Паново , улица Красных Зорь, земельный участок 2а (севернее дома 16, литера А)).</p>
<p>Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</p>	<p>Право временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости: земельный участок, общей площадью 6590 кв.м., кадастровый номер: 78:40:0851901:213, адрес местоположения: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территория Старо- Паново, улица Красных Зорь, земельный участок 2а, (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территория Старо-Паново , улица Красных Зорь, земельный участок 2а (севернее дома 16, литера А)).</p>
<p>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №КУВИ-001/2022-192420518 от 31.10.2022г.</li> <li>▪ Акт обследования земельного участка от 08.11.2022г.</li> </ul> <p>Вышеперечисленные документы находятся в Приложении №2 к настоящему Отчету.</p>
<p>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки</p>	<p>Право временного пользования и владения (ежегодной арендной платы).</p> <p>По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.</p> <p>Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.</p> <p>Статья 607 ГК РФ: Объекты аренды</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).</li> <li>Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается.</li> <li>2. Законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов.</li> <li>3. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.</li> </ol> <p>Ст. 614 ГК РФ:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).</li> </ol> <p>Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.</p>
<p>Имущественные права</p>	<p>Собственность не разграничена.</p> <p>Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" орган Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга уполномочен на распоряжение таким земельным участком</p>

Субъект права	Государственная собственность <sup>5</sup>
Цель оценки	Определение рыночной стоимости ежегодной арендной платы за земельный участок
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческих решений. Использование материалов Отчета для целей, отличных от вышеуказанной, не допускается. Любая трансформация материалов Отчета, перевод на иностранные языки разрешается только с согласия Оценщика. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и указанных в нем целях.
Вид стоимости	Рыночная
Применяемые стандарты оценки	-ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297; -ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298; -ФСО №3 «Требования к Отчету об оценке», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; -ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611; -стандарты Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «СВОД», членом которой является Оценщик, выполнивший работы по настоящей оценке.
Дата оценки	17 ноября 2022 года
Дата осмотра	18 ноября 2022 года
Срок проведения оценки	17 ноября 2022 года – 24 ноября 2022 года
Форма Отчета	Письменная
Курс доллара на дату оценки	60,3484 рублей за 1 доллар США
Допущения, на которых основывается оценка	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предоставленная Заказчиком информация является точной и достоверной;</li> <li>• Расчеты производились на основании документов, полученных от Заказчика;</li> <li>• Оценка производится в российских рублях</li> <li>• Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и в указанных целях;</li> <li>• Определяется ставка аренды по всему объекту</li> <li>• Расчетная величина очищена от эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.</li> <li>• Оценка осуществляется без учета движимого имущества, расположенного на участке</li> </ul> <p>Подробное описание ограничительных условий и допущений приведено в настоящем Отчете в разделе 4.</p>

<sup>5</sup> Согласно данным Задания на оценку №05-15-41835/22-0-0 от 17.11.2022





### 3 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ

#### 3.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Таблица 3-1

Наименование	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга
ИНН/КПП	7832000076 / 784201001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027809244561
Дата присвоения ОГРН	17.12.2002 г.
Место нахождения юридического лица	г. Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, литера А, помещение 2Н

#### 3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3-2

Ф.И.О.	Шестакова Екатерина Олеговна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный оценочный департамент», свидетельство № 1109 от 16 ноября 2021 года
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	НОЧУ ВПО «Московский Финансово-промышленный Университет «Синергия», «Оценка Стоимости предприятия (бизнеса)» Диплом 772409170243, рег. №050962. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» №031094-1 от 22.10.2021 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Профессиональная ответственность оценщика (Шестаковой Е.О.) застрахована в страховом СПАО «ИНГОССТРАХ». Полис № 433-731-115369/22, сроком действия с 15.11.2022 г. по 14.11.2023 г., страховая сумма 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2014 года
Место нахождения Оценщика	111020, г. Москва, а/я 14
Контактный номер телефона	8 495 975 98 15
Адрес электронной почты	info@atlant-mos.ru
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор	Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка»
ОГРН, дата присвоения ОГРН организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор	1107746110053 от 19 февраля 2010 года
Местонахождения организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор	111020, г. Москва, ул. 2-я Синичкина, д. 9А, стр.10
Степень участия в оценке	<ul style="list-style-type: none"> <li>- сбор и анализ информации об Объекте оценки;</li> <li>- сбор и анализ информации о рынке Объекта оценки;</li> <li>- расчет рыночной стоимости Объекта оценки;</li> <li>- составление Отчета об оценке.</li> </ul>

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Фотофиксацию проводил выездной агент ООО «Атлант Оценка» - Волосков Александр Геннадьевич. Иные организации и специалисты не привлекались

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 ФЗ №135

## Сведения о независимости юридического лица:

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

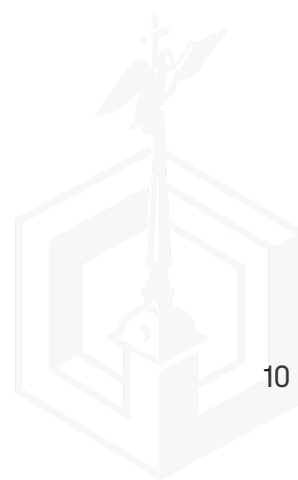
## Сведения о независимости оценщика:

Настоящим оценщик, выполнивший настоящую работу, 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.

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

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.



## 4 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

---

1. Настоящим, Оценщик, выполняя данную работу, подтверждает, что, в соответствии с имеющимися данными, у подписавшего данный Отчет Оценщика не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем Отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщик выступил в качестве беспристрастного консультанта.
2. Настоящим удостоверяется, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.
3. Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных Оценщиком самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в Отчете.
4. Заключение о рыночной стоимости права временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости, полученное в результате проведенных расчетов, ограничивается следующими условиями и допущениями:
5. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Выдержки из Отчета или сам Отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщика.
6. В данной работе Оценщик основывался на информации отраслевой статистики, соответствующего рынка, демографическими и финансовыми данными, полученной за время проведения исследования, а также вторичными источниками и информации, предоставленной Заказчиком и пользователями оцениваемого имущества. Оценщик исходил из того, что представленная им информация является точной и правдивой. Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил специальной проверки данной информации, поэтому он не может гарантировать ее точность и полноту.
7. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому там, где это возможно, Оценщик делает ссылки на источник информации.
8. Оценщик осуществил сбор и обработку правоустанавливающих документов, сведений об обременениях Объекта оценки правами других лиц, информацию о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта оценки, информацию, необходимую для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки.
9. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что право собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
10. Оцениваемая собственность считается свободной, от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете и в Задании на оценку.
11. Любые чертежи и рисунки, содержащиеся в Отчете, могут отражать приблизительные размеры, и призваны помочь получить визуальное представление о собственности. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи и рисунки в случае любого другого их использования.
12. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов, кроме оговоренных в Отчете. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.
13. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Альтернативное использование настоящего Отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.
14. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.

15. Присутствие вредных материалов может повлиять на стоимость объекта недвижимости. Оценка стоимости основана на предположении, что такие вещества, которые могли бы вызвать потерю ценности, в объекте недвижимости не присутствуют. Не предполагается никакой ответственности за любые такие обстоятельства, или за любую экспертизу или инженерные знания, необходимые для обнаружения таковых.
16. Предполагается разумное владение и компетентное управление объектом недвижимости. Оценщик не гарантирует и не несет ответственности за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за финансовую и налоговую Отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом недвижимости.
17. Предполагается, что оцениваемый объект недвижимости соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противоположное не отмечено в Отчете об оценке.
18. Оценщик не обязан производить полное описание методик анализа и расчетов, являющихся интеллектуальной собственностью Оценщика.
19. Во избежание некорректного толкования результатов оценки, любые ссылки на материалы Отчета, любая его трансформация, в том числе перевод Отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются.
20. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.
21. В настоящем Отчете определен следующий порядок нумерации страниц - нумерации подлежит страница листа Отчета, содержащая информацию, оборотная сторона листа нумерации не подлежит.
22. Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре Отчета об оценке, который хранится у исполнителя. В настоящем Отчете об оценке представлены копии с документов, представленных Заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем Отчете, заверению Оценщиком не подлежат.
23. Согласно п.12 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299, документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии. Заверенные надлежащим образом документы на оценку не были предоставлены, поэтому в Отчете используются документы, полученные посредством официальной электронной почты от сотрудников Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга в незаверенном виде. У Оценщика нет оснований сомневаться в подлинности и достоверности предоставленных Заказчиком документов. Таким образом, настоящая оценка производится в предположении, что ограничений, связанных с отсутствием подписи уполномоченного лица на предоставленных документах и/или информации, полученной посредством электронной почты, нет.
24. Копия настоящего Отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.
25. Итоговая стоимость объекта оценки должна быть указана в российских рублях.
26. В соответствии с Заданием оценку от 17.11.2022 г., необходимо оценить ставку аренды участка без учета движимого имущества, расположенного на земельном участке.  
Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.



## 4.1 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, Оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которых являются Оценщики. Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими оценочную деятельность:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;
3. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298;
4. ФСО №3 «Требования к Отчету об оценке», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;
5. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611;
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»):  
Стандарт 1 (Общие положения).  
Стандарт 2 (Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).  
Стандарт 3 (Цель оценки и виды стоимости)  
Стандарт 4 (Требования к отчету об оценке).  
Стандарт 7 (Оценка недвижимости)

Использование стандартов Ассоциации СРОО «СВОД» связано с членством оценщика в этой саморегулируемой организации.

## 4.2 ТЕРМИНОЛОГИЯ

с приведением терминов, определений и сокращений, принятых в данном Отчете

*Цена* – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

*Стоимость Объекта оценки* – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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

*Объект недвижимости* – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

*Улучшения земельного участка* - здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

*Дата определения стоимости Объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)* – дата, по состоянию на которую определена стоимость Объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости Объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

*Подход к оценке* – 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.

*Затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устаревания.

*Доходный подход* – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки.

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

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

*Затраты на воспроизводство* Объекта оценки – затраты, необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий.

*Затраты на замещение* Объекта оценки – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

*Срок экспозиции Объекта оценки* - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

*Итоговая величина стоимости* - стоимости Объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного Оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

*Ставка дисконтирования* – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

*Ставка (коэффициент) капитализации* – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

*Наиболее эффективное использование* – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

*Рыночная стоимость* – В ст. 3, Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- ✓ одна из сторон сделки не обязана отчуждать 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.

*Аренда* (лат. *arrendare* – отдавать внаём) – форма имущественного договора, при которой собственность передаётся во временное владение и пользование (или только во временное пользование) арендатору за арендную плату другому собственнику. Объектом аренды признаются движимые и недвижимые вещи, в том числе: земельные участки, предприятия, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, не теряющие своих натуральных свойств в процессе их использования (такие вещи называются непотребляемыми).

*Годовые арендные платежи* - платежи, которые уплачиваются арендатором за пользование имуществом в течение года.

*Месячные арендные платежи* - платежи, которые уплачиваются арендатором за пользование имуществом в течение месяца.

*Операционные расходы или расходы на содержание (далее ОР)* – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости. ОР включают:

– Коммунальные расходы, в том числе:

- плата за электричество.
- плата за водоснабжение и канализацию.
- плата за отопление.

– Эксплуатационные расходы, в том числе:

- уборка внутренних помещений;
- интернет и средства связи;
- охрана и обеспечение безопасности (видеонаблюдение и т.д.);
- текущий (мелкий) ремонт;
- содержание территории и вывоз мусора;
- управление (поиск арендаторов, реклама и т.п.).

– Прочие расходы, в том числе:

- налоговые платежи (налог на имущество);
- плата за землю (земельный налог или арендная плата)
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.
- резерв на замещение (расходы капитального характера).

*Валовая арендная ставка* предполагает, что все операционные расходы оплачивает собственник объекта недвижимости (арендодатель). Такой формат арендной ставки также принято называть «все включено».

*Чистая арендная ставка* напротив, предполагает, что все операционные платежи несет арендатор, но по отдельным договорам с обслуживающими организациями (в отличие от валовой арендной ставки).

*Потенциальный валовой доход (ПВД)* определяется как сумма, которая может быть получена арендодателем (собственником) объекта оценки в течение года при условии, что объект сдается в аренду по чистой арендной ставке.

*Действительный валовой доход (ДВД)* - потенциальный валовой доход, рассчитанный исходя из условий чистой арендной ставки, с учетом потерь от недоиспользования объекта недвижимости, неплатежей, а также дополнительных видов доходов.

*Чистый операционный доход (ЧОД)* – действительный валовой доход за минусом типовых операционных расходов собственника за год.

*Типовые операционные расходы арендатора* - расходы по эксплуатации объекта недвижимости, которые должен нести арендатор.

*Типовые операционные расходы собственника* - расходы по эксплуатации объекта недвижимости, которые должен нести собственник.

## 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 5.1 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово , территория Старо-Паново , улица Красных Зорь, земельный участок 2а, (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово , территория Старо- Паново , улица Красных Зорь, земельный участок 2а (севернее дома 16, литера А))

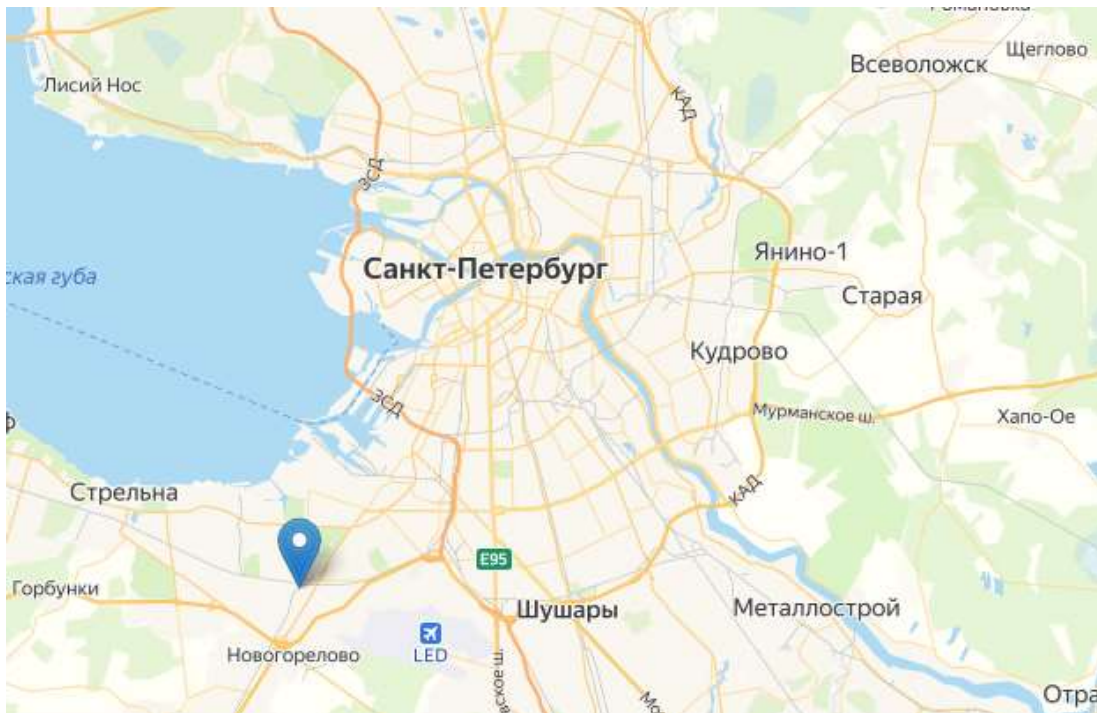


Рисунок 5.1. Местоположение объекта оценки в пределах города СПб на карте (<https://yandex.ru/maps/>)

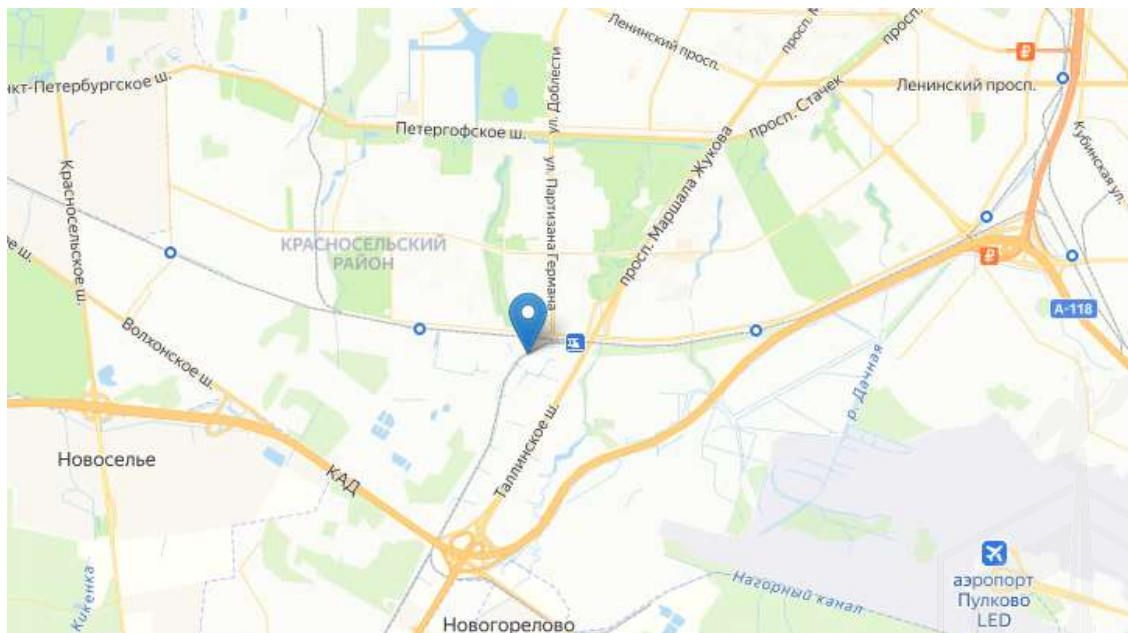


Рисунок 5.2. Местоположение Объекта оценки в пределах района на карте (<https://yandex.ru/maps/>)



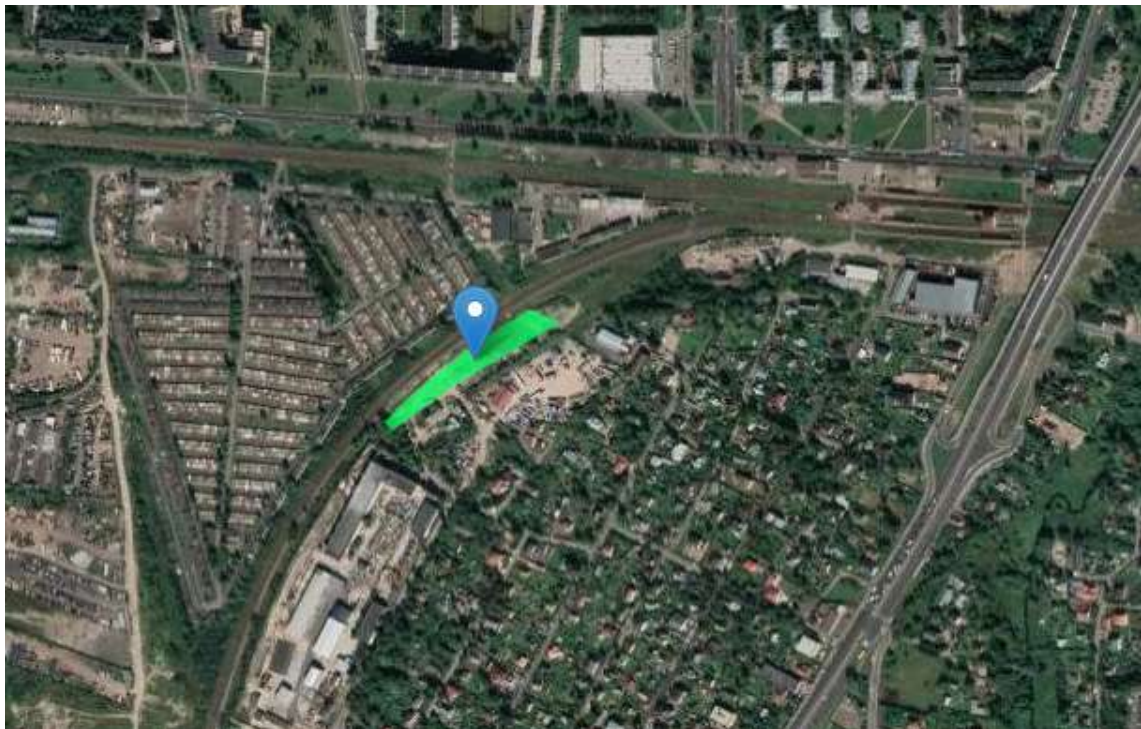
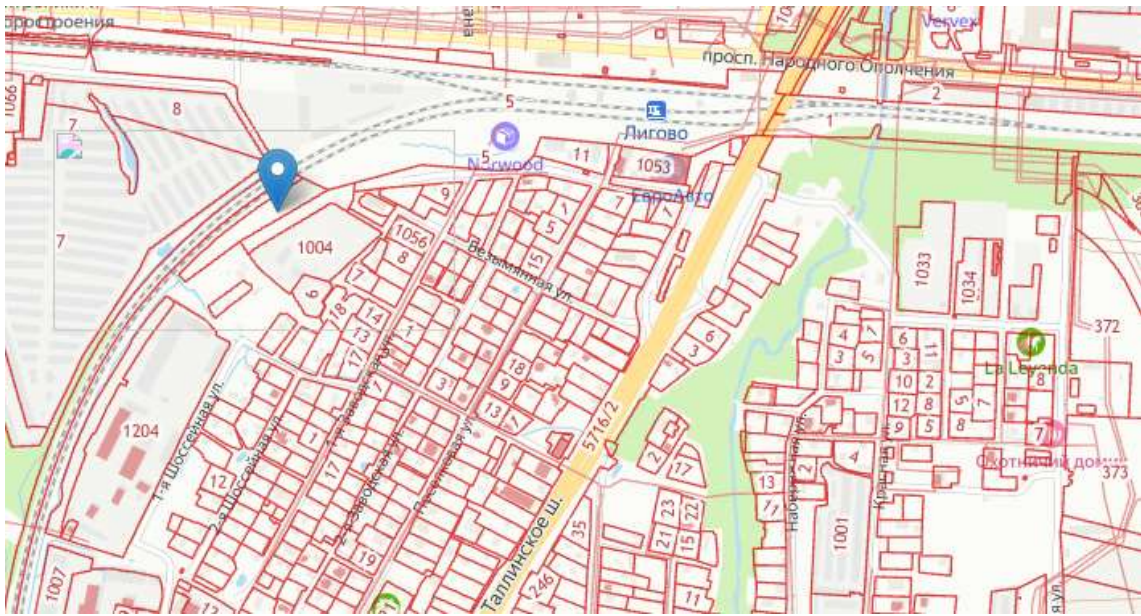


Рисунок 5.3. Местоположение объекта на Публичной кадастровой карте (<https://pkk.rosreestr.ru>)



Рисунок 5.4. Расположение ЗОУИ в пределах участка (<https://pkk.rosreestr.ru>)

Санкт-Петербург<sup>6</sup> - второй по численности населения город России. Город федерального значения. Административный центр Северо-Западного федерального округа. Основан 16 (27) мая 1703 года царём Петром I. В 1714–1728 и 1732–1918 годах – столица Российского государства).

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 2019 году Санкт-Петербург посетили около 10,4 миллиона туристов.

Население: 5 376 672 (2022) 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 (уступая лишь Москве и Лондону), 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 км<sup>2</sup>, после расширения территории Москвы 1 июля 2012 года Санкт-Петербург является вторым по площади городом страны.

Санкт-Петербург делится на 18 районов:

- Адмиралтейский
- Василеостровский
- Выборгский
- Калининский
- Кировский
- Колпинский
- Красногвардейский
- Красносельский
- Кронштадтский
- Курортный
- Московский
- Невский
- Петроградский
- Петродворцовый
- Приморский
- Пушкинский
- Фрунзенский
- Центральный

В границах районов располагаются 111 внутригородских муниципальных образований: 81 муниципальный округ (некоторым из них присвоены названия, некоторые называются по номерам), девять городов (Зеленогорск, Колпино, Красное Село, Кронштадт, Ломоносов, Павловск, Петергоф, Пушкин, Сестрорецк) и 21 посёлок.

Санкт-Петербург – один из важнейших экономических центров Российской Федерации. Валовой региональный продукт (ВРП) города в 2015 году по данным Росстата составил 3,024 трлн рублей (в 2013 году – 2,491 трлн руб.). Основными видами экономической деятельности являются (в скобках – доля в ВРП за 2014 год):

- оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования (21,5 %);
- обрабатывающие производства (19,9 %);
- операции с недвижимым имуществом, аренды и предоставление услуг (19,3 %);
- транспорт и связь (11,8 %);
- здравоохранение и предоставление социальных услуг (6 %).

6 <https://ru.wikipedia.org/wiki/Санкт-Петербург>

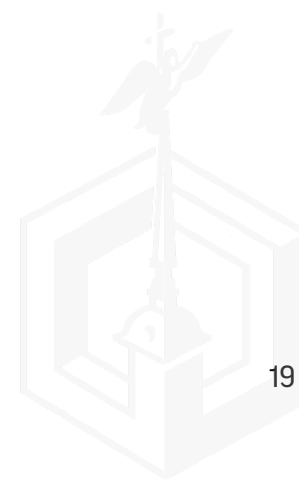
Финансовый рынок города является вторым по величине региональным финансовым рынком России. В городе действуют Санкт-Петербургская валютная биржа, товарная биржа «Санкт-Петербург», ПАО «Санкт-Петербургская биржа», Санкт-Петербургская международная товарно-сырьевая биржа. В городе зарегистрирован 31 банк (наиболее крупные: ВТБ, «Россия», «Санкт-Петербург», «Таврический», Балтинвестбанк) и представительства более 100 банков других регионов. По оценке Mercer, в 2017 году Санкт-Петербург занимает 176-е место из 231 в мировом рейтинге уровня качества жизни в городах.

В экономику Санкт-Петербурга в 2012–2017 годах было привлечено порядка 2,8 триллиона рублей. Сейчас в городе на той или иной стадии реализации находится 2,5 тысячи инвестиционных проектов.

Основу промышленности составляют свыше 700 крупных и средних предприятий, также более 20 тысяч малых предприятий. В 2016 году объём отгружённой продукции промышленностью города составил 2340,5 миллиарда рублей, что на 6,9 % превысило показатели предыдущего года. В структуре отгружённой продукции 30 % приходится на транспортные средства, машины и различные виды оборудования, 15,7 % – пищевые продукты, включая напитки, и табак, 5,7 % – продукция металлургии и готовые металлические изделия.

Основа промышленности: тяжёлая индустрия. В городе работают такие судостроительные предприятия, как «Адмиралтейские верфи» (корабли для ВМФ, танкеры, подводные лодки), «Средне-Невский судостроительный завод» (катера, тральщики для ВМФ), «Балтийский завод» (суда для Морфлота, ледоколы), «Северная верфь» (суда для ВМФ и Морфлота). Действуют предприятия машиностроения: «Компрессор» (компрессорное оборудование, нефтегазовое оборудование), «Ленинградский металлический завод» (паровые, газовые и гидравлические турбины), «Электросила» (электромашин, генераторы), завод «Электропульт» (электрическая аппаратура), «Севкабель» (силовые кабели, медный прокат), «Кировский завод» (тракторы, металлопродукция, сельскохозяйственная техника), «Арсенал» (космические спутники, артиллерийские установки, компрессорные станции), «Ижорские заводы» (прокатное оборудование, специальное оборудование, атомные реакторы), «Ленинец» (оборудование для авиации и вооружения, радиоэлектронное оборудование), «Светлана» (рентгеновские трубки, радиоэлектронная аппаратура, комплектующие), ЛОМО (оптические приборы) и другие. Развито транспортное машиностроение: «Вагонмаш» (пассажирские вагоны для железных дорог и электровагоны для метрополитена), автомобильные заводы компаний Ford, Toyota, General Motors, Scania, Nissan, Hyundai Motor и MAN. За 9 месяцев 2016 года в городе было собрано 25 % новых автомобилей, продаваемых в России. Значительный объём промышленного производства формируется предприятиями отрасли производства вооружений. В городе развита чёрная (Ижорский трубный завод компании «Северсталь») и цветная металлургия («Красный выборжец»), химическая («ВМП-Нева»), лёгкая, полиграфическая промышленность.

Среди крупнейших предприятий пищевой промышленности: завод пивоваренной компании «Балтика» (пиво, безалкогольные напитки, минеральные воды), пивзавод компании Heineken, Пивоваренный завод имени Степана Разина, Хлебозавод Московского района (хлебобулочные, мучнистые кондитерские изделия, принадлежит Fazer), Фабрика имени Крупской (конфеты и шоколад), мясокомбинат «Парнас-М» (колбасные изделия, мясные консервы и полуфабрикаты), «Мельница Кирова» (крупа, мука), молочный комбинат «Петмол» (принадлежит Danone), завод



минеральных вод «Полюстрово», мясокомбинаты, предприятия по производству кондитерских изделий, рыбной продукции и многие другие.

Численность работников промышленных предприятий по данным оперативной статистической отчетности за 2018 год составила 346,9 тыс. человек (99,8 % к 2017 году), среднемесячная заработная плата работников в промышленности – 65,4 тыс. рублей (109,7 % к 2017 году).

Пушкинский район <sup>7</sup> – административно-территориальная единица на юго-востоке Санкт-Петербурга, расположенная в южной части города.

Свое название район получил по местоположению административного центра, городу Пушкин, который также является и крупнейшим его населённым пунктом. Сам район занимает территорию в 239,95 км<sup>2</sup>, уступая по площади лишь Курортному району.

Численность населения						
2002 <sup>[3]</sup>	2009 <sup>[4]</sup>	2010 <sup>[5]</sup>	2012 <sup>[6]</sup>	2013 <sup>[7]</sup>	2014 <sup>[8]</sup>	2015 <sup>[9]</sup>
101 655	↗122 796	↗135 973	↗139 597	↗150 316	↗165 151	↗171 593
2016 <sup>[10]</sup>	2017 <sup>[11]</sup>	2018 <sup>[12]</sup>	2019 <sup>[13]</sup>	2020 <sup>[14]</sup>	2021 <sup>[15]</sup>	2022 <sup>[1]</sup>
↗178 584	↗193 180	↗208 702	↗217 983	↗226 336	↗229 403	↗233 856

В границах Пушкинского района Санкт-Петербурга располагаются 5 внутригородских муниципальных образований, в том числе 2 города и 3 посёлка:

- город Павловск
- город Пушкин
- посёлок Шушары
- посёлок Александровская
- посёлок Тярлево

<sup>7</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Пушкинский\\_район\\_\(Санкт-Петербург\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Пушкинский_район_(Санкт-Петербург))



## 5.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 5-1

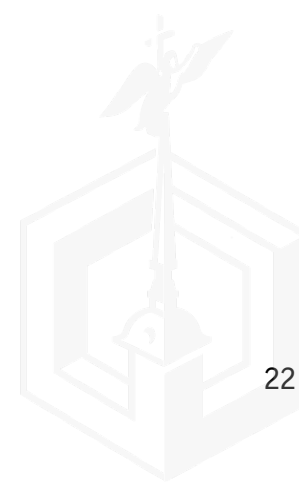
Общая информация, идентифицирующая объект оценки <sup>8</sup>	
Объект оценки	Право временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости: земельный участок, общей площадью 6590 кв.м., кадастровый номер: 78:40:0851901:213, адрес местоположения: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово , территория Старо- Паново , улица Красных Зорь, земельный участок 2а, (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово , территория Старо- Паново , улица Красных Зорь, земельный участок 2а (севернее дома 16, литера А))
Площадь, кв. м.	6590
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Склады <sup>9</sup>
Кадастровый (или условный) номер	78:40:0851901:213
Кадастровая стоимость, руб.	22 453 536,97 руб.
Балансовая стоимость, руб.	Не представлена. Не влияет на результаты оценки
Местоположение	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово , территория Старо- Паново , улица Красных Зорь, земельный участок 2а, (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово , территория Старо- Паново , улица Красных Зорь, земельный участок 2а (севернее дома 16, литера А))
Информация об износе/устареваниях объекта оценки	Не подвержен износу и устареваниям
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	
Ограждающие конструкции	Отсутствуют
Благоустройство территории	Не благоустроен
Покрытие территории	Отсутствует
Качество подъезда	Круглогодичный, грунтовые. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): земли общего пользования
Наличие охраны территории	Отсутствуют
Наличие инженерных коммуникаций	Отсутствуют
Наличие и тип парковки	На территории
Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	
Имущественные права	Собственность не разграничена. Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" орган Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга уполномочен на распоряжение таким земельным участком
Субъект права	Государственная собственность <sup>10</sup>

<sup>8</sup> Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком, а также с сайта Росреестра (<http://pkk5.rosreestr.ru/>) (см. Приложение №1)

<sup>9</sup> Согласно данным <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

<sup>10</sup> Согласно данным Задания на оценку №05-15-41835/22-0-0 от 17.11.2022

<p>Существующие обременения и ограничения использования</p>	<p>Согласно данных Выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2022-192420518 от 31.10.2022 г. вся площадь земельного участка расположена в следующих зонах с особыми условиями использования территории (ЗООИТ):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Реестровый номер границы: 78:00-6.529; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково); Тип зоны: Охранная зона транспорта;</li> <li>• Реестровый номер границы: 78:00-6.528; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково); Тип зоны: Охранная зона транспорта;</li> <li>• Реестровый номер границы: 78:00-6.530; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково); Тип зоны: Охранная зона транспорта;</li> <li>• Реестровый номер границы: 78:00-6.531; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково); Тип зоны: Охранная зона транспорта.</li> </ul>
<p>Окружающая застройка</p>	<p>Индустриальная застройка</p>
<p>Близость к транспортным магистралям</p>	<p>На незначительном отдалении</p>
<p><b>Информация о текущем использовании объекта оценки</b></p>	
<p>На дату оценки оцениваемый земельный участок не используется, зарос древесно-кустарниковой растительностью, засорен строительным мусором, на участке имеются складированные лесоматериалы</p>	
<p><b>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</b></p>	
<p>Не обнаружено</p>	



## 5.3 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки (источник: предоставлены Заказчиком)

Копии перечисленных ниже документов представлены в Приложении №2 к настоящему Отчету:

-	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-192420518 от 31.10.2022 г.
-	Акт обследования земельного участка от 08.11.2022 г.

### Законодательные акты, регламентирующие оценочную деятельность

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, Оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями Оценщиков, членами которых являются Оценщики. Настоящая работа выполнена в соответствии со следующими документами:

-	Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
-	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297;
-	Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
-	Федеральный стандарт оценки «Требования к Отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
-	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;
-	Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «СВОД». Использование стандартов Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный оценочный департамент» связано с членством оценщика в этой саморегулируемой организации.

### Другие нормативные акты и источники информации, используемые при проведении оценки

-	Федеральный закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
---	--

### Методические материалы и другие источники информации, используемые при проведении оценки

-	Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002;
-	Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.;
-	Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
-	Татарова А.В. Оценка недвижимости и управление собственностью: Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2003;
-	Официальный сайт Министерства культуры Российской Федерации <a href="http://mkrf.ru">http://mkrf.ru</a> Московский международный портал <a href="http://moscow.ru">http://moscow.ru</a> ;
-	Справочно-информационный портал <a href="http://www.moscowmap.ru/">http://www.moscowmap.ru/</a> ;
-	Интернет ресурс <a href="http://maps.yandex.ru">maps.yandex.ru</a> ;
-	Публичная кадастровая карта <a href="http://maps.rosreestr.ru">http://maps.rosreestr.ru</a> .

### Анализ достаточности и достоверности информации

Оценка производится из допущения, что вся представленная Заказчиком информация является достоверной. Проверка юридической чистоты документов, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Представленная информация является достаточной для однозначной идентификации Объекта оценки. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки, представлены в Приложении №2 Отчета об оценке.

## 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

### 6.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости<sup>11</sup>

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

#### Основные экономические показатели России

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое - по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР, победившего германский фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Это позволило использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

#### Положение России в мире

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое - по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

<sup>11</sup><https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202022%20октябрь.pdf>



Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР, победившего германский фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Это позволило использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет, в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики привели к началу мирового структурного экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые Западом во главе с США во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белоруссии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года на Украине и подготовка к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая stagфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, как главного геополитического конкурента, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Социально-экономическое положение России за январь-сентябрь 2022 года<sup>12</sup>

Производство ВВП. Объем ВВП России за II квартал 2022 г. составил в текущих ценах 34663,6 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2021 г. составил 95,9%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2022 г. по отношению к ценам II квартала 2021 г. составил 117,0%. Объем ВВП России за I полугодие 2022 г. составил в текущих ценах 69292,8 млрд рублей.

Индекс его физического объема относительно I полугодия 2021 г. составил 99,6%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2022 г. по отношению к ценам I полугодия 2021 г. составил 120,0%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,5%, в январе-сентябре 2022 г. - 99,2%.

Индекс промышленного производства в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,9%, в январе-сентябре 2022 г. - 100,4%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,2%, в январе-сентябре 2022 г. - 101,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,0%, в январе-сентябре 2022 г. - 99,5%.

<sup>12</sup> <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2022.pdf>

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов пищевых продуктов в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,8%, в январе-сентябре 2022 г. - 100,4%.

Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения. Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 80,2%, в январе-сентябре 2022 г. - 90,4%.

Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации. Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,4%, в январе-сентябре 2022 г. - 110,6%.

Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и нефтепродуктов кокса и нефтепродуктов в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,9%, в январе-сентябре 2022 г. - 99,4%.

Производство химических веществ и химических продуктов. Индекс производства химических веществ и химических продуктов в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,1%, в январе-сентябре 2022 г. - 96,8%.

Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях. Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 111,9%, в январе-сентябре 2022 г. - 121,5%.

Производство металлургическое. Индекс производства металлургического в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,1%, в январе-августе 2022 г. - 100,8%.

Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,6%, в январе-сентябре 2022 г. - 103,5%.

Производство компьютеров, электронных и оптических изделий. Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий компьютеров, электронных и оптических изделий в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,0%, в январе-сентябре 2022 г. - 104,6%.

Производство электрического оборудования. Индекс производства электрического оборудования в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,5%, в январе-сентябре 2022 г. - 95,9%.

Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки. Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 93,2%, в январе-сентябре 2022 г. - 105,0%.

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 48,2%, в январе-сентябре 2022 г. - 56,7%.

Деловая активность. По данным обследования деловой активности в сентябре 2022 г., в котором приняли участие 300 организаций, осуществляющих обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха (без малых предприятий), в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,5%, в январе-сентябре 2022 г. - 100,3%.

По данным обследования деловой активности в октябре 2022 г., в котором приняли участие 299 организаций, осуществляющих обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности составило 6%, в сентябре 2022 г. - 4%, в августе 2022 г. - 2%.

Сельское хозяйство. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства

населения) в сентябре 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 1595,7 млрд рублей, в январе-сентябре 2022 г. - 5437,4 млрд рублей.

Растениеводство. На 1 октября 2022 г. в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население), по расчетам, зерна (в первоначально оприходованном весе) намолочено 140,2 млн тонн, что на 32,5% больше, чем на соответствующую дату предыдущего года.

Животноводство. На конец сентября 2022 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,2 млн голов (на 1,8% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,8 млн (на 1,2% меньше), свиней - 28,3 млн (на 3,9% больше), овец и коз - 22,5 млн, как и год назад, птицы - 577,8 млн голов (на 3,4% больше).

Реализация продукции. В январе-сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла продажа сельхозорганизациями основных сельскохозяйственных продуктов (кроме зерна). За этот период реализовано по всем каналам 40,3 млн тонн зерна, 9,5 млн тонн скота и птицы (в живом весе), 13,9 млн тонн молока, 24,9 млрд штук яиц.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в сентябре 2022 г. составил 1285,7 млрд рублей, или 105,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2022 г. - 8351,5 млрд рублей, или 105,2%.

Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2022 г. (с уточнениями на 1 октября 2022 г.), выделены ассигнования в размере 982,5 млрд рублей, из них из федерального бюджета - 884,1 млрд рублей, на строительство 1212 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты).

Из общего количества объектов по 266 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 276 объектов, намеченных к вводу в 2022 г., введено в эксплуатацию 24 объекта, из них 14 - на полную мощность, 10 объектов - частично.

Жилищное строительство. В сентябре 2022 г. возведен 921 многоквартирный дом. Населением построено 38,6 тыс. жилых домов. Всего построено 115,6 тыс. новых квартир. В январе-сентябре 2022 г. возведено 6,9 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 340,5 тыс. жилых домов. Всего построено 920,7 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 49,1 млн кв. метров, или 62,1% от общего объема жилья, введенного в январе-сентябре 2022 года.

Транспорт. В январе-сентябре 2022 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 4158,0 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1968,6 млрд, автомобильного - 213,8 млрд, морского - 32,8 млрд, внутреннего водного - 52,9 млрд, воздушного - 2,3 млрд, трубопроводного - 1887,6 млрд тонно-километров.

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

Рынок товаров и услуг. Оборот розничной торговли в сентябре 2022 г. составил 3545,7 млрд рублей, или 90,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2022 г. - 31198,8 млрд рублей, или 94,5%.

Оборот общественного питания в сентябре 2022 г. составил 197,0 млрд рублей, или 101,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2022 г. - 1399,6 млрд рублей, или 102,2%.

Рынок платных услуг населению. на 1075,1 млрд рублей, или 100,6% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2022 г. - на 9268,0 млрд рублей, или 103,7% соответственно.

Оптовая торговля. Оборот оптовой в сентябре 2022 г. составил 9903,9 млрд рублей, или 77,8% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе-сентябре 2022 г. - 89859,8 млрд рублей, или 87,4%. На долю субъектов малого предпринимательства в сентябре 2022 г. приходилось 29,7% оборота оптовой торговли.

Демография организаций. В сентябре 2022 г. зарегистрировано 23,4 тыс. организаций (в сентябре 2021 г. - 19,5 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 26,1 тыс. (в сентябре 2021 г. - 50,0 тыс. организаций).

Малые предприятия. В I полугодии 2022 г. оборот малых предприятий (без микропредприятий) составил 13942,8 млрд рублей, средняя численность работников (работники списочного состава, внешние совместители и работавшие по договорам гражданско-правового характера) составила 5323,5 тыс. человек.

Потребительские цены. В сентябре 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,1%, в том числе на продовольственные товары - 99,6%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,5%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в сентябре 2022 г. составил 100,3%, с начала года - 114,1% (в сентябре 2021 г. - 100,8%, с начала года - 106,1%). В сентябре 2022 г. цены на продовольственные товары снизились на 0,4% (в сентябре 2021 г. - выросли на 1,0%).

Цены и тарифы на услуги в сентябре 2022 г. выросли на 0,5% (в сентябре 2021 г. - не изменились).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце сентября 2022 г. составила 19821,8 рубля. За месяц его стоимость снизилась на 0,1% (с начала года - выросла на 7,3%).

Цены производителей. Индекс цен производителей промышленных товаров в сентябре 2022 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 99,2%, из него в добыче полезных ископаемых - 99,6%, в обрабатывающих производствах - 98,9%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 100,6%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.

В сентябре 2022 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 99,1%, в том числе в растениеводстве - 97,4%, в животноводстве - 100,5%. В сентябре 2022 г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, по предварительным данным, составил 100,2%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 100,2%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 100,1%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 100,2%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в сентябре 2022 г., по предварительным данным, составил 100,2%.

Финансы. В январе-августе 2022 г. в консолидированный бюджет Российской Федерации поступило федеральных налогов и сборов на сумму 19913,7 млрд рублей (91,9% от общей суммы налоговых доходов), региональных - 884,1 млрд рублей (4,1%), местных - 134,2 млрд рублей (0,6%), налогов со специальным налоговым режимом - 732,1 млрд рублей (3,4%).

Совокупная задолженность по налогам и сборам, страховым взносам, пеням, налоговым санкциям и процентам в бюджетную систему Российской Федерации (включая задолженность по единому социальному налогу, страховым взносам и платежам в государственные внебюджетные фонды) на 1 сентября 2022 г. составила 2392,5 млрд рублей.

В январе-августе 2022 г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 20884,5 млрд рублей (40,6 тыс. организаций получили прибыль в размере 24791,7 млрд рублей, 16,4 тыс. организаций - убыток на сумму 3907,2 млрд рублей).

На конец августа 2022 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций, по оперативным данным, в целом по России составила 167392,4 млрд рублей, из нее просроченная - 4598,1 млрд рублей, или 2,7% от общей суммы задолженности (на конец августа 2021 г. - 3,1%, на конец июля 2022 г. - 2,9%).

Кредиторская задолженность в целом по России на конец августа 2022 г., по оперативным данным, составила 83303,2 млрд рублей, из нее просроченная - 4185,8 млрд рублей, или 5,0% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец августа 2021 г. - 5,9%, на конец июля 2022 г. - 5,2%).

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по России на конец августа 2022 г., по оперативным данным, составила 84089,2 млрд рублей, в том числе просроченная - 412,3 млрд

рублей, или 0,5% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец августа 2021 г. - 0,7%, на конец июля 2022 г. - 0,5%).

Дебиторская задолженность в целом по России на конец августа 2022 г., по оперативным данным, составила 80798,5 млрд рублей, из нее просроченная - 4491,5 млрд рублей, или 5,6% от общего объема дебиторской задолженности (на конец августа 2021 г. - 4,7%, на конец июля 2022 г. - 5,6%).

Социальная сфера. Уровень жизни населения. В январе-сентябре 2022 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 55296,9 млрд рублей и увеличился на 12,3% по сравнению с январем-сентябром 2021 года. Денежные расходы населения в январе-сентябре 2022 г. составили 53331,4 млрд рублей и увеличились на 10,3% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 45144,2 млрд рублей, что на 10,3% больше, чем в январе-сентябре 2021 года. В январе-сентябре 2022 г. прирост сбережений населения составил 1965,5 млрд рублей (в январе-сентябре 2021г. - 886,2 млрд рублей).

Реальные денежные доходы по оценке, в III квартале 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 2,4%, в январе-сентябре 2022 г. по сравнению с январем-сентябром 2021 г. - на 1,7%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 октября 2022 г. составила 942 млн рублей и по сравнению с 1 сентября 2022 г. увеличилась на 97 млн рублей (11,5%).

Занятость и безработица. Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в сентябре 2022 г. составила 74,9 млн человек, из них 72,0 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,9 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю). Занятость населения. Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в сентябре 2022 г. составил 59,8%. Среди занятых доля женщин в сентябре составила 48,7%. Уровень занятости сельских жителей (53,6%) ниже уровня занятости городских жителей (61,9%).

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

#### Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2022 годы были положительными. За исключением периодов мировых кризисов 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%) и 2020 (-2,7%) средний ежегодный прирост ВВП составлял +4,6%. Рост показателей в 2021 - 1 кв. 2022 года демонстрирует восстановление экономики после кризисного спада 2020 пандемийного года. Вместе с тем, налицо и негативные тенденции, выразившиеся в стремительном росте инфляции, высокой задолженности организаций и физических лиц, резком удорожании кредитов.

Пандемия 2020 года принесла с собой остановки работы многих предприятий и отраслевые дисбалансы в мировой экономике и логистике, что привело к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой - значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному спросу и росту цен на рынке жилой недвижимости. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением Западом экономической и политической блокады против России, требуют роста обслуживающей денежной массы, что вызывает инфляцию. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдерживает инфляцию, но и тормозит кредитование и развитие бизнеса. В этих условиях государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет основой развития остальных

отраслей экономики. Это потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Следовательно, активность и спрос на рынке недвижимости снизятся, цены будут постоянно корректироваться в соответствии с инфляцией и спросом.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими крупнейшими странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и перспективных стран.

Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все возможности в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами дают широкую возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере повышения благосостояния народа предъявляются повышенные требования к качеству строительства, нормам жилой площади и функциональным свойствам зданий. По мере восстановления сбалансированной отраслевой структуры экономики восстановится спрос на новые и реконструированные здания и помещения, востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран и показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы).

Необходимо учитывать, что кредиты могут позволить себе лишь заемщики с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность, предприниматели – с безупречно спланированным бизнесом, с обоснованной высокой прогнозной рентабельностью и стабильностью доходов.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

*По данным Росреестра, за 1 кв. 2022 года в России заключено 941 тыс. (+15% г/г) сделок купли-продажи, в том числе - 862 тыс. (+2,3% г/г) ипотечных сделок. За январь-июнь 2022 год заключено 382,8 тыс. договоров участия в долевом строительстве (-9%).*

Государственное стимулирование ипотеки, а также рост цен стройматериалов в 2021-2022 годах и рост номинальных зарплат, вызванные вбросом денег в экономику в связи с пандемией, повлекли ажиотажный спрос и экономически необоснованный рост цен на рынке жилой недвижимости. Поэтому

2021 – начало 2022 года отмечены высоким ростом спроса, количества сделок и цен на новые квартиры, индивидуальные дома и земельные участки под жильё, но уже во втором квартале года отмечено

Отставание темпов строительства от темпов ввода жилья (недостроенного ранее) в эксплуатацию по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в бизнес- и премиум-классе, ведет к существенному росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая сложившуюся негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения и малого, среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора могли бы стать комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях массового спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры на вторичном рынке или в новостройке с высокой степенью готовности.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объём предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В 2023 году рынок восстановится по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен будут ограничен снижением спроса на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

#### Выводы

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам

зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран и показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

### Итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга за январь-сентябрь 2022 года<sup>13</sup>

- Оборот организаций в январе-сентябре 2022 года составил 23 698,4 млрд руб.
- Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-сентябре 2022 года составил 101,8% к январю-сентябрю 2021 года, в том числе в обрабатывающих производствах – 102,6%.
- Объем отгруженной продукции в обрабатывающих производствах составил 2 776,9 млрд руб.
- Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» в январе-сентябре 2022 года составил 342,1 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 4,0% меньше, чем в январе-сентябре 2021 года.
- С начала года в Санкт-Петербурге введено в действие 2 543,5 тыс. кв. м жилья, что на 0,5% меньше уровня января-сентября 2021 года.
- Оборот розничной торговли за январь-сентябрь 2022 года составил 1 455,3 млрд руб., что на 9,7% меньше, чем за соответствующий период 2021 года.
- Объем платных услуг населению за январь-сентябрь 2022 года составил 504,9 млрд руб., что на 3,4% больше, чем в январе-сентябре прошлого года.
- Индекс потребительских цен в сентябре 2022 года составил 110,0% к декабрю прошлого года, что выше, чем в сентябре 2021 года (105,2% к декабрю 2020 года).
- За январь-сентябрь 2022 года в бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 880,1 млрд руб. Общий объем доходов бюджета Санкт-Петербурга увеличился на 54,1%. Годовой уточненный план по доходам исполнен на 98,2%.
- По предварительной оценке, численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 сентября 2022 года составила 5 359,6 тыс. человек и с начала года уменьшилась на 17,9 тыс. человек.
- В январе-августе 2022 года в Санкт-Петербурге родилось 34,1 тыс. детей, что на 1,4 тыс. человек меньше значения соответствующего периода 2021 года.

<sup>13</sup> <https://www.gov.spb.ru/static>



Санкт-Петербург: основные итоги социально-экономического развития за январь-сентябрь 2022 года

**ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В ЯНВАРЕ-СЕНТЯБРЕ 2022 ГОДА**

Наименование показателя	январь-сентябрь 2022 года	в % к январю-сентябрю 2021 года
<b>Оборот организаций</b> (в действующих ценах), млрд руб.	23 698,4	-*
<b>Доходы бюджета Санкт-Петербурга</b> , млрд руб.	880,1	154,1 ▲
<b>Промышленность. Инвестиции</b>		
<b>Индекс промышленного производства</b> , %	-	101,8 ▲
<b>Объем отгруженной продукции обрабатывающих производств</b> (в действующих ценах), млрд руб.	2 776,9	-*
<b>Объем инвестиций в основной капитал организаций</b> (за счет всех источников финансирования), млрд руб. (январь-июнь 2022 года)	316,3	93,6** ▼
<b>Потребительский рынок. Цены</b>		
<b>Оборот розничной торговли</b> (в сопоставимых ценах), млрд руб.	1 455,3	90,3 ▼
<b>Оборот оптовой торговли</b> (в сопоставимых ценах), млрд руб.	18 692,7	103,9 ▲
<b>Оборот общественного питания</b> (в сопоставимых ценах), млрд руб.	109,1	105,3 ▲
<b>Объем платных услуг населению</b> (в сопоставимых ценах), млрд руб.	504,9	103,4 ▲
<b>Индекс потребительских цен</b> , % (сентябрь 2022 года к декабрю 2021 года)	-	110,0 ▲
<b>Строительство. Транспорт и связь</b>		
<b>Объем работ по виду деятельности «Строительство»</b> (в сопоставимых ценах), млрд руб.	342,1	96,0 ▼
<b>Ввод в действие жилых домов</b> , тыс. кв. м	2 543,5	99,5 ▼
<b>Объем услуг по транспортировке и хранению</b> (в действующих ценах), млрд руб.	982,9	128,9 ▲
<b>Объем услуг в сфере телекоммуникаций</b> (в действующих ценах), млрд руб.	116,0	109,8 ▲
<b>Уровень жизни населения</b>		
<b>Среднедушевые денежные доходы населения</b> , руб. (январь-июнь 2022 года)	58 756	115,5** ▲
<b>Реальные денежные доходы населения</b> , % (январь-июнь 2022 года)	-	101,0** ▲
<b>Рынок труда</b>		
<b>Номинальная средняя начисленная заработная плата одного работника</b> , руб. (январь-август 2022 года)	81 564	111,2*** ▲
<b>Реальная средняя начисленная заработная плата одного работника</b> , % (январь-август 2022 года)	-	97,6*** ▼

\* данные сопоставимы в связи с изменением круга отчетывающихся организаций

\*\* январь-июнь 2022 года к январю-июню 2021 года

\*\*\* январь-август 2022 года к январю-августу 2021 года

**Обзор рынка земельных участков Санкт-Петербурга<sup>14</sup>**

Правительство России в апреле расширило условия программы семейной ипотеки со ставкой не более 6% на строительство частного дома и приобретение земельного участка. Льготными условиями могут воспользоваться семьи с двумя и более детьми, рожденными в период с 1 января 2022 года по 31 декабря 2022 года. Премьер-министр РФ Михаил Мишустин отметил, что за счет изменений дополнительно может быть выдано более 20 тыс. ипотек на общую сумму около 79 млрд рублей.

Сегодняшнее положение на рынке земельной недвижимости Ленинградской области можно охарактеризовать как ситуацию отложенного спроса. Рынок занял выжидательную позицию, продажи земли приостановились, покупатели и продавцы просто не знают, что делать: ожидать падения цен или, наоборот, роста, опасаются скачков курсов доллара и евро, ждут серьезных шагов правительства по стабилизации рубля. Кризисы в стране превращаются в норму жизни, очередные новогодние сюрпризы.

У застройщиков земельных объектов – проблемы с кредитами. Многим компаниям просто не хватает денежных средств для завершения начатых проектов, и они продают ранее приобретенные земельные участки для своих проектов по цене, ниже «общепринятой» до кризиса, иногда явно завышенной. Именно эти участники земельного рынка испытывают в настоящее время нокадауны от кризиса.

14 [https://eip.ru/pubs/investicii\\_pokupku\\_uchastkov\\_pod\\_zastroyku\\_v\\_peterburge\\_sokratilis\\_v\\_dva\\_raza\\_za\\_9\\_mesyacev](https://eip.ru/pubs/investicii_pokupku_uchastkov_pod_zastroyku_v_peterburge_sokratilis_v_dva_raza_za_9_mesyacev)

Другая группа участников земельного рынка, «пострадавшая» от банковско-кредитного паралича, – производители сельскохозяйственной продукции. Большинство из них не имеют необходимых денежных средств на развитие бизнеса и напрямую зависят от банковских кредитов. В зимний и ранний весенний период фермерские и крестьянские хозяйства получают в банке целевой заем на закупку удобрений, семян, техники, горюче-смазочных веществ, найм сезонной рабочей силы. В конце осени, после сбора и реализации урожая, кредит погашается. Традиционное время взятия кредитов совпало с развитием кризиса. Большинству производителей сельхозпродукции или вовсе не удастся решить вопросы кредитования, или, как водится, кредит будет предложен на условиях, не обеспечивающих рентабельность производства. Поэтому собственники таких сельскохозяйственных земель задумываются над вопросом или частичной их продажи для высвобождения средств на поддержание своих хозяйств, или полной продажи всей имеющейся земли. При этом высвобождаются очень интересные, в плане их дальнейшей перспективы, земли: находящиеся вблизи крупных городов и промышленных зон, вдоль автомобильных дорог и железнодорожных путей.

Интересно, что такие земли рассматриваются как наиболее привлекательные для потенциального инвестора, в том числе и зарубежного. Рыночная стоимость сельскохозяйственных земель значительно ниже земель любой другой категории. Несмотря на то, земли сельскохозяйственного назначения – единственный вид земель, которые не могут быть приобретены иностранными компаниями или гражданами, разработан механизм взаимодействия с иностранными партнерами, при котором сельскохозяйственный участок приобретает российская компания с использованием средств иностранного инвестора, после чего переводится в другую, нужную инвестору категорию, а затем, на основании ранее заключенного договора, производится переуступка права собственности. Используя известное выражение Виктора Степановича Черномырдина, можно констатировать: «нам никто не мешает перевыполнить наши законы». И не важно, что российские сельхозпроизводители вынужденно «сворачивают» бизнес. Ведь сельхозпродукцию можно привезти, как всегда, из-за рубежа.

Наиболее стабильным в текущий период остается рынок продаж небольших земельных участков. Снижение цен за последние 3-4 месяца идет менее интенсивно, чем падение цен на коттеджи, составив в среднем 2-3%. Это самый независимый от банков сектор загородной недвижимости, весеннее оживление в котором не остановить никакими кризисами. Максимальный спрос фиксируется на участки стоимостью от 500 тысяч рублей до 1,5 млн. руб. с площадями 10-20 соток. Самыми популярными районами остаются Всеволожский, Выборгский и Приозерский. Проявляется повышение интереса к другим районам – Гатчинскому, Тосненскому и Кингисеппскому.

Земельный рынок, отличающийся инертностью (в сравнении, например, с самым динамичным сегментом рынка недвижимости – квартирным), является наименее уязвимым по отношению к кризисным влияниям.

В итоге: низкая доля ипотеки, невысокая степень зависимости от кредитования определили устойчивость рынка земельной недвижимости с точки зрения экономики. Кризис, конечно, кризисом, и вполне возможно незначительное временное падение цен на землю – но только на время, пока у собственников земельных участков не сформируются адекватные ценовые предложения.

Основные крупные сделки на рынке земли в сентябре-октябре 2022 года:

По данным NF Group (ex- Knight Frank St. Petersburg), с января по сентябрь 2022 года инвесторы вложили в коммерческую недвижимость Петербурга 76 млрд рублей против 106 млрд рублей за 9 месяцев 2021 года.

Из этого объема 55% пришлось на площадки под девелопмент, а не на готовые объекты. В прошлом году за 9 месяцев в земельные участки было инвестировано 81 млрд рублей, в этом – 42 млрд рублей.

Из крупных сделок: Setl City в третьем квартале текущего года приобрел участок 19,3 га на Заповедной улице, «Страна Девелопмент» купила участок площадью 35 га в Красногвардейском районе города.

В октябре 2022 года банк «Дом.рф» выдал более 600 ипотечных кредитов на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) на общую сумму 3,3 млрд рублей. Общее количество выданных заемных средств составило 18,7 млрд. рублей с начала 2022 года, что помогло улучшить жилищные условия для 3800 семей.

60% клиентов воспользовалось «Льготной ипотекой с господдержкой». На «Семейную ипотеку» пришлось около 30%. Еще 6,5% заёмщиков взяли ипотеку для ИТ-специалистов, 1,5% - по стандартной рыночной программе без господдержки, как пишет [bn.ru](#).

Российский аукционный дом (РАД) проведет торги в декабре по продаже земельного участка площадью 113,4 тыс. кв. м. Аукцион пройдет на площадке ЭТП РАД Lot-online 9 декабря, лот реализуется по поручению банка «РостФинанс». Стартовая цена определена в 410 млн рублей.

По оценкам экспертов, наиболее предпочтительный вариант строительства – под торговый или офисный комплекс, а также гостиницу или апартаменты.

Участок находится в шестистах метрах от Пулковского шоссе, рядом с торговым комплексом Outlet Village Пулково, как пишет [nsp.ru](#).

Как сообщает [Urbanus.ru](#), на рынке Санкт-Петербурга предлагают всего три земельных участка под строительство элитной жилой недвижимости.

По мнению аналитиков [Yard Group](#), их совокупная площадь не превышает 5 гектаров, при этом имеются еще три перспективные площадки общей площадью 9,1 гектара, на данный момент, не выставленные на продажу. Сейчас они расположены в зонах, не предназначенных для строительства жилья.

Из-за текущих условий премиальные застройщики вынуждены тщательнее работать с документами и заниматься реконструкцией исторических зданий.

Как передает [NSP](#), в Центральном проезде поселка Металлострой Колпинского района Петербурга на торги выставят участок площадью 1 га, предназначенный под складской комплекс.

По информации пресс-службы Смольного, в поселке до сих пор действуют промышленные зоны, при этом в Металлострое под влиянием интереса инвесторов реализуются проекты по жилью, социальной и спортивной инфраструктуре.

Участвовать в открытых торгах аукциона, проведение которого согласовано на рабочем заседании правительства Петербурга, могут все желающие. По регламенту, земля предназначена для строительства объекта предоставления коммунальных услуг или складского комплекса.

#### Динамика цен на рынке земли Санкт-Петербурга<sup>15</sup>

Проще рассмотреть тенденции в земельном рынке, представив его по некоторым группам ряда объектов с привязкой к районам Ленинградской области.

Рынок земельной недвижимости Ленинградской области крайне неоднороден. Выделяются депрессивные районы, где практически не ведется инвестиционно-строительная деятельность, так и районы с высоким потенциалом.

Условно выделены несколько зон инвестиционной активности:

- 1 кольцо: в радиусе 30 км от Санкт-Петербурга;
- 2 кольцо: в радиусе 30-80 км от Санкт-Петербурга;
- 3 кольцо: в радиусе свыше 80 км от Санкт-Петербурга.

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

В 30-километровом радиусе в основном ведется малоэтажное строительство (коттеджные поселки постоянного и сезонного проживания).

#### 1. Рынок коттеджных поселков и малоэтажных жилых комплексов.

Строительство коттеджных поселков остается наиболее популярным и экономически выгодным и надежным вложением частного капитала в земельную недвижимость. Предполагается, что кризис на рынке коттеджного строительства будет проходить в несколько этапов. Первый, который наблюдается в последние 3 месяца – это снижение, но не остановка объемов продаж по сравнению с весной 2008 года. Второй этап – снижение застройщиками ценового предложения. Процесс, по сути, уже начался, но активное падение цен ожидается в период – февраль-май 2009 года. Снижение цен затронет концептуально слабые проекты, а также поселки, стоимость землевладений в которых была завышена. Достижение «дна» кризиса – в ближайшем будущем. Следующие фазы – период рецессии, а затем – вторая половина 2009 года – восстановление рынка. Оживление на рынке коттеджных поселков

<sup>15</sup> <https://clustertech.ru/konsultatsii/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-v-leningradskoj-oblasti-2022>

ожидается в конце весны- началу лета. К этому времени, по всей видимости, выработаются адекватные ценовые предложения: в долларовом выражении цены будут падать, а в рублевом – расти.

На сегодняшний день в проектном состоянии находится более 50 поселков, в продаже – более 110. Главное направление строительства – Карельский перешеек – место элитного загородного отдыха. Самые популярные районы – Выборгский, Всеволожский, Приозерский. Предложений в них заметно больше, чем в других районах Ленинградской области.

Территории Всеволожского района планируются к застройке коттеджными поселками, предназначенными для постоянного проживания (таун-хаузы).

Территории Приозерского района востребованы для сезонного проживания. Отсутствие хорошей транспортной инфраструктуры не позволяет обеспечить появление здесь проектов премиум- и элитклассов.

Территории Выборгского района, скорее всего, будет сильно дифференцирован по структуре предложения. Здесь предложены к реализации проекты премиум – , бизнес – , эконом- класса.

Новые районы коттеджной застройки:

Тосненский (3 крупных проекта: «Ландыш» на 250 домовладений, «Царицына Гора»– на 150 домовладений, «Береста» – на 90 домовладений),

Гатчинский (6 поселков на 25-70 домовладений).»Бавария»-71 домовладение,»Покровская горка»-12 домиков и т. п.

Прогнозируется рост спроса в южных районах Ленобласти, вблизи КАД.

Активно развивается малоэтажное и коттеджное строительство в городах-спутниках Санкт-Петербурга – Сестрорецке и Зеленогорске – уникальных по экологии, с видовыми характеристиками на месте, вблизи которого находятся Финский залив и озеро Разлив.

Перспективен и город Приморск в связи со строительством здесь порта.

Остается высоким спрос на земельные участки в поселке Рощино. Связано это, в первую очередь, с исключительной красотой места. Поселок расположен недалеко от Санкт-Петербурга, здесь много озер и хороший микроклимат.

## 2. Рынок частных домовладений

Лидирующее положение на рынке частных домовладений (коттеджи и земельные участки под возведение коттеджей) занимают Выборгский и Всеволожский районы.

В Ломоносовском и Пушкинском районах проектируются комплексы таун-хаузов.

Предложениями коттеджей выделяется Тосненский район, предложениями участков – Всеволожский.

Можно продолжать описывать ситуацию по перспективным направлениям использования земельных объектов, таких как, логистические центры (Девяткино, Кудрово, Янино), строительство кольцевых автомагистралей (например, вторая очередь кольцевой автодороги от автодороги «Нарва» до поселка Бронка), не только оживляющих рынок земельных объектов, но прежде всего, стимулирующих развитие территорий. Можно еще и еще раз повторить, что земельные участки – это дальнейшая организация отдыха и проживания людей, строительство домов или коттеджей, то есть – решение их жилищных вопросов.

Ясно одно, кризис не уничтожит потребность в земельных объектах. Кризис только выявляет «самое слабое звено» в экономической политике государства. А владение землей, ее приобретение было и останется самым лучшим активом в очень долгосрочной перспективе всегда и в текущий период.

## 3. Рынок земли под промышленную застройку

Продажа земельных участков под строительство в Санкт-Петербурге часто ограничена их целевым использованием, обременениями, которые связаны с реконструкцией устаревших коммуникаций и другими ограничениями.

В Ленинградской области земля под промышленное строительство в большинстве случаев оказывается более выгодной для инвесторов. Кроме того, на территории области есть несколько индустриальных парков, которые готовы принять и разместить у себя промышленные проекты.



## 6.2 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

Сегментирование рынка – это процесс разбиения рынка на секторы, имеющие схожие характеристики объектов и субъектов.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Оцениваемый объект представляет собой право пользование и владение земельным участком из категории земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: склады.

Классификация земельных участков согласно «Справочника оценщика недвижимости» под ред. Л.А.Лейфера» (Нижний Новгород, 2022) приведена ниже:

Таблица 6.1

Таблица 5. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ (10)	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ Коммунальное обслуживание	6.0-7.0, 3.1
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания Земельные участки для размещения гостиниц	4.1-4.10, 3.2-3.10, 7.2.1-7.2.3
			Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии Обслуживание автотранспорта - Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стоимостными местами, стоянки, автозаправочных станций (бензиновых, газовых), размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса, размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ (10)	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур при производстве продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.1-1.20
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения одноквартирных жилых домов Земельные участки, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства	2.5-2.7.1
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (парусоводные участки) Земельные участки для размещения индивидуальных приусадебных хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, колодезь и др., не используемых в коммерческих целях Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	2.1-2.3, 3.7
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятий спортом, физкультурой, играми или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной рекреативности Курортная деятельность - использование, в том числе с их использованием, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами в том числе городскими лесными парками, парками, городскими садами	5.1-5.3, 9.0-9.3



ОПИСАНИЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

- Т1Ж1** – зона садоводств с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.
- Т1Ж2-1** – жилая зона индивидуальных жилых домов (отдельно стоящих и (или) блокированных) с участками не менее 150 квадратных метров с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.
- Т1Ж2-2** – жилая зона индивидуальных отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1200 квадратных метров с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.
- Т2Ж1** – жилая зона малоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторической застройки пригородов, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.
- Т2Ж2** – многофункциональная зона малоэтажных многоквартирных жилых домов и объектов общественно-деловой застройки, расположенных в границах исторической застройки пригородов с включением объектов инженерной инфраструктуры.
- Т3Ж1** – жилая зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне исторически сложившихся районов, центральной части Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.
- Т3Ж2** – жилая зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.
- Т3Ж3** – многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов) с включением объектов инженерной инфраструктуры.

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

- ТД1-1.1** – общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры.
- ТД1-1.2** – общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторической застройки пригородов с включением объектов инженерной инфраструктуры.
- ТД1-2.1** – общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных в зоне влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей с включением объектов инженерной инфраструктуры.
- ТД1-2.2** – общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей с включением объектов инженерной инфраструктуры.
- ТД1-3** – многофункциональная общественно-деловая зона объектов общественно-деловой застройки и объектов водного транспорта с включением объектов инженерной инфраструктуры.
- ТД2.1** – общественно-деловая подзона специализированных общественно-деловых объектов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры.
- ТД2.2** – общественно-деловая подзона специализированных общественно-деловых объектов, расположенных на территории периферийных и пригородных (включая исторически сложившиеся) районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры.
- ТД3** – общественно-деловая зона специализированных общественно-деловых объектов – существующих рынков с включением объектов инженерной инфраструктуры.

зона инженерной и транспортной инфраструктуры и объектов

Описание зоны ТД1-2\_1

Градостроительный регламент общественно-деловой подзоны объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории периферийных и пригородных районов Санкт-Петербурга, расположенных в зоне влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры).

1. Кодовое обозначение подзоны – ТД1-2\_1.

2. Цели выделения зоны:

- развитие существующих и преобразуемых территорий в периферийных и пригородных районах города, предназначенных для размещения общественно-деловых объектов, с формированием на их основе комплексных многофункциональных зон общественно-деловой и сочетающейся с ней жилой застройки;
- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;
- развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
Основные виды разрешенного использования		
1	Хранение автотранспорта	2.7.1
2	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
3	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
4	Дома социального обслуживания	3.2.1
5	Оказание социальной помощи населению	3.2.2
6	Оказание услуг связи	3.2.3
7	Общежития	3.2.4
8	Бытовое обслуживание	3.3
9	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
10	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
11	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1

12	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
13	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
14	Осуществление религиозных обрядов	3.7.1
15	Религиозное управление и образование	3.7.2
16	Государственное управление	3.8.1
17	Представительская деятельность	3.8.2
18	Проведение научных исследований	3.9.2
19	Проведение научных испытаний	3.9.3
20	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
21	Деловое управление	4.1
22	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
23	Рынки	4.3
24	Магазины	4.4
25	Банковская и страховая деятельность	4.5
26	Общественное питание	4.6
27	Гостиничное обслуживание	4.7
28	Служебные гаражи	4.9
29	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10
30	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.1
31	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
32	Площадки для занятий спортом	5.1.3
33	Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4
34	Водный спорт	5.1.5
35	Связь	6.8
36	Обслуживание перевозок пассажиров	7.2.2
37	Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3
38	Внеуличный транспорт	7.6
39	Обеспечение обороны и безопасности	8.0
40	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
41	Улично-дорожная сеть	12.0.1
42	Благоустройство территории	12.0.2
Условно разрешенные виды использования		
43	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
44	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
45	Развлекательные мероприятия	4.8.1
46	Проведение азартных игр	4.8.2
47	Заправка транспортных средств <*>	4.9.1.1
48	Обеспечение дорожного отдыха <*>	4.9.1.2
49	Автомобильные мойки <*>	4.9.1.3
50	Ремонт автомобилей <*>	4.9.1.4
51	Причалы для маломерных судов	5.4
52	Склады	6.9



53	Железнодорожные пути	7.1.1
54	Обслуживание железнодорожных перевозок	7.1.2
55	Водный транспорт	7.3

Категория земельного участка - «земли населенных пунктов», и ВРИ - «склады», не противоречат установленному условно разрешенному виду разрешенного использования согласно данных ПЗЗ. Участок расположен в промзоне, окружающая застройка – земельные участки с ВРИ «для размещения складских объектов», «для размещения объектов транспорта», «склады». Согласно приведенной выше классификации, сегмент оцениваемого земельного участка: земельные участки под индустриальную застройку.

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

Согласно п. 11 ФСО №7 Оценщиком проанализирован рынок коммерческой недвижимости аналогичного назначения на дату оценки и в районе расположения объекта недвижимости, а также соседних районах.

Согласно п. 11б ФСО №7 «Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта».



Предложения по продаже земельных участков индустриального назначения в районе расположения объекта оценки по состоянию на дату оценки

Таблица 6-2

№ п/п	Адрес месторасположения	Дата предложения	Площадь, кв.м.	Разрешенное использование	Стоимость объекта, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Источник информации
1	Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, пос. Шушары Московское шоссе	Актуально на дату оценки	от 3000	под открытую площадку для хранения или автостоянку		25	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_2616197996">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_2616197996</a>
2	Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, пос. Шушары, 3-й Бадаевский пр., 5к1	Актуально на дату оценки	1 500	под открытую площадку для хранения или автостоянку	45 000	30	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._promnaznacheniya_2374943473">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._promnaznacheniya_2374943473</a>
3	Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, пос. Шушары Московское шоссе	Актуально на дату оценки	5 000	для размещения складских объектов / под открытую площадку	250 000	50	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_2658758650">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_2658758650</a>
4	Ленинградская область, Тосненский р-н, Фёдоровское городское поселение, городской пос. Фёдоровское, Шоссейная ул., 29А Московское шоссе, 20 км	Актуально на дату оценки	1 000	для размещения складских объектов / под открытую площадку	30 000	30	<a href="https://www.avito.ru/fedorovskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._promnaznacheniya_2400466353">https://www.avito.ru/fedorovskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._promnaznacheniya_2400466353</a>
5	Ленинградская область, Тосненский р-н, Фёдоровское городское поселение, городской пос. Фёдоровское ул.Большая 2	Актуально на дату оценки	1 800	для размещения складских объектов / под открытую площадку	60 000	33	<a href="https://www.avito.ru/fedorovskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_18sot._promnaznacheniya_2495404264">https://www.avito.ru/fedorovskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_18sot._promnaznacheniya_2495404264</a>
6	Ленинградская область, Тосненский р-н, Тельмановское сельское поселение, пос. Тельмана, Красноборская дорога, 4 Московское шоссе, 17 км	Актуально на дату оценки	1 000	для размещения складских объектов / под открытую площадку	30 000	30	<a href="https://www.avito.ru/telmana/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_2537233037">https://www.avito.ru/telmana/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_2537233037</a>
7	Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, пос. Шушары, Школьная ул., 153А	Актуально на дату оценки	2 500	для размещения складских объектов / под открытую площадку	100 000	40	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_25sot._promnaznacheniya_2504512058">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_25sot._promnaznacheniya_2504512058</a>

№ п/п	Адрес месторасположения	Дата предложения	Площадь, кв.м.	Разрешенное использование	Стоимость объекта, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Источник информации
11	Ленинградская область, Тосненский р-н, Красноборское городское поселение, городской пос. Красный Бор Московское шоссе, 22 км	Актуально на дату оценки	3 000	для размещения складских объектов / под открытую площадку	указана за единицу площади	50	<a href="https://www.avito.ru/krasnyy_bor/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_2530413761">https://www.avito.ru/krasnyy_bor/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_2530413761</a>
12	Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, пос. Шушары, Московское ш., 249	Актуально на дату оценки	6 000	для размещения складских объектов / под открытую площадку	указана за единицу площади	50	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot_promnaznacheniya_2548248791">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot_promnaznacheniya_2548248791</a>
14	Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, пос. Шушары, Московское ш. Московское шоссе, 8 км	Актуально на дату оценки	5 000	для размещения складских объектов / под открытую площадку	250 000	50	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kolpino/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_1331788888">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kolpino/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_1331788888</a>
15	Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, пос. Шушары, Московское ш. Московское шоссе, 8 км	Актуально на дату оценки	2 000	для размещения складских объектов / под открытую площадку	100 000	50	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_1369732500">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_1369732500</a>
16	Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, пос. Шушары, Школьная ул., 120Б	Актуально на дату оценки	2 600	для размещения складских объектов / под открытую площадку	156 000	60	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_26_sot_promnaznacheniya_2006366268">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_26_sot_promnaznacheniya_2006366268</a>

Как видно из таблицы, диапазон цен предложений к аренде земельных участков индустриального назначения, в районе расположения объекта оценки, составляет: от 25 до 60 руб./кв. м./мес. или от 300 до 720 руб./кв.м./год. Среднее значение по выборке: 480 руб./кв.м./год. Данные показатели приведены без учета торга и каких-либо иных корректировок.



## 6.3 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ, ЦЕНЫ И СТАВКИ АРЕНДЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Исходя из обнаруженных предложений по продаже земельных участков, производится анализ основных ценообразующих факторов на рынке земельных участков.

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта недвижимости.

**Состав передаваемых прав.** Поправка вводится согласно «Справочника Оценщика недвижимости-2022 Земельные участки», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2022 год), под научным руководством Лейфера Л.А.:

Таблица 6-3

### Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 18 Значения коэффициентов и границы интервалов по категориям городов показателя Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности - Земельные участки под индустриальную застройку

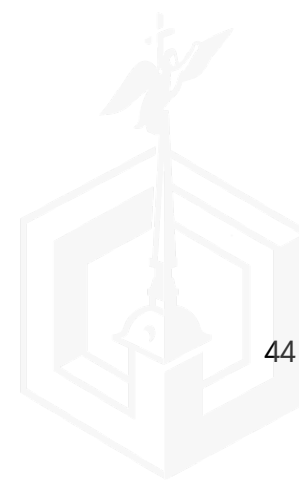
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,91	0,84	0,98
2	Санкт-Петербург	0,86	0,78	0,93

Таблица 19 Значения коэффициентов и границы интервалов по категориям городов показателя Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности - Земельные участки под индустриальную застройку

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,80	0,71	0,89
2	Санкт-Петербург	0,69	0,57	0,81

### Назначение и разрешенное использование земельного участка.

Поправка вводится согласно «Справочника Оценщика недвижимости-2022 Земельные участки», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2022 год) под научным руководством Лейфера Л.А.:



		Объект-аналог			
		Земельные участки под коммерческую застройку	Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку
Объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,02	1,51	1,67
	Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,98	1,00	1,48	1,63
	Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,66	0,68	1,00	1,10
	Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,61	0,91	1,00

**Дата продажи/предложения (условия рынка).** Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

**Местоположение (статус населенного пункта).** Поправка вводится согласно «Справочника Оценщика недвижимости-2022 Земельные участки», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2022 год), под научным руководством Лейфера Л.А.:

Таблица 6-5

**Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов**

Таблица 13. Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, расширенный интервал

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Под индустриальную застройку</b>			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,73	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,63	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,70
Прочие населенные пункты	0,50	0,40	0,60

Так же возможно сравнение объектов по параметру на отдаленность от КАД:

Таблица 45

Данные для корректировки цен земельных участков под индустриальную застройку в Ленинградской области в зависимости от расстояния от КАД											
Расстояние до МКАД, км		аналог									
		<10	10 - 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 70	70 - 80	80 - 90	90 - 100
объект оценки	<10	1,00	1,23	1,36	1,45	1,52	1,58	1,63	1,67	1,71	1,75
	10-20	0,81	1,00	1,10	1,17	1,23	1,28	1,32	1,36	1,39	1,42
	20 - 30	0,74	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,20	1,23	1,26	1,29
	30 - 40	0,69	0,85	0,94	1,00	1,05	1,09	1,12	1,16	1,18	1,21
	40 - 50	0,66	0,81	0,89	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,15
	50 - 60	0,63	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11
	60 - 70	0,61	0,76	0,83	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07
	70 - 80	0,60	0,74	0,81	0,87	0,91	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05
	80 - 90	0,58	0,72	0,79	0,84	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02
	90 - 100	0,57	0,70	0,78	0,83	0,87	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00

**Расположение относительно крупных автодорог.** Объект оценки и объекты-аналоги расположены на различном расстоянии от крупных автодорог, что является важным фактором для участка производственно-складского назначения.

Таблица 6-7

Таблица 99. Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог, доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,12	1,08	1,17

**Площадь.** Поправка вводится согласно «Справочника Оценщика недвижимости-2022 Земельные участки», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2022 год), под научным руководством Лейфера Л.А.:

Таблица 6-8

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 38

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по г. Санкт-Петербургу												
Площадь, сот.		аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,26	1,46	1,62	1,74	1,83	1,91	1,98	2,04	2,10	2,15
	50-100	0,79	1,00	1,16	1,29	1,38	1,46	1,52	1,57	1,62	1,67	1,70
	100-200	0,69	0,86	1,00	1,11	1,19	1,26	1,31	1,36	1,40	1,44	1,47
	200-300	0,62	0,78	0,90	1,00	1,07	1,13	1,18	1,22	1,26	1,29	1,32
	300-400	0,57	0,72	0,84	0,93	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,20	1,23
	400-500	0,54	0,69	0,79	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17
	500-600	0,52	0,66	0,76	0,85	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,12
	600-700	0,50	0,64	0,73	0,82	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08
	700-800	0,49	0,62	0,71	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05
	800-900	0,48	0,60	0,69	0,77	0,83	0,87	0,91	0,95	0,97	1,00	1,02
900-1000	0,47	0,59	0,68	0,76	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00	

**Наличие строений под снос.** Поправка вводится согласно данным аналитического агентства «Статриэлт»<sup>17</sup>, 01.10.2022г.:

Таблица 6-9

**на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.10.2022 года**

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 14.10.2022 г.)



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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с <b>ветхими зданиями, строениями или сооружениями</b> , подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,81	1,00	0,92

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать

**Инженерные коммуникации.** Поправка вводится согласно данным аналитического агентства «Статриэлт»<sup>18</sup>, 01.10.2022г.:

Таблица 6-10

**на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.10.2022 года**

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 14.10.2022 г.)



Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,16	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,30	1,17
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,24	1,13

<sup>17</sup> <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2983-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

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

**Форма, рельеф, прочие существенные недостатки.** Поправка вводится согласно данным аналитического агентства «Статриэлт»<sup>19</sup>:

Таблица 6-11

**на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.10.2022 года**

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,76	0,92	0,84
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,23	1,13
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,17	1,30	1,23

**Благоустройство территории (ограждение территории, наличие площадок с твердым покрытием).** Поправка вводится согласно данным аналитического агентства «Статриэлт»<sup>20</sup>:

Таблица 6-12

**на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.10.2022 года**

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,07	1,22	1,14
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,06	1,15	1,10
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,05	1,31	1,17
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,07	1,31	1,18
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,05	1,12	1,08
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,01	1,05	1,03

<sup>19</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2969-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

<sup>20</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2982-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnikh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>



**Наличие охраны.** Поправка вводится согласно «Справочника Оценщика недвижимости-2022 Земельные участки», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2022 год) под научным руководством Лейфера Л.А:

Таблица 6-13

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,87	0,82 - 0,92
2	Санкт-Петербург	0,85	0,79 - 0,89

**Наличие ж/д ветки на участке.** Поправка вводится при наличии ответвления на участок согласно «Справочника Оценщика недвижимости-2022 Земельные участки», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2022 год) под научным руководством Лейфера Л.А:

Таблица 6-14

Таблица 117. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,14	1,09	1,20

**Тип подъездных путей.** Тип подъездных путей крайне важен для земельных участков под индустриальную застройку. Поправка вводится согласно «Справочника Оценщика недвижимости-2022 Земельные участки», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2022 год) под научным руководством Лейфера Л.А:

Таблица 6-15

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и коррелирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

**Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов**

Таблица 127

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,81	0,92

**Наличие свободного подъезда к участку.** Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): земли общего пользования. Поправка вводится согласно «Справочника Оценщика недвижимости-2022 Земельные участки», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2022 год) под научным руководством Лейфера Л.А:

Таблица 113. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд). Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)	1,18	1,16	1,19

**Наличие ограничений использования.** Расположение земельного участка в зонах с особыми условиями использования территории накладывает ограничения в использовании. Учитываются ограничения на оцениваемом земельном участке, а также, в случае наличия таковых, ограничения объектов-аналогов. В случае надобности определяется поправка.

В основу проведенного расчета положена экспертная "Методика определения стоимости соразмерной платы за сервитут", разработанная ЗАО "Многопрофильный деловой центр" (автор Федоровым Е.В., оценщик), а также научное издание ФГБОУ "финансовый университет при правительстве Российской Федерации" Департамент корпоративных финансов и корпоративного управления "Оценка соразмерной платы за пользование сервитутом: монография/А.А.Бакулина и Научная статья "Земельные сервитуты: практика оценки соразмерной платы", Вестник Тамбовского государственного университета им. Г.Р. Державина.

Суть метода заключается в том, что для расчета доли стоимости, приходящейся на потери вследствие установления сервитута/ограничений использования при единовременной выплате, для определения данной величины определяются выбраны 4 основных фактора, оказывающих влияние на соразмерную плату за сервитут.

Перечень факторов, учитываемой при определении величины соразмерной платы за сервитут, имеет следующий состав:

- доля земельного участка, занятая сервитутом/подпадающая под ограничения использования, в общей площади земельного участка;
- степень ограничения пользования земельным участком в результате установления сервитута/ограничений использования;
- интенсивность использования сервитута;
- степень влияния сервитута/ограничений на распоряжение земельным участком (отчуждение земельного участка или совершение с ним сделок иного рода).

Изменения значения факторов проводятся в дискретном диапазоне.

При учете влияния каждого из факторов используют шкалу из 5 значений. В зависимости от влияния фактора на землю, его значение может быть от 0 до 100%. Шаг значений равен 25% – то есть всего могут быть получены 5 величин: 0%, 25%, 50%, 75%, 100%.

Фактическая доля земельного участка, занятая сервитутом, в общей площади земельного участка в конечном итоге определяет значение коэффициент влияния фактора площади.

Величина же коэффициента, учитывающего степень ограничения прав собственника в результате установления сервитута определяется совокупностью факторов: степенью ограничения пользования земельным участком, интенсивностью использования сервитута и степенью влияния сервитута на распоряжение земельным участком.

Таким образом, количество наблюдений по каждому уровню риска умножается на значение указанного уровня. Итоговое значение доли стоимости в следствие установления сервитута определяется, как средневзвешенное от количества факторов.

После анализа каждого фактора, проводится балльная оценка величины каждого фактора и вывод о балльной оценке степени ограничения прав собственника в результате установления сервитута.

Расчет степени влияния ограничений будет в случае надобности после сравнения объекта оценки и объектов аналогов по данному параметру. При расчете применяются таблицы учета степени влияния ограничений, а также площади, обремененной. При расчетах используется таблица, приведенная ниже:

Таблица 6-21

Факторы учета степени влияния	Уровень				
	Низкий 0-20%	Умеренный 25-50%	Средний 50-80%	Повышенный 75-90%	Высокий 100-90%
Доп. объекта недвижимости, земли обремененной	Незначительная кв.отношение с общей площадью объекта недвижимого имущества	Низка среднее, менее половины площади объекта недвижимого имущества	Примерно половина площади объекта недвижимого имущества	Выше среднее, более половины площади объекта недвижимого имущества	Значительная, превышает всю (или всю площадь) объекта недвижимого имущества
Степень пользования	Минимальная, практически не соответствует требованиям для использования собственником	Низка среднее, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Среднее, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества только на обремененной сервитуту, но имеет возможность использовать объект иным способом	Выше среднее, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объект недвижимого имущества
Интенсивность использования объекта	Низкая, ограниченная, связанная с сервитуту, возникает лишь редко	Низка среднее, ограниченная, связанная с сервитуту, возникает достаточно редко	Среднее, сервитут используется со средней степенью интенсивности	Выше среднее, ограниченная, связанная с сервитуту, возникает достаточно часто	Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно
Степень влияния на возмещение земельный участок	Низкая, сервитут практически не создает препятствий при отводе земельного участка или при совершении сделок с зем. участком сервитута не возмещаются участками иным, не земельными	Низка среднее, наличие сервитута обуславливает наличие диния на незначительное ограничение центра обремененной земли	Среднее, сервитут влияет на рассмотрение объектов недвижимого имущества	Выше среднее, наличие сервитута обуславливается участками диния на значительное ограничение при отводе земельного участка	Высокая, сервитут практически препятствует отводу земельного участка, наличие сервитута обуславливается участками диния на значительное ограничение при отводе земельного участка

**Состав операционных расходов.** Как правило, земельные участки сдаются в аренду с учетом операционных расходов, в т.ч. эксплуатационных расходов, но без учета коммунальных платежей, по факту потребления.

## 6.4 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, НАПРИМЕР, ДИНАМИКА РЫНКА, СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ, ОБЪЕМ ПРОДАЖ, ЕМКОСТЬ РЫНКА, МОТИВАЦИИ ПОКУПАТЕЛЕЙ И ПРОДАВЦОВ, ЛИКВИДНОСТЬ, КОЛЕБАНИЯ ЦЕН НА РЫНКЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА И ДРУГИЕ ВЫВОДЫ

Подводя итог анализа рынка, можно сделать вывод о том, что на цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

- Состав передаваемых прав
- Назначение и разрешенное использование земельного участка
- Дата продажи/предложения (условия рынка)
- Местоположение (статус населенного пункта).
- Площадь
- Наличие строений под снос
- Инженерные коммуникации
- Рельеф
- Конфигурация (удобство использования по функциональному назначению)
- Благоустройство территории (наличие ограждения, площадок с твердым покрытием)
- Наличие охраны территории
- Наличие ж/д ветки на участке
- Наличие свободного подъезда к участку
- Тип подъездных путей
- Наличие ограничений использования
- Наличие ИРД
- Состав операционных расходов

Выводы: Диапазон цен предложений к аренде земельных участков индустриального назначения, в районе расположения объекта оценки, составляет: от 300 до 780 руб./кв. м./год. Среднее значение по выборке: 480 руб./кв. м./год.

*Выводы о сроках экспозиции и ликвидности объектов оценки*

Типичный срок рыночной экспозиции объектов оценки на открытом рынке, в течение которого они могут быть реализованы по рыночной стоимости, составляет 9 месяцев<sup>21</sup> (среднее значение, группа А).

Таблица 6-17

**Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2022 года**

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup> , мес.	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	4	10	7	6	7	9
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7	6	7	9
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	5	20	11	9	11	14
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	5	23	12	10	12	15

Полученные выше данные сопоставляются с таблицей ликвидности объектов недвижимости.<sup>22</sup>

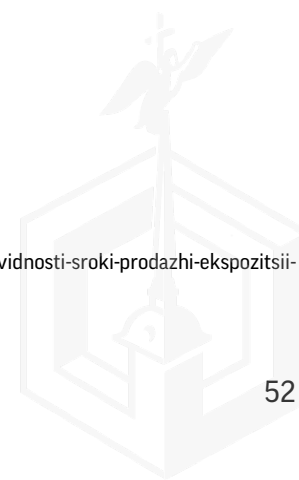
Таблица 6-18

Срок экспозиции, месяцев	Интерпретация ликвидности объекта
7 - 18	низкая ликвидность
3 - 6	средняя ликвидность
1 - 2	высокая ликвидность

Вывод: ликвидность объекта оценки оценивается как низкая.

<sup>21</sup> <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2971-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2022-goda>

<sup>22</sup> <https://e-koncept.ru/2014/54898.htm>



## 7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

### 7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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;
- 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.

### 7.2 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ

Основными документами при проведении оценки являются Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральные стандарты оценки (ФСО №1,2,3,7), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные Приказами Минэкономразвития России.

Согласно пунктам раздела II. «Общие понятия оценки» Федерального Стандарта Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»:

5. Стоимость Объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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

7. Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки Объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке».

## 7.3 ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки – это документально, и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируемого в итоговом суждении.

Проведение оценки Объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:
  - осмотр Объекта оценки: на данном этапе Оценщик осматривает и фотографирует Объект оценки.
  - сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость Объекта оценки.
    - анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки.
    - сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым Объектам, так и к сопоставимыми с ними другими объектами, недавно проданными или сданными в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, публикациях.
3. Применение подходов к оценке Объекта оценки, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта.
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки. На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, Оценщик взвешивает достоинства и недостатки каждого и устанавливает окончательную стоимость объекта на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.
5. Подготовка Отчета об оценке. На данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде письменного Отчета.

## 7.4 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

При определении наиболее эффективного использования Объекта оценки определяется использование Объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей<sup>23</sup>.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) подразумевает такое использование Объекта оценки, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполнен путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- законодательная разрешенность (рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством);
- физическая осуществимость (рассмотрение физически реальных в данном окружении способов использования);

23 Федеральный стандарт оценки (ФСО-7), утвержденный приказом МЭРТ № 611 от 25 сентября 2014 г., п. 13.

- финансовая осуществимость (рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законодательством использование будет давать приемлемый доход собственнику);

- максимальная эффективность (рассмотрение того, какой из финансово осуществимых способов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость).

**Законодательная разрешенность.** Характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника. Объектом оценки, в соответствии с предоставленными документами, является земельный участок с видом разрешенного использования - склады, данный вид использования соответствует действующим правилам застройки территории.

**Физическая осуществимость.** Состояние земельного участка позволяет осуществлять его нормальную эксплуатацию в качестве земельного участка индустриального назначения.

**Финансовая осуществимость.** Анализ особенностей месторасположения объекта в промзоне города, что наиболее эффективным использованием данного объекта является его использование в качестве земельного участка индустриального назначения.

**Максимальная эффективность.** Исходя из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования, а также анализа предоставленной информации, наивысший доход возможно получить, используя здание в качестве земельного участка индустриального назначения, поскольку перепрофилирование объекта является нецелесообразным.

Согласно п.21 ФСО№7 – «Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора», т.е. НЭИ должно соответствовать цели использования по договору аренды.

**Вывод:** на основании вышесказанного и определенного сегмента рынка, описанного в разделе 6.2 настоящего Отчета, Оценщик при определении рыночной стоимости права пользования и владения на условиях аренды земельным участком, пришел к выводу, что с учетом законодательной разрешенности, физической осуществимости, финансовой обоснованности и максимальной эффективности, наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является его использование в качестве земельного участка под складские цели.

## 7.5 АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ

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

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

### Затратный подход

Согласно п.19 ФСО №1 «Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.»

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения без учета износа) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль

подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$PC = [(CУ)] \cdot (B/3) - I_{(нак.)} + C_{ЗУ}$ , где:

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

СУВ/3. – стоимость воспроизводства или замещения улучшений без учета износа;

Сзу стоимость земельного участка;

ИНАК – накопленный (суммарный) износ улучшений;

Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ. Существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Согласно ФСО № 7, п. 24в «Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)».

Затратный подход не будет использован для оценки земельного участка в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно ст. 19 ФСО-1, так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически (за исключением уникальных случаев создания искусственных намывных территорий и островов).

### Доходный подход

Согласно п. 16 ФСО №1 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.»

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения имуществом.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.»

Доходный подход к оценке недвижимости включает три метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.
- метод капитализации по расчетным моделям

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является коэффициент капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов способных генерировать доход, путем суммирования текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с объектом оценки представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении всего периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.



В связи с тем, что Объект оценки представляет собой право пользования и владения на условиях аренды оцениваемой недвижимостью, а экономический смысл сдачи в аренду недвижимости и есть серия равновеликих платежей, разнесенных во времени, что и есть само по себе доход, то экономический смысл сравнительного подхода в данном случае, будет равнозначен доходному подходу.

Исходя из вышесказанного, Оценщиком сделан вывод о том, что, применяя сравнительный подход к Объекту оценки (в части права пользования и владения на условиях аренды) не имеет смысла использовать доходный подход.

### Сравнительный подход

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

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- 1.методом сравнения продаж;
- 2.методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам

Возможность применения сравнительного подхода зависит от наличия не только активного, но и открытого рынка, который обеспечивает как надежность источников получения полной и достоверной информации, так и доступ оценщика к этой информации: условия соглашений, цены фактических продаж и предложений и т.д.

Сравнительный подход не может применяться, если оцениваемое имущество является уникальным либо специализированным. Неактивный рынок или такой, на котором осуществляется ограниченное количество продаж сравниваемого имущества, часто указывает на недостаточный спрос, недостаточное предложение подобных объектов.

Все методы оценки недвижимости, применяемые в рамках сравнительного подхода, основаны на определении стоимости оцениваемого объекта на основе цен недавних сделок с аналогичными объектами. Оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые были проданы на соответствующем рынке. При этом в цены сопоставимых объектов вносятся поправки, учитывающие отличия объектов аналогов и объекта оценки [18, с. 31-434]. В литературе сравнительный подход очень часто отождествляется с методом сравнения продаж, рыночным методом или методом оценки по сопоставимым продажам. Суть этого метода: и покупатель, и продавец хотят знать, сколько стоили на рынке аналогичные, уже проданные и купленные объекты, то есть они должны быть уверены, что цена справедлива, приемлема для всех других участников рынка и каждая из сторон в данной сделке не окажется в убытке. Поэтому данный метод основан на систематизации и сопоставлении всех имеющихся

на момент проведения оценки данных по уже проданным аналогичным земельным участкам. В то же время часто проводится оценка и по сопоставительному анализу рыночных цен спроса и предложения.

В рекомендациях рассматриваются методы:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

Как было показано в разделе 6.2 настоящего Отчета, рынок земельных участков в районе расположения объекта оценки является развитым, поэтому имеется возможность применения в данной оценке сравнительного подхода для определения стоимости права пользования и владения на условиях аренды недвижимым имуществом.

**Вывод:** на основании всего вышесказанного было установлено, что в данной работе применялся сравнительный подход, метод сравнения продаж.

### Согласование результатов

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки Объекта оценки данным подходом.

При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в Отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного Оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

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

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.



## 8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЛАДЕНИЯ НА УСЛОВИЯХ АРЕНДЫ ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

### 8.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЛАДЕНИЯ НА УСЛОВИЯХ АРЕНДЫ ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В рамках сравнительного подхода применяется следующий метод оценки объекта оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж. Описание метода.

При применении метода прямого сравнительного анализа продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимого объекта вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Основная формула метода сравнения продаж:

$$C = \frac{\sum (A_i \times K_{ij} + K'_{ij}) \times V_i}{\sum V_j} \times S$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки;

A<sub>j</sub> – цена объекта-аналога;

K<sub>ij</sub> – величина относительной корректировки (процентной);

K'<sub>ij</sub> – величина абсолютной корректировки (стоимостной);

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V<sub>j</sub> – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий.

1. Подробное исследование рынка с целью отбора и получения достоверной информации о сопоставимых объектах

Сопоставимым (сходным) объектом объекта оценки признается сходный по основным экономическим, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки или предложения на продажу объекта. Таким образом, при отсутствии или недоступности информации о ценах сделок с аналогичными объектами оценщиком используется информация о ценах предложения (спроса).

2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, условий оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении, условиях сделки и т.д.

3. Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по имеющимся расхождениям.

Оценщик осуществляет и обосновывает выбор единицы сравнения объекта оценки и сходных объектов.

В обязательном порядке анализируются следующие элементы сравнения:

- Состав передаваемых прав на объект (как на улучшения, так и на земельный участок);

- Условия финансирования (оплата в рассрочку, ипотечный кредит, ссуда, государственное финансирование и т.п.)
- Условия продажи. Сделки (купля-продажа, сдача в аренду, имущественный найм, мена, дарение, ипотека, расторжение договора, долевое строительство и т.п.);
- Время продажи (дата предложения);
- Месторасположение;
- Физические отличия.

Кроме того, в соответствии с назначением оцениваемого объекта, аналоги сравниваются по основным ценообразующим факторам, выявленным оценщиками в ходе исследования соответствующего сегмента рынка.

4. Корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.

Базой для внесения поправок является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости. Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает – то вносится плюсовая поправка.

Сначала оценщиками последовательно вносятся поправки по первым четырем элементам сравнения (состав передаваемых прав, условия финансирования, условия продажи, время продажи). Далее вносятся корректировки по другим ценообразующим факторам.

В оценке используются процентные и абсолютные поправки (корректировки).

Приведенная стоимость аналога с учетом процентной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) \times P_{пр} = (V_{ед} \times P_{пр}) \times K_{ед}$$

где:

V – стоимость оцениваемого объекта;

V<sub>ед</sub> – цена единицы сравнения;

K<sub>ед</sub> – количество единиц сравнения;

(V<sub>ед</sub> × K<sub>ед</sub>) – цена аналога до учета поправки;

P<sub>пр</sub> – величина процентной поправки.

Абсолютные денежные поправки (корректировки) изменяют на определенную сумму цену всего объекта, а относительные – лишь одной единицы сравнения.

Стоимость оцениваемого объекта с учетом относительной денежной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) + (P_{од} \times K_{ед}) = (V_{ед} + P_{од}) \times K_{ед}$$

где:

P<sub>од</sub> – величина относительной денежной поправки, остальные обозначения идентичны обозначениям предыдущей формулы.

Относительную денежную поправку удобнее относить к цене единицы сравнения, поэтому общая величина для всего объекта зависит от количества единиц сравнения. Стоимость оцениваемого объекта с учетом абсолютной денежной поправки выглядит следующим образом:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) + P_{ад}$$

где:

P<sub>ад</sub> – величина абсолютной денежной поправки, остальные обозначения соответствуют обозначениям в предыдущей формуле.

Методы расчета поправок (корректировок):

- Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

- Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

- Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

- Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

- Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

После корректировки цен объектов-аналогов, для целей определения окончательной стоимости объекта оценки, необходимо произвести процесс взвешивания скорректированных цен по каждому объекту-аналогу.

Для определения весового коэффициента по скорректированным ценам каждого объекта-аналога, используется формула, устанавливающая обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по каждому объекту-аналогу. Данная формула выглядит следующим образом:

$$K = \frac{S - M}{(N - 1) \times S}$$

где:

K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Метод валового рентного мультипликатора основывается на предположении, что существует прямая зависимость между рыночной стоимостью объекта недвижимости и потенциальным рентным доходом, который может быть получен при сдаче этого объекта в аренду.<sup>24</sup> Этот метод используется для оценки стоимости объекта недвижимости, если в качестве исходных данных известна арендная ставка, по которой данный объект может быть сдан в аренду. Мультипликатор позволяет также решать обратную задачу: Определять требуемую арендную ставку по известной стоимости объекта недвижимости. По технике оценки такой метод близок к методу прямой капитализации.

Источником информации для определения данного мультипликатора служат статистические данные, представленные парами значений: цена продажи для каждого объекта, принадлежащего одному классу объектов недвижимости. Место нахождения объекта недвижимости примерно одинаково влияет на цены продаж, соотношение между этими двумя величинами сохраняется постоянным.

По смыслу мультипликатора рентных платежей для его расчета на основе статистических данных нужны значения цен продаж, отнесенные к одним и тем же объектам. В этом случае определение мультипликатора валовых рентных платежей не вызывает трудностей. Однако на практике ситуация осложняется тем, что объект недвижимости либо продается, либо сдается в аренду. Поэтому Оценщик обычно располагает выборочными данными, представленными двумя независимыми группами: по ценам предложений одних объектов данного класса и ценам аренды, но уже по другим объектам из того же класса, что приводит к определенным затруднениям в определении данного

24 <http://www.labrate.ru/leifer/determination-of-the-gross-rental-multiplier-2009.htm>

мультипликатора. Для преодоления указанного затруднения обычно используется следующая процедура: определяется перечень продающихся объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом, затем для этих аналогов подбираются соответствующие им предложения по продаже аналогичных объектов.

В данном Отчете расчеты сравнительным подходом будут произведены методом сравнения продаж, который позволяет определить арендную ставку Объекта оценки на основе сравнения с объектами-аналогами, которые были сданы в аренду или предлагаются к сдаче в аренду в течение ближайшего периода времени.

## 8.2 ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей между объектом оценки и объектами-аналогами.

### Выбор единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади земельного участка. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже земельных участков содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков земельных участков, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения. Можно привести такой пример: земельный участок площадью 500 м<sup>2</sup> не обязательно в два раза дешевле, чем земельный участок площадью 1000 м<sup>2</sup>, потому что в зависимости от факторов спроса и предложения на данном сегменте рынка цена 1 м<sup>2</sup> земельного участка площадью 500 м<sup>2</sup> может быть, как дороже, так и дешевле цены 1 м<sup>2</sup> земельного участка площадью 1000 м<sup>2</sup>.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

Оценщиком были собраны объявления о продаже наиболее схожих по основным параметрам объектов с объектом оценки. Оценщик выбрал 3 наиболее сопоставимых с объектом оценки объекта аналога по местоположению, площади, назначению, набору коммуникаций (ниже в таблице 8.1) из представленных в Анализе рынка. Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

Таблица 8-1

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состав передаваемых прав	Право пользования и владения и на условиях договора аренды	Право пользования и владения и на условиях договора аренды	Право пользования и владения и на условиях договора аренды	Право пользования и владения и на условиях договора аренды
Условия финансирования	Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Разрешенное использование:	для размещения складских объектов	для размещения складских объектов / под открытую площадку	для размещения складских объектов / под открытую площадку	для размещения складских объектов / под открытую площадку
Функциональное назначение	участок промназначения	участок промназначения	участок промназначения	участок промназначения
Дата продажи/предложения	17 ноября 2022 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Факт сделки/предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Местоположение	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территория Старо-Паново, улица Красных Зорь, земельный участок 2а	Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, пос. Шушары Московское шоссе	Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, пос. Шушары, Московское ш., 249	Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, пос. Шушары, Московское ш. Московское шоссе, 8 км
Статус населенного пункта	областной центр	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра
Расположение относительно крупных автодорог	На незначительном отдалении	На незначительном отдалении	На незначительном отдалении	В непосредственной близости
Годовая арендная плата, руб./год	Определяется	250 000	3 600 000	3 000 000
Площадь земельного участка, кв.м	6 590	5 000	6 000	5 000
Стоимость годовой арендной ставки за 1 кв.м, руб./кв.м/год.	Определяется	50	50	50
Наличие ветхих зданий под снос	Отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Наличие инженерных коммуникаций	Отсутствуют	Электроснабжение	Электроснабжение, водоснабжение	Электроснабжение
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Форма/конфигурация	Неправильной вытянутой формы, удобной для застройки по функциональному назначению	Прямоугольная, удобная для использования по функциональному назначению	Прямоугольная, удобная для использования по функциональному назначению	Прямоугольная, удобная для использования по функциональному назначению
Прочие недостатки участка, влияющие на его стоимость	Участок заросший древесно-кустарниковой растительностью, засорен строительным мусором, требует расчистки	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Наличие ограждения	отсутствует	имеется бетонное ограждение	имеется металлическое ограждение	имеется металлическое ограждение

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие площадок с твердым покрытием на участке	отсутствуют	имеются (отсыпка щебнем), вся территория	имеются (отсыпка щебнем), вся территория	имеются (отсыпка щебнем), вся территория
Наличие охраны территории	отсутствует	имеется	имеется	имеется
Наличие жд ветки	нет, на участок не заведена (находится рядом, но за пределами ЗУ)	нет	нет	нет
Тип подъездных путей	грунт	асфальт	асфальт	асфальт
Наличие свободного заезда на участок	нет, проезд через соседний участок	имеется	имеется	имеется
Наличие ИРД	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Состав операционных расходов	с учетом операционных расходов, в т.ч. эксплуатационных расходов, но без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов, в т.ч. эксплуатационных расходов, но без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов, в т.ч. эксплуатационных расходов, но без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов, в т.ч. эксплуатационных расходов, но без учета коммунальных платежей
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_2658758650">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_2658758650</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot._promnaznacheniya_2548248791">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot._promnaznacheniya_2548248791</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kolpino/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_1331788888">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kolpino/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_1331788888</a>

\*Дополнительные характеристики уточнялись по результатам интервью с Продавцами





## 8.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ КОРРЕКТИРОВОК

Каждый сопоставимый аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

На основании анализа ценообразующих факторов на рынке земельных участков оценщиком выделены следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- Состав передаваемых прав
- Назначение и разрешенное использование земельного участка
- Дата продажи/предложения (условия рынка)
- Местоположение (статус населенного пункта).
- Площадь
- Наличие строений под снос
- Инженерные коммуникации
- Рельеф
- Конфигурация (удобство использования по функциональному назначению)
- Благоустройство территории (наличие ограждения, площадок с твердым покрытием)
- Наличие охраны территории
- Наличие ж/д ветки на участке
- Наличие свободного подъезда к участку
- Тип подъездных путей
- Наличие ограничений использования
- Наличие ИРД
- Состав операционных расходов

**Состав передаваемых прав.** Информация о необходимости введения корректировки приведена в разделе 6.3 настоящего Отчёта. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, корректировка не вводится.

**Условия финансирования.** Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выбрать три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры; 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление покупателю ипотечного кредита. По сделкам купли-продажи согласно первому варианту не требуется проводить корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. В рамках настоящего Отчета корректировка по данному фактору не вводится.

**Условия продажи.** Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, деловые, финансовые и т. д.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности всех потенциальных покупателей. Условия продажи всех объектов – чисто рыночные, корректировка не вводится.

**Назначение и разрешенное использование земельного участка.** Назначение и разрешенное использование земельных участков отражается на их стоимости, которая может различаться в несколько раз для земель с различным разрешенным использованием. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, корректировка не вводится.

**Время продажи (условия рынка).** Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющая фактора времени является инфляция

и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Все объекты аналоги актуальны на дату оценки, корректировка не вводится.

**Скидка на торг.** Поправка вводится согласно «Справочника Оценщика недвижимости-2022 Земельные участки», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2022 год) под научным руководством Лейфера Л.А.:

Таблица 8-2

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%

Таким образом, для всех объектов-аналогов вводится корректировка в размере -11,7%.

**Местоположение (Статус населенного пункта).** Объект оценки располагается в границах областного центра Санкт-Петербург, (внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелов). Все объекты-аналоги расположены в Ленинградской области, в ближайшей окрестности областного центра. Корректировка вводится согласно указанного в разделе 8.3 справочника. Принимая во внимание удобство расположения населенного пункта Шушары, поправка принимается на максимальном уровне в рамках расширенного интервала:

Таблица 8-3

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Статус населенного пункта	Областной центр	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра
Корректировка		12,36%	12,36%	12,36%

**Расположение относительно крупных автодорог.** Все объекты-аналоги расположены на различном расстоянии от крупных автодорог, что является важным фактором для участка производственно-складского назначения.

Корректировка вводится согласно указанного в разделе 8.3 справочника. Принимая во внимание тот факт, что подъездные пути до объекта оценки и аналогов №1 и №2 являются достаточно удобными в том числе для длинномерного транспорта, оценщик принимает корректировку для аналога №3 на уровне минимального значения. Размер корректировок составил:

Таблица 8-4

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Расстояние от крупной автодороги	На незначительном отдалении	На незначительном отдалении	На незначительном отдалении	В непосредственной близости
Корректировка		0,00%	0,00%	-7,41%

**Площадь.** Объект оценки и объекты-аналоги находятся в одном ценовом интервале 50-100 соток, корректировка не вводится.

**Наличие строений под снос.** Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, корректировка не вводится.

**Рельеф и конфигурация.** Объект оценки – участок неправильной многоугольной формы, что тем не менее не усложняет застройку по функциональному назначению. Все объекты-аналоги – это участки прямоугольной, так же удобной для застройки конфигурации. Поправка не применяется.

**Прочие недостатки участка, влияющие на стоимость.** Объект оценки – земельный участок менее пригодный для строительства - заросший многолетней древесно-кустарниковой растительностью, засорен строительным мусором и требует расчистки. Все объекты-аналоги - не имеют подобных недостатков, что требует применение дополнительной корректировки. Поправка применяется согласно указанного в разделе 8.3 настоящего Отчёта справочника Статриелт. Принимая во внимание наличие

что негативных факторов два – засоренность строительным мусором и многолетняя растительность, Оценщик принимает поправку на уровне среднего коэффициента в рамках доверительного интервала. Корректировка для всех объектов-аналогов составила -16% (0,84-1).

Таблица 8-5

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Прочие существенные недостатки	заросший многолетней растительностью, засорен строительным мусором, требует расчистки	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка		-16,00%	-16,00%	-16,00%

**Наличие коммуникаций.** Объект оценки не имеет подключения к коммуникациям, объект-аналог №1 и №2 имеет подключение к электроснабжению, Аналог №2 имеет подключение к электроснабжению и водоснабжению. Поправка применяется согласно указанного в разделе 6.3 настоящего Отчёта справочника Статриелт.

Таблица 8-6

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Наличие инженерных коммуникаций	Отсутствуют	Электроснабжение	Электроснабжение, водоснабжение	Электроснабжение
Корректировка		-3,85%	-6,76%	-3,85%

**Благоустройство территории.**

**Наличие ограждения.** Объект оценки представляет собой не огороженный земельный участок. Объект-аналог №1 представляет собой участок, огороженный бетонным забором. Аналоги №2 и №3 – это земельные участки, огороженные металлическим забором. Поправка применяется согласно указанного в разделе 8.3 настоящего Отчёта справочника Статриелт. Поскольку в вышеуказанном справочнике указан диапазон поправки в зависимости от материала забора и его состояния, корректировка принята для аналога №1 на уровне среднего значения доверительного интервала, для аналогов №2 и №3 – на уровне максимального значения доверительного интервала, что даст минимальный размер поправки.

Таблица 8-7

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Наличие и тип ограждения участка	отсутствует	имеется бетонное ограждение	имеется металлическое ограждение	имеется металлическое ограждение
Корректировка		-15,25%	-6,54%	-6,54%

**Наличие покрытия.** Поправка применяется согласно указанного в разделе 8.3 настоящего Отчёта справочника. Объект оценки представляет собой земельный участок без площадок с твердым покрытием. Все объекты аналоги – земельные участки с щебенчатым покрытием (отсыпкой) всей площади. Принимая во внимание данный факт, поправки применяется на уровне нижней границы доверительного интервала и составит -5,66% для всех объектов-аналогов (1/1,06-1).

Таблица 8-8

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Покрытие земельного участка	отсутствует	имеются (отсыпка щебнем), вся территория	имеются (отсыпка щебнем), вся территория	имеются (отсыпка щебнем), вся территория
Корректировка		-5,66%	-5,66%	-5,66%

**Наличие охраны территории.** Поправка применяется согласно указанного в разделе 8.3 настоящего Отчёта справочника. Согласно данных анализа рынка, применяется поправка на уровне среднего значения в рамках доверительного интервала:

Таблица 8-9

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Наличие охраны	отсутствует	имеется	имеется	имеется

Корректировка		-15,00%	-15,00%	-15,00%
---------------	--	---------	---------	---------

**Наличие ж/д ветки на участке.** Данная поправка применяется в случае наличия ж/д ответвления на земельный участок. Поскольку ж/д ветка проходит за пределами оцениваемого участка, рукава-ответвления к участку нет, оценщик принимает отсутствие факта ж/д ветки на оцениваемом земельном участке. У всех объектов-аналогов ж/д ветка так же отсутствует. Поправка по данному параметру не требуется.

**Тип подъездных путей.** Подъезд к оцениваемому земельному участку осуществляется по грунтовой дороге. Подъездные пути ко всем объектам-аналогам – асфальтированные. Поправка применяется согласно указанного в разделе 8.3 настоящего Отчёта справочника. Принимая во внимание относительно небольшой отрезок без твердого покрытия к объекту оценки, руководствуясь принципом разумной осторожности, поправка принимается на уровне максимального значения в рамках доверительного интервала что даст минимальный размер поправки.

Таблица 8-10

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Тип подъездных путей	грунт	асфальт	асфальт	асфальт
Корректировка		-8,00%	-8,00%	-8,00%

**Наличие свободного доступа к участку.** Доступ к оцениваемому земельному участку обеспечен посредством иного земельного участка (земли общего пользования). Все объекты-аналоги – это земельные участки со свободным доступом. Поправка применяется согласно указанного в разделе 8.3 настоящего Отчёта справочника.

Таблица 8-11

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Наличие свободного доступа	нет, проезд через соседний участок	имеется	имеется	имеется
Корректировка		-15,25%	-15,25%	-15,25%

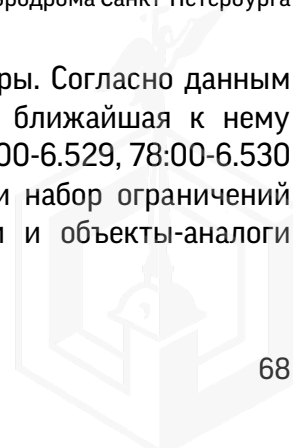
**Состав операционных расходов.** Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, корректировка не вводится.

**Наличие ИРД.** Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, корректировка не вводится.

**Наличие ограничений использования.** Расположение земельного участка в зонах с особыми условиями использования территории накладываю ограничения в использовании. Учитывается ограничения на оцениваемом земельном участке, а также, в случае наличия таковых, ограничения объектов-аналогов. Объект оценки расположен в следующих ЗОУИТ:

- Реестровый номер границы: 78:00-6.529; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково); Тип зоны: Охранная зона транспорта;
- Реестровый номер границы: 78:00-6.528; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково); Тип зоны: Охранная зона транспорта;
- Реестровый номер границы: 78:00-6.530; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково); Тип зоны: Охранная зона транспорта;
- Реестровый номер границы: 78:00-6.531; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково); Тип зоны: Охранная зона транспорта.

Все объекты аналоги расположены в районе населенного пункта Шушары. Согласно данным Публичной кадастровой карты, вышеуказанный населенный пункт и ближайшая к нему территория так же расположены в зоне действия ЗОУИТ 78:00-6.528, 78:00-6.529, 78:00-6.530 и 78:00-6.531, что накладывает на них аналогичный с объектом оценки набор ограничений использования. Принимая во внимание данный факт объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы, поправка не требуется.



**Согласование скорректированных цен объектов-аналогов.** Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

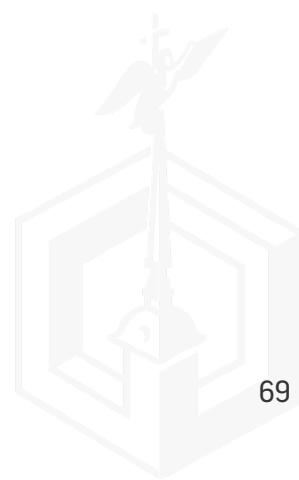
Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$\text{Уд.вес} = \frac{\frac{1}{n_i}}{\sum \left(\frac{1}{n_i}\right)},$$

где Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

$n_i$  - абсолютная величина внесенных поправок в стоимость  $i$ -ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.



## 8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ И ВЛАДЕНИЕ ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 8-12

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Годовая арендная плата, руб./год	руб./год	Определяется	3 000 000	3 600 000	3 000 000
Площадь земельного участка, кв.м	кв.м	6 590	5 000	6 000	5 000
Стоимость годовой арендной ставки за 1 кв.м	руб./кв.м/год	Определяется	600	600	600
Состав передаваемых прав		Право пользования и владения и на условиях договора аренды	Право пользования и владения и на условиях договора аренды	Право пользования и владения и на условиях договора аренды	Право пользования и владения и на условиях договора аренды
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная годовая арендная ставка	руб./кв.м/год		600	600	600
Условия финансирования		Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная годовая арендная ставка	руб./кв.м/год		600	600	600
Условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная годовая арендная ставка	руб./кв.м/год		600	600	600
Категория земель		Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование		для размещения складских объектов	для размещения складских объектов / под открытую площадку	для размещения складских объектов / под открытую площадку	для размещения складских объектов / под открытую площадку
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная годовая арендная ставка	руб./кв.м/год		600	600	600
Дата продажи/предложения		17 ноября 2022 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная годовая арендная ставка	руб./кв.м/год		600	600	600
Факт сделки/предложение			Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		-11,70%	-11,70%	-11,70%
Скорректированная годовая арендная ставка	руб./кв.м/год		530	530	530

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение		Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территория Старо-Паново, улица Красных Зорь, земельный участок 2а	Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, пос. Шушары Московское шоссе	Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, пос. Шушары, Московское ш., 249	Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, пос. Шушары, Московское ш. Московское шоссе, 8 км
Статус населенного пункта		областной центр	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра
Корректировка	%		12,36%	12,36%	12,36%
Скорректированная годовая арендная ставка	руб./кв.м/год		596	596	596
Расположение относительно крупных автодорог		На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	В непосредственной близости
Корректировка	%		0,00%	0,00%	-7,41%
Скорректированная годовая арендная ставка	руб./кв.м/год		596	596	552
Площадь земельного участка, кв.м	кв.м	6590	5000	6000	5000
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная годовая арендная ставка	руб./кв.м/год		596	596	552
Наличие строений	кв.м	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная годовая арендная ставка	руб./кв.м/год		596	596	552
Наличие инженерных коммуникаций		Отсутствуют	Электроснабжение	Электроснабжение, водоснабжение	Электроснабжение
Корректировка	%		-3,85%	-6,76%	-3,85%
Скорректированная годовая арендная ставка	руб./кв.м/год		573	556	531
Наличие ж/д ветки		нет, на участок не заведена (находится рядом, но за пределами ЗУ)	нет	нет	нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная годовая арендная ставка	руб./кв.м/год		573	556	531

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Форма/конфигурация		Неправильной вытянутой формы, удобной для застройки по функциональному у назначению	Прямоугольная, удобная для использования по функциональному у назначению	Прямоугольная, удобная для использования по функциональному назначению	Прямоугольная, удобная для использования по функциональному у назначению
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			573	556	531
Прочие недостатки участка, влияющие на его стоимость		Участок заросший древесно-кустарниковой растительностью, засорен строительным мусором, требует расчистки	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%		-16,00%	-16,00%	-16,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м/год		481	467	446
Наличие ограждения		отсутствует	имеется бетонное ограждение	имеется металлическое ограждение	имеется металлическое ограждение
Корректировка	%		-15,25%	-6,54%	-6,54%
Скорректированная цена			408	436	417
Тип подъездных путей		грунт	асфальт	асфальт	асфальт
Корректировка			-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена			375	401	384
Наличие свободного подъезда к участку		нет, проезд через соседний участок	имеется	имеется	имеется
Корректировка			-15,25%	-15,25%	-15,25%
Скорректированная цена			318	340	325
Наличие площадок с твердым покрытием		отсутствуют	имеются (отсыпка щебнем), вся территория	имеются (отсыпка щебнем), вся территория	имеются (отсыпка щебнем), вся территория
Корректировка	%		-5,66%	-5,66%	-5,66%
Скорректированная годовая арендная ставка	руб./кв.м/год		300	321	307
Наличие охраны территории		отсутствует	имеется	имеется	имеется
Корректировка	%		-15,00%	-15,00%	-15,00%
Скорректированная годовая арендная ставка	руб./кв.м/год		255	273	261
Наличие ограничений использования		ЗОУИТ приаэродромная зона	ЗОУИТ приаэродромная зона	ЗОУИТ приаэродромная зона	ЗОУИТ приаэродромная зона
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная годовая арендная ставка			255	273	261
Наличие ИРД		отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

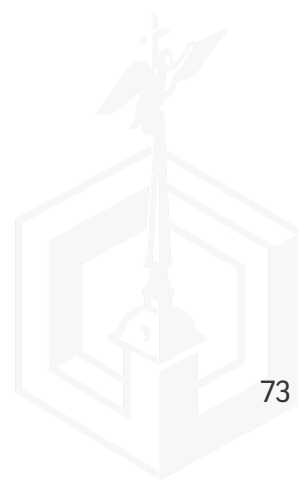


Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная годовая арендная ставка	руб./кв.м/год		255	273	261
Состав операционных расходов		с учетом операционных расходов, в т.ч. эксплуатационных расходов, но без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов, в т.ч. эксплуатационных расходов, но без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов, в т.ч. эксплуатационных расходов, но без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов, в т.ч. эксплуатационных расходов, но без учета коммунальных платежей
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная годовая арендная ставка	руб./кв.м/год		255	273	261
Количество корректировок			9	9	10
1/n			0,11	0,11	0,10
Сумма 1/n			0,32	0,32	0,32
Весовой коэффициент	доли ед.		0,344	0,344	0,313
Средневзвешенное значение стоимости	руб./кв.м/год	263			
Годовая арендная плата за земельный участок	руб./год	1 733 170			

Таким образом, рыночная стоимость права временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости: земельный участок, общей площадью 6590 кв.м., кадастровый номер: 78:40:0851901:213, адрес местоположения: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово , территория Старо- Паново, улица Красных Зорь, земельный участок 2а, (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово , территория Старо- Паново , улица Красных Зорь, земельный участок 2а (севернее дома 16, литера А)), по состоянию на 17 ноября 2022 года составляет:

1 733 170 (Один миллион семьсот семьдесят три тысячи сто семьдесят) рублей/год

\*Согласно ст. 149 Налогового кодекса РФ, арендные платежи за земельные участки государственной, муниципальной собственности не облагаются НДС.



## 9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

---

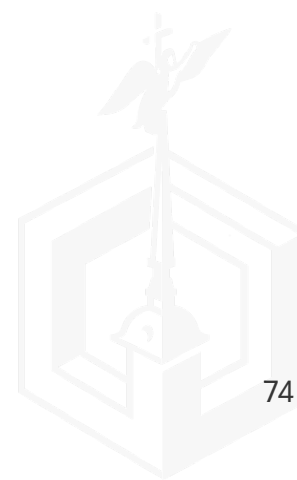
Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого Объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью сведения результатов всех используемых методов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый Объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
- действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

В рамках настоящего Отчета рыночная стоимость права временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости была определена одним сравнительным подходом. Согласование стоимости не требуется.

Итоговая величина рыночной стоимости права временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости: земельный участок, общей площадью 6590 кв.м., кадастровый номер: 78:40:0851901:213, адрес местоположения: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территория Старо- Паново, улица Красных Зорь, земельный участок 2а, (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово , территория Старо- Паново , улица Красных Зорь, земельный участок 2а (севернее дома 1б, литера А)), по состоянию на 17 ноября 2022 года составляет:

1 773 170 (Один миллион семьсот семьдесят три тысячи сто семьдесят) рублей/год



## 10 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В результате проведенных исследований и произведенных расчетов, Оценщик пришел к следующему выводу:

Итоговая величина рыночной стоимости права временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости: земельный участок, общей площадью 6590 кв.м., кадастровый номер: 78:40:0851901:213, адрес местоположения: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территория Старо- Паново , улица Красных Зорь, земельный участок 2а, (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территория Старо- Паново , улица Красных Зорь, земельный участок 2а (севернее дома 1б, литера А)), по состоянию на 17 ноября 2022 года составляет:

1 773 170 (Один миллион семьсот семьдесят три тысячи сто семьдесят) рублей/год

Выводы, содержащиеся в Отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Полная характеристика Объекта оценки, а также все основные предположения, описание методики расчета, выводы и источники информации приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке.

Отдельные части Отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений.

Оценку провел специалист-Оценщик, имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

Я, нижеподписавшийся, удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

-Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;

-Сделанный анализ, высказанное мнение и полученные выводы действительны в пределах, оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий, и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;

-Я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного Отчета, я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;

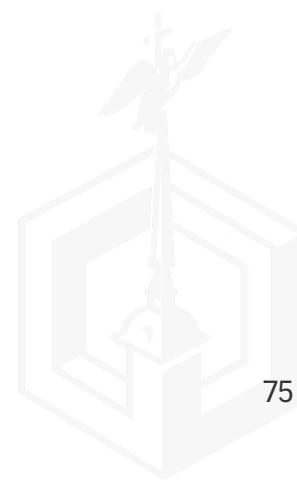
-Мое вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;

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

Оценщик

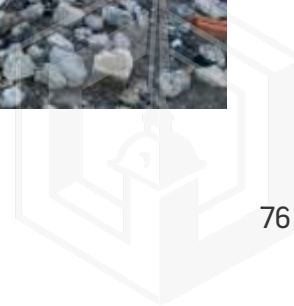


Е. О. Шестакова

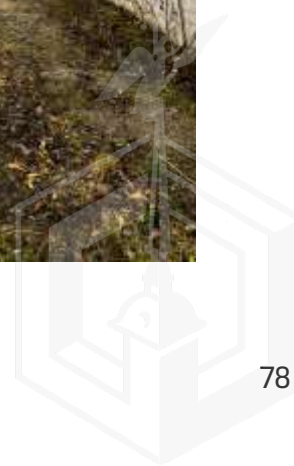


## ПРИЛОЖЕНИЕ №1

### Фотографии Объекта оценки







## ПРИЛОЖЕНИЕ №2

### Документы, предоставленные Заказчиком



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](mailto:in@commim.spb.ru)  
ОКПО 00087076 ОКОГУ 23160  
ОГРН 1027809244561  
ИНН 7832000076/КПП 784201001

ООО «АТЛАНТ ОЦЕНКА»

[info@atlant-mos.ru](mailto:info@atlant-mos.ru)  
[nvpakhotina@atlant-mos.ru](mailto:nvpakhotina@atlant-mos.ru)

№05-15-41835/22-0-0 от 17.11.2022

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

### 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, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территория Старо-Паново, улица Красных Зорь, земельный участок 2а, (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территория Старо-Паново, улица Красных Зорь, земельный участок 2а (севернее дома 16, литера А)), кадастровый номер 78:40:0851901:213, площадью 6590 кв.м.
3. Собственник: государственная собственность.
4. Вид стоимости: рыночная стоимость размера ежегодной арендной платы за земельный участок.
5. Срок проведения оценки: в соответствии с государственным контрактом от 04.03.2022 № 22000004.
6. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: в соответствии с действующим законодательством и государственным контрактом от 04.03.2022 № 22000004.
7. Прочие условия:
  - цель использования Участка - складские цели;
  - оценка осуществляется без учета движимого имущества, расположенного на Участке.

Приложение:

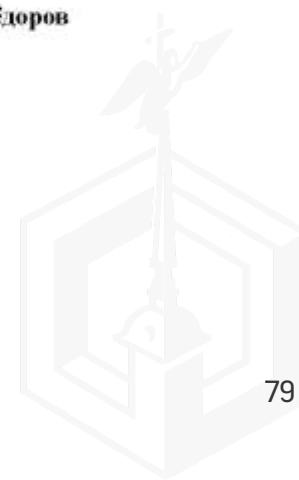
1. выписка из Единого государственного реестра недвижимости;
2. акт обследования земельного участка.

**Заместитель  
председателя Комитета**

Туркин А.А.  
Москоница Е.Н.



**К.В.Федоров**



**АКТ**  
**обследования земельного участка**

«08» ноября 2022 г.

Сотрудниками СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» Боровым А.Н., Сафоновым О.Ю. в рамках рассмотрения заявления \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ о предоставлении государственной услуги проведено полевое обследование земельного участка:

1. Район: Красносельский
2. Адрес: Санкт-Петербург, муниципальный округ Горелово, территория Старо-Паново, улица Красных Зорь, земельный участок 2а.
3. Площадь: 6590 кв. м.
4. Кадастровый номер: 78:40:0851901:213

В результате полевого обследования установлено:

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

На земельном участке расположены: древесно-кустарниковая растительность, бетонные блоки, строительный мусор, складированы лесоматериалы. Участок не огорожен, доступ не ограничен.

Приложения:

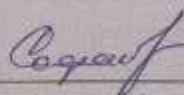
1. материалы фотофиксации (1 л.)
2. схема земельного участка

Инспектор по земельным участкам  
отдела проведения проверок и обследований  
земельных участков и объектов нежилого фонда  
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»

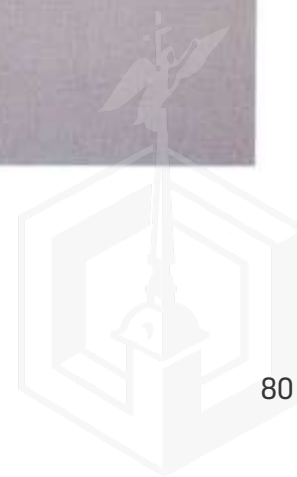
  
(подпись)

Боровой А.Н.  
(ФИО)

Инспектор по земельным участкам  
отдела проведения проверок и обследований  
земельных участков и объектов нежилого фонда  
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»

  
(подпись)

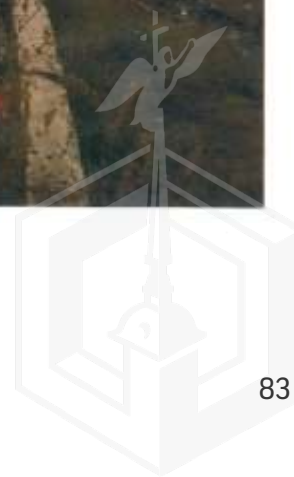
Сафонов О.Ю.  
(ФИО)













Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу  
полное наименование органа регистрации

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.10.2022, поступившего на рассмотрение 31.10.2022, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 13	
31.10.2022г. № КУВИ.001/2022-192420518	
Кадастровый номер:	78:40:0851901:213
Номер кадастрового листа:	78:40:0851901
Дата присвоения кадастрового номера:	15.09.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территория Старо-Паново, улица Красных Зорь, земельный участок 2а (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территория Старо-Паново, улица Красных Зорь, земельный участок 2а, (севернее дома 16, литера А))
Площадь:	6500 +/- 28
Кадастровая стоимость, руб.:	22453536.97
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	склады
Сведения о кадастровом номере:	4922, образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной собственности, расположенного по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территории Старо-Паново, улица Красных Зорь, земельный участок 2а (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территории Старо-Паново, улица Красных Зорь, земельный участок 2а, (севернее дома 16, литера А)), 033, 2022-04-25
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	МП	

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 13
31.10.2022г. № КУВН-001/2022-192420518			
Кадастровый номер:		78:40:0851901:213	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:00-6:529 от 05.09.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с пп. г) и з. 2. Правил выделены на III подзону, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах четвертой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: <input type="checkbox"/> Запрещается размещать объекты, создающие помехи и работе авиационных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны. В границах четвертой подзоны устанавливаются следующие ограничения: На всей территории четвертой подзоны - в зоне действия средств РТОП и АС. 1. На всей территории четвертой подзоны устанавливается запрет на размещение стационарных передаточных радиотехнических объектов (ПРТО) с используемыми частотами, функциональное назначение которых не соответствует условиям использования полос радиочастот в РФ согласно постановления Правительства РФ от 21.12.2011 №1049-34 «Об утверждении Таблицы распределения полос радиочастот между радиослужбами Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Российской Федерации». 2. На всей территории четвертой подзоны устанавливается запрет на размещение стационарных передаточных радиотехнических объектов (далее - ПРТО) мощностью свыше 250 Вт, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома. 3. Ограничения, устанавливаемые в четвертой подзоне, не ограничивают размещение объектов, предназначенных для обслуживания аэродрома и (или) аэропорта, или функциональное назначение которых требует их размещения в первой и второй подзонах. 4. Ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, устанавливаемые в четвертой подзоне, не применяются в отношении земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, параметры и характеристики застройки или использования которых не создают помех в работе авиационных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения, что подтверждается летной проверкой и наличием согласования в соответствии с Воздушным кодексом РФ. В границах зоны, создаваемой с целью исключения промышленных помех: 5. Размещение, строительство и сооружение воздушных высоковольтных линий электропередачи с напряжением от 220 кВ, трансформаторных подстанций, промышленных электроустановок, сооружений и вышек с значительными металлическими массами к которым относятся металлические мосты, электрифицированные железные дороги, проволочные ограждения, промышленные и другие крупные строения, в зоне		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 13
31.10.2022г. № КУВН-001/2022-192420518			
Кадастровый номер:		78:40:0851901:213	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	ограничения застройки для исключения промышленных помех в составе четвертой подзоны, представленной на схеме ПП 4-3, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома, запрещено: Экспертиза на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома проводится СЗМУ Росавиации с привлечением Санкт-Петербургского центра ОВД Физвала «Авиация Северо-Запада» ФГУП «Госкорпорация по ОрВД». В границах зоны ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны: 6. Размещение, строительство и сооружение объектов капитального строительства, временных объектов, объектов инженерной подготовки, линейных объектов, размещение машин и механизмов, принадлежащих ограничения, установленные в зоне ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома, запрещено: 7. Размещение ветровых турбин абсолютной высотой свыше 76 м., в зоне ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны запрещено. Ветровые турбины, размещаемые в секторах ограничения застройки должны отвечать требованиям по высотности, указанным в секторах с учетом допустимой в режиме использования. Ограничения, требующие меньшей высоты застройки, имеют приоритет. Координаты характерных точек отдельных замкнутых секторов, а также Максимальная высота в зоне ограничения застройки по высоте приведены в Приложении к Приказу Росавиации от 23.12.2021 №685-П., вид наименования: Четвертая подзона пригородной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 23.12.2021, номер решения: 985-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации, источник официального опубликования: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации. Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:00-6:528 от 05.09.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с пп. в) и з. 2. Правил выделены на III подзону, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах третьей подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: <input type="checkbox"/> Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным федеральным органом при установлении соответствующей ПП. В границах третьей подзоны устанавливаются ограничения высота, соответствующие следующим поверхностям ограничения препятствий, указанным в ФАП-262 «Требования, предъявляемые к аэродромам, предназначенным для взлета, посадки, руления и стоянки гражданских воздушных судов»: <input type="checkbox"/> Поверхность захода на посадку для ВПП 10L, <input type="checkbox"/> Поверхность захода на посадку для ВПП 28R, <input type="checkbox"/> Поверхность захода на посадку для ВПП 28K.		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 13
31.10.2022г. № КУВН-001/2022-192420518			
Кадастровый номер:		78:00:0851901:213	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	<p>□Поверхность авиета для ВПП 10L, □Поверхность авиета на посадку для ВПП 28L, □Поверхность авиета для ВПП 10R, □Поверхность авиета на посадку для ВПП 10R, □Поверхность авиета для ВПП 28L, □Переходная поверхность для ВПП 10L/28R, □Переходная поверхность для ВПП 10R/28L, □Внутренняя горизонтальная поверхность, □Континентальная поверхность, □Внешняя горизонтальная поверхность. Запрещается размещать объекты, функциональное назначение которых не требует их размещения выше поверхности, внутренней горизонтальной поверхности, переходную поверхность, внешнюю горизонтальную поверхность, определяемые согласно требованиям Федеральных авиационных правил «Требования, предъявляемые к аэродромам, предназначенным для взлета, посадки, руления и стоянки гражданских воздушных судов» утвержденных приказом Минтранса России от 25.08.2015 №262. Для каждой обозначенной поверхности устанавливаются ограничения по абсолютной максимальной высоте размещаемого объекта. В случае если ограничения в других подзонах, входящих в состав ПТ аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково), устанавливают меньшую допустимую высоту, чем в третьей подзоне, то ограничения, требующие меньшую высоту застройки, имеют приоритет. Ограничения, устанавливаемые в третьей подзоне, не ограничивают размещение объектов, функциональное назначение которых требует их размещения в первой и второй подзонах. Ограничения, требующие меньшую высоту застройки, имеют приоритет, за исключением: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково), тип: Охранная зона транскорта, дата решения: 23.12.2021, номер решения: 985-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации, источник официального опубликования: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации. Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:00-6:530 от 05.09.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Согласно п.2 Правил выделении на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, на ПТ, в границах пятой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: д) запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирующие которых может повлиять на безопасность полетов ВС. Ограничения, устанавливаемые в пятой подзоне приаэродромной территории аэродрома: В границах пятой подзоны запрещено размещение магистральных газопроводов и других объектов, из которых возможен выброс или утечка газа в атмосферу. На всей территории и в границах пятой подзоны устанавливаются ограничения по размещению опасных</p>		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 13
31.10.2022г. № КУВН-001/2022-192420518			
Кадастровый номер:		78:00:0851901:213	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	<p>производственных объектов (далее – ОПО) 1–2 классов опасности согласно Федерального закона от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирующие которых может повлиять на безопасность полетов ВС. Обоснование размещения ОПО 1–2 классов опасности, за исключением магистральных газопроводов и других объектов, из которых возможен выброс или утечка газа в атмосферу в границах пятой подзоны ПТ аэродрома, устанавливается на основании декларации промышленной безопасности, подготовленной в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 №116-ФЗ, с учетом оценки их влияния на безопасность полетов ВС. вид/наименование: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 23.12.2021, номер решения: 985-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации, источник официального опубликования: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации. Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:00-6:531 от 05.09.2022, ограничения на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах пятой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: □запрещается размещать объекты, способствующие приватечено и миссовому сводению птиц. При этом отсутствие влияния объектов на безопасность полетов воздушных судов в границах пятой подзоны приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково) устанавливается на основании авиационно-орнитологического обследования в соответствии размещаемого объекта плану мероприятий по орнитологическому обеспечению полетов в аэропорту, а также на основании заключения оператора аэропорта «Пулково», вид/наименование: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 23.12.2021, номер решения: 985-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации, источник официального опубликования: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации</p>		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, шпорной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов усадеб, лесничеств:	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		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 13
31.10.2022г. № КУИИ-001/2022-192420518		Кадастровый номер: 78:40:0851901:213	
Основной 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 жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) распоряжении 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:		Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" орган Комитет имущества отношений Санкт-Петербурга уполномочен на распоряжение таким земельным участком.	
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:		Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) земли общего назначения. Сведения об ограничениях прав на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения) - ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 15.09.2022; реквизиты документа-основания: приказ от 23.12.2021 № 985-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации; вид ограничения (обременения) - ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 15.09.2022; реквизиты документа-основания: приказ от 23.12.2021 № 985-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации; вид ограничения (обременения) - ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 15.09.2022; реквизиты документа-основания: приказ от 23.12.2021 № 985-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации; вид ограничения (обременения) - ограничение прав на земельный участок,	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Лист 7

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 13
31.10.2022г. № КУИИ-001/2022-192420518		Кадастровый номер: 78:40:0851901:213	
		предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 15.09.2022; реквизиты документа-основания: приказ от 23.12.2021 № 985-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации. Земельный участок подлежит снятию с государственного кадастрового учета по истечении пяти лет со дня его государственного кадастрового учета, если на него не будут зарегистрированы права. Сведения, необходимые для исполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Верменич Мария Павловна, действующий(ая) на основании документа " САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	



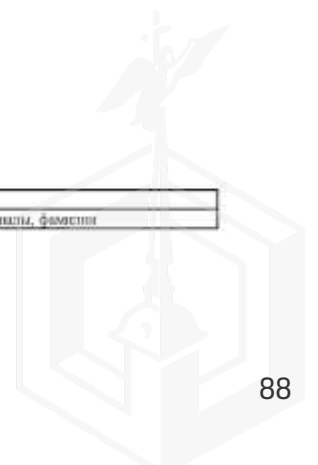
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 13
31.10.2022г. № КУВН/001/2022-192420518			
Кадастровый номер:		78:40:0851901:213	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб: 1:2000		Словоное обозначение:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

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

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 13	
31.10.2022г. № КУВН/001/2022-192420518							
Кадастровый номер:				78:40:0851901:213			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальной	Номер точки конечной	Дирекционный угол	Горизонтальное продолжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	52°50'0"	26.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	53°28'7"	25.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	57°12'2"	72.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	57°12'2"	7.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	115°14'3"	41.53	данные отсутствуют	78:40:0851903:5	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	239°38'0"	152.57	данные отсутствуют	78:40:0852301:1009	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	233°26'2"	102.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	317°39'1"	14.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	44°45'6"	8.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	44°11'5"	21.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	47°29'9"	24.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	47°43'7"	24.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.1	51°20'4"	35.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	







Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1.3	Всего разделов: 5	Всего листов вышки: 13
31.10.2022: № КУБН-001/2022-192420518			
Кадастровый номер: 78:04:0851901:213			
		линейных объектов, размещение машин и механизмов, превышающих ограничения, установленные в зоне ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома, запрещено. 7. Размещение ветровых турбин абсолютной высотой свыше 76 м, в зоне ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны запрещено. Ветровые турбины размещаемые в секторах ограничения застройки должны отвечать требованиям по высоте, указанным в секторах с учетом поправок в верхнем положении. Ограничения, требующие меньшей высоты застройки, имеют приоритет. Координаты характерных точек отдельных зонных секторов, а также Максимальная высота в зоне ограничения застройки по высоте приведены в Приложении к Приказу Росавиации от 23.12.2021 №985-П. Реестровый номер граница: 78:00-6-529; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона природоохранной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково), Тип зоны: Охранная зона транспорта	
Безв.		вид ограничения (обременения) ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия с 2022-09-15, реквизиты документа-основания: приказ от 23.12.2021 № 985-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации. Содержание ограничения (обременения): В соответствии с пп. «з» п.2 Правил выделении на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах третьей подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: <input type="checkbox"/> запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным федеральным органом при установлении соответствующей ПТ. В границах третьей подзоны устанавливаются ограничения высоты, соответствующие следующим поперечностям ограничения препятствий, указанным в ФАП-262 «Требования, предъявляемые к аэродромам, предназначенным для полета, посадки, руления и стоянки гражданских воздушных судов»: <input type="checkbox"/> Поперечность захода на посадку для ВПП 10L; <input type="checkbox"/> Поперечность захода на посадку для ВПП 28R; <input type="checkbox"/> Поперечность захода на посадку для ВПП 28R; <input type="checkbox"/> Поперечность захода на посадку для ВПП 10R; <input type="checkbox"/> Поперечность захода на посадку для ВПП 10R; <input type="checkbox"/> Поперечность захода на посадку для ВПП 10R; <input type="checkbox"/> Поперечность захода на посадку для ВПП 28L; <input type="checkbox"/> Поперечность захода на посадку для ВПП 10L/28R; <input type="checkbox"/> Переходная поперечность для ВПП 10R/28L; <input type="checkbox"/> Внутренняя горизонтальная поперечность; <input type="checkbox"/> Внешняя поперечность; <input type="checkbox"/> Внешняя приотраженная поперечность. Запрещается размещать объекты, функциональное назначение которых не требует их размещения вблизи ВПП, высота которых превышает поперечность захода на посадку; поперечности захода, конечную поперечность, внутреннюю горизонтальную поперечность, переходную поперечность, внешнюю горизонтальную поперечность, определяемые согласно требованиям Федеральных авиационных правил «Требования, предъявляемые к аэродромам, предназначенным для полета, посадки, руления и стоянки гражданских воздушных судов» утвержденных приказом Минтранса России от 25.08.2015 №362. Для каждой обозначенной поперечности устанавливаются ограничения по абсолютной максимальной высоте размещаемого объекта. В случае если ограничения в других подзонах, входящих в состав ПТ аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково), устанавливают меньшую доступную высоту, чем в третьей подзоне, то ограничения, требующие меньшей высоты застройки, имеют приоритет. Ограничения, устанавливаемые в третьей подзоне, не ограничивают размещение объектов, функциональное назначение которых требует их размещения в первой и второй подзонах. Ограничения, требующие меньшей высоты застройки, имеют приоритет. Реестровый номер граница: 78:00-6-528; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третья подзона природоохранной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково), Тип зоны: Охранная зона транспорта	
Безв.		вид ограничения (обременения) ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия с 2022-09-15, реквизиты документа-основания: приказ от 23.12.2021 № 985-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации. Содержание ограничения	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	


Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1.3	Всего разделов: 5	Всего листов вышки: 13
31.10.2022: № КУБН-001/2022-192420518			
Кадастровый номер: 78:04:0851901:213			
		(обременения): Согласно п.2 Правил выделении на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, на ПТ, в границах пятой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: «д) запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлечь за собой опасность полетов ВС. Ограничения, устанавливаемые в пятой подзоне природоохранной территории аэродрома: В границах пятой подзоны запрещено размещение магистральных трубопроводов и других объектов, из которых возможен выброс или утечка газа в атмосферу. На всей территории в границах пятой подзоны устанавливаются ограничения по размещению опасных производственных объектов (далее – ОПО) 1–2 классов опасности согласно Федеральному закону от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлечь за собой опасность полетов ВС. Обоснование размещения ОПО 1–2 классов опасности, за исключением магистральных газопроводов и других объектов, из которых возможен выброс или утечка газа в атмосферу в границах пятой подзоны ПТ аэродрома, устанавливается на основании декларации промышленной безопасности, аккредитованной в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 №116-ФЗ, с учетом оценки их влияния на безопасность полетов ВС; Реестровый номер граница: 78:00-6-530; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Пятая подзона природоохранной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково), Тип зоны: Охранная зона транспорта	
Безв.		вид ограничения (обременения) ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия с 2022-09-15, реквизиты документа-основания: приказ от 23.12.2021 № 985-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации. Содержание ограничения (обременения): В соответствии с пп. «з» п.2 Правил выделении на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах пятой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: <input type="checkbox"/> запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. При этом отсутствие влияния объектов на безопасность полетов воздушных судов в границах пятой подзоны природоохранной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково) устанавливается на основании авиационно-орнитологического обследования и соответствия размещаемого объекта плану мероприятий по орнитологическому обеспечению полетов в аэропорту, а также на основании заключения оператора аэропорта «Пулково». Реестровый номер граница: 78:00-6-531; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона природоохранной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково), Тип зоны: Охранная зона транспорта	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

## ПРИЛОЖЕНИЕ №3

### Информация об объектах-аналогах

Аналог № 1

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



**250 000 Р в месяц**  
Без залога  
или предложите свою цену

8 981 931-81-79

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

Пользователь: Арендодатель

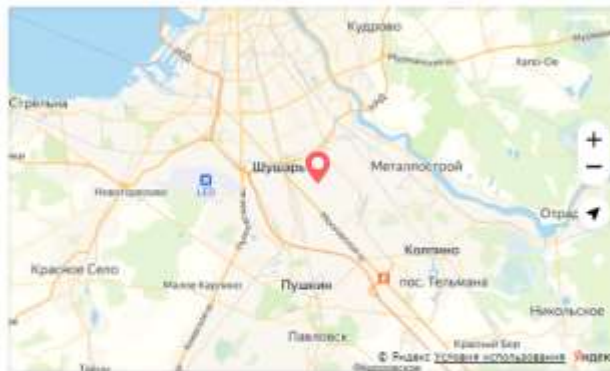
Подписаться на продавца

**Об участке**  
Площадь: 50 сот.

#### Расположение

Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, пос. Шушары  
Московского шоссе

Скрыть карту



**250 000 Р в месяц**

Без залога  
или предложите свою цену

8 981 931-81-79

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

Пользователь:  
Арендодатель

Подписаться на продавца

#### Описание

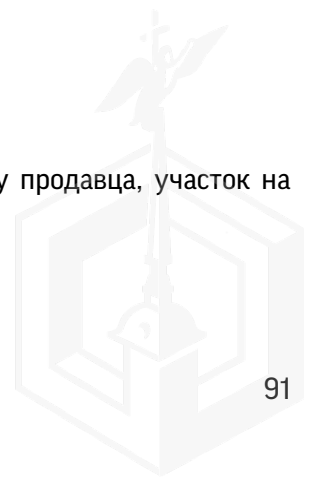
Сдается в аренду огороженная, освещенная, охраняемая площадка с системой видеонаблюдения на длительный срок площадью до 5000 кв.м.

№ 2658758650 20 октября в 14:05 - 55 просмотров (+0 секунд)

Показать

[https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_50\\_sot\\_promnaznacheniya\\_2658758650](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_2658758650)

На дату составления отчета информация об актуальности объекта уточнена у продавца, участок на отдалении 4 км от трассы.



Аналог № 2

Санкт-Петербург Земельные участки Сеть Промышленности

### Участок 60 сот. (промназначения)

50 000 Р в месяц

Без залога  
или предложите свою цену

8 911 287-07-67

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

АЛТЭКС  
Агентство  
На Авито с января 2012

15 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Менеджер

### Об участке

Площадь - 60 сот.

Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, пос. Шушары, Московское ш., 249  
Московское шоссе

Скрыть карту



50 000 Р в месяц

Без залога  
или предложите свою цену

8 911 287-07-67

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

АЛТЭКС  
Агентство  
На Авито с января 2012

15 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Менеджер

### Описание

Сдается в аренду территория на Московском шоссе (выезд на Московское шоссе и Софийскую улицу). Площадь от 30 до 60 соток.

Статус земли "промназначения". Участок отсыпан щебнем, огорожен забором. Имеется видеонаблюдение, освещение, вода. Круглосуточный доступ, пропускной режим 24/7. Возможность отдельного въезда.

На территории находятся 10 автосервисов по ремонту грузовой и прицепной техники.

Участок находится на Московском шоссе, д.249. От КАД 9 километров. Выезд на Московское шоссе на Москву и Санкт - Петербург через светофор, и выезд на Софийскую улицу.

Цена 50 руб/кв.м.

№ 2548248791 - 7 ноября в 00:20 - 215 просмотров (+0 секунд)

Пожалуйста

[https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_60\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_2548248791](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot._promnaznacheniya_2548248791)

На дату составления отчета информация об актуальности объекта уточнена у продавца.





Аналог № 3

Колпино · Недвижимость · Земельные участки · Снять · Промназначения

### Участок 50 сот. (промназначения)

**250 000 Р в месяц**

Без залога

[Добавить в избранное](#)

[Сравнить](#)

[Добавить заметку](#)



8 958 785-73-14

УК Южные ворота (не агентство)

Агентство

На Авито с июля 2016

Завершено 15 объявлений

Реквизиты проверены

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Менеджер



#### Об участке

Площадь: 50 сот.

Расстояние от КАД: 8 км

#### Расположение

Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, пос. Шушары, Московское ш.  
Московское шоссе, 8 км

[Скрыть карту ^](#)



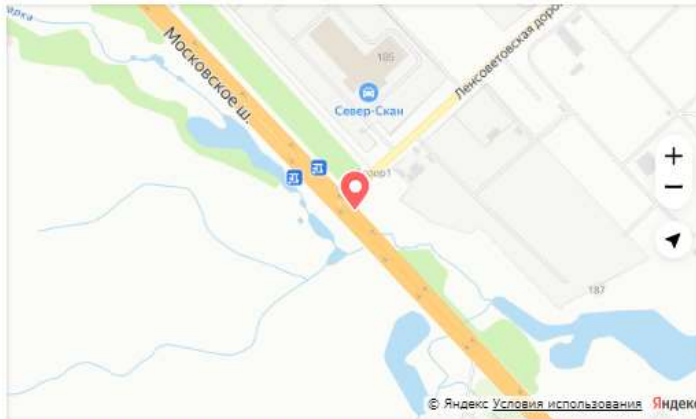
### Расположение

Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, пос. Шушары, Московское ш.  
Московское шоссе, 8 км

[Скрыть карту](#)

### 250 000 Р в месяц

Без залога



8 958 785-73-14

УК Южные ворота (не агентство)  
Агентство  
На Авито с июля 2016  
Завершено 15 объявлений  
[Рейтинги проверены](#)



3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Менеджер

### Описание

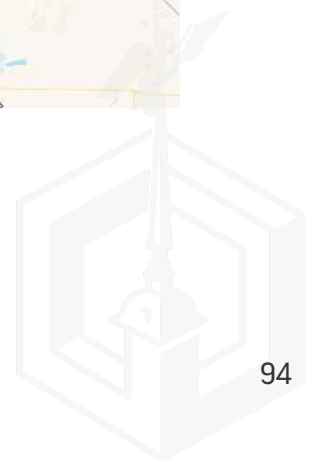
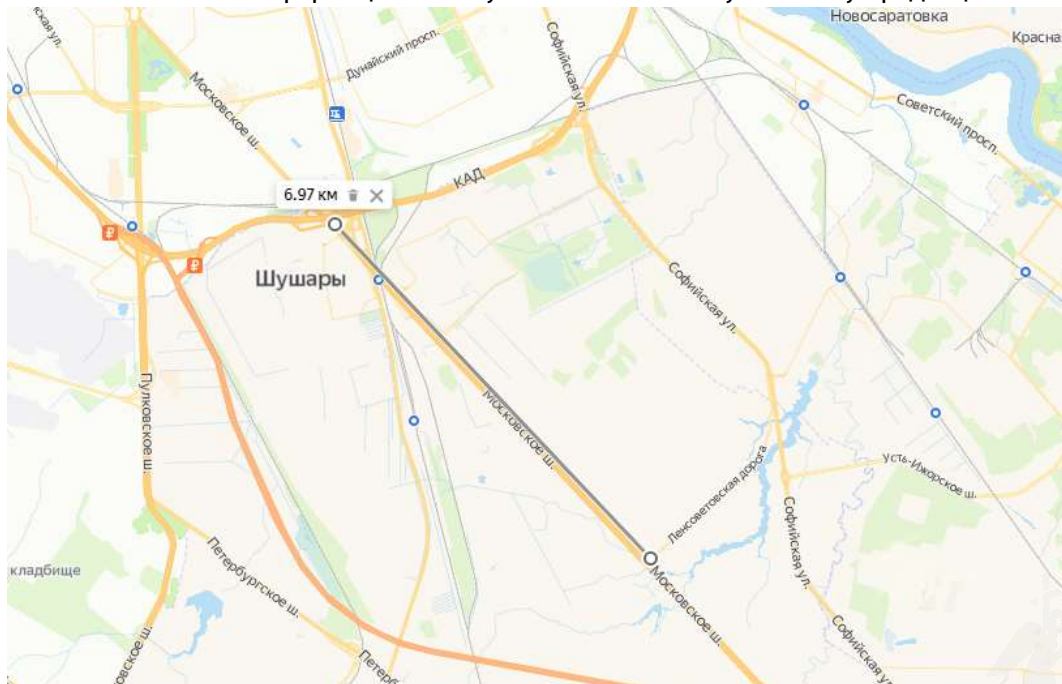
Прямая аренда! Сдаем собственный отсыпанный участок на первой линии Московского шоссе. 5000 кв.м. Угол Московского шоссе и Ленсоветовской дороги. 6 км. от КАД. Ровный сухой участок, электроэнергия возможность охраны, видеонаблюдения. Возможность установки некапитального сооружения (ангар, офис). Все условия можно обсуждать индивидуально.

№ 1331788888 - 1 ноября в 08:34 - 3069 просмотров (+0 сегодня)

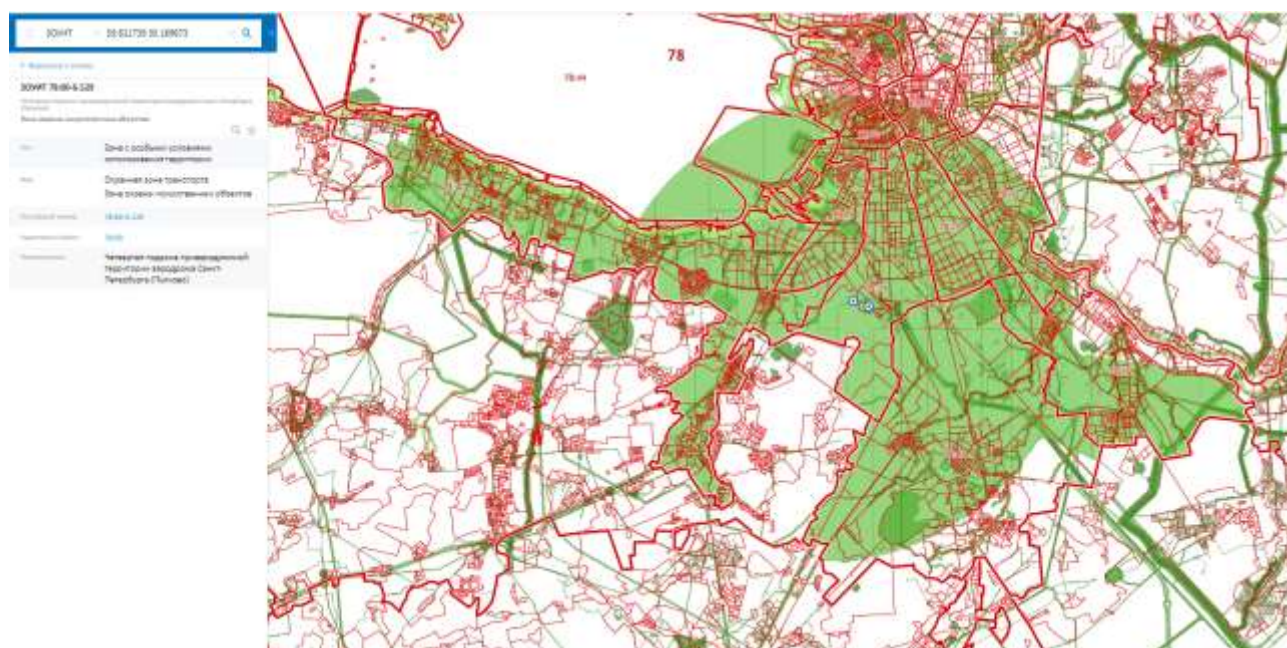
[Пожаловаться](#)

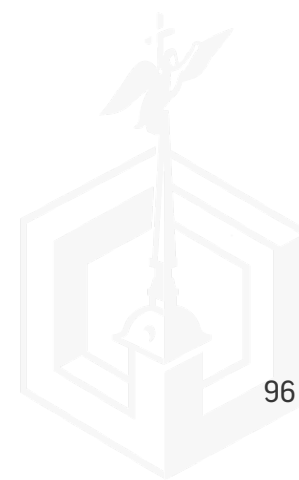
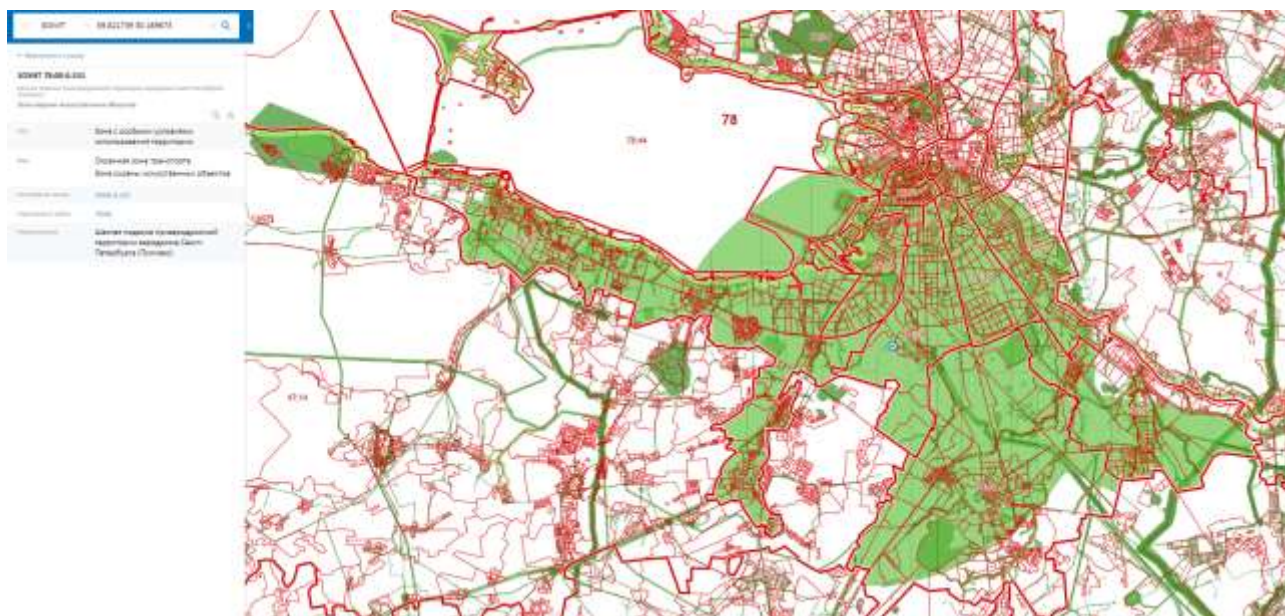
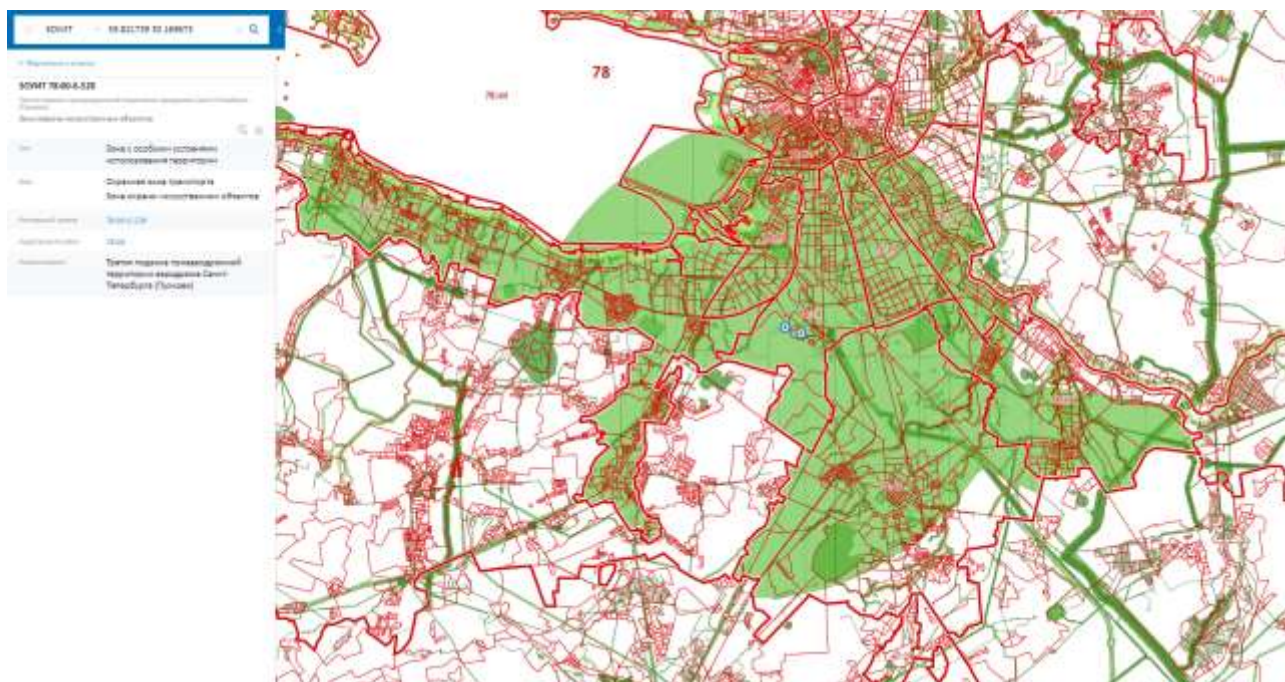
[https://www.avito.ru/sankt-peterburg\\_kolpino/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_50\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_1331788888](https://www.avito.ru/sankt-peterburg_kolpino/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_1331788888)

На дату составления отчета информация об актуальности объекта уточнена у продавца.



### Справочно: Территории ЗОУИТ:







ПРИЛОЖЕНИЕ №4

Документы Оценщика

  
**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО**  
**«ПАРТНЕРСТВО СОДЕЙСТВИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИРМ,  
 АККРЕДИТОВАННЫХ РОССИЙСКИМ ОБЩЕСТВОМ ОЦЕНЩИКОВ»**  
**СЕРТИФИКАТ**  
**НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ**

\_\_\_\_\_ № 1076  
*Дата выдачи сертификата* *Реестровый номер НП «Партнерство РОО»*

**СЕРТИФИКАТ НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
 НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ВЫДАН НА ОСНОВАНИИ:  
 РЕШЕНИЯ ПРАВЛЕНИЯ НП «ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ»  
 (ПРОТОКОЛ № 0002 ОТ 12. 12. 2008 Г.)**  
**ПРИКАЗА № 124-2 ОТ 15.07. 2011 Г. ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ДИРЕКТОРА  
 НП «ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ».**

\_\_\_\_\_  
*полное наименование юридического лица (фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя)*  
**"Атлант Оценка"**

\_\_\_\_\_  
**ИНН 7723748640**

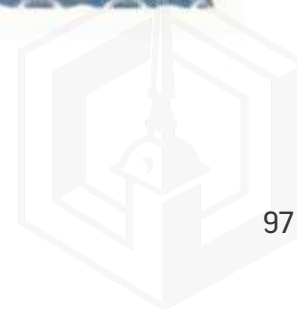
\_\_\_\_\_  
**111020, г. Москва, ул. 2-ая Синичкина, д. 9А, стр. 10.**  
*место нахождения*

**Срок действия сертификата с 10.03.2022 г. до 10.03.2023г.**

Президент НП «Партнерство Российского общества оценщиков» \_\_\_\_\_ (И.Л. Артеменков )  
 Срок действия сертификата продлен до \_\_\_\_\_ ( )



529





  
**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
ОБ АККРЕДИТАЦИИ**

Удостоверяет, что

**ООО "Атлант Оценка"**  
**г. Москва**  
*аккредитовано и включено в Реестр  
оценщиков и оценочных фирм НП «Партнерство РОО»*  
**№ 1251/77-1111/10**  
**ООО "Атлант Оценка"**  
признается профессионально занимающимся предоставлением оценочных  
услуг в соответствии с законодательством РФ.

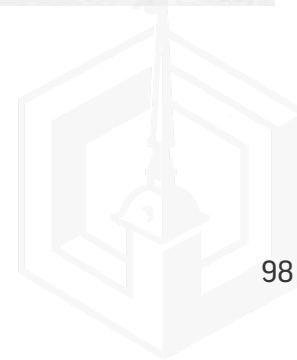
Президент НП «Партнерство РОО»  
И.Л.Артемьев

26 марта 2020 г.



Действительно до 26.03.2023 г.

Аккредитация проведена НП «Партнерство РОО» на основании соглашения о  
сотрудничестве от «22» ноября 2012г.





ОПОРА РОССИИ  
НАЦИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА

УСТАВ НП «ПАРТНЕРСТВО РОО» В РОССИЙСКОМ ОБЩЕСТВЕННОПРАВОВОМ ОБЩЕСТВЕ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО № 1076

## ООО «Атлант Оценка»

Является членом Некоммерческого партнерства  
«Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных  
Российским обществом оценщиков» с 03.06.2010 г.,  
аккредитовано Российским обществом оценщиков 03.06.2010 г.,  
Свидетельство № 1251/77-1111/10

Дата выдачи: 13.01.2022г.

Окончание действия: 13.01.2023г.  
Президент НП «Партнерство РОО»  
И.Л. Артеменков



НП «ПАРТНЕРСТВО РОО»





**Партнерство РОО**

НП "ПАРТНЕРСТВО СОДЕЙСТВИЯ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИРМ, АККРЕДИТОВАННЫХ  
РОССИЙСКИМ ОБЩЕСТВОМ ОЦЕНЩИКОВ"

107078, Москва, Новая Басманная ул., 21-1  
Тел./факс: (499) 261-5653  
E-mail: info@roopartner.ru

Исх.№ 05 от 13.01.2022г.

### Выписка из реестра.

Настоящим подтверждаем, что Общество с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка» является членом Некоммерческого партнерства «Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков» (далее НП «Партнерство РОО»), Свидетельство № 1076 от 03.06.2010г., аккредитовано Российским обществом оценщиков 03.06.2010г. Свидетельство об аккредитации № 1251/77-1111/10.

НП «Партнерство РОО» настоящим свидетельствует, что за период деятельности ООО «Атлант Оценка» в отношении данной организации:

- не применялись дисциплинарные взыскания;
- отсутствуют жалобы на действия ООО «Атлант Оценка» об исполнении требований Закона об оценочной деятельности, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики
- задолженности по оплате членских взносов не имеют.

Президент  
НП «Партнерство РОО»



И.Л. Артеменков



СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ

# Евро-Стандарт-Тест

Регистрационный № РОСС RU.3745.04УЛЛО  
 Орган, создающий систему ООО «Академия сертификации и стандартизации»  
 125239, г. Москва, ул. Коптевская, д. 22  
 Орган по сертификации ООО «Международный Правовой Центр «Экспертиза»  
 127287, г. Москва, 4-й Витский переулок, д.24, корп.1

## Сертификат соответствия

№ РОСС RU.3745.04УЛЛО / СМК.2354-21

### Выдан ООО «Атлант Оценка»

111020, г. Москва, ул. 2-ая Синичкина, д. 9А, стр. 10

ИНН 7723748640

#### НАСТОЯЩИЙ СЕРТИФИКАТ УДОСТОВЕРЯЕТ:

Система менеджмента качества применительно к оценке рыночной стоимости недвижимости, машин, оборудования и транспортных средств, предприятий (бизнеса), акций, нематериальных активов и интеллектуальной собственности, объектов гражданских прав, культурных и исторических ценностей, ювелирных изделий, драгоценных металлов и камней; экспертизе инвестиционных контрактов; оценке воздушных, морских и речных судов; сюрвейерским услугам; оказанию помощи при сборе документов и информации, необходимых для оценки; оказанию всех видов консультационных услуг, связанных с консультационной деятельностью, направленной на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости; оказанию всех видов консалтинговых услуг

СООТВЕТСТВУЕТ ТРЕБОВАНИЯМ  
 ГОСТ Р ИСО 9001-2015 (ISO 9001:2015)

Сертификат выдан на основании решения экспертной комиссии. Протокол № 2645 от 10.08.2021 г.


Дата выдачи: 10.08.2021 г.

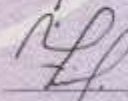
Срок действия: 10.08.2024 г.

Руководитель  
 Органа по сертификации  
 систем менеджмента

Председатель  
 экспертной комиссии



 А.В. Волков

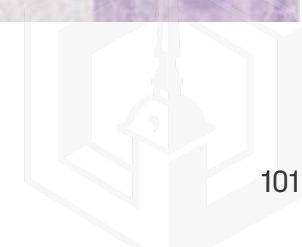
 Д.А. Черницына

0014090

Настоящий сертификат обязывает держателя поддерживать систему менеджмента в достижении, соответствующем требованиям вышеуказанного стандарта, что будет находиться под контролем Органа по сертификации и подтверждаться при проведении ежегодного инспекционного контроля.

40 «Эксперт» Москва, 2021 г. - № 134-135

EURO-STANDARD-TEST  
 Goodwill Certification System





СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ

# Евро-Стандарт-Тест

Регистрационный № РОСС RU.3745.04УЛЛО  
 Орган, создающий систему ООО «Академия сертификации и стандартизации»  
 125239, г. Москва, ул. Коптевская, д. 22  
 Орган по сертификации ООО «Международный Правовой Центр «Экспертиза»  
 127287, г. Москва, 4-й Вятский переулок, д.24, корп.1

## Разрешение на применение Знака соответствия системы № РОСС RU.3745.04УЛЛО / Р.2439-21

**Выдано ООО «Атлант Оценка»**

111020, г. Москва, ул. 2-ая Синичкина, д. 9А, стр. 10  
 ИНН 7723748640

На основании Сертификата соответствия № РОСС RU.3745.04УЛЛО / СМК.2354-21

Настоящее Разрешение предоставляет право на применение Знака соответствия  
 Системы сертификации систем менеджмента «Евро-Стандарт-Тест»

Условия применения знака соответствия:  
 фирменные бланки предприятия, договоры,  
 печатные и рекламные издания

Дата выдачи: 10.08.2021 г.

Срок действия: 10.08.2024 г.

Руководитель  
 Органа по сертификации  
 систем менеджмента

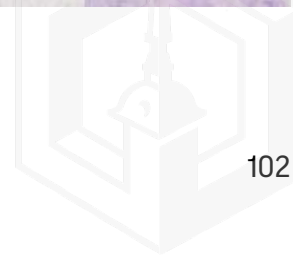


*(Signature)* А.В. Волков

0014087

Настоящий сертификат обязывает держателя поддерживать систему менеджмента в состоянии, соответствующем  
 требованиям вышеуказанного стандарта, что будет находиться под контролем Органа по сертификации  
 и подтверждаться при прохождении ежегодного инспекционного контроля.

АО «Экспертиза», Москва, 2021 г. - 04 - 01 10 415



ИНГОССТРАХ



**ДОГОВОР  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**№ 433-045176/22 от «29» апреля 2022**

Россия, г. Москва

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка» 111020, г. Москва, 2-ая Синичкина, д. 9А, стр. 10 ИНН 7723748640 E-mail: info@atlant-mos.ru Тел.: +7(495)975-98-15
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2 E-mail: prof-msk@ingos.ru Тел.: +7(499)973-92-03 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	3.1. С «26» мая 2022 года по «25» мая 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):</b>	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>550 000 000 (Пятьсот пятьдесят миллионов) рублей.</b> 4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п. 8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.</b> 4.3. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000 (Сто тысяч) рублей.</b> 4.4. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	5.1. Страховая премия устанавливается в размере <b>114 000 (Сто четырнадцать тысяч) рублей</b> за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «26» мая 2022 года. 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
<b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «26» мая 2015 года.
<b>7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
<b>8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

**9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

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

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.

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

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

**10. ТРЕТЬИ ЛИЦА**

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

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

**11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по всем страховым случаям, установленный по настоящему Договору.

11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

**12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

**13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:**

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

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

13.3. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения, если страховой случай наступил вследствие причинения вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

**14. ПОДПИСИ СТОРОН**

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
ООО «Атлант Оценка»

От Страхователя:



**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Заместитель начальника отдела  
управления филиала  
профессионального страхования  
СПАО «Ингосстрах»



—Исп. Стариков И.В., тел. 27543275





АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«16» ноября 2021 г.

№1109

Дата включения в реестр членов

Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

## ШЕСТАКОВА ЕКАТЕРИНА ОЛЕГОВНА

г. Москва

Паспорт 4515 № 126821, выдан отделом УФМС России по г. Москве  
по району Марьино 12.05.2015 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации  
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право  
осуществлять оценочную деятельность на территории Российской  
Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной  
деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Президент  
Ассоциации СРОО «СВОД»



А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства

16.11.2021

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»  
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38



Ассоциация саморегулируемая  
организация оценщиков  
«Свободный Оценочный Департамент»  
(Ассоциация СРОО «СВОД»)  
ИНН 6685993767 КПП 668501001  
ОГРН 1126600002429  
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23  
(БЦ «Clever Park»), офис 13  
тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-8738  
[www.srosvod.ru](http://www.srosvod.ru) mail: [info@srosvod.ru](mailto:info@srosvod.ru)

Шестаковой Екатерине Олеговне

16.11.2021 г. № 8314-В/2021

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**ВЫПИСКА**  
из реестра членов  
Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков  
«Свободный Оценочный Департамент»  
(Ассоциация СРОО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013 г.) подтверждает, что **Шестакова Екатерина Олеговна** является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включен(а) в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «16» ноября 2021 года за регистрационным номером 1109.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола
031094-1	22.10.2021	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	22.10.2024	

Данные сведения предоставлены по состоянию на 16.11.2021 г.

Дата составления выписки 16.11.2021 г.

Специалист  
Отдела по контролю  
за оценочной деятельностью членов и  
ведению реестра Ассоциации СРОО «СВОД»



Е.В. Савченко

**ИНГОССТРАХ**

**ДОГОВОР (ПОЛИС)**

обязательного страхования ответственности оценщика  
(электронное страхование)  
№ 433-731-115369/22 от «27» октября 2022 г.



<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. Шестакова Екатерина Олеговна, Паспорт Гражданина РФ серии 45 15 №126821 выдан Отделом УФМС России по гор. Москве по району Марьино 12.05.2015 г. 12.05.2015 г. Адрес регистрации: 659430 Алтайский край, с.Целинное, ул.Ленина, д.54, кв.2 Эл. адрес: ketpp_reln@mail.ru Тел.: +78257978600
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2 эл. адрес: prof-mnk@ingos.ru тел.: +7(499)973-92-03 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:</b>	3.1. Период страхования по настоящему Договору (Полису) (далее-Договор) установлен с «15» ноября 2022 г. по «14» ноября 2023 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА:</b>	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору устанавливается в размере 10 000 000,00 (десять миллионов рублей 00 копеек). 4.2. Франшиза по настоящему Договору не установлена.
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	5.1. Размер страховой премии по настоящему Договору составляет 3 830,00 (три тысячи восемьсот тридцать рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «30» ноября 2022 г. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. 5.4. Страхователь - физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях; а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующую плату (страховую премию).
<b>6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подлинная настоящая Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
<b>7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательству, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
<b>8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования. 8.3. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, примененного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
<b>9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2 Правил страхования.
<b>11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:</b>	10.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикацию) путем ввода идентифицирующих Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта <a href="http://www.ingos.ru">www.ingos.ru</a> . 10.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора (в том числе при его расторжении), а также в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 50 лет с момента прекращения действия настоящего Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент направления письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных. 10.3. Настоящий Договор считается заключенным Страхователем на основании его заявления, отправленного Страховщику через его официальный сайт <a href="http://www.ingos.ru">www.ingos.ru</a> , подписанного простой электронной подписью Страхователя – физического лица, и на указанных в Договоре условиях с момента уплаты страховой премии (страхового взноса). Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), предоставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». Оплаченная страховая Премия по настоящему Договору (ст. 438 ГК РФ) Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Договора ему была предоставлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования (получил) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренном Базовыми стандартами Всероссийского союза страховщиков (ВСС), ознакомлен и обязуется исполнять свои обязанности согласно положениям Договора. 10.4. В соответствии с п. 4 ст. 6.1 «Закона РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» № 4015-1 от 27.11.1992 г. настоящий Договор, составленный в виде электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Страхователя и признается Сторонами электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью полномочного представителя СПАО «Ингосстрах». 10.5. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика по настоящему Договору являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта, кроме направления документов, относящихся к событиям, имеющим признаки страхового случая. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1 и п.2.1. настоящего Договора

Договор страхования оформлен Страхователем на сайте СПАО «Ингосстрах»

Настоящий Договор, включает текст Правил страхования, утвержденных УКЗП Страховщик

**ИНГОССТРАХ**  
Электронный подписчик СПАО «ИНГОССТРАХ»  
должность, директор департамента технического обслуживания  
СПАО «Ингосстрах»  
г. Москва, Пятницкая ул. 12, стр. 2, 125035  
19.10.2022



**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

**Шестаков**  
**Алексей Вячеславович**  
гражданин России  
русский

« 28 » ноября 1984 г.  
г. Барнаул

и  
**Харламова**  
**Екатерина Олеговна**  
гражданка России  
русская

« 22 » октября 1990 г.  
с. Пелишино, Пелишинский район, Алтайский край

заключили брак  
21.02.2015  
двадцать первого февраля  
две тысячи пятнадцатого года

о чем 2015 года февраля 21 числа  
составлена запись акта о заключении брака № 320

После заключения брака присвоены фамилии:  
мужу Шестаков  
жене Шестакова

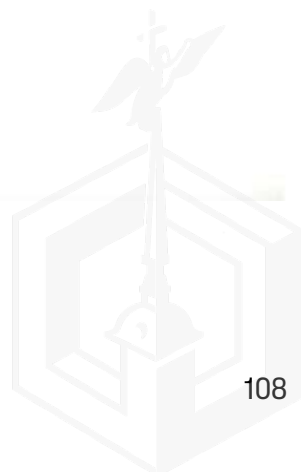
Место государственной регистрации  
Таганский отдел ЗАГС Управления ЗАГС Москвы

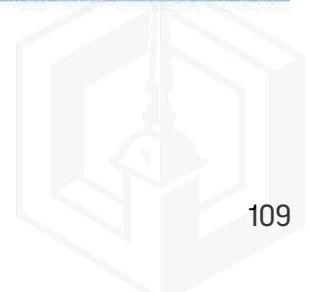
Дата выдачи « 21 » февраля 2015 г.

Подпись и печать  
Л. Н. Гончаренко

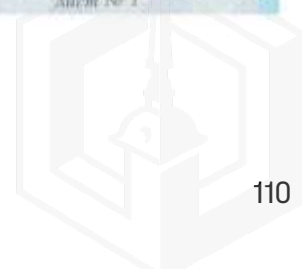
V-МЮ № 650198

Формы № 700, Москва, 2013, 68л.





<p>ФИМИЛИЯ, ИМЯ, ОТЧЕСТВО <b>Харламова Екатерина Олеговна</b></p>	<p>РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ</p>
<p>Дата рождения <b>22 октября 1990 года</b></p>	
<p>Предыдущий документ об образовании <b>Аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2008 году</b></p>	<p>г. Барнаул</p>
<p>Вступительные испытания <b>прошла</b></p>	<p>федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования</p>
<p>Поступил(а) в <b>2008 году в Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова» (очная форма)</b></p>	<p>«Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова»</p>
<p>Завершил(а) обучение в <b>2013 году в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова» (очная форма)</b></p>	<p><b>ПРИЛОЖЕНИЕ К ДИПЛОМУ</b></p>
<p>Нормативный период обучения по очной форме <b>5 лет</b></p>	<p>КГ № <b>56562</b></p>
<p>Направление/специальность <b>Экспертиза и управление недвижимостью</b></p>	<p><b>20</b></p>
<p>Специализация <b>не предусмотрено</b></p>	<p>(регистрационный номер)</p>
<p>Курсовые работы <b>приведены на обороте</b></p>	<p><b>28 июня 2013</b> года (дата выдачи)</p>
<p>Практика: <b>приведены на обороте</b></p>	<p>Решением Государственной аттестационной комиссии</p>
<p>Итоговые государственные экзамены: <b>Государственный экзамен по специальности, хорошо</b></p>	<p>от <b>27 июня 2013</b> года</p>
<p>Выполнение и защита выпускной квалификационной работы на тему <b>«Разработка системы технической эксплуатации и ремонта «Целиной ЦРБ», 15 недель, отлично</b></p>	<p>присуждена квалификация <b>ИНЖЕНЕР по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью»</b></p>
<p>Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.</p>	<p>Ректор: </p>
<p>Продолжение см. на обороте</p>	<p>Заведующий: </p>
<p>Документ содержит количество листов</p>	<p>Секретарь: </p>
<p>Диплом № 1</p>	





Негосударственное образовательное частное  
учреждение высшего образования  
«Московский финансово-промышленный  
университет «Синергия»

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772409170243

Документ о квалификации

Регистрационный номер

050962

Город

Москва

Дата выдачи

18 июня 2021 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**ШЕСТАКОВА**

**Екатерина Олеговна**

прошла(а) профессиональную подготовку в (на)

**Негосударственном образовательном частном учреждении  
высшего образования «Московский финансово-промышленный  
университет «Синергия»**

**по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"  
в объёме 850 часов**

Решением от

**16 июня 2021 года протокол ИАК №14**

Диплом предоставляет право  
на ведение профессиональной деятельности в сфере

**Оценочная деятельность**



*Председатель комиссии*  
*Проктор*  
*Секретарь*



Приложение к диплому № 772409170243

Фамилия, имя, отчество Шестакова

Екатерина Олеговна

имеет документ об образовании Диплом о высшем образовании  
(высшем, среднем профессиональном)

с 30 ноября 2020 г. по 16 июня 2021 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) \_\_\_\_\_

Негосударственном образовательном частном учреждении высшего образования

(наименование образовательного учреждения(подразделения))

«Московский финансово-промышленный университет «Синергия»

дополнительного профессионального образования)

по программе Оценка стоимости предприятия

(наименование программы)

(бизнеса)

дополнительного профессионального образования)

прошел(а) стажировку в (на) Нет

(наименование предприятия,

организации, учреждения)

защитил(а) аттестационную работу на тему "Оценка

(наименование темы)

рыночной стоимости акций, составляющих 50% уставного капитала АО «Союз»,  
хорошо

