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

ООО "АТЛАНТ ОЦЕНКА"
Подписано цифровой подписью: ООО "АТЛАНТ ОЦЕНКА"
Дата: 2022.11.16 17:37:25 +03'00'

Шестакова Екатерина Олеговна
Подписано цифровой подписью: Шестакова Екатерина Олеговна
Дата: 2022.11.16 17:38:24 +03'00'

Утверждаю
Генеральный директор
ООО «Атлант Оценка»
_____
Д. К. Степанов

# ОТЧЕТ № АО-1382/22

Об определении рыночной стоимости права временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости: земельным участком, общей площадью 6074 кв.м, кадастровый номер: 78:42:0018241:1005, адрес местоположения: Санкт-Петербург, город Пушкин, Саперная улица, участок 1, (между домами 14/28, литера Т и 14/28, литера БВ по Красносельскому шоссе)

| | |
|---|---|
| Заказчик: | Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга |
| Исполнитель: | ООО «Атлант Оценка» |
| Дата оценки: | 11 ноября 2022 года |
| Дата составления Отчета: | 14 ноября 2022 года |

МОСКВА 2022 г.

Сопроводительное письмо

В соответствии с Государственным контрактом №22000004 от 04.03.2022 года, Заданием на оценку № 05-15-40738-22-0-0 от 09.11.2022 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: земельным участком, общей площадью 6074 кв.м., кадастровый номер: 78:42:0018241:1005, адрес местоположения: Санкт-Петербург, город Пушкин, Саперная улица, участок 1, (между домами 14/28, литера Т и 14/28, литера БВ по Красносельскому шоссе), по состоянию на 11 ноября 2022 года.

Объект оценки: Право временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости: земельным участком, общей площадью 6074 кв.м., кадастровый номер: 78:42:0018241:1005, адрес местоположения: Санкт-Петербург, город Пушкин, Саперная улица, участок 1, (между домами 14/28, литера Т и 14/28, литера БВ по Красносельскому шоссе).

Вид стоимости: рыночная стоимость.

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

Дата оценки: 11 ноября 2022 года

Срок проведения оценки: с 11 ноября 2022 года по 14 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: земельным участком, общей площадью 6074 кв.м., кадастровый номер: 78:42:0018241:1005, адрес местоположения: Санкт-Петербург, город Пушкин, Саперная улица, участок 1, (между домами 14/28, литера Т и 14/28, литера БВ по Красносельскому шоссе), по состоянию на 11 ноября 2022 года составляет:

1 967 976 (Один миллион девятьсот шестьдесят семь тысяч девятьсот семьдесят шесть) 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 раздельно, 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

**1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ... 4**
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 ... 5
**2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ... 6**
**3 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ ... 8**
3.1 Сведения о Заказчике оценки ... 8
3.2 Сведения об Оценщике ... 8
**4 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ... 10**
4.1 Применяемые стандарты оценочной деятельности ... 12
4.2 Терминология ... 12
**5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 15**
5.1 Местоположение Объекта оценки ... 15
5.2 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки ... 21
5.3 Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения ... 22
**6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ ... 23**
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 ... 23
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 ... 36
6.3 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение, цены и ставки аренды сопоставимых объектов недвижимости ... 43
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 ... 48
**7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ... 50**
7.1 Определение понятия рыночной стоимости ... 50
7.2 Общие понятия оценки ... 50
7.3 Этапы процесса оценки ... 51
7.4 Анализ наиболее эффективного использования ... 51
7.5 Анализ применимости подходов ... 52
**8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЛАДЕНИЯ НА УСЛОВИЯХ АРЕНДЫ ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ ... 57**
8.1 Определение рыночной стоимости права пользования и владения на условиях аренды Объектом оценки сравнительным подходом ... 57
8.2 Подбор и описание объектов-аналогов ... 60
8.3 Определение величины корректировок ... 63
8.4 Определение рыночной арендной платы за пользование и владение объектом недвижимости ... 67
**9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ ... 71**
**10 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ... 72**
ПРИЛОЖЕНИЕ №1 ... 73
ПРИЛОЖЕНИЕ №2 ... 76
ПРИЛОЖЕНИЕ №3 ... 85
ПРИЛОЖЕНИЕ №4 ... 89

# 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 09.11.2022 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[1] | |
|---|---|
| Объект оценки | право временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости: земельным участком, общей площадью 6074 кв.м., кадастровый номер: 78:42:0018241:1005, адрес местоположения: Санкт-Петербург, город Пушкин, Саперная улица, участок 1, (между домами 14/28, литера Т и 14/28, литера БВ по Красносельскому шоссе) |
| Площадь, кв. м. | 6074 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование | Для размещения складских объектов [2] |
| Местоположение | Санкт-Петербург, город Пушкин, Саперная улица, участок 1, (между домами 14/28, литера Т и 14/28, литера БВ по Красносельскому шоссе) |
| Оцениваемые права | Право временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) |
| Имущественные права | Собственность |
| Субъект права | Государственная собственность[3] |
| Существующие обременения или ограничения | Согласно данных Раздела 2 Выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2022-177145229 от 07.10.2022 г.: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости. Номер государственной регистрации: 78-01-273/2004-132.3, дата государственной регистрации: 17.11.2004 00:00:00. Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: публичный. Основание государственной регистрации: Кадастровый план земельного участка, выдан 26.08.2004. срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют. |
| Улучшения[4] | |
| 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: земельным участком, общей площадью 6074 кв.м., кадастровый номер: 78:42:0018241:1005, адрес местоположения: Санкт-Петербург, город Пушкин, Саперная улица, участок 1, (между домами 14/28, литера Т и 14/28, литера БВ по Красносельскому шоссе), по состоянию на 11 ноября 2022 года составляет:<br><br>1 967 976 (Один миллион девятьсот шестьдесят семь тысяч девятьсот семьдесят шесть) рублей/год | |
| Затратный подход | |
| Обосновано не применялся | |
| Доходный подход | |
| Обосновано не применялся | |
| Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки | |

[1] 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)

[2] Согласно данным https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

[3] Согласно данным Задания на оценку от 09.11.2022 г №05-15-40738/22-0-0

[4] Согласно документов, предоставленных Заказчиком

Рыночная стоимость права временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости: земельным участком, общей площадью 6074 кв.м., кадастровый номер: 78:42:0018241:1005, адрес местоположения: Санкт-Петербург, город Пушкин, Саперная улица, участок 1, (между домами 14/28, литера Т и 14/28, литера БВ по Красносельскому шоссе), по состоянию на 11 ноября 2022 года составляет:

1 967 976 (Один миллион девятьсот шестьдесят семь тысяч девятьсот семьдесят шесть) рублей/год

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

## 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

| | |
|---|---|
| Объект оценки | Право временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости: земельным участком, общей площадью 6074 кв.м., кадастровый номер: 78:42:0018241:1005, адрес местоположения: Санкт-Петербург, город Пушкин, Саперная улица, участок 1, (между домами 14/28, литера Т и 14/28, литера БВ по Красносельскому шоссе). |
| Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей | Право временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости: земельным участком, общей площадью 6074 кв.м., кадастровый номер: 78:42:0018241:1005, адрес местоположения: Санкт-Петербург, город Пушкин, Саперная улица, участок 1, (между домами 14/28, литера Т и 14/28, литера БВ по Красносельскому шоссе). |
| Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики | ▪ Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №КУВИ-001/2022-177145229 от 07.10.2022г.<br>▪ Акт обследования земельного участка от 21.09.2022г.<br>Вышеперечисленные документы находятся в Приложении №2 к настоящему Отчету. |
| Права, учитываемые при оценке Объекта оценки | Право временного пользования и владения (ежегодной арендной платы).<br>По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.<br>Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.<br>Статья 607 ГК РФ: Объекты аренды<br>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).<br>Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается.<br>2. Законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов.<br>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.<br>Ст. 614 ГК РФ:<br>1. Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).<br>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. |
| Имущественные права | Собственность |
| Субъект права | Государственная собственность[5] |
| 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 |

[5] Согласно данным Задания на оценку от 09.11.2022 г №05-15-40738/22-0-0

| | |
|---|---|
| Применяемые стандарты оценки | -ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;<br>-ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298;<br>-ФСО №3 «Требования к Отчету об оценке», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;<br>-ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611;<br>-стандарты Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «СВОД», членом которой является Оценщик, выполнивший работы по настоящей оценке. |
| Дата оценки | 11 ноября 2022 года |
| Дата осмотра Оценщиком | 11 ноября 2022 года |
| Срок проведения оценки | 11 ноября 2022 года – 14 ноября 2022 года |
| Форма Отчета | Письменная |
| Курс доллара на дату оценки | 61,2434 рублей за 1 доллар США |
| Допущения, на которых основывается оценка | • Предоставленная Заказчиком информация является точной и достоверной;<br>• Расчеты производились на основании документов, полученных от Заказчика;<br>• Оценка производится в российских рублях<br>• Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и в указанных целях;<br>• Определяется ставка аренды по всему объекту<br>• Расчетная величина очищена от эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.<br>• Оценка осуществляется с учетом движимого имущества, расположенного на участке (бетонный забор).<br>Подробное описание ограничительных условий и допущений приведено в настоящем Отчете в разделе 4. |

# 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 № 433-731-107761/21, сроком действия с 15.11.2021 г. по 14.11.2022 г., страховая сумма 5 000 000,00 (Пять 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 | - сбор и анализ информации об Объекте оценки;<br>- сбор и анализ информации о рынке Объекта оценки;<br>- расчет рыночной стоимости Объекта оценки;<br>- составление Отчета об оценке. |
| 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, выполнявший 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 оцениваемое имущество находится в государственной собственности как это указано в Задании на оценку от 09.11.2022 г. №05-15-40738/22-0-0, поскольку у Оценщика нет оснований считать иначе. 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. В частности, Оценщиком не учитываются прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости. Номер государственной регистрации: 78-01-273/2004-132.3, дата государственной регистрации: 17.11.2004 00:00:00, поскольку это не предусмотрено Заданием 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 неправомочных 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 посредствам 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 09.11.2022 г., необходимо оценить ставку аренды участка с учетом движимого имущества, расположенного на земельном участке (бетонный забор).

    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 тд.);

• 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 валовый 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, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

## 5.1 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Саперная улица, участок 1, (между домами 14/28, литера Т и 14/28, литера БВ по Красносельскому шоссе)

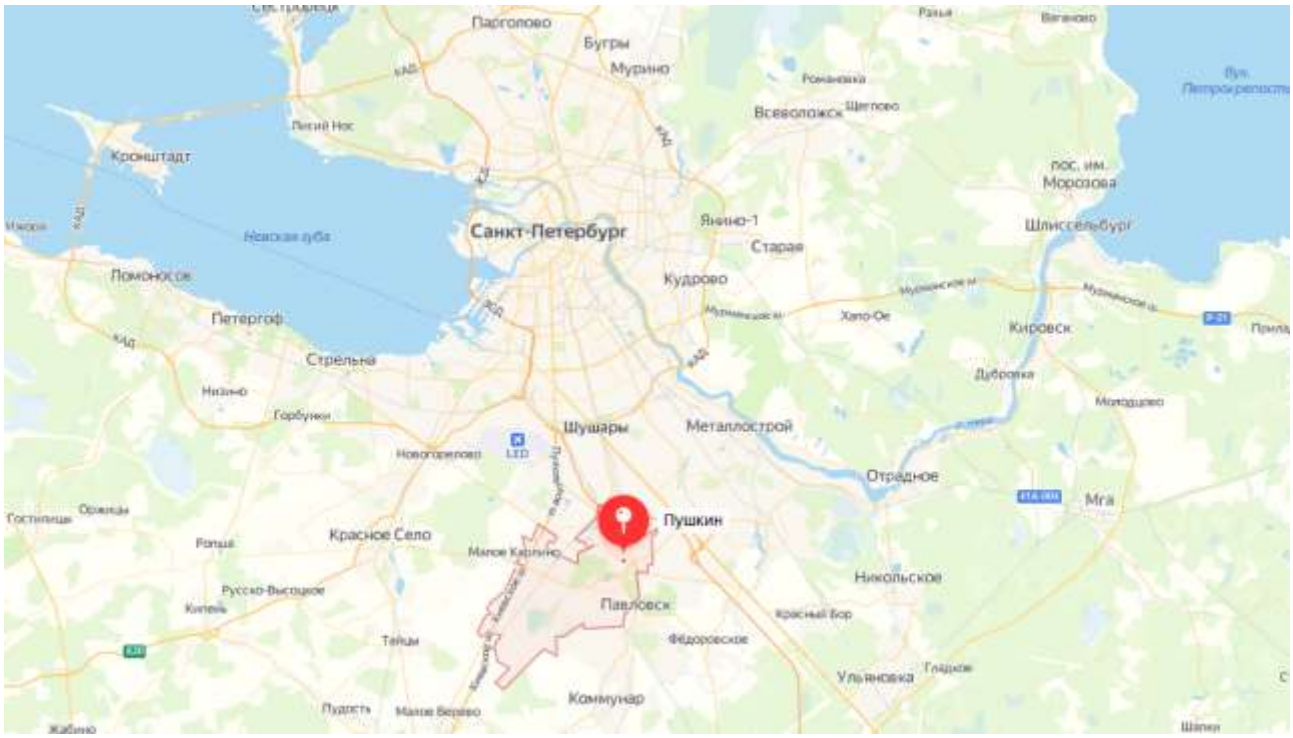



Рисунок 5.1. Местоположение г. Пушкин и на карте (https://yandex.ru/maps/)

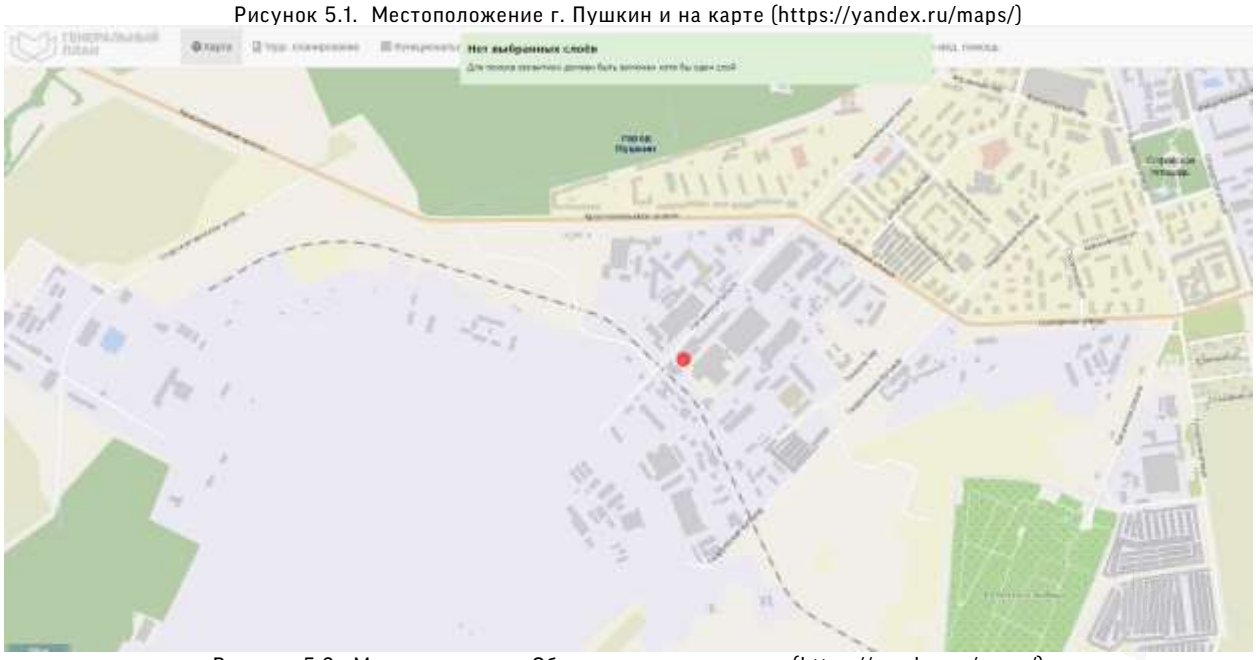



Рисунок 5.2. Местоположение Объекта оценки на карте (https://yandex.ru/maps/)




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

Санкт-Петербург [6] - 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 км², 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

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

- 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 %).

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» (электромашины, 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 отчётности 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 [7] — административно-территориальная единица на юго-востоке Санкт-Петербурга, расположенная в южной части города.

Своё название район получил по местоположению административного центра, городу Пушкин, который также является и крупнейшим его населённым пунктом. Сам район занимает территорию в 239,95 км², уступая по площади лишь Курортному району.

| Численность населения | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2002[3] | 2009[4] | 2010[5] | 2012[6] | 2013[7] | 2014[8] | 2015[9] |
| 101 655 | ↗122 796 | ↗135 973 | ↗139 597 | ↗150 316 | ↗165 151 | ↗171 593 |
| 2016[10] | 2017[11] | 2018[12] | 2019[13] | 2020[14] | 2021[15] | 2022[1] |
| ↗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

Пушкин[8] — Пу́шкин (до 1918 года — Ца́рское Село́, с 1918 по 1937 год — Де́тское Село́) — город в составе Пушкинского района города федерального значения Санкт-Петербурга и его внутригородское муниципальное образование, в 1936 году был передан в административное подчинение Ленинграда. Крупный туристический, научный, учебный и военно-промышленный центр. Включён в список памятников, охраняемых ЮНЕСКО, в составе объекта «Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним комплексы памятников».

Население — 112 472 чел. (2022).

Через город проходит железнодорожная линия Санкт-Петербург — Витебск, на его территории расположены железнодорожная станция Царское Село и остановочный пункт Детскосельская. Расстояние между Витебским вокзалом Санкт-Петербурга и Царским Селом составляет 23 км. Почтамт Санкт-Петербурга и отделение связи № 1 Пушкина расположены на расстоянии 24 километров по прямой. Город расположен в пределах Приневской низины.

Экономика и производство.

[7] https://ru.wikipedia.org/wiki/Пушкинский_район_(Санкт-Петербург)

[8] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D1%83%D1%88%D0%BA%D0%B8%D0%BD_(%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B

Город активно осваивают крупные торговые сети, такие как «Пятёрочка», «Магнит», «Дикси», РиОМАГ и другие.

Реальную поддержку в работе предпринимателям оказывает торгово-промышленная палата городов Пушкина и Павловска. Через различные механизмы взаимодействия со структурами власти Палата содействует формированию благоприятного климата для развития бизнеса.

Ежегодно в сентябре в центре города Пушкина на площадке перед зданием Гостиного Двора (Московская ул., д. 25) проводится традиционный праздник Урожая. В 2009 году на празднике «Урожай-2009» было организовано 100 торговых мест, представлено более 40 наименований сельскохозяйственной продукции. Основные участники праздника «Урожай – 2009» в Пушкине – это местные сельхозпроизводители и фермерские хозяйства из других регионов Российской Федерации – Псковской, Волгоградской, Воронежской и Астраханской областей.

Промышленность.

Основой промышленного производства в городе является машиностроение, представленное такими предприятиями как Царскосельский завод «София» (производство путевой техники для железной дороги) – не действует с 11.02.2008 года, Пушкинский машиностроительный завод (производство узлов машиностроения, строительных металлоконструкций, бурового инструмента и оборудования, геотехнических анкерных систем), «НПО СТИГМАШ» (Строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения, газоснабжения), завод «Астра», Пушкинский ремонтно-механический завод, «ДВТ-НЕВА» (компания ликвидирована 6 ноября 2012 года), а также Невский завод металлоконструкций, завод «Рострак», завод сухих строительных смесей «Альфапол». Есть несколько организаций, занимающихся производством медицинского оборудования.

На территории города предоставляют свои услуги строительные фирмы и компании.

Большой научный потенциал города обуславливает наличие значительного количества проектных организаций.

В городе расположен асфальтобетонный завод № 1 и камнеобрабатывающий завод «МЕДВЕДЬ».

Здание железнодорожного вокзала станции Царское Село

Работают несколько предприятий деревообрабатывающей промышленности и мебельных производств.

В городе активно развивается пищевая промышленность. В настоящее время действуют производство замороженных мясных полуфабрикатов «Дарья», пивоваренный завод «Тинькофф» (принадлежит крупнейшему производителю пива в России – компании «САН ИнБев», производство остановлено с конца 2008 года), хлебопекарня «Царскосельский хлеб».

Транспорт.

Пушкинский район имеет развитую транспортную инфраструктуру. Население района обслуживается пригородными электропоездами и автобусами. На территории Пушкинского района действуют 41 автобусный маршрут: из них 24 социальных и 17 коммерческих.

Через Пушкин проходит железнодорожная линия Санкт-Петербург – Витебск Октябрьской железной дороги. В черте города находятся платформа Детскосельская, станции Царское Село и Павловск (на границе с одноимённым городом). Большое значение имеют станции – Александровская и Шушары, находящиеся в окрестностях города, на них производятся погрузо-разгрузочные работы.

Недалеко от Пушкина проходят три крупные международные трассы: М10 Е 105 «Россия», Р23 Е 95 «Псков» и А180 Е 20 «Нарва», позволяющие добраться до Москвы, Луги и т. д. Кроме того, вблизи от города проходит трасса КАД.

До Санкт-Петербурга можно добраться по Пулковскому шоссе, Московскому шоссе и по Витебскому проспекту.

Социальная сфера.

В городе работают семь библиотек, включая Центральную библиотеку им. Д. Н. Мамина-Сибиряка и Центральную детскую библиотеку, Детский кинотеатр «Авангард».

До 2008 года существовал кинотеатр «Руслан», после реконструкции на его базе в 2010 году был открыт Дом молодёжи «Царскосельский». На эти цели из городского бюджета выделено 231,6 млн рублей. Теперь здесь, помимо современного кинозала, оснащённого проекционной и звуковоспроизводящей аппаратурой на 700 мест, разместились различные молодёжные и детские

секции, кружки и клубы, поэтическое кафе, а также здесь находятся офисы многих местных молодёжных организаций.

Действует различные учреждения культуры: «Пушкинский районный дом культуры» (ансамбль ветеранов труда, детские курсы игры на фортепиано, «Зов водолея» – студия современного танца, студия танца живота «Исида», ансамбль русской песни «Калинушка», кружки визажистов-стилистов, курсы сольного пения, курсы игры на гитаре, игры на фортепиано, курсы шейпинга, пилатес, курсы практического массажа, курсы практического шитья, «Народный театр», и т. д.); Дворец творчества юных; дошкольный центр развития «Альтернатива»; Дом культуры «Сувенир»; пушкинский гарнизонный Дом офицеров; межшкольный центр информационной культуры «Интеллект»; пушкинский районный подростковый центр «Пушкинец»; молодёжный клуб «Юность».

В октябре 1991 года дал свой первый концерт Царскосельский камерный хор «Петербургские серенады». С 1993 года ежегодно вручается Царскосельская художественная премия. Премия присуждается за творческий вклад в развитие российской культуры и искусства и укрепление международных культурных связей.

В Буферном парке проходит масштабный концерт под открытым небом «Пушкин – Драйв», в котором принимают участие как начинающие, так и популярные команды из разных городов России и Европы. Царскосельский дивертисмент – Открытые собрания Общества камерной музыки в Царском Селе. В 2010 году фестиваль пройдёт во второй раз – поздравить Царское Село с 300-летием приедут выдающиеся музыканты со всего мира.

Здравоохранение

В настоящее время в Пушкине работают следующие медицинские учреждения:

городская больница № 38 им. Н. А. Семашко (с родильным отделением); городская больница № 8; научно-исследовательский детский ортопедический институт им. Г. И. Турнера (специалисты института выполняют уникальные хирургические операции на органах опорно-двигательного аппарата у детей. В институте разработаны специальные методики обучения лечащихся детей); Пушкинский гарнизонный госпиталь; городская поликлиника № 60 (поликлинические отделения № 66 и № 89); детская поликлиника № 49; станция скорой медицинской помощи № 4;

родильный дом – акушерское отделение городской больницы № 38; городская станция переливания крови; стоматологическая поликлиника № 19; психоневрологический интернат № 4; наркологический диспансер № 1; противотуберкулёзный диспансер со стационаром; подростковый туберкулёзный санаторий «Дружба»; детские туберкулёзные санатории «Пушкинский» и «Малютка», а также большое количество частных медицинских учреждений разного профиля. На Павловском шоссе, д. 93 действует ФГБУЗ «Санкт-Петербургский Дом-пансионат ветеранов науки Российской академии наук».

На Школьной улице расположено некоммерческое медико-социальное учреждение: «Дом ветеранов-архитекторов» Санкт-Петербургского союза архитекторов России (с 11.11.2015 года не действует).

Действует около 30 аптек различных форм собственности, три ветеринарные клиники.

# 5.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 5-1

| Общая информация, идентифицирующая объект оценки[9] | |
|---|---|
| Объект оценки | Право временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости: земельным участком, общей площадью 6074 кв.м., кадастровый номер: 78:42:0018241:1005, адрес местоположения: Санкт-Петербург, город Пушкин, Саперная улица, участок 1, (между домами 14/28, литера Т и 14/28, литера БВ по Красносельскому шоссе) |
| Площадь, кв. м. | 6074 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование | Для размещения складских объектов [10] |
| Кадастровый (или условный) номер | 78:42:0018241:1005 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 12 966 991,43 руб. |
| Балансовая стоимость, руб. | Не представлена. Не влияет на результаты оценки |
| Местоположение | Санкт-Петербург, город Пушкин, Саперная улица, участок 1, (между домами 14/28, литера Т и 14/28, литера БВ по Красносельскому шоссе) |
| 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 | Имеется бетонный забор |
| Благоустройство территории | Не благоустроен |
| Покрытие территории | Имеются частично – бетонные, в неудовлетворительном состоянии (не входят в состав объекта оценки) |
| Качество подъезда | Круглогодичный, асфальтированный |
| Наличие инженерных коммуникаций | Отсутствуют |
| Наличие и тип парковки | На территории |
| Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки | |
| Имущественные права | Собственность |
| Субъект права | Государственная собственность[11] |
| Существующие обременения | Согласно данных Раздела 2 Выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2022-177145229 от 07.10.2022 г.: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости. Номер государственной регистрации: 78-01-273/2004-132.3, дата государственной регистрации: 17.11.2004 00:00:00. Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: публичный. Основание государственной регистрации: Кадастровый план земельного участка, выдан 26.08.2004. срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют. |
| Окружающая застройка | Индустриальная застройка |
| Близость к транспортным магистралям | На незначительном отдалении |
| Информация о текущем использовании объекта оценки | |
| На дату оценки оцениваемый земельный участок не используется. | |
| Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость | |
| Не обнаружено | |

[9] 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)

[10] Согласно данным https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

[11] Согласно данным Задания на оценку от 09.11.2022 г №05-15-40738/22-0-0

# 5.ЗПЕРЕЧЕНЬ 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-001/2022-177145229 от 07.10.2022г. |
| - | Акт обследования земельного участка от 21.09.2022г. |

## 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 http://mkrf.ru Московский международный портал http://moscow.ru; |
| - | Справочно-информационный портал http://www.moscowmap.ru/; |
| - | Интернет ресурс maps.yandex.ru; |
| - | Публичная кадастровая карта http://maps.rosreestr.ru. |

Анализ достаточности о 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[12]

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.

[12] 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 финансированные Западом во главе с США во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белорусии 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 стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутриполитических 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[13]

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%. Индексдефлятор 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%.

[13] 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 рулей 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 январеавгусте 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), исключающий 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-сентябрем 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-сентябрем 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 положительные. 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 комфортабельное 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 бóльшая 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 комфортабельное 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[14]

- 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.

14 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 |
|---|---|---|
| **Оборот организаций** (в действующих ценах), млрд руб. | 23 698,4 | -* |
| **Доходы бюджета** Санкт-Петербурга, млрд руб. | 880,1 | 154,1 ▲ |
| **Промышленность. Инвестиции** | | |
| **Индекс промышленного производства**, % | – | 101,8 ▲ |
| **Объем отгруженной продукции обрабатывающих производств** (в действующих ценах), млрд руб. | 2 776,9 | -* |
| **Объем инвестиций в основной капитал организаций** (за счет всех источников финансирования), млрд руб. (январь-июнь 2022 года) | 316,3 | 93,6** ▼ |
| **Потребительский рынок. Цены** | | |
| **Оборот розничной торговли** (в сопоставимых ценах), млрд руб. | 1 455,3 | 90,3 ▼ |
| **Оборот оптовой торговли** (в сопоставимых ценах), млрд руб. | 18 692,7 | 103,9 ▲ |
| **Оборот общественного питания** (в сопоставимых ценах), млрд руб. | 109,1 | 105,3 ▲ |
| **Объем платных услуг населению** (в сопоставимых ценах), млрд руб. | 504,9 | 103,4 ▲ |
| **Индекс потребительских цен**, % (сентябрь 2022 года к декабрю 2021 года) | – | 110,0 ▲ |
| **Строительство. Транспорт и связь** | | |
| **Объем работ по виду деятельности «Строительство»** (в сопоставимых ценах), млрд руб. | 342,1 | 96,0 ▼ |
| **Ввод в действие жилых домов**, тыс. кв. м | 2 543,5 | 99,5 ▼ |
| **Объем услуг по транспортировке и хранению** (в действующих ценах), млрд руб. | 982,9 | 128,9 ▲ |
| **Объем услуг в сфере телекоммуникаций** (в действующих ценах), млрд руб. | 116,0 | 109,8 ▲ |
| **Уровень жизни населения** | | |
| **Среднедушевые денежные доходы населения**, руб. (январь-июнь 2022 года) | 58 756 | 115,5** ▲ |
| **Реальные денежные доходы населения**, % (январь-июнь 2022 года) | – | 101,0** ▲ |
| **Рынок труда** | | |
| **Номинальная средняя начисленная заработная плата одного работника**, руб. (январь-август 2022 года) | 81 564 | 111,2*** ▲ |
| **Реальная средняя начисленная заработная плата одного работника**, % (январь-август 2022 года) | – | 97,6*** ▼ |

*данные несопоставимы в связи с изменением круга отчитывающихся 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[15]

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 отмечал, 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 нокдауны от кризиса.

15 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-кредитнного 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 приобретается российской компанией 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 передаёт 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[16]

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

[16] 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: для размещения складских помещений.

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

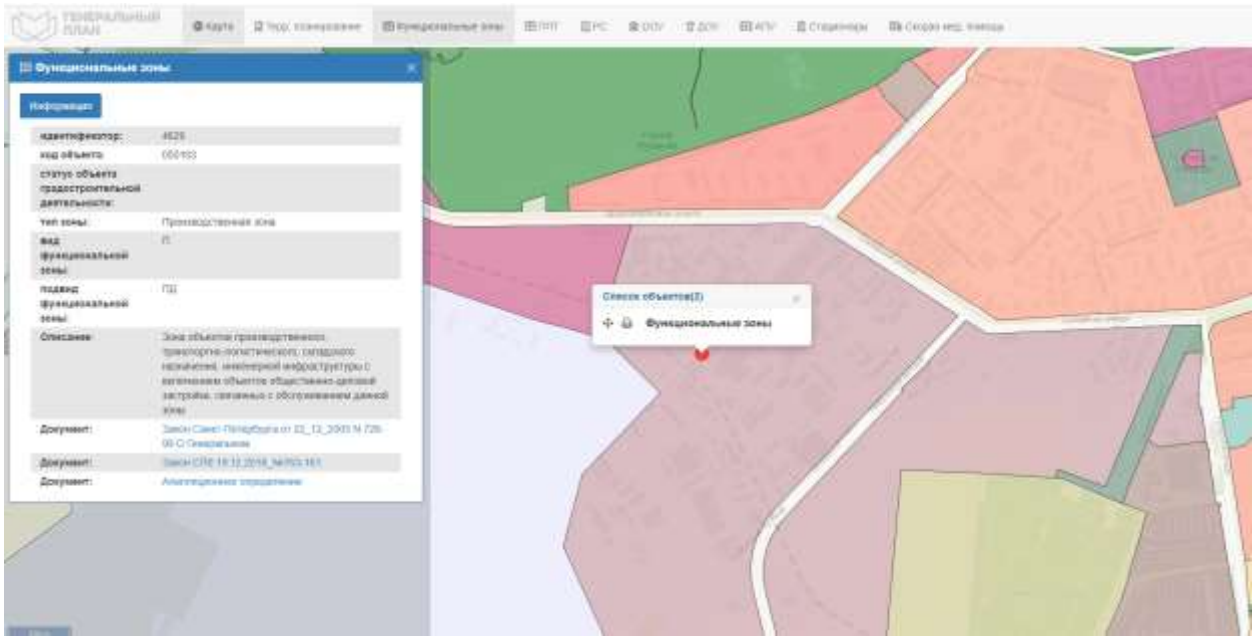
| № | Классы земельных участков | Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10] | Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем) | Номер ВРИ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Земельные участки под индустриальную застройку | Земли населенных пунктов<br>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 | 6.0-7.0, 3.1 |
| | | | Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ | |
| | | | Коммунальное обслуживание | |
| 2 | Земельные участки под коммерческую застройку | Земли населенных пунктов<br>Земли промышленности | Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания | 4.1-4.10, 3.2-3.10, 7.2.1-7.2.3 |
| | | | Земельные участки для размещения гостиниц | |
| | | | 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 стояночными местами, стоянок, 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 | |

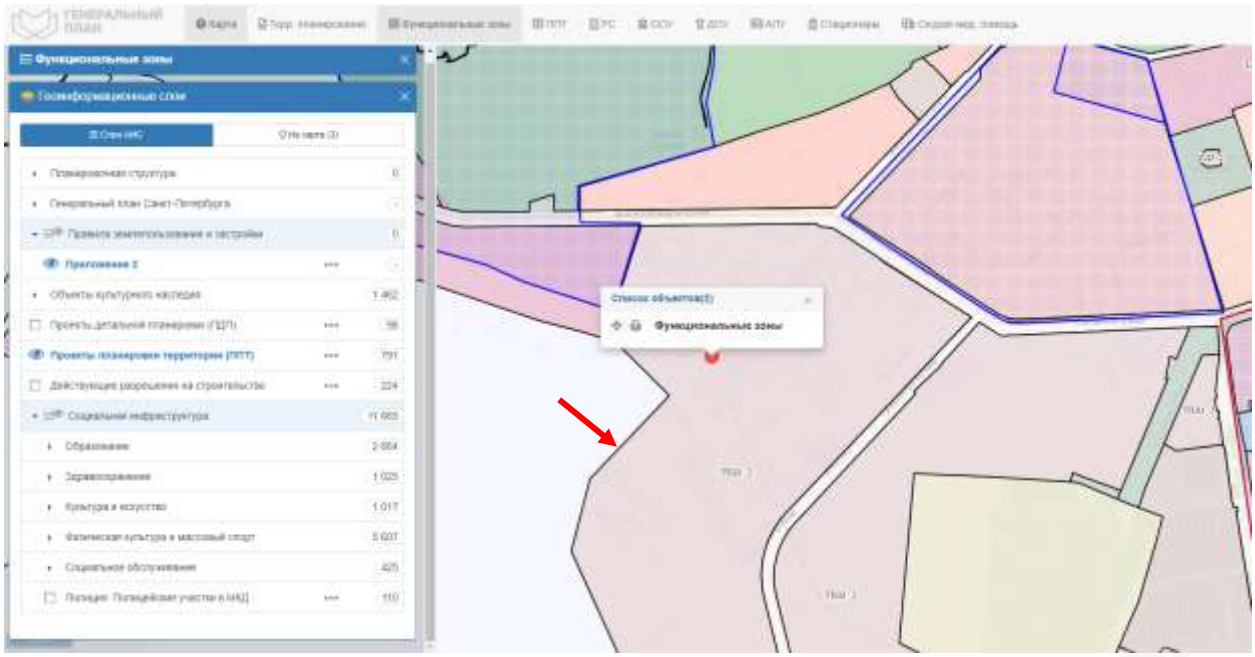
| № | Классы земельных участков | Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10] | Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем) | Номер ВРИ |
|---|---|---|---|---|
| 3 | Земельные участки сельскохозяйственного назначения | Земли сх назначения<br>Земли населенных пунктов | Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством 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 МЖС | Земли населенных пунктов | Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов | 2.5-2.7.1 |
| | | | Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов | |
| | | | Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства | |
| 4.2 | Земельные участки под ИЖС | Земли населенных пунктов<br>Земли сх назначения | Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки) | 2.1-2.3, 2.7 |
| | | | Земельные участки для размещения индивидуальных приусадебных хозяйственных построек, в том числе бань, гаражей, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях | |
| | | | Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений | |
| 5 | Земельные участки под объекты рекреации | Земли особо охраняемых территорий<br>Земли населенных пунктов | Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности | 5.1-5.5, 9.0-9.3 |
| | | | Курортная деятельность - использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов | |
| | | | Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, парками, городскими садами | |

Общество с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка»

Оцениваемый объект относится к рынку земельных участков для размещения складских объектов. Согласно приведенной выше классификации, земельный участок относится к сегменту земельных участков под индустриальную застройку.

Согласно Правил землепользования и застройки г. Санкт-Петербург, оцениваемый земельный участок находится в зоне ТПД1_2: многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей и на территории с ограниченной транспортной доступностью.[17]:




[17] http://www.peterland.info/pzz/



ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

ТП1 – производственная зона объектов пищевой промышленности, а также объектов легкой и целлюлозно-бумажной промышленности с включением объектов инженерной инфраструктуры.

ТП2 – производственная зона объектов автомобилестроительной промышленности, а также объектов тяжелой промышленности с включением объектов инженерной инфраструктуры.

ТП3 – производственная зона объектов фармацевтической промышленности, а также объектов нефтехимической и строительной промышленности с включением объектов инженерной инфраструктуры.

ТП4 – производственная зона объектов тяжелой промышленности, а также объектов строительной промышленности с включением объектов инженерной инфраструктуры.

ТПД1_1 – многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга и на территории с недостаточной транспортной доступностью.

ТПД1_2 – многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей и на территории с ограниченной транспортной доступностью.

ТПД1_3 – многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных в зоне влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей.

ТПД2_1 – многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры II и III классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга и на территории с недостаточной транспортной доступностью.

ТПД2_2 – многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры II и III классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки, расположенных в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга вне зоны влияния основных магистралей движения грузового автомобильного транспорта с ограниченной транспортной доступностью.

ТПД2_3 – многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры II и III классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки, расположенных в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга в зоне влияния основных магистралей движения грузового автомобильного транспорта.

ТИ1-1 – зона объектов инженерной и транспортной инфраструктур, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки с включением складских и производственных объектов IV и V классов опасности.

ТИ1-2 – зона объектов инженерной и транспортной инфраструктур, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки II и III классов опасности.

ТИ2 – зона объектов воздушного транспорта с включением объектов общественно-деловой застройки и объектов инженерной инфраструктуры.

ТИ3 – зона объектов железнодорожного транспорта с включением объектов общественно-деловой застройки и объектов инженерной инфраструктуры.

ТИ4-1 – подзона объектов водного транспорта, расположенных в исторически сложившихся районах морского порта с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием основной функции данной зоны, и объектов инженерной инфраструктуры.

ТИ4-2 – подзона объектов водного транспорта, расположенных во вновь построенных и перспективных районах морского порта с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием основной функции данной зоны, и объектов инженерной инфраструктуры.

ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

ТР0-1 – зона рекреационного назначения – пляжей.

ТР0-2 – зона рекреационного назначения – спортивных сооружений с включением объектов инженерной инфраструктуры.

ТР1 – зона рекреационного назначения – городских лесов с включением объектов инженерной инфраструктуры.

ТР2 – зона рекреационного назначения – зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования с включением объектов инженерной инфраструктуры.

ТР3-1 – зона рекреационного назначения – объектов отдыха, спорта, досуга и развлечений с включением объектов инженерной инфраструктуры.

ТР3-2 – зона рекреационного назначения – объектов туризма и санаторно-курортного лечения, гостиниц и пансионатов, иных объектов для отдыха граждан с включением объектов инженерной инфраструктуры.

ТР3-3 – зоны рекреационного назначения – объектов санаторной деятельности с включением объектов инженерной инфраструктуры.

ТР4 – зона рекреационного назначения – дворцово-парковых комплексов и исторических парков с включением объектов инженерной инфраструктуры.

ТР5-1 – зона рекреационного назначения – зеленых насаждений, выполняющих специальные функции на территории водоохранных зон, с включением объектов инженерной инфраструктуры.

ТР5-2 – зона рекреационного назначения – зеленых насаждений, выполняющих специальные функции на территории санитарно-защитных зон, с включением объектов инженерной инфраструктуры.

Описание зоны ТПД1_2

Градостроительный регламент многофункциональной подзоны объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей и на территории с ограниченной транспортной доступностью (виды разрешенного использования и предельные параметры).

1. Кодовое обозначение подзоны – ТПД1_2.

2. Цели выделения зоны: формирование комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз не выше IV класса опасности с низкими уровнями шума и загрязнения, допускающими размещение ограниченного набора общественно-деловых объектов.

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельных участков | Код |
|---|---|---|
| Основные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | 1.15 |
| 2 | Хранение автотранспорта | 2.7.1 |
| 3 | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 |
| 4 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 |
| 5 | Общежития | 3.2.4 |
| 6 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 |
| 7 | Проведение научных исследований | 3.9.2 |
| 8 | Проведение научных испытаний | 3.9.3 |

| | | |
|---|---|---|
| 9 | Деловое управление | 4.1 |
| 10 | Рынки | 4.3 |
| 11 | Магазины | 4.4 |
| 12 | Служебные гаражи | 4.9 |
| 13 | Производственная деятельность | 6.0 |
| 14 | Тяжелая промышленность | 6.2 |
| 15 | Автомобилестроительная промышленность | 6.2.1 |
| 16 | Легкая промышленность | 6.3 |
| 17 | Фармацевтическая промышленность | 6.3.1 |
| 18 | Пищевая промышленность | 6.4 |
| 19 | Нефтехимическая промышленность | 6.5 |
| 20 | Строительная промышленность | 6.6 |
| 21 | Энергетика | 6.7 |
| 22 | Связь | 6.8 |
| 23 | Склады | 6.9 |
| 24 | Целлюлозно-бумажная промышленность | 6.11 |
| 25 | Научно-производственная деятельность | 6.12 |
| 26 | Железнодорожные пути | 7.1.1 |
| 27 | Обслуживание железнодорожных перевозок | 7.1.2 |
| 28 | Внеуличный транспорт | 7.6 |
| 29 | Обеспечение вооруженных сил | 8.1 |
| 30 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |
| 31 | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 |
| 32 | Благоустройство территории | 12.0.2 |
| Условно разрешенные виды использования | | |
| 33 | Бытовое обслуживание | 3.3 |
| 34 | Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2 |
| 35 | Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 |
| 36 | Осуществление религиозных обрядов | 3.7.1 |
| 37 | Религиозное управление и образование | 3.7.2 |
| 38 | Государственное управление | 3.8.1 |
| 39 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 |

| | | |
|---|---|---|
| 40 | Приюты для животных | 3.10.2 |
| 41 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | 4.2 |
| 42 | Общественное питание | 4.6 |
| 43 | Гостиничное обслуживание | 4.7 |
| 44 | Заправка транспортных средств | 4.9.1.1 |
| 45 | Обеспечение дорожного отдыха | 4.9.1.2 |
| 46 | Автомобильные мойки | 4.9.1.3 |
| 47 | Ремонт автомобилей | 4.9.1.4 |
| 48 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | 5.1.2 |
| 49 | Площадки для занятий спортом | 5.1.3 |
| 50 | Оборудованные площадки для занятий спортом | 5.1.4 |
| 51 | Причалы для маломерных судов | 5.4 |
| 52 | Обслуживание перевозок пассажиров | 7.2.2 |
| 53 | Стоянки транспорта общего пользования | 7.2.3 |
| 54 | Водный транспорт | 7.3 |
| 55 | Трубопроводный транспорт | 7.5 |

Согласно приведенной выше классификации, сегмент оцениваемого земельного участка: земельные участки под индустриальную застройку. Категория земельного участка - «земли населенных пунктов», и ВРИ - «для размещения складских объектов», не противоречат установленному основному виду разрешенного использования согласно данных ПЗЗ.

### 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 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_2616197996 |
| 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 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._promnaznacheniya_2374943473 |
| 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 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_2658758650 |
| 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 | https://www.avito.ru/fedorovskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._promnaznacheniya_2400466353 |
| 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 | https://www.avito.ru/fedorovskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_18sot._promnaznacheniya_2495404264 |
| 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 | https://www.avito.ru/telmana/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_2537233037 |
| 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 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_25sot._promnaznacheniya_2504512058 |

| № 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 | https://www.avito.ru/krasnyy_bor/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_2530413761 |
| 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 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot._promnaznacheniya_2548248791 |
| 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 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg_kolpino/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_1331788888 |
| 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 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_1369732500 |
| 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 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_26_sot._promnaznacheniya_2006366268 |

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 каких-либо 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:

Таблица 6-4

| Объект оценки: под коммерческую застройку | Объект-аналог: Земельные участки под коммерческую застройку | Объект-аналог: Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку | Объект-аналог: Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку | Объект-аналог: Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку |
|---|---|---|---|---|
| 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

| Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Под индустриальную застройку | | | |
| Областной центр | 1,00 | | |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0,81 | 0,79 | 0,83 |
| Райцентры с развитой промышленностью | 0,72 | 0,69 | 0,75 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов | 0,61 | 0,58 | 0,64 |
| Прочие населенные пункты | 0,50 | 0,47 | 0,53 |

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

Таблица 6-6

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-Петербург

| 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»[18], 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 ветхими зданиями, строениями или сооружениями,** подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц | 0,81 | 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»[19], 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** |

[18] https://statrielt.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

[19] https://statrielt.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»[20]:

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*:<br>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 **;<br>2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности;<br>3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %;<br>4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки;<br>5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов;<br>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 и дорожная инфраструктура. Поправка вводится согласно данным аналитического агентства «Статриэлт»[21]:

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 ограждённые, 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/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** |

[20] 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

[21] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2982-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-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 |

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).
- Расположение относительно крупных автодорог
- Площадь
- Наличие строений под снос
- Инженерные коммуникации
- Рельеф
- Благоустройство территории
- Наличие охраны
- 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[22] (среднее значение, группа А).

[22] https://statrielt.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

Таблица 6-14

## 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[2], мес. | По регионам[3] | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 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 населенных 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:[23]

Таблица 6-15

| 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.

[23] 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[24].

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);

24 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 - для размещения складских объектов, 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, обеспеченность удобными подъездными путями позволяет предположить, 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:

РС = 〖СУ〗_(В/З)-И_(нак.)+С_ЗУ, где:

РС – рыночная стоимость объекта недвижимости;

СУВ/З. – 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 цен 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.

Под доходным подходом понимается совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки [7, п. 15]. Согласно доходному подходу, стоимость объекта недвижимости определяется его потенциальной способностью приносить доход. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы [7, п. 16]. Данный подход применен только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земельного участка определяется исходя, из способности земли приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации [32, с. 82]. Доходный подход основан на принципе ожидания с учетом принципов наилучшего и наиболее эффективного использования [18, с. 435]. Стоимость земельного участка рассчитывается путем капитализации годового дохода, приносимого участком земли, или путем дисконтирования ожидаемых будущих доходов и выручки от последующей перепродажи 32 земельного участка. Капитализация представляет собой деление дохода от использования земельного участка на соответствующий коэффициент капитализации, в результате чего величина доходов превращается в стоимость земельного участка. Техника расчетов доходным подходом сложна, поскольку доходы распределены во времени и могут существенно изменяться, а коэффициент капитализации зависит от состояния экономики и ее финансовой системы, правового регулирования земельного рынка, так и собственно от состояния самого рынка. Поэтому использование доходного подхода требует проведения широких экономических и рыночных исследований для определения значений коэффициента капитализации и иных факторов. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения[25].

В данной работе для расчета величины рыночной стоимости права пользования и владения на условиях аренды в год оцениваемым объектом используется метод рекапитализации. Метод предполагает следующую последовательность действий:

$$NOI = C * Ro$$

Где: NOI - чистый операционный доход;

C - рыночная стоимость;

Ro - общий коэффициент капитализации.

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.

[25] https://kpfu.ru/portal/docs/F816022060/Galimova.L.I..Opredelenie.rynochnoj.stoimosti.zemelnyh.uchastkov.v.sostave.zemel.naselenyh.punktov.pdf

## 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

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;

Aj – цена объекта-аналога;

Kij – величина относительной корректировки (процентной);

K'ij – величина абсолютной корректировки (стоимостной);

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

Vj – 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:

$$V = (Vед \times Кед) \times Ппр = (Vед \times Ппр) \times Кед$$

где:

V – стоимость оцениваемого объекта;

Vед – цена единицы сравнения;

Кед – количество единиц сравнения;

(Vед × Кед) – цена аналога до учета поправки;

Ппр – 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:

$$V = (Vед \times Кед) + (Под \times Кед) = (Vед + Под) \times Кед$$

где:

Под – 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:

$$V = (Vед \times Кед) + Пад$$

где:

Пад – 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.[26] 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

26 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$^2$ не обязательно в два раза дешевле, чем земельный участок площадью 1000 м$^2$, потому что в зависимости от факторов спроса и предложения на данном сегменте рынка цена 1 м$^2$ земельного участка площадью 500 м$^2$ может быть, как дороже, так и дешевле цены 1 м$^2$ земельного участка площадью 1000 м$^2$.

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 | 11 ноября 2022 г. | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Факт сделки/предложение | | Предложение | Предложение | Предложение |
| Местоположение | Санкт-Петербург, город Пушкин, Саперная улица, участок 1, (между домами 14/28, литера Т и 14/28, литера БВ по Красносельскому шоссе) | 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 | населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра | 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 | 6 074,0 | 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 многоугольной формы, усложняющей использование 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 многолетней растительностью, засорен строительным мусором, требует расчистки | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют |
| Наличие ограждения | имеется бетонное ограждение | имеется бетонное ограждение | имеется металлическое ограждение | имеется металлическое ограждение |
| Наличие площадок с твердым покрытием на участке | Оценивается как условно свободный (кроме ограждения) | имеются (отсыпка щебнем), вся территория | имеются (отсыпка щебнем), вся территория | имеются (отсыпка щебнем), вся территория |

| Характеристики объектов | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| Наличие охраны территории | отсутствует | 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 | | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_2658758650 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot._promnaznacheniya_2548248791 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg_kolpino/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_1331788888 |

*Дополнительные характеристики уточнялись по результатам интервью с Продавцом

## 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
- Благоустройство территории
- Наличие охраны
- 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. Информация о необходимости введения корректировки приведена в разделе 6.3 настоящего Отчёта. 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 являются 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 требуется.

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 | |
| Цены предложений объектов | | | |
| 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). Информация о необходимости введения корректировки приведена в разделе 6.3 настоящего Отчёта. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, корректировка не вводится.

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.

Согласно анализа рынка, 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 на уровне минимального значения. Размер корректировок составил:

*Таблица 8-3*

| 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. Информация о необходимости введения корректировки приведена в разделе 6.3 настоящего Отчёта. Объект оценки и объекты-аналоги находятся в одном ценовом интервале 50-100 соток, корректировка не вводится.

Наличие строений под снос. Информация о необходимости введения корректировки приведена в разделе 6.3 настоящего Отчёта. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, корректировка не вводится.

Рельеф и конфигурация. Информация о необходимости введения корректировки приведена в разделе 6.3 настоящего Отчёта. Объект оценки – участок неправильной многоугольной формы, усложняющей использование и застройку по функциональному назначению. Все объекты-аналоги – это участки прямоугольной, удобной для застройки конфигурации. Поправка применяется согласно указанного в разделе 6.3 настоящего Отчёта справочника Статриелт. Принимая во внимание наличие только одного негативного фактора, Оценщик принимает поправку на уровне максимального коэффициента в рамках доверительного интервала, что даст минимальный размер поправки. Корректировка для всех объектов-аналогов составила -8% (0,92-1).

*Таблица 8-4*

| Показатель | Объект оценки | Объект аналог №1 | Объект аналог №2 | Объект аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| Рельеф/конфигурация земельного участка | неправильной многоугольной формы, усложняющей использование по функциональному назначению | прямоугольная, удобная для использования по функциональному назначению | прямоугольная, удобная для использования по функциональному назначению | прямоугольная, удобная для использования по функциональному назначению |
| Корректировка | | -8,00% | -8,00% | -8,00% |

Прочие недостатки участка, влияющие на стоимость. Объект оценки – земельный участок менее пригодный для строительства - заросший многолетней 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 6.3 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. Информация о необходимости введения корректировки приведена в разделе 6.3 настоящего Отчёта. 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% |

Наличие ограждения. Объект оценки согласно данных Задания на оценку оценивается с учетом движимого имущества, расположенного на земельном участке (бетонного забора). Объект-аналог №1 представляет собой так же участок, огороженный бетонным забором. Аналоги №2 и №3 – это земельные участки, огороженные металлическим забором. Поправка применяется согласно указанного в разделе 6.3 настоящего Отчёта справочника Статриелт. Поскольку в вышеуказанном справочнике указан диапазон поправки в зависимости от материала забора и его состояния, корректировка принята как отношение среднего значения к минимальному в рамках доверительного интервала и составила 10,28% (1,18/1,07-1).

*Таблица 8-7*

| Показатель | Объект оценки | Объект аналог №1 | Объект аналог №2 | Объект аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| Наличие и тип ограждения участка | имеется бетонное ограждение | имеется бетонное ограждение | имеется металлическое ограждение | имеется металлическое ограждение |
| Корректировка | | 0,00% | 10,28% | 10,28% |

Наличие покрытия. Согласно Задания на оценку земельный участок оценивается без учета факта нахождения частичного бетонного покрытия в неудовлетворительном состоянии. 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 | оценивается без учета улучшений (кроме ограждения) | 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. Согласно 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% |

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

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:

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

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 8-9

| 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 | 6 074 | 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 | | 11 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, город Пушкин, Саперная улица, участок 1, (между домами 14/28, литера Т и 14/28, литера БВ по Красносельскому шоссе) | 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 | | населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра | населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра | населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра | населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная годовая арендная ставка | руб./кв.м/год | | 530 | 530 | 530 |
| Расположение относительно крупных автодорог | | На незначительном отдалении | На незначительном отдалении | На незначительном отдалении | В непосредственной близости |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | -7,41% |
| Скорректированная годовая арендная ставка | руб./кв.м/год | | 530 | 530 | 491 |
| Площадь земельного участка, кв.м | кв.м | 6074 | 5000 | 6000 | 5000 |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная годовая арендная ставка | руб./кв.м/год | | 530 | 530 | 491 |
| Наличие ветхих строений | кв.м | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная годовая арендная ставка | руб./кв.м/год | | 530 | 530 | 491 |
| Наличие инженерных коммуникаций | | Отсутствуют | Электроснабжение | Электроснабжение, водоснабжение | Электроснабжение |
| Корректировка | % | | -3,85% | -6,76% | -3,85% |
| Скорректированная годовая арендная ставка | руб./кв.м/год | | 510 | 494 | 472 |
| Рельеф | | Ровный | Ровный | Ровный | Ровный |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная годовая арендная ставка | руб./кв.м/год | | 510 | 494 | 472 |
| Форма/конфигурация | | Неправильной многоугольной формы, усложняющей использование по функциональному назначению | Прямоугольная, удобная для использования по функциональному назначению | Прямоугольная, удобная для использования по функциональному назначению | Прямоугольная, удобная для использования по функциональному назначению |
| Корректировка | | | -8,00% | -8,00% | -8,00% |

| Параметр сравнения | Единица измерения | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|---|
| Скорректированная цена | | | 469 | 454 | 434 |
| Прочие недостатки участка, влияющие на его стоимость | | участок заросший многолетней растительностью, засорен строительным мусором, требует расчистки | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют |
| Корректировка | % | | -16,00% | -16,00% | -16,00% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м/год | | 394 | 381 | 365 |
| Наличие ограждения | | имеется бетонное ограждение | имеется бетонное ограждение | имеется металлическое ограждение | имеется металлическое ограждение |
| Корректировка | % | | 0,00% | 10,28% | 10,28% |
| Скорректированная годовая арендная ставка | руб./кв.м/год | | 394 | 420 | 403 |
| Наличие покрытия | | оценивается без учета улучшений (кроме ограждения) | 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 | | 372 | 396 | 380 |
| Наличие охраны территории | | отсутствует | имеется | имеется | имеется |
| Корректировка | % | | -15,00% | -15,00% | -15,00% |
| Скорректированная годовая арендная ставка | руб./кв.м/год | | 316 | 337 | 323 |
| Наличие ИРД | | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная годовая арендная ставка | руб./кв.м/год | | 316 | 337 | 323 |
| 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 | | 316 | 337 | 323 |
| Количество корректировок | | | 6 | 7 | 8 |
| 1/n | | | 0,17 | 0,14 | 0,13 |
| Сумма 1/n | | | 0,44 | 0,44 | 0,44 |
| Весовой коэффициент | доли ед. | | 0,386 | 0,318 | 0,295 |
| Средневзвешенное значение стоимости | руб/кв.м/год | 324 | | | |

| Параметр сравнения | Единица измерения | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|---|
| Годовая арендная плата за земельный участок | руб./год | 1 967 976 | | | |

Таким образом, рыночная стоимость права временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости: земельным участком, общей площадью 6074 кв.м., кадастровый номер: 78:42:0018241:1005, адрес местоположения: Санкт-Петербург, город Пушкин, Саперная улица, участок 1, (между домами 14/28, литера Т и 14/28, литера БВ по Красносельскому шоссе), по состоянию на 11 ноября 2022 года составляет:

1 967 976 (Один миллион девятьсот шестьдесят семь тысяч девятьсот семьдесят шесть) 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: земельным участком, общей площадью 6074 кв.м., кадастровый номер: 78:42:0018241:1005, адрес местоположения: Санкт-Петербург, город Пушкин, Саперная улица, участок 1, (между домами 14/28, литера Т и 14/28, литера БВ по Красносельскому шоссе), по состоянию на 11 ноября 2022 года составляет:

1 967 976 (Один миллион девятьсот шестьдесят семь тысяч девятьсот семьдесят шесть) 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: земельным участком, общей площадью 6074 кв.м., кадастровый номер: 78:42:0018241:1005, адрес местоположения: Санкт-Петербург, город Пушкин, Саперная улица, участок 1, (между домами 14/28, литера Т и 14/28, литера БВ по Красносельскому шоссе), по состоянию на 11 ноября 2022 года составляет:

1 967 976 (Один миллион девятьсот шестьдесят семь тысяч девятьсот семьдесят шесть) 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 раздельно, 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
ОКПО 00087076 ОКОГУ 23160
ОГРН 1027809244561
ИНН 7832000076/КПП 784201001

**ООО «АТЛАНТ ОЦЕНКА»**

info@atlant-mos.ru
nvpakhotina@atlant-mos.ru

№05-15-40738/22-0-0 от 09.11.2022

На № _____ от _____

**ЗАДАНИЕ**

1. Земельный участок, в отношении которого будет представлен отчет об оценке, имеет вид разрешенного использования «для размещения складских объектов».
2. Адрес земельного участка с кадастровым номером: Санкт-Петербург, город Пушкин, Саперная улица, участок 1, (между домами 14/28, литера Т и 14/28, литера БВ по Красносельскому шоссе), кадастровый номер 78:42:0018241:1005, площадью 6074 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 с учетом движимого имущества, расположенного на Участке (бетонный забор).

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

**Заместитель председателя Комитета** **К.В.Фёдоров**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 0DB9E11A8845CF6E946CDEAD5EAE410D
Владелец **Федоров Кирилл Валентинович**
Действителен с 12.04.2022 по 06.07.2023

Туркин А.А.
Московцева Е.Н.

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

«21» сентября 2022 г.

Сотрудниками СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» Боровым А.Н., Захаровым С.Г. в рамках рассмотрения заявления _____ от _____ о предоставлении государственной услуги проведено полевое обследование земельного участка:

1. Район: Пушкинский
2. Адрес: Санкт-Петербург, город Пушкин, Саперная улица, участок 1, (между домами 14/28, литера Т и 14/28, литера БВ по Красносельскому шоссе).
3. Площадь: 6074 кв. м.
4. Кадастровый номер: 78:42:0018241:1005

В результате полевого обследования установлено:

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

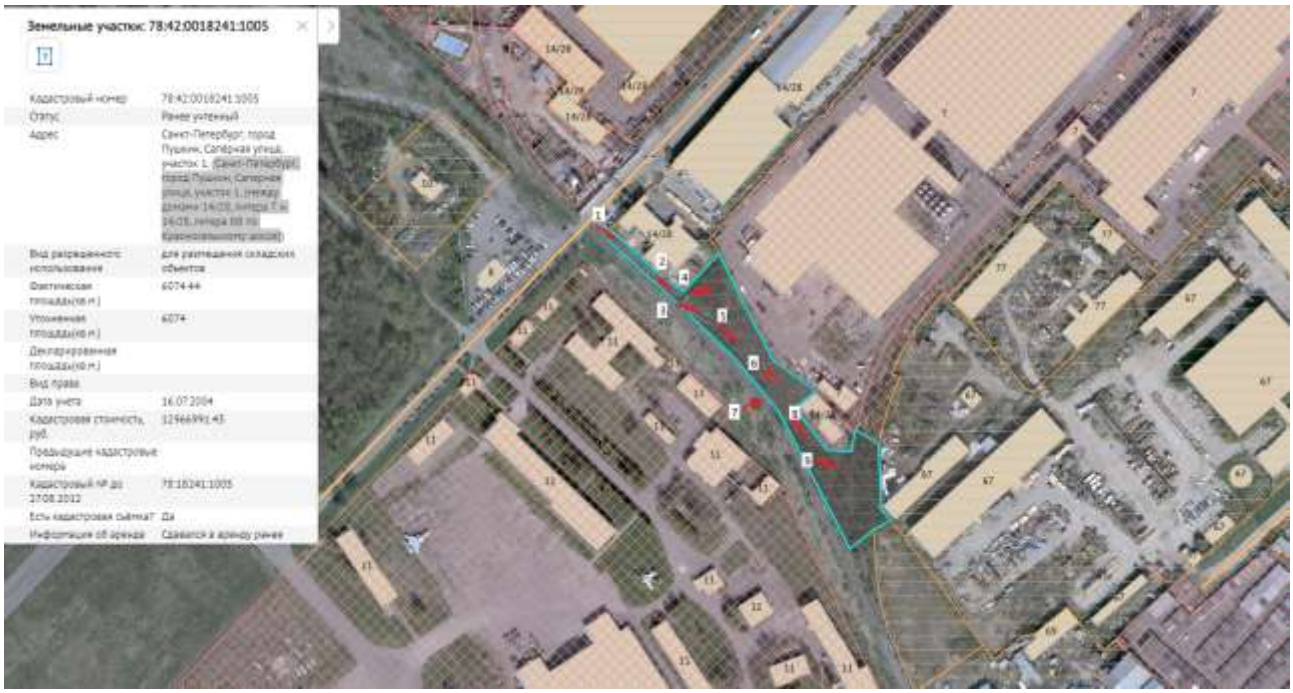
[x] На земельном участке расположены: древесно-кустарниковая растительность, высокоствольные деревья, строительный мусор. Участок расположен на огороженной бетонным забором территории, доступ ограничен.

Приложения:

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

Начальник отдела
проведения полевых обследований
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» _____ Боровой А.Н.
*(подпись)*

Инспектор по земельным участкам отдела
проведения полевых обследований
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» _____ Захаров С.Г.
*(подпись)*




ФОТОТАБЛИЦА

Фото № 1



Фото № 2



Фото № 3



Фото № 4



Фото №5



Фото № 6



1

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.10.2022, поступившего на рассмотрение 07.10.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 12 |
|---|---|---|---|

| 07.10.2022г. № КУВИ-001/2022-177345229 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 78:42:0018241:1005 |
| Номер кадастрового квартала: | 78:42:0018241 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 16.07.2004 |

| | |
|---|---|
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Кадастровый номер 78:18241:1005 16.07.2004 Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга, Комитет по земельным ресурсам и землеустройству по Санкт-Петербургу и иные органы государственной власти |
| Местоположение: | Санкт-Петербург, город Пушкин, Северная улица, участок 1, (между домами 14/28, литера Т и 14/28, литера Б8 по Красносельскому шоссе) |
| Площадь: | 6074 +/- 27 |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 12966991.43 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов |
| Виды разрешенного использования: | для размещения складских объектов |
| Сведения о кадастровом инженере: | данные отсутствуют |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, второй зоны: | данные отсутствуют |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Лист 2

| Земельный участок |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 12 |
|---|---|---|---|

| 07.10.2022г. № КУВИ-001/2022-177345229 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 78:42:0018241:1005 |

| | |
|---|---|
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, 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 |
| Условный номер земельного участка: | данные отсутствуют |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственных органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена: | данные отсутствуют |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки: | Сведения об ограничениях права 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 статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия не установлен. |
| Получатель выписки: | Кузнецова Ирина Сергеевна, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА" |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 12 |
| 07.10.2022г. № КУВИ-001/2022-177145229 | | | |
| Кадастровый номер: | 78:42:0018241:1005 | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | | 1.1 | данные о правообладателе отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | | 2.1 | не зарегистрировано |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | 3.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| | 4.1 | вид: | Прочие ограничение прав и обременения объекта недвижимости | |
| | | дата государственной регистрации: | 17.11.2004 00:00:00 | |
| | | номер государственной регистрации: | 78-01-273/2004-132.3 | |
| | | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | данные отсутствуют | |
| | | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | публичный | |
| | | основание государственной регистрации: | Кадастровый план земельного участка, выдан 26.08.2004 | |
| | | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | | сведения об учрежденном залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| | | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: | | |
| | | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | | |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | | не зарегистрировано | |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | | данные отсутствуют | |
| 7 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | | данные отсутствуют | |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 | инициалы, фамилия |

Лист 4

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 12 |
| 07.10.2022г. № КУВИ-001/2022-177145229 | | | |
| Кадастровый номер: | 78:42:0018241:1005 | | |

| | | |
|---|---|---|
| 8 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| 9 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | данные отсутствуют |
| 10 | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют |
| 11 | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: | данные отсутствуют |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 | инициалы, фамилия |

Раздел 3 Лист 5

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: 8 | Всего листов выписки: 12 |
| 07.10.2022г. № КУВИ-001/2022-177145229 | | | |
| Кадастровый номер: | 78:42:0018241:1005 | | |

План (чертеж, схема) земельного участка




| Масштаб 1:2000 | Условные обозначения: | | |
|---|---|---|---|
| полное наименование должности | | | инициалы, фамилия |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 6457527490030010000202300000636

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 17.01.2022 по 10.04.2023

Раздел 3.1 Лист 6

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: 2 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 12 |
| 07.10.2022г. № КУВИ-001/2022-177145229 | | | |
| Кадастровый номер: | 78:42:0018241:1005 | | |

Описание местоположения границ земельного участка

| № п/п | Номер точки начальная | Номер точки конечная | Дирекционный угол | Горизонтальное проложение, 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 | 44°51.7' | 5.81 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 2 | 1.1.2 | 1.1.3 | 132°43.4' | 43.61 | данные отсутствуют | 78:42:0018241:11 | данные отсутствуют |
| 3 | 1.1.3 | 1.1.4 | 125°10.2' | 13.96 | данные отсутствуют | 78:42:0018241:11 | данные отсутствуют |
| 4 | 1.1.4 | 1.1.5 | 125°11.6' | 5.81 | данные отсутствуют | 78:42:0018241:11 | данные отсутствуют |
| 5 | 1.1.5 | 1.1.6 | 43°10.8' | 34.5 | данные отсутствуют | 78:42:0018241:11 | данные отсутствуют |
| 6 | 1.1.6 | 1.1.7 | 154°9.9' | 32.31 | данные отсутствуют | 78:42:0018241:2012 | данные отсутствуют |
| 7 | 1.1.7 | 1.1.8 | 152°13.7' | 47.13 | данные отсутствуют | 78:42:0018241:2012 | данные отсутствуют |
| 8 | 1.1.8 | 1.1.9 | 125°20.4' | 33.71 | данные отсутствуют | 78:42:0018241:2012 | данные отсутствуют |
| 9 | 1.1.9 | 1.1.10 | 232°2.2' | 18.01 | данные отсутствуют | 78:42:0018241:15 | данные отсутствуют |
| 10 | 1.1.10 | 1.1.11 | 142°24.9' | 34.95 | данные отсутствуют | 78:42:0018241:15 | данные отсутствуют |
| 11 | 1.1.11 | 1.1.12 | 95°10.4' | 16.44 | данные отсутствуют | 78:42:0018241:15 | данные отсутствуют |
| 12 | 1.1.12 | 1.1.13 | 9°30.8' | 14.46 | данные отсутствуют | 78:42:0018241:15 | данные отсутствуют |
| 13 | 1.1.13 | 1.1.14 | 120°44.7' | 17.98 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 14 | 1.1.13 | 1.1.15 | | | данные отсутствуют | 78:42:0018241:2012 | данные отсутствуют |
| 15 | 1.1.14 | 1.1.15 | 177°31.0' | 40.16 | данные отсутствуют | 78:42:0018241:9 | данные отсутствуют |
| 16 | 1.1.14 | 1.1.14 | | | данные отсутствуют | 78:42:0018241:2011 | данные отсутствуют |
| 17 | 1.1.15 | 1.1.16 | 218°2.8' | 2.04 | данные отсутствуют | 78:42:0018241:9 | данные отсутствуют |
| 18 | 1.1.16 | 1.1.17 | 138°48.5' | 11.28 | данные отсутствуют | 78:42:0018241:9 | данные отсутствуют |
| 19 | 1.1.17 | 1.1.18 | 241°9.9' | 12.65 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 20 | 1.1.18 | 1.1.19 | 231°21.5' | 20.05 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 21 | 1.1.19 | 1.1.20 | 332°9.3' | 3.4 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 22 | 1.1.20 | 1.1.21 | 332°27.2' | 97.13 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 23 | 1.1.21 | 1.1.22 | 321°31.0' | 22.24 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 24 | 1.1.22 | 1.1.23 | 320°8.7' | 25.23 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 25 | 1.1.23 | 1.1.24 | 313°34.7' | 13.97 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |

| полное наименование должности | | | инициалы, фамилия |
|---|---|---|---|

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 6457527490030010000202300000636

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 17.01.2022 по 10.04.2023

Лист 7

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 3.1 | Всего листов раздела 3.1: 2 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 12 |
| 07.10.2022г. № КУВИ-001/2022-177145229 | | | |
| Кадастровый номер: | 78:42:0018241:1005 | | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 26 | 1.1.24 | 1.1.25 | 313°21.7 | 45.27 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 27 | 1.1.25 | 1.1.1 | 312°26.9 | 57.52 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |

Раздел 3.2 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3.2 | Всего листов раздела 3.2: 2 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 12 |
| 07.10.2022г. № КУВИ-001/2022-177145229 | | | |
| Кадастровый номер: | 78:42:0018241:1005 | | |

| Сведения о характерных точках границы земельного участка | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Система координат СК-1964 | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 67915.68 | 116544.45 | - | - |
| 2 | 67919.8 | 116548.55 | - | - |
| 3 | 67890.21 | 116580.59 | - | - |
| 4 | 67882.17 | 116592 | - | - |
| 5 | 67878.82 | 116596.75 | - | - |
| 6 | 67903.98 | 116620.36 | - | - |
| 7 | 67874.9 | 116634.44 | - | - |
| 8 | 67833.2 | 116656.4 | - | - |
| 9 | 67813.7 | 116683.9 | - | - |
| 10 | 67802.62 | 116669.7 | - | - |
| 11 | 67774.92 | 116691.02 | - | - |
| 12 | 67774.01 | 116707.43 | - | - |
| 13 | 67788.27 | 116709.82 | - | - |
| 14 | 67779.08 | 116725.27 | - | - |
| 15 | 67738.96 | 116727.01 | - | - |
| 16 | 67737.35 | 116725.75 | - | - |
| 17 | 67728.86 | 116733.18 | - | - |
| 18 | 67722.76 | 116722.1 | - | - |
| 19 | 67710.24 | 116706.44 | - | - |
| 20 | 67713.25 | 116704.85 | - | - |
| 21 | 67799.37 | 116659.93 | - | - |
| 22 | 67816.78 | 116646.09 | - | - |
| 23 | 67836.15 | 116629.92 | - | - |
| 24 | 67845.78 | 116619.8 | - | - |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |

Лист 9

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 3.2 | Всего листов раздела 3.2: 2 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 12 |
| 07.10.2022г. № КУВИ-001/2022-177145229 | | | |
| Кадастровый номер: | 78:42:0018241:1005 | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 25 | 67876.86 | 116586.89 | - | - |
| 26 | 67915.68 | 116544.45 | - | - |

| | | |
|---|---|---|
| | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

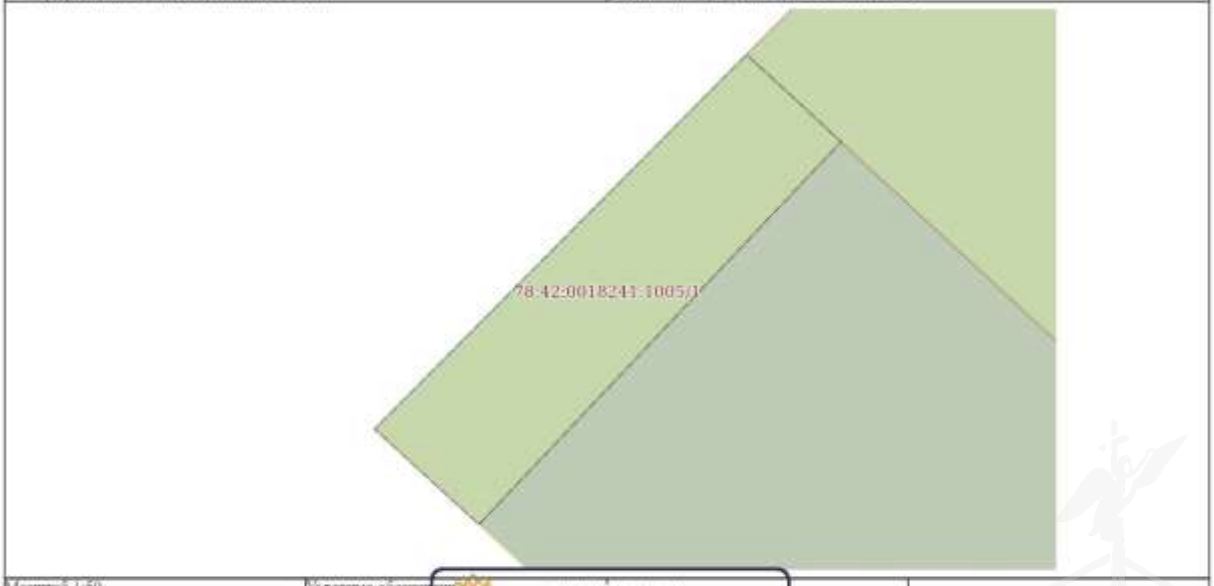
Раздел 4 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 4 | Всего листов раздела 4: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 12 |
| 07.10.2022г. № КУВИ-001/2022-177145229 | | | |
| Кадастровый номер: | 78:42:0018241:1005 | | |

План (чертеж, схема) части земельного участка — Учетный номер части: 78:42:0018241:1005/1




Масштаб 1:50 — Условные обозначения:

| | | |
|---|---|---|
| | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

Раздел 4.1 Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

| Земельный участок |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 1 раздела 4.1 | Всего листов раздела 4.1: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 12 |
|---|---|---|---|

| 07.10.2022г. № КУВИ-001/2022-177145229 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 78:42:0018241:1005 |

| Учетный номер части | Площадь, м2 | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 78:42:0018241:1005/1 | 9 | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона водопроводных сетей |

| | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

Раздел 4.2 Лист 12

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

| Земельный участок |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 1 раздела 4.2 | Всего листов раздела 4.2: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 12 |
|---|---|---|---|

| 07.10.2022г. № КУВИ-001/2022-177145229 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 78:42:0018241:1005 |

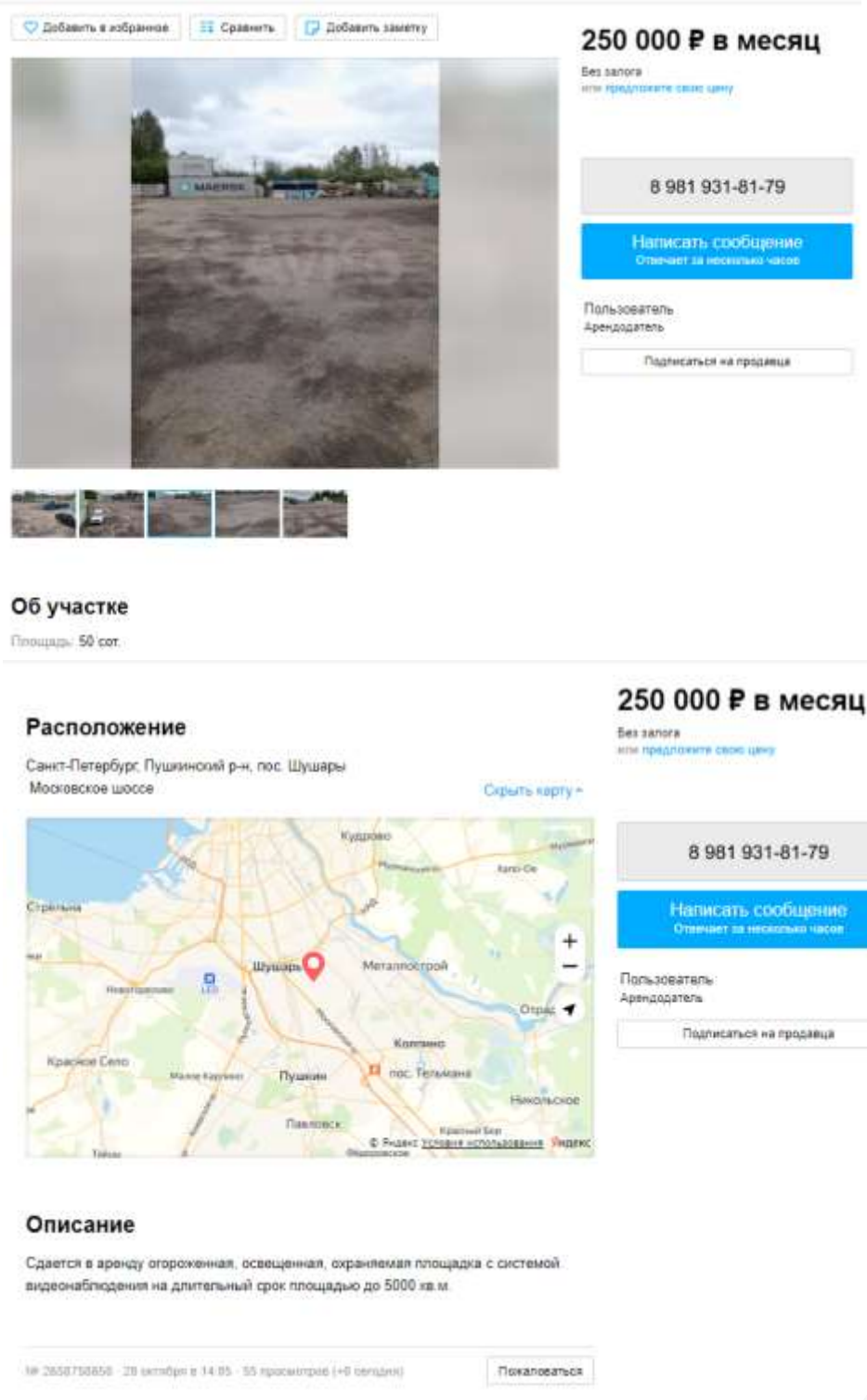
| Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Учетный номер части: 78:42:0018241:1005/1 | | | | |
| Система координат СК-1964 | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 67914.63 | 116545.6 | - | - |
| 2 | 67918.84 | 116549.59 | - | - |
| 3 | 67919.8 | 116548.55 | - | - |
| 4 | 67915.68 | 116544.45 | - | - |
| 5 | 67914.63 | 116545.6 | - | - |

| | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

# ПРИЛОЖЕНИЕ №3

## Информация об объектах-аналогах

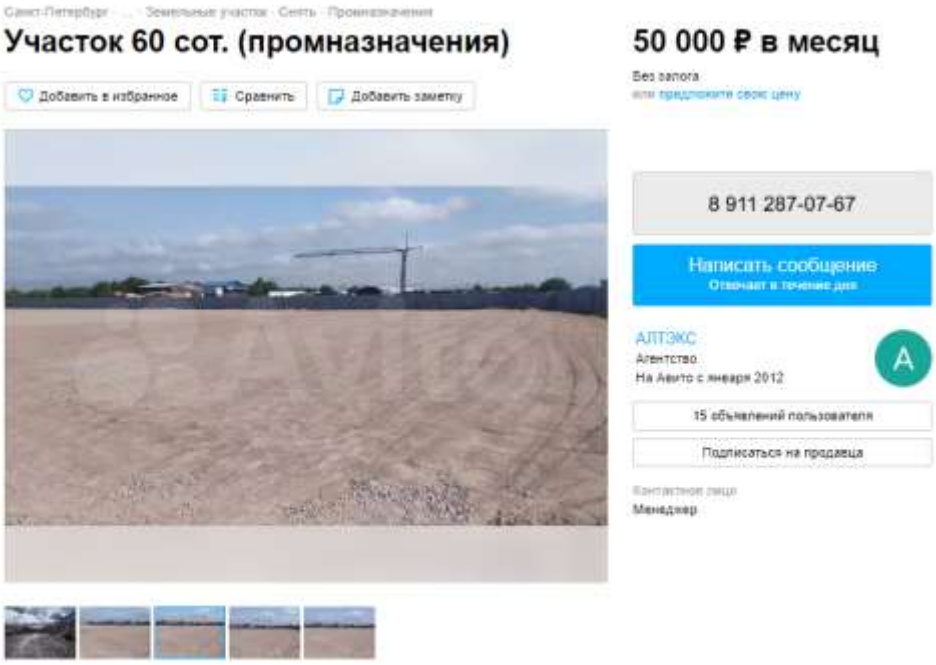
Аналог № 1




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



Участок 60 сот. (промназначения)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

50 000 ₽ 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 ₽ 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 рублей.м.

№ 2548248791 · 7 ноября в 06:20 · 215 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

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 ₽ 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

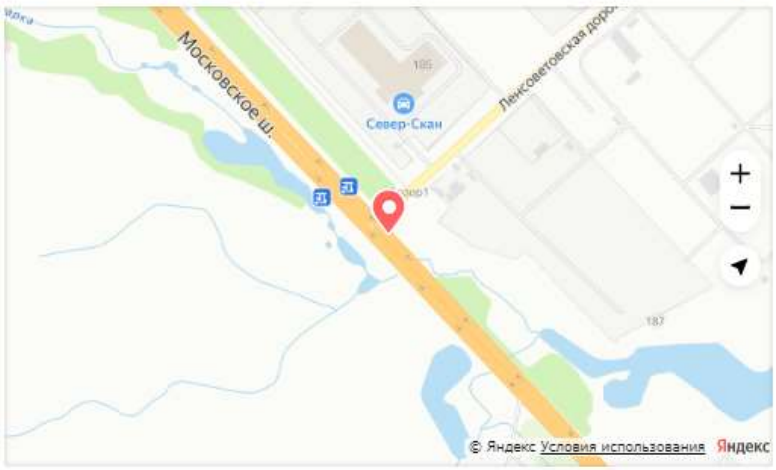
Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, пос. Шушары, Московское ш.
Московское шоссе, 8 км

Скрыть карту

## Расположение

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

Скрыть карту




**250 000 ₽ в месяц**

Без залога

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

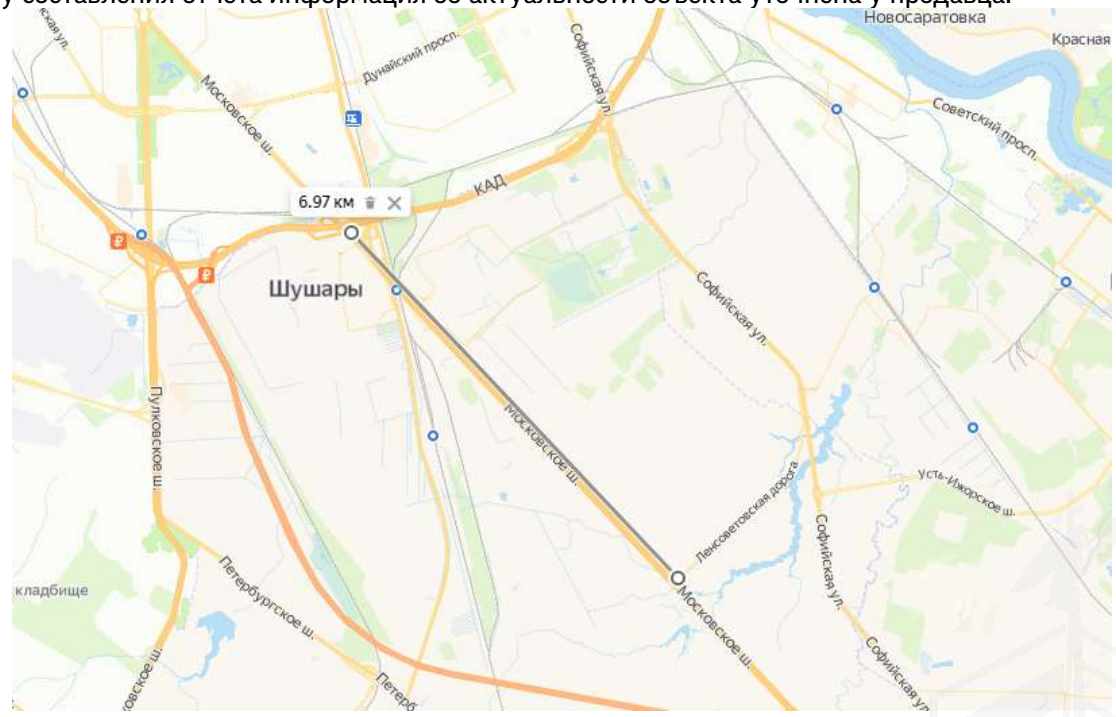
## Описание

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



# ПРИЛОЖЕНИЕ №4

## Документы Оценщика

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО

«ПАРТНЕРСТВО СОДЕЙСТВИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИРМ, АККРЕДИТОВАННЫХ РОССИЙСКИМ ОБЩЕСТВОМ ОЦЕНЩИКОВ»

# СЕРТИФИКАТ

## НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ

«10» марта 2022 г. — *Дата выдачи сертификата*

№ 1076 — *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».

Общество с ограниченной ответственностью

*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.Артеменков*

*26 марта 2020 г.*

*Действительно до 26.03.2023 г.*

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



РОО
FIABCI
TEGoVA
THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS
ОПОРА РОССИИ
Общероссийская общественная организация малого и среднего предпринимательства
Участие НП "Партнерство РОО" в российских и международных общественных объединениях

# 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

НП «ПАРТНЕРСТВО РОО»

Дата выдачи: 13.01.2022г.

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

НП "ПАРТНЕРСТВО РОО"
2022
МОСКВА

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.3745.04УЛЛ0
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

# Сертификат соответствия

№ РОСС RU.3745.04УЛЛ0 / 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 — А.В. Волков

«Международный Правовой Центр «Экспертиза»

Председатель
экспертной комиссии — Д.А. Черницына

0014090

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

EURO-STANDART-TEST
Goodwill Certification System

СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ

# Евро-Стандарт-Тест

Регистрационный № РОСС RU.3745.04УЛЛ0
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.3745.04УЛЛ0 / 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.3745.04УЛЛ0 / 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

«Международный Правовой Центр «Экспертиза»

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 проведении ежегодного инспекционного контроля.

EURO-STANDART-TEST Goodwill Certification System

ИНГОССТРАХ

**ДОГОВОР**
**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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

**Россия, г. Москва**

| | |
|---|---|
| **1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** | 1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка»**<br>111020, г. Москва, 2-ая Синичкина, д. 9А, стр. 10<br>ИНН 7723748640<br>E-mail: info@atlant-mos.ru<br>Тел.: +7(495)975-98-15 |
| **2. СТРАХОВЩИК:** | 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**<br>115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2<br>E-mail: prof-msk@ingos.ru<br>Тел.: +7(499)973-92-03<br>Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г. |
| **3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** | 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.<br>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. |
| **4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):** | 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **550 000 000 (Пятьсот пятьдесят миллионов) рублей.**<br>4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п. 8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.**<br>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 **100 000 (Сто тысяч) рублей.**<br>4.4. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается. |
| **5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** | 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **114 000 (Сто четырнадцать тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«26» мая 2022 года.**<br>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. |
| **6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** | 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.** |
| **7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** | 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. |
| **8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** | 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; |

1

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 в 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
СПАО «Ингосстрах»

Исп. Стариков И.В., тел. 27545

СВОД | свободный оценочный департамент

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. — Дата включения в реестр членов

№1109 — 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 г.

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

СВОД | свободный оценочный департамент

**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 mail: info@srosvod.ru**

16.11.2021 г. № 8314-В/2021
На № _____ от _____

**Шестаковой Екатерине Олеговне**

**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**

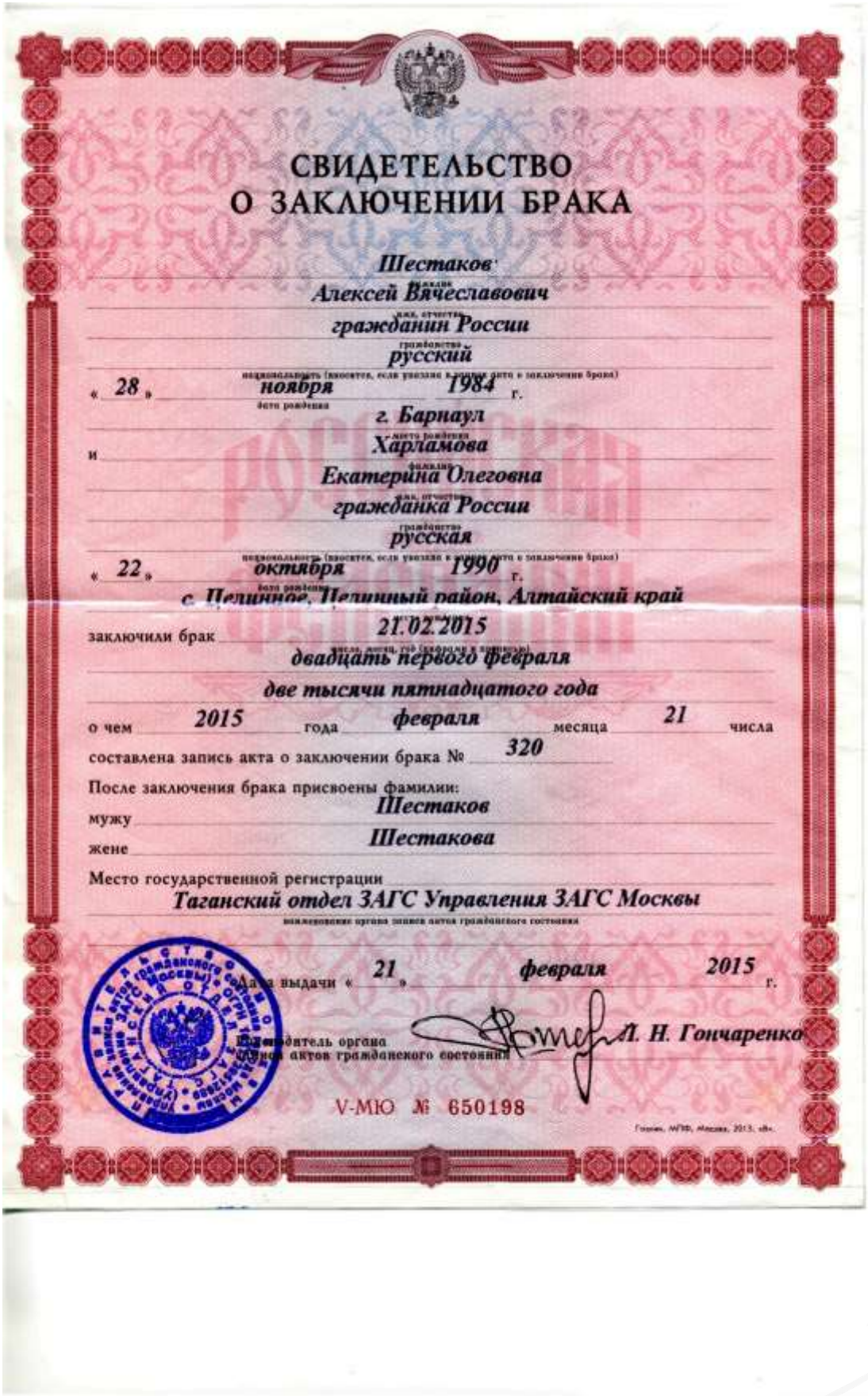
# ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
## ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
## (ЭЛЕКТРОННОЕ СТРАХОВАНИЕ)
## № 433-731-107761/21

| | |
|---|---|
| **1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** | 1.1. **Шестакова Екатерина Олеговна,**<br>Паспорт Гражданина РФ серии 45 15 №126821 выдан Отделом УФМС России по гор. Москве по району Марьино 12.05.2015 г.<br>Адрес регистрации: Алтайский край, с.Целинное, ул.Ленина, д.54, кв.2 |
| **2. СТРАХОВЩИК:** | 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**<br>Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.<br>Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г. |
| **3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** | 3.1. С **«15» ноября 2021 г.** по **«14» ноября 2022 г.**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Страховым Полисом) (далее – Договор). |
| **4. СТРАХОВАЯ СУММА:** | 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек)** |
| **5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** | 5.1. Страховая премия по настоящему Договору **2 100,00 (две тысячи сто рублей 00 копеек)** за период страхования.<br>5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«30» ноября 2021 г.**<br>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.<br>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). |
| **6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** | 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).<br>Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. |
| **7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** | 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. |
| **8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** | 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.<br>8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования.<br>8.3. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. |
| **9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** | 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. |
| **10. ФРАНШИЗА:** | 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена. |
| **11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:** | 11.1. 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 www.ingos.ru.<br>11.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора страхования (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 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.<br>11.3. Настоящий Договор подписан Страховщиком усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) и считается заключенным Страхователем на основании его заявления, поданного в электронном виде, и на указанных в Договоре условиях с момента уплаты указанной в Договоре страховой премии. Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), проставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». Оплачивая страховую премию по настоящему Договору (ст. 438 ГК РФ), Страхователь подтверждает, что при заключении 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 Правилам страхования и положениям настоящего Договора. |
| **12. УВЕДОМЛЕНИЯ** | 12.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице. |

| Страхователь | Страховщик |
|---|---|
| | ИНГОССТРАХ |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | электронная почта: | ketrin_celin@mail.ru | prof-msk@ingos.ru |
| | телефонная связь: | 79257976600 | +7(499)973-92-03 |
| Договор страхования оформлен Страхователем на сайте СПАО «Ингосстрах» | | Настоящий Договор, включает текст Правил страхования, заверенных УКЭП Страховщика | |





# СВИДЕТЕЛЬСТВО
# О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Шестаков
(фамилия)
Алексей Вячеславович
(имя, отчество)
гражданин России
(гражданство)
русский
(национальность (вносится, если указана в паспорте) дата и заключении брака)
«28» ноября 1984 г.
(дата рождения)
г. Барнаул
(место рождения)
и Харламова
(фамилия)
Екатерина Олеговна
(имя, отчество)
гражданка России
(гражданство)
русская
(национальность (вносится, если указана в паспорте) дата и заключении брака)
«22» октября 1990 г.
(дата рождения)
с. Целинное, Целинный район, Алтайский край
(место рождения)
заключили брак 21.02.2015
(число, месяц, год (цифрами и прописью))
двадцать первого февраля
две тысячи пятнадцатого года
о чем 2015 года февраля месяца 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
(наименование органа записи актов гражданского состояния)
Дата выдачи «21» февраля 2015 г.
Руководитель органа
записи актов гражданского состояния А. Н. Гончаренко
V-МЮ № 650198

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 20 28 июня 2013 года

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**г. Барнаул**
**федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова»**

# ДИПЛОМ

КГ № 56562

*Решением Государственной аттестационной комиссии*
от 27 июня 2013 года

**Харламовой**
**Екатерине Олеговне**

ПРИСУЖДЕНА КВАЛИФИКАЦИЯ

**ИНЖЕНЕР**

**по специальности**
**«Экспертиза и управление недвижимостью»**

*Председатель Государственной аттестационной комиссии*
*Ректор*

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Фамилия, имя, отчество

**Харламова Екатерина Олеговна**

Дата рождения **22 октября 1990 года**

Предыдущий документ об образовании

Аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2008 году

Вступительные испытания прошла

Поступил(а) в

2008 году в Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Алтайский государственный технический унниверситет им. И.И. Ползунова» (очная форма)

Завершил(а) обучение в

2013 году в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова» (очная форма)

Нормативный период обучения по очной форме 5 лет

Направление/специальность Экспертиза и управление недвижимостью

Специализация не предусмотрено

Курсовые работы

приведены на обороте

Практика:

приведены на обороте

Итоговые государственные экзамены:

Государственный экзамен по специальности, хорошо

Выполнение и защита выпускной квалификационной работы

на тему «Разработка системы технической эксплуатации и ремонта «Целинной ЦРБ», 15 недель, отлично

Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.

Продолжение см. на обороте

г. Барнаул
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова»

ПРИЛОЖЕНИЕ
к ДИПЛОМУ

КГ № 56562

20
(регистрационный номер)

28 июня 2013 года
(дата выдачи)

Решением Государственной аттестационной комиссии

от 27 июня 2013 года

присуждена квалификация ИНЖЕНЕР по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью»

Ректор

Декан

Секретарь

Документ содержит количество листов

Лист № 1

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

**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**

прошел(а) профессиональную переподготовку 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*

*Руководитель*

*Секретарь*

Приложение к диплому № 772409170243

Фамилия, имя, отчество Шестакова Екатерина Олеговна

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

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*

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 031094-1 « 22 » октября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Шестаковой Екатерине Олеговне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » октября 20 21 г. № 223

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 22 » октября 20 24 г.