

РУКОН

АФК

ОТЧЕТ №294/2023

об определении рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы за земельный участок с кадастровым номером 78:37:0017212:1003, площадью 4 005 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Колпино, Финляндская улица, дом 31, участок 1

Заказчик	**Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга**
Дата проведения оценки	**16.03.2023**
Дата составления отчета	**23.03.2023**

2023. Санкт-Петербург

ООО "АФК-Аудит"
195027, Санкт-Петербург,
ул. Магнитогорская, 11, литер Б, пом. 8-Н

ИНН 7802169879
КПП 780601001
ОГРН 1027801551106

+7 (812) 670 75 93
info@afk.rukon.ru

Заместителю председателя
Комитета имущественных отношений
Санкт-Петербурга
Фёдорову К.В.

Заключение о результатах оценки

В соответствии с Государственным контрактом № 23000175 от 13.03.2023, заключенным между ООО "АФК-Аудит" (далее – Исполнитель) и Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – Заказчик), мы провели оценку рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы за земельный участок с кадастровым номером 78:37:0017212:1003, площадью 4005 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Колпино, Финляндская улица, дом 31, участок 1, по состоянию на 16.03.2023, согласно Заданию на оценку №05-15-8465/23-0-0 от 16.03.2023.

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29.07.1998, Федеральных стандартов оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", "Виды стоимости (ФСО II)", "Процесс оценки (ФСО III)", "Задание на оценку (ФСО IV)", "Подходы и методы оценки (ФСО V)", "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200, Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611, а также стандартами и правилами саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничительные условия.

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке, Оценщик пришел к следующему заключению:

Рыночная стоимость размера ежегодной арендной платы за земельный участок с кадастровым номером 78:37:0017212:1003, площадью 4005 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Колпино, Финляндская улица, дом 31, участок 1, по состоянию на 16.03.2023, составляет:

2 018 520 (Два миллиона восемнадцать тысяч пятьсот двадцать) руб. в год НДС не облагается[1]

Основная информация и анализ, использованные для оценки стоимости, отражены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости Оценщиком могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Руководитель отдела оценки недвижимого и движимого имущества ООО "АФК-Аудит"
(доверенность №ДА/2021-29280 от 06.10.2021)

Куркова З. В.

[1] Согласно пп. 17 п. 2 ст. 149 Налогового кодекса РФ арендная плата, взимаемая за право пользования природными ресурсами и относящаяся к платежам в бюджет, не подлежит налогообложению налогом на добавленную стоимость (НДС)

Оглавление

1. Основные факты и выводы 5
2. Описание Объекта оценки 9
2.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки 9
2.2. Идентификация объекта оценки 9
2.3. Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки 9
2.4. Позиционирование Объекта оценки 11
3. Анализ рынка объекта оценки, и других внешних факторов, не относящихся непосредственно к Объекту оценки, но влияющих на его стоимость 12
3.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации по итогам 4 квартала 2022 года 13
3.2. Социально-экономическое положение г. Санкт-Петербурга по итогам 4 квартала 2022 года 22
3.3. Анализ рынка аренды коммерческих земельных участков г. Санкт-Петербурга в 2023 году 23
4. Анализ наиболее эффективного использования 29
5. Определение рыночной арендной платы за Объект оценки 31
5.1. Процесс оценки 31
5.2. Описание подходов и методов, используемых при проведении оценки 31
5.3. Выбор подходов к оценке рыночной арендной платы за Объект оценки 35
5.4. Определение рыночной арендной платы за Объект оценки с использованием сравнительного подхода 36
5.4.1. Термины и определения 36
5.4.2. Принципы и основное содержание 36
5.4.3. Основные этапы 37
5.4.4. Элементы сравнения 37
5.4.5. Последовательность корректировок 38
5.4.6. Методы расчета корректировок 38
5.4.7. Определение рыночной арендной ставки Объекта оценки 40
6. Согласование результатов расчета рыночной арендной платы 49
7. Сертификат стоимости 50
8. Приложения 51
8.1. Основные термины и определения 51
8.2. Документы Исполнителя и Оценщика 53
8.3. Задание на оценку и копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки 58
8.4. Рыночная информация 66

1. Основные факты и выводы

Общие сведения	
Объект оценки и права, учитываемые при оценке Объекта оценки	Размер ежегодной арендной платы за земельный участок с кадастровым номером 78:37:0017212:1003, площадью 4005 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Колпино, Финляндская улица, дом 31, участок 1
Цель использования земельного участка	Для организации стоянки и отстойно-разворотной площадки грузового транспорта
Собственник объекта оценки	Санкт-Петербург
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	Сведения о балансовой стоимости не предоставлены. По мнению Оценщика, отсутствие данной информации не влияет на результаты оценки
Сведения об ограничениях (обременениях) права	Настоящая оценка проводится в предположении отсутствия ограничений (обременений) на оцениваемый объект
Сведения об отчете	
Дата оценки	16.03.2023
Дата осмотра объекта оценки	Без осмотра
Дата составления отчета об оценке	23.03.2023
Основание для проведения оценки	Государственный контракт № 23000175 от 13.03.2023, заключенный между Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга (Заказчик) и ООО "АФК-Аудит" (Исполнитель). Задание на оценку №05-15-8465/23-0-0 от 16.03.2023
Вид стоимости	Рыночная стоимость. В отчете, учитывая цели и предполагаемое использование результатов оценки, определялся размер рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы. В соответствии со ст. 9 ФСО № 7 рыночная арендная плата – расчетная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях
Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости принимаются в соответствии с п. 14 ФСО II "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200
Цель оценки	Определение рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы для проведения торгов, заключения договора аренды
Валюта оценки	Рубли РФ
Ограничения и пределы применения полученного результата	На основании п. 12 ФЗ-135 использование результатов оценки рекомендовано к применению в течение 6 месяцев с даты составления отчета
Сведения о юридическом лице (Исполнителе), с которым у Оценщика заключены трудовые договоры	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "АФК-Аудит"
ОГРН	№1027801551106 от 12.11.2002
ИНН/КПП	7802169879 / 780601001
Адрес регистрации	195027, г. Санкт-Петербург, ул. Магнитогорская, д. 11, литер Б, помещение 8-Н
Почтовый адрес	195027, г. Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, д. 10/1, лит. А
Банковские реквизиты	р/с 40702810602100019374 в ПАО АКБ "АВАНГАРД" К/С 30101810000000000201 БИК 044525201
Сведения о страховании имущественных интересов	Ответственность ООО "АФК-Аудит" застрахована в АО "АльфаСтрахование"; страховой полис № 7854R/776/0000001/23 от 17.02.2023, срок страхования с 21.02.2023 по 20.02.2024, страховая сумма составляет 5 000 000 001 (Пять миллиардов и один) рубль
Сведения о независимости Исполнителя	Исполнитель является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Сведения об Оценщике	
ФИО оценщика	Куркова Зинаида Владимировна
Почтовый адрес	Россия, Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, д. 10, лит. А
Адрес эл. почты	z.kurkova@afk.rukon.ru
Номер телефона	+7 (812) 670-75-93
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом СРО Ассоциации оценщиков "Сообщество профессионалов оценки", расположенной по адресу: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101", в реестре за номером 0696 от 20.06.2018
Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности	ФГБОУ ВПО "Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет", специальность "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", диплом ПП-3 №022431 от 12.07.2012
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность оценщика застрахована: в АО "АльфаСтрахование", страховой полис №7862R/776/0000066/22 от 18.08.2022, страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок страхования с 28.08.2022 по 27.08.2023
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимого имущества" №026746-1 от 28.07.2021, окончание срока действия - 28.07.2024

Степень участия в проведении оценки объекта оценки	Руководство проектом, проверка отчета на соответствие требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности и на соответствие полученных результатов рыночным условиям Анализ предоставленных Заказчиком документов, осуществление расчетов и согласование, вывод об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки, проверка полученных результатов на соответствие рыночным условиям, составление обзоров и отчета об оценке и т. д.
Сведения о независимости Оценщика	Оценщик, выполнивший отчет, подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
Сведения о привлеченных специалистах	
Специалисты не привлекались	
Сведения о Заказчике	
Полное наименование	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга
Юридический адрес	191144, город Санкт-Петербург, Новгородская ул., д. 20 литер а, помещ. 2-н
ИНН / КПП	ИНН 7832000076, КПП 784201001
ОГРН	1027809244561 от 17.12.2002
Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	
Основные допущения и ограничивающие условия	Следующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета: • Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу данного отчета. • Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в отчете. • Сведения, полученные Оценщиком от третьих сторон и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации. • От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. • Мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость Объекта оценки. • Отчет об оценке объекта содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что с объектом оценки будет совершена сделка на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. • В случае обнаружения противоречий и несогласованности при анализе достаточности и достоверности информации, имеющейся у Оценщика, он вправе полагаться на собственное суждение, основываясь на профессиональном опыте.
Специальные допущения, иные существенные допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	• Согласно Заданию на оценку, допущения и ограничения принимаются согласно правоустанавливающим документам. Иные допущения и ограничения определяются Оценщиком самостоятельно в ходе проведения оценки. • Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться полученный результат. • Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены далее по тексту настоящего Отчета. • Иные допущения и ограничения определяются оценщиком самостоятельно в ходе проведения оценки. • Специальные допущения не должны противоречить цели оценки и предпосылкам стоимости. • Осмотр объекта оценки не проводился. Заказчик гарантирует фактическое наличие объектов, а также подтверждает, что предоставленные им количественные и качественные характеристики объекта оценки соответствуют действительному состоянию объекта оценки на дату оценки. • Количественные и качественные характеристики объекта оценки на дату оценки приняты на основании Задания на оценку, предоставленных документов, Акта обследования земельного участка от 25.11.2022. • Сведения о наличии коммуникаций приняты, исходя из предоставленных фотоматериалов. Оцениваемый земельный участок обеспечен электроснабжением.

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	• Отчет об оценке объекта оценки достоверен лишь в полном объеме и может быть использован заказчиком только в соответствии с указанной в нем целью. • Ни Заказчик, ни оценщик(и) не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания отчета об оценке, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования между сторонами. • Публикация отчета об оценке целиком или по частям, или ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика(-ов) запрещена без их письменного согласия.
Применяемые стандарты оценочной деятельности, источники литературы	
Применяемые стандарты оценочной деятельности, методические рекомендации по оценке, источники информации	Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет об оценке составлен в полном соответствии с требованиями: • Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29.07.1998; • Общих Федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказом Министерства экономического развития РФ № 200 от 14.04.2022: • Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I); • Виды стоимости (ФСО II); • Процесс оценки (ФСО III); • Задание на оценку (ФСО IV); • Подходы и методы оценки (ФСО V); • Отчет об оценке (ФСО VI); • Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного Приказом МЭР от 25.09.2014 № 611; • Стандартов и правил саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик(и).
Методические рекомендации по оценке, техническая, справочная и специальная литература, использованная при проведении оценки, источники информации	• Гмуран В.Е. Теория вероятности и математическая статистика. М.: "Высшая школа", 1997; • Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости – С-Пб.: Издательство "Маросейка", 2009; • Елисеева И.И., Юзбашев М.М. Общая теория статистики. М.: "Финансы и статистики", 1998; • Кузнецов Д.Д. Экономика недвижимости. Примеры и задачи. СПб.: Издательство СПбГТУ, 2001; • Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. - С-Пб, 1998; • Фридман Джек, Ордуэй Николас Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М., 1995; • Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ.- М., 1994. • Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие. (2-е изд., испр. и доп.). – М.: ООО "Про-Аппрайзер" Онлайн, 2017. – 464 с.; • Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов: Научное / Дамодаран А., – 11-е изд., перераб. и доп. – М.: Альпина Паблишер, 2019. – 1316 с.; • Оценка недвижимости: учебник / под. ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – 2-е издание, перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2013. – 560 с.; • Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие для студентов, обучающихся по специальности "Финансы и кредит" / В. И. Петров; под ред. М. А. Федотовой. – 5-е изд. – Москва: КноРус, 2017. - 285 с. • Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 N 568-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков". • Распоряжение Минимущества РФ от 10.04.2003 N 1102-р "Об утверждении Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков". • Информационно-аналитические материалы: • http://economy.gov.ru • www.cbr.ru • www.avito.ru • www.cian.ru • www.100realt.ru • и др.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
Подход	**Вес (при согласовании)**	**Значение, руб.**
Сравнительный	100%	2 018 520
Доходный	Не использовался	-
Затратный	Не использовался	-
Согласованная величина рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы, руб. НДС не облагается[2]	**2 018 520**	
Итоговая величина стоимости объекта оценки		
Рыночная стоимость размера ежегодной арендной платы, руб. НДС не облагается[2]	**2 018 520**	

[2] Согласно пп. 17 п. 2 ст. 149 Налогового кодекса РФ арендная плата, взимаемая за право пользования природными ресурсами и относящаяся к платежам в бюджет, не подлежит налогообложению налогом на добавленную стоимость (НДС)

2. Описание Объекта оценки

2.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для проведения работ Заказчиком были предоставлены следующие документы:

- Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-208352908 от 23.11.2022;
- Акт обследования земельного участка от 25.11.2022.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки на дату оценки приняты на основании Задания на оценку, предоставленных документов, Акта обследования земельного участка от 25.11.2022.

Копии вышеуказанных документов представлены в Приложении 8.3 настоящего отчета.

2.2. Идентификация объекта оценки

Согласно Государственному контракту № 23000175 от 13.03.2023 на оказание услуг и Заданию на оценку №05-15-8465/23-0-0 от 16.03.2023 специалистом ООО "АФК-Аудит" была проведена оценка рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы за земельный участок с кадастровым номером 78:37:0017212:1003, площадью 4005 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Колпино, Финляндская улица, дом 31, участок 1.

Объект оценки идентифицирован с помощью почтового адреса, данных кадастрового учета (при наличии) и описания его местоположения. Для юридического описания объекта недвижимости использовались данные Задания на оценку, а также данные открытых источников.

2.3. Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки

Далее приведено описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки, а также количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

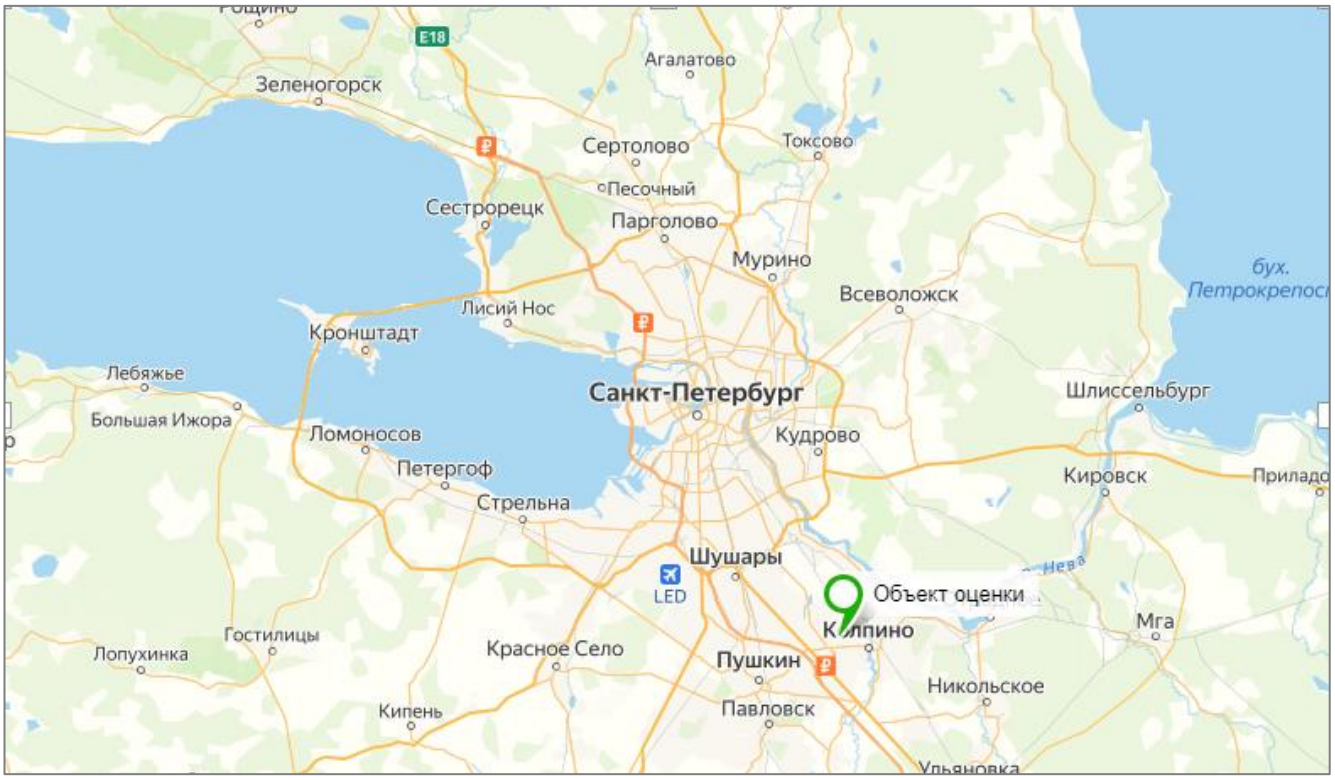
Согласно данным Задания на оценку, оцениваемый объект расположен по адресу: Санкт-Петербург, город Колпино, Финляндская улица, дом 31, участок 1. Местоположение Объекта оценки представлено на рисунке ниже.

Основные характеристики местоположения Объекта оценки:

- Численность населения г. Колпино – 149 156 человек (2023)[3].
- Нынешнее Колпино — это развитый промышленный район Санкт-Петербурга. Здесь сосредоточено свыше тридцати крупных промышленных, транспортных и строительных предприятий. Более 80 % оборота всех организаций города приходится на обрабатывающие производства, хотя в структуре предприятий обрабатывающие предприятия занимают лишь 17,1 %. Среди основных промышленных предприятий города: Ижорский завод (энергетическое машиностроение), входит в группу «Объединённые машиностроительные заводы»; Ижорский трубный завод (принадлежит «Северстали»); Листопрокатный цех № 3 с широкополосным металлургическим станом «5000» (принадлежит «Северстали»); «Победа» — кирпичный завод Объединения «Победа ЛСР»; «ОМЗ-Спецсталь» — является производителем металлургических заготовок из специальных сталей для атомного, энергетического, нефтехимического машиностроения и других отраслей промышленности, входит в группу «Объединённые машиностроительные заводы».
- Объект оценки расположен в промышленной зоне г. Колпино
- Социальная инфраструктура в ближайшем окружении объекта оценки слабо развита (АЗС, автосервисы, промтоварные магазины, предприятия общепита).
- Доступ к объекту свободный.
- Ближайшее окружение – промышленная зона.
- Ближайшая крупная магистраль – Софийская ул. Транспортная доступность к Объекту оценки может быть охарактеризована как "хорошая".

[3] https://bdex.ru/naselenie/saint-petersburg/kolpino/

Рисунок 2.1 Местоположение Объекта оценки



Источник: https://maps.yandex.ru

Рисунок 2.2 Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: https://maps.yandex.ru

Описание Объекта оценки выполнено на основании предоставленных Оценщику документов.

Таблица 2.1 Описание Объекта оценки

Показатель	Значение	
Тип объекта	Земельный участок	
Адрес местоположения	Санкт-Петербург, город Колпино, Финляндская улица, дом 31, участок 1	
Кадастровый номер участка	78:37:0017212:1003	
Общая площадь, кв. м	4005,0	
Оцениваемые права	Право аренды	
Кадастровая стоимость, руб.	8 935 052,07	
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	2 230,97	
Категория земель	Земли населённых пунктов	
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов транспорта (под гаражи и автостоянки)	
Текущее использование	Не используется	
Зона по Генплану	ПД (зона объектов производственного, транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны)	
Подзона по ПЗЗ	ТП4 (Производственная зона объектов тяжелой промышленности, а также объектов строительной промышленности с включением объектов инженерной инфраструктуры)	
Форма участка, рельеф	Рельеф участка - ровный, форма – приближенная к прямоугольной	
Наличие ограждения участка	Не огорожен	
Наличие твердого покрытия участка	Есть	
Наличие свободного подъезда к участку	Есть	
Наличие (отсутствие) инженерного обеспечения	Водоснабжение	отсутствует
	Канализация	отсутствует
	Электроснабжение	имеется
	Газоснабжение	отсутствует
	Теплоснабжение	отсутствует

Источник: данные Заказчика, данные открытых источников Интернет: https://pkk.rosreestr.ru/, https://rgis.spb.ru/

2.4. Позиционирование Объекта оценки

Логическим результатом процедуры изучения и описания объекта оценки является его позиционирование на рынке недвижимости.

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

Учитывая локальное местоположение объекта, а также учитывая тот факт, что объект оценки расположен в очень удобном месте с точки зрения транспортной доступности, удаленность от черты города, наличие удобного выезда на КАД, Оценщик пришел к выводу, что объект оценки может быть позиционирован в секторе земельных участков для размещения объектов транспорта (под гаражи и автостоянки).

Оценщик изучил предоставленные документы, произвел описание объекта оценки и пришел к следующим выводам:

- Объект оценки расположен в Колпинском районе г. Санкт-Петербурга.
- Ближайшее окружение промышленная застройка.
- Объект оценки имеет выгодное с точки зрения транспортной доступности местоположение.
- Оцениваемый земельный участок обладает достаточной площадью для размещения объектов транспорта (под гаражи и автостоянки).
- Земельный участок обеспечен электроснабжением.
- Объект оценки может быть позиционирован в секторе земельных участков для размещения объектов транспорта (под гаражи и автостоянки).

3. Анализ рынка объекта оценки, и других внешних факторов, не относящихся непосредственно к Объекту оценки, но влияющих на его стоимость

Поскольку оценке подлежит расчет арендной платы за объект недвижимого имущества, Оценщик провел анализ экономической ситуации в стране и в регионе расположения недвижимого имущества, так как состояние экономики напрямую влияет на его стоимость, и, в том числе, на величину арендной платы. Кроме того, Оценщик проанализировал состояние рынка недвижимости в тех его сегментах, к которым относится фактическое использование Объекта оценки и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости (арендной платы). Все использованные материалы взяты из открытых официальных источников в период максимально приближенный к дате оценки.

Для полного, правильного и достоверного прогнозирования тенденций развития регионального рынка недвижимости необходимо понимать и учитывать факторы, влияющие на стоимость недвижимости анализируемого региона. Региональные рынки недвижимости функционируют под влиянием ряда взаимосвязанных групп факторов.

Данные факторы можно выделить в следующие основные группы: рыночные, политические и социально-экономические.

К *рыночным факторам* относят спрос и предложение, эластичность рынка и другие факторы, присущие нормально функционирующему рынку недвижимости как элементу рыночной экономики.

Политические факторы формируются ограничениями, налагаемыми на деятельность рынка недвижимости со стороны политики, проводимой в стране. В целом направленность политики Российской Федерации в отношении рынка недвижимости, можно охарактеризовать как удовлетворительную, так органы власти способствуют развитию рынка недвижимости, становлению его прозрачности и установлению справедливого налогообложения от кадастровой стоимости, приближенной к рыночной.

Экономические факторы включают:

- экономический уровень развития страны;
- темпы роста валового национального продукта;
- кредитно-денежную политику;
- темпы инфляции;
- колебания деловой активности;
- занятость населения;
- покупательную способность населения.

Социальные факторы представлены различными аспектами социально-экономической структуризации населения по различным основаниям, таким как социально-профессиональные, социально-потребительские, по уровню доходов, жилищных условий и т. д.

К данной группе факторов относят и демографические факторы, которые также влияют на состояние регионального рынка недвижимости. К ним относятся:

- численность населения;
- прирост населения;
- уровни рождаемости и смертности и др.

Анализ социально-экономического положения Российской Федерации, а также региона расположения объекта оценки, приведен в следующих разделах настоящего Отчета.

3.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации по итогам 4 квартала 2022 года

Основные показатели развития экономики РФ

По сведениям Министерства экономического развития РФ (далее – Минэкономразвития России) и Федеральной службы государственной статистики (Росстат), имеются следующие фактические данные по основным макроэкономическим показателям за период с 2018 года 2022 год.

Таблица 3.1 Макроэкономические показатели, % к соответствующему периоду предыдущего года

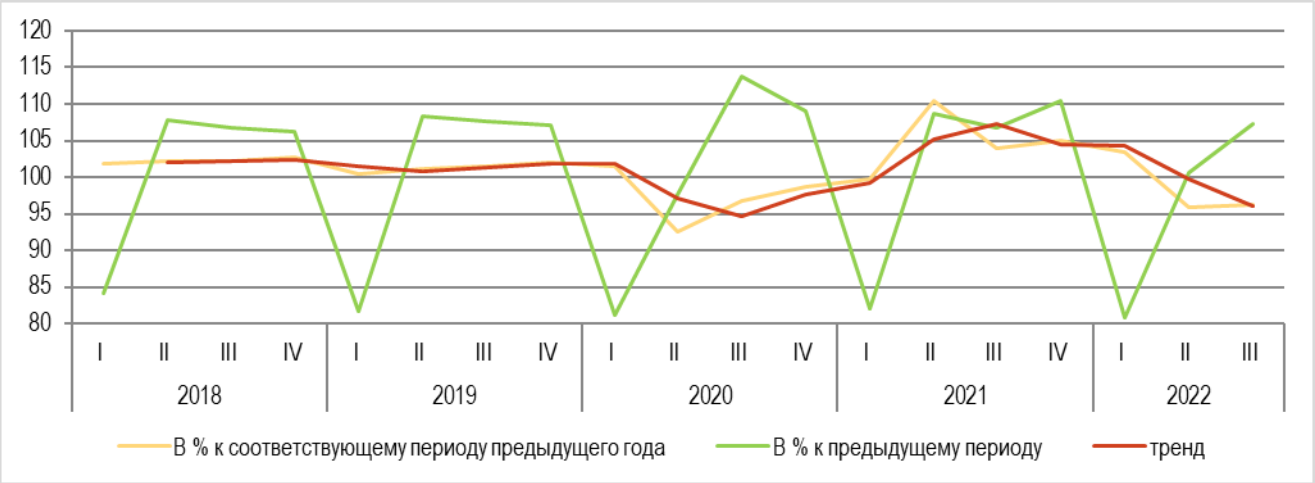
Показатели	2018	2019	2020	2021	I квартал 2022	II квартал 2022	III квартал 2022	IV квартал 2022	2022
ВВП	102,5	102	97,3	104,7	103,5	95,9	96,3	-	-
Строительство	105,3	102,1	100,7	106,0	103,9	103,6	105,2	106,9	105,2
Индекс потребительских цен	102,9	104,5	103,4	106,7	111,5	116,9	114,4	112,2	113,8
Индекс промышленного производства	102,9	103,4	97,1	106,3	105,1	97,4	98,8	97,0	99,4
Инвестиции в основной капитал	105,1	101,3	99,5	107,7	112,8	4,1	103,1	-	-
Реальные располагаемые денежные доходы населения	100,1	101	98	103,2	98,4	99,4	96,9	100,9	99,0
Реальная заработная плата	107,4	102,5	103,8	104,5	103,1	94,6	98,1	98,9[4]	98,9
Оборот розничной торговли	102,8	101,9	96,8	107,8	103,5	90,2	90,6	90,5	93,3
Экспорт товаров	127,4	94,4	78,3	146,8	102,1	-	-	-	
Импорт товаров	105,6	101,7	94,4	126,8	101,9	-	-	-	

Источник: данные Министерства экономического развития РФ, Федеральной службы государственной статистики,

Динамика ВВП

Объем ВВП России за январь-сентябрь 2022 года составил в текущих ценах 106 121,6 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2021 года составил 98,4%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2022 года по отношению к ценам января-сентября 2021 года составил 116,9%.

Рисунок 3.1 Динамика производства ВВП в период с 2018 года по III квартал 2022 года



Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Состояние промышленного производства

Индекс промышленного производства в 2022 году составил 99,4% по сравнению с 2021 годом. Добывающая промышленность показала рост +0,8%, несмотря на все внешние ограничения. Выпуск обрабатывающих производств снизился на -1,3%.

[4] Январь-ноябрь 2022 года в % к январю-ноябрю 2021 года

Рисунок 3.2 Индекс промышленного производства без исключения сезонной и календарной составляющих и с исключением, % к предыдущему периоду[5]



Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Уровень инфляции и динамика цен

Индекс потребительских цен по итогам 2022 года. составил +13,8%, в то время как по итогам 2021 года +6,7%.

Продовольственная инфляция за 2022 год составила 110,29% по сравнению с предыдущим периодом, непродовольственная – 112,7%.

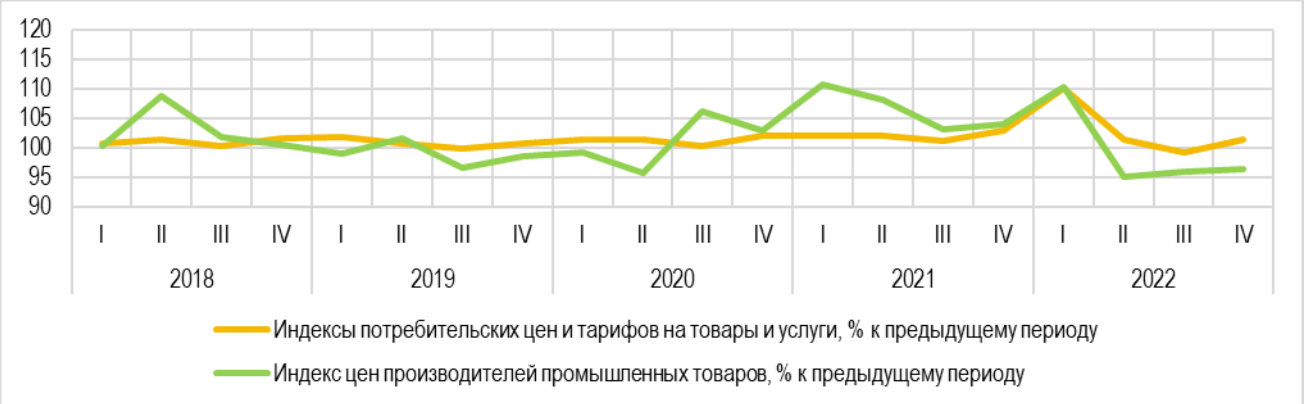
Таблица 3.2 Индексы цен и тарифов на конец периода, в процентах к соответствующему периоду предыдущего года

Показатель	2018	2019	2020	2021	2022
Индекс потребительских цен	102,9	104,5	103,4	106,7	113,8
Индекс цен производителей промышленных товаров	111,9	102,9	97,1	124,5	114,4
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	99,2	108,4	100,7	118,9	105,4
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	104,7	107,4	105,7	105,2	115,1
Индекс тарифов на грузовые перевозки	102	102,8	101,7	106,3	114,7

Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

На диаграмме ниже приведена динамика потребительских цен и цен производителей, в % к предыдущему периоду (кварталу).

Рисунок 3.3 Динамика потребительских цен и цен производителей, в % к предыдущему периоду



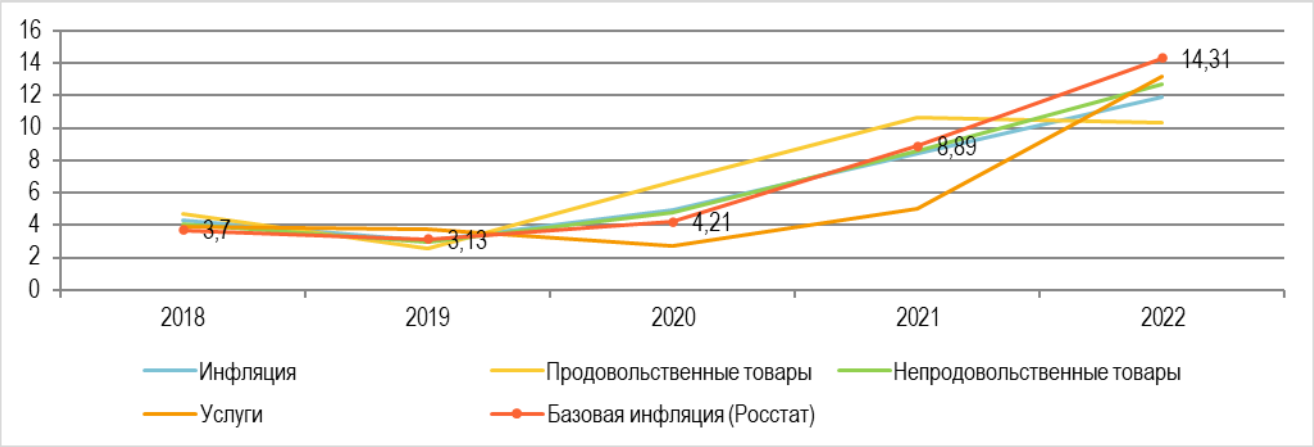
Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Динамика основных индикаторов инфляции по данным Минэкономразвития РФ приведена на графике ниже[6].

[5] Оценки данных с исключением сезонного и календарного факторов осуществлены с использованием программы "JDEMETRA+" При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

[6] https://economy.gov.ru/material/file/32f09dcdf3d57e7b87ae28a8f53b518d/13012023.pdf

Рисунок 3.4 Динамика индикаторов инфляции, в % к соответствующему периоду предыдущего года



Источник: данные Минэкономразвития РФ

Инвестиционная активность

Рост инвестиций в основной капитал, отражающий объем предложения инвестиционных товаров в экономике, за период январь-сентябрь 2022 года ускорился и составил 105,9% по отношению к такому же периоду 2021 года.

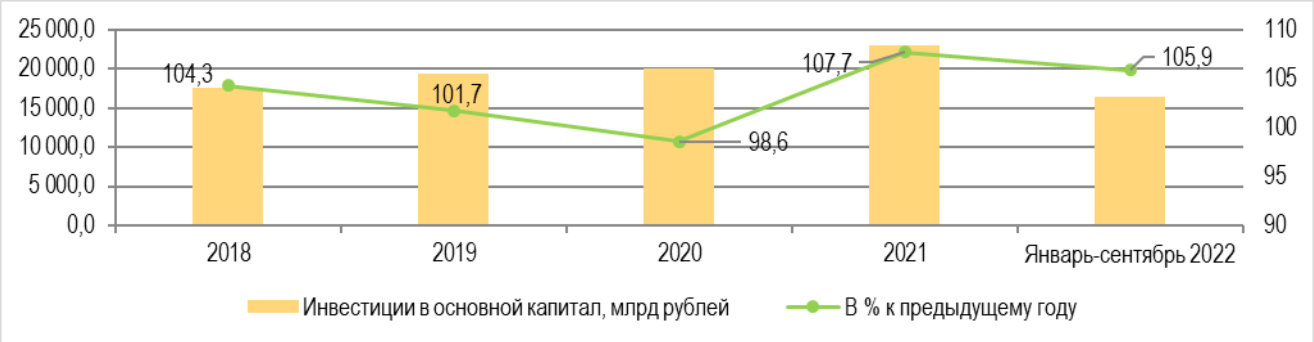
Таблица 3.3 Инвестиции в основной капитал

Показатель	2018	2019	2020	2021	Январь-сентябрь 2022
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	17 595,0	19 318,8	20 118,4	22 945,4	16 418,50
В % к предыдущему году	104,3	101,7	98,6	107,7	105,9

Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Динамика инвестиций в основной капитал в процентах в период с 2018 года по январь-сентябрь 2022 года приведена на графике ниже.

Рисунок 3.5 Динамика инвестиций в основной капитал



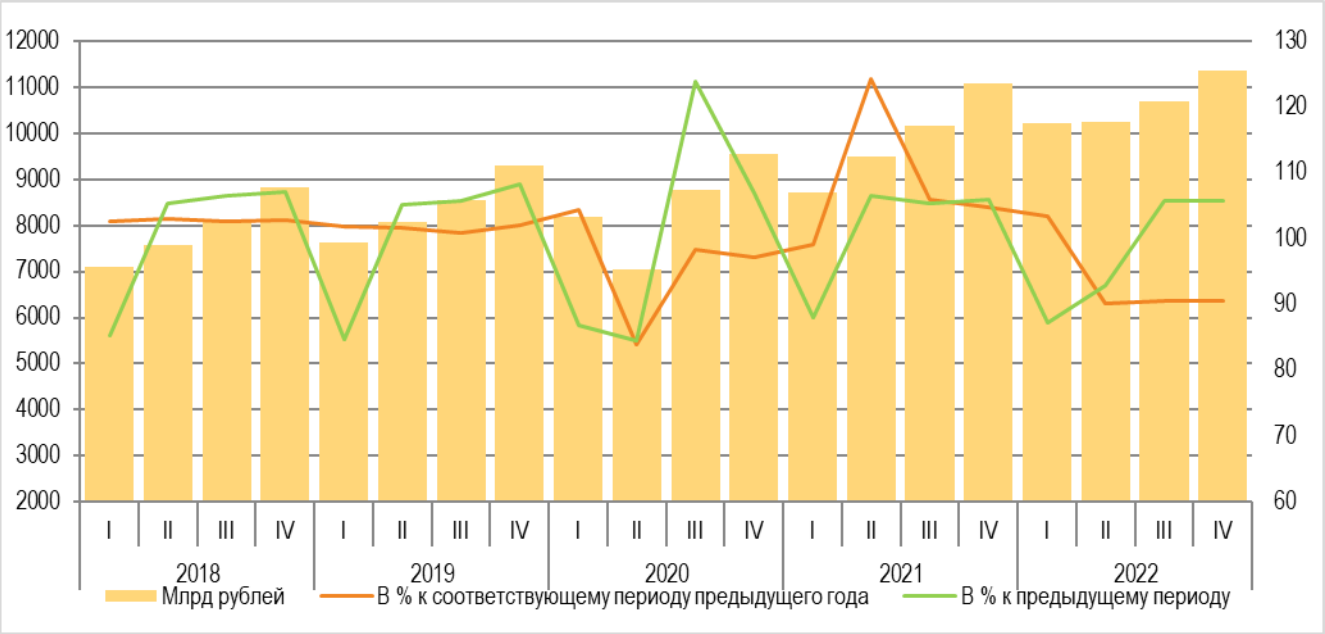
Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Потребительский спрос и доходы населения

Оборот розничной торговли в 2022 году составил 42 512,5 млрд рублей, или 93,3% к уровню предыдущего года.

Оборот общественного питания в 2022 году составил 2 282,9 млрд рублей, или 104,7% (в сопоставимых ценах) к 2021 году, объем платных услуг населению составила 12 627,5 млрд рублей, или 103,2% к 2021 году, оборот оптовой торговли – 12 1743,5 млрд рублей, или 85,5%.

Рисунок 3.6 Динамика оборота розничной торговли



Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Ситуация на рынке труда стабильная. По итогам 2022 года среднегодовой уровень безработицы составил 3,9% (4,8% за 2021 год). Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше по итогам года составила 74,9 млн человек

Уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше в декабре 2022 года составил 59,9%.

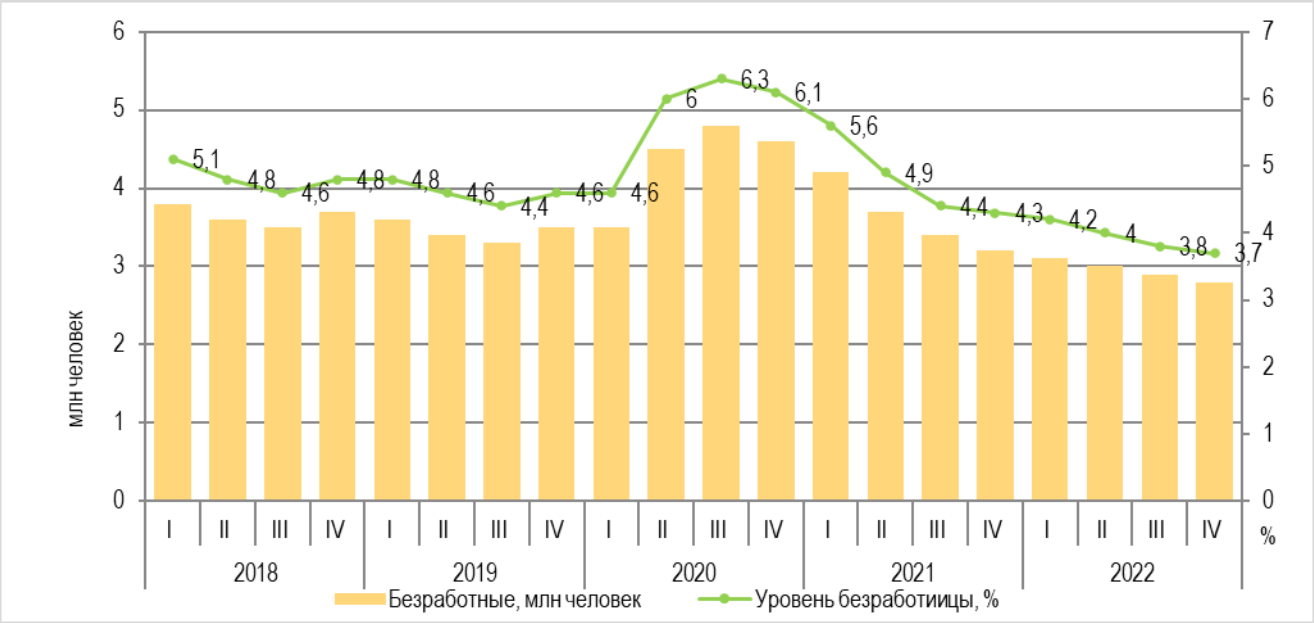
Среди занятых доля женщин в декабре составила 53,5%. Уровень занятости среди сельских жителей (53,8%) ниже уровня занятости городских жителей (62,0%).

Таблица 3.4 Динамика численности рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в период с 2018 года по 2022 год

Год	Рабочая сила		В том числе				Уровень безработицы, %
			занятые		безработные		
	млн человек	в % к соответствующему периоду предыдущего года	млн человек	в % к соответствующему периоду предыдущего года	млн человек	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
2018	76,2	99,9	72,5	100,3	3,7	92,2	4,8
2019	75,4	99	71,9	99,2	3,5	94,7	4,6
2020	74,9	99,4	70,6	98,1	4,3	124,7	5,8
2021	75,3	100,6	71,7	101,6	3,6	84	4,8
2022	74,9	99,4	72,0	100,4	3,0	81,3	3,9

Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Рисунок 3.7 Уровень общей безработицы за период с 2018 года по 2022 год



Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Реальные денежные доходы, по оценке, в 2022 году по сравнению с 2021 годом снизились на 1,4%, в IV квартале 2022 года - увеличились по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 0,4%.

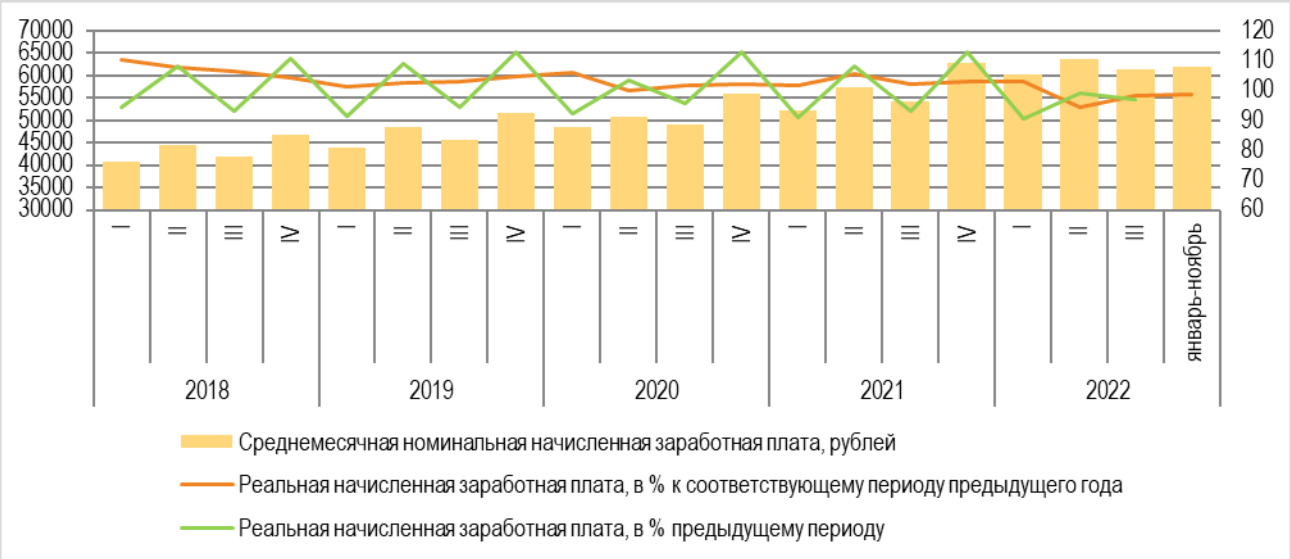
Аналогичная ситуация и по показателю реальных располагаемых доходов: сокращение по итогам года на -1,0% и рост в IV квартале 2022 года на +0,9%.

Рисунок 3.8 Динамика реальных денежных доходов за период с 2018 года по 2022 год



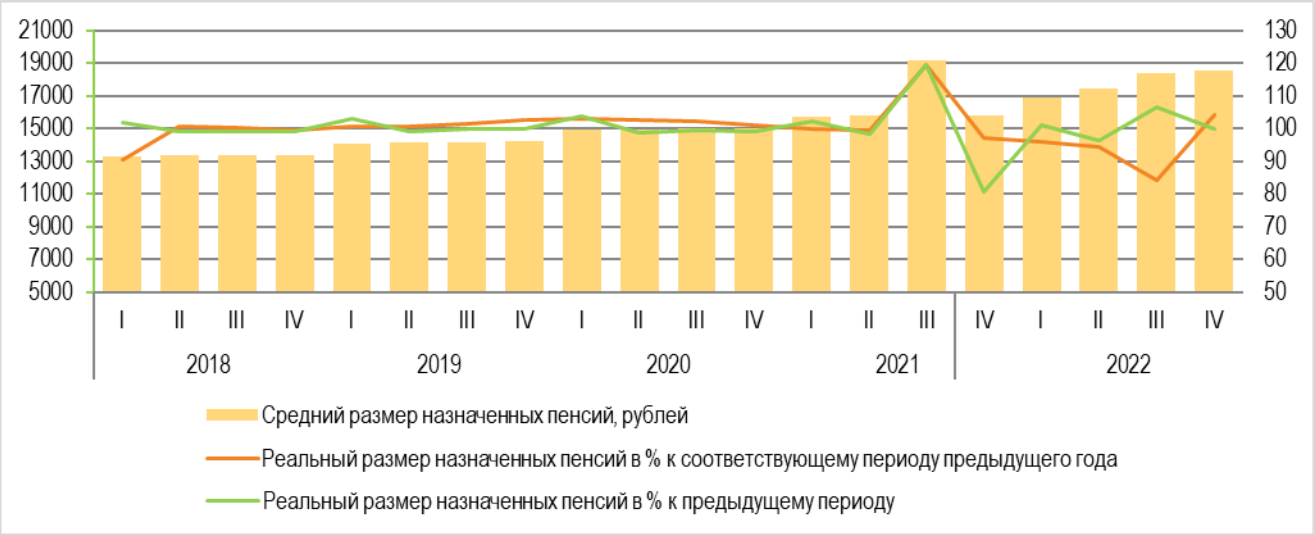
Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Рисунок 3.9 Динамика среднемесячной номинальной и реальной начисленной заработной платы работников организаций за период с 2018 года по ноябрь 2022 года



Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Рисунок 3.10 Динамика среднего размера начисленных пенсий[7]



Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Экспорт и импорт

Чистый экспорт (определяется как разница между экспортом и импортом товаров и услуг) в II квартале 2022 года составил 5 564,2 млрд рублей[8], по сравнению с соответствующим периодом 2021 года вырос на 1,15%.

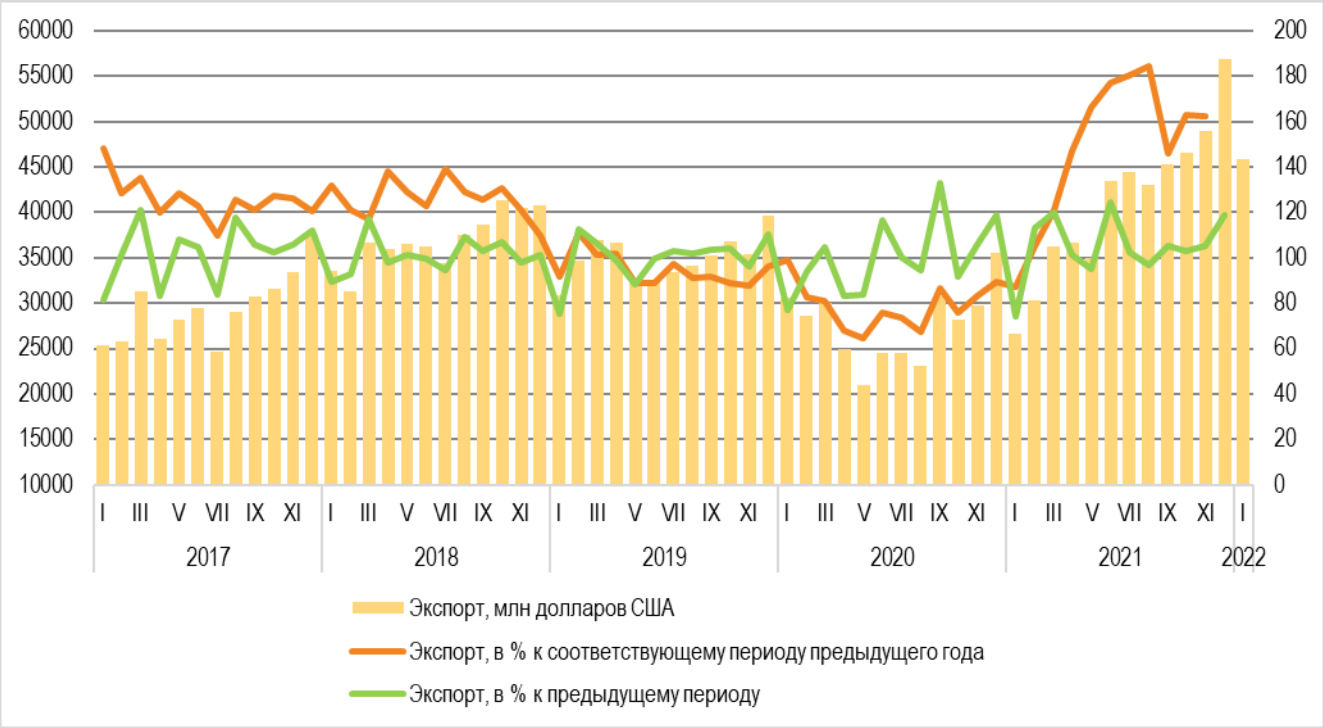
Динамика экспорта и импорта в России в период с 2017 года по январь 2022 года[9] приведены на диаграммах ниже.

[7] С учётом единовременных выплат в сентябре 2021 года

[8] https://rosstat.gov.ru/statistics/monitoring/sdds/data

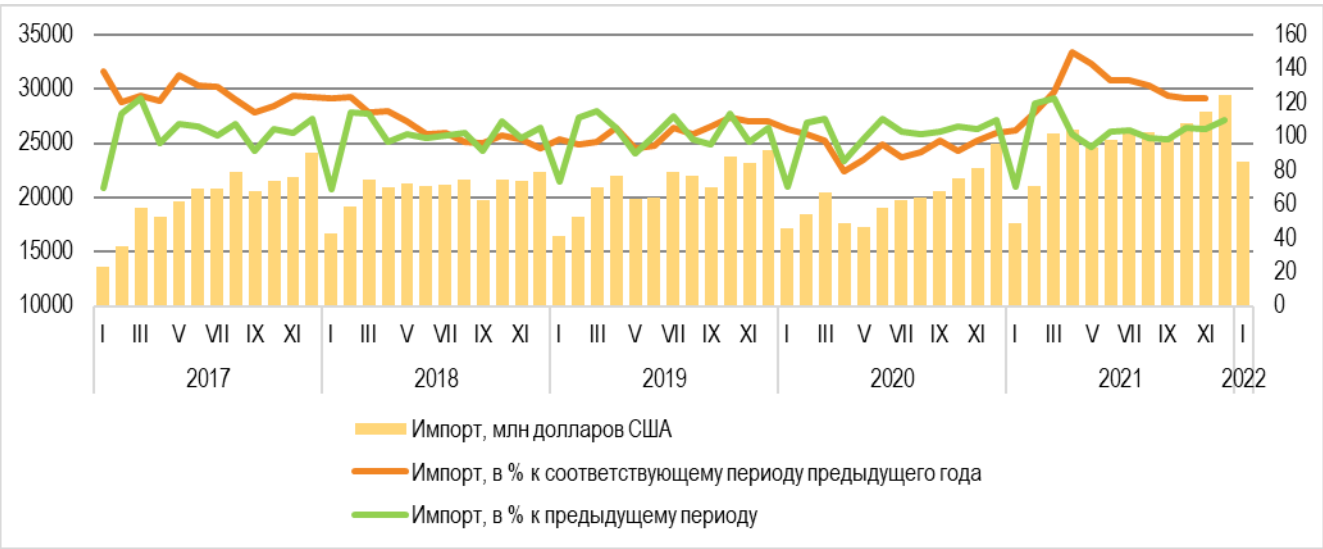
[9] Наиболее актуальные детализированные данные о внешней торговле, опубликованные Федеральной службой государственной статистики

Рисунок 3.11 Динамика экспорта в России в период с 2017 года по январь 2022 года



Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Рисунок 3.12 Динамика импорта в России в период с 2017 года по январь 2022 года



Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Прогноз влияния санкций на экономическое положение России[10]

После введения антироссийских санкций в феврале-марте 2022 года Банк России проводил опрос 27 экономистов из различных организаций и составил на основе их оценок консенсус-прогноз главных макроэкономических индикаторов.

Данные прогнозы составлялись ежемесячно (за исключением мая) начиная с февраля 2022 года.

- **Инфляция**: в февральском опросе медианный прогноз инфляции на 2023 год повышен на 0,2% до 6,0%. Аналитики по-прежнему ожидают, что инфляция вернется к уровню вблизи 4% в 2024 году.
- **Ключевая ставка**: в 2023-2024 годах аналитики ожидают более высокую траекторию ключевой ставки по сравнению с декабрьским опросом. Прогнозы выросли на 0,2% до 7,5% годовых и 6,8% соответственно. На 2025 год консенсус-прогноз средней ключевой ставки – 6,0% годовых. При этом медианная оценка нейтральной ключевой ставки изменилась на 0,5% до 6,0% годовых.

[10] http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/ (Даты проведения опроса: 27-31 января 2023 года).

- **ВВП**: аналитики улучшили оценку ВВП на 2022 год с −2,9% до −2,5%. Прогноз на 2023 год также заметно улучшен: с −2,4% до −1,5%. Аналитики снизили прогноз роста российской экономики на 2024 год на 0,3% до +1,2% и оставили неизменным прогноз на 2025 год (+1,5%). По мнению аналитиков, изменение ВВП в 2025 году к 2021 году составит −1,4% (в декабрьском опросе −2,4%). Оценка долгосрочных темпов роста ВВП неизменна – 1,5%
- **Уровень безработицы**: без существенных изменений. Согласно медианному прогнозу, аналитики ожидают плавного снижения безработицы с 4,3% в 2023 году до 4,0% в 2025 году.
- **Номинальная зарплата**: медианная оценка роста за 2022 год увеличилась на 0,5 п.п. до 12,4%. Прогноз роста за 2023 год, напротив, снизился на 0,5% до 7,0%. Прогнозы на последующие годы несколько повышены: до 6,8% (+0,3%) и 6,0% (+0,1%) соответственно.
- **Экспорт товаров и услуг**: прогноз на 2023 год практически без изменений. Ожидания на 2024-2025 годы вновь заметно пересмотрены вверх (2024 год: 500 млрд долл. США (+25 млрд долл. к декабрьскому опросу), 2025 год: 502 млрд долл. США (+45 млрд долл.). Таким образом, по прогнозу аналитиков, стоимостные объемы экспорта в 2025 году будут на 8,7% ниже, чем в 2021 году (в декабрьском опросе — на 17% ниже).
- **Импорт товаров и услуг**: аналитики повысили и прогнозы стоимостных объемов импорта на 2023-2025 годы по сравнению с декабрьским опросом. Согласно ожиданиям, в 2023 году импорт составит 360 млрд долл. США (+10 млрд долл.), в 2024 году – 374 млрд долл. США (+9 млрд долл.). Ожидания на 2025 год выросли до 390 млрд долл. США (+15 млрд долл.) и впервые с начала опросов по этому показателю (с июня 2022 года) превысили уровень 2021 года (на 2,6%).
- **Курс USD/RUB**: аналитики ожидают несколько более слабый рубль в сравнении с декабрьским опросом на всем прогнозном горизонте с тенденцией постепенного ослабления, аналогичной декабрьскому опросу. Прогноз аналитиков на 2023 год – 72,0 рублей за доллар, на 2024 год – 73,8 рублей за доллар, на 2025 год – 75,6 рублей за доллар.

Прогнозы развития РФ на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов

Основные параметры сценарных условий прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов сформированы Минэкономразвития РФ в базовом варианте.

Введенные иностранными государствами санкционные ограничения привели к усилению волатильности валютного курса, снижению цен на финансовые активы, расширению дефицита ликвидности банковского сектора. Одновременно ажиотажный спрос населения на ряд продовольственных и непродовольственных товаров в совокупности с ослаблением рубля привели к ускорению инфляции (до 17,8% в апреле в годовом выражении).

Основные параметры базового варианта

Траектория развития в 2024-2025 гг. будет в значительной степени определяться **эффективной реализацией мер экономической политики**, направленных на содействие адаптации экономики к новым условиям и структурной перестройке. В прогноз закладываются следующие предпосылки:

- сбалансированная бюджетная политика, подразумевающая достаточный для поддержания внутреннего спроса уровень государственных расходов при обеспечении долгосрочной бюджетной устойчивости;
- денежно-кредитная политика, учитывающая, наряду с целевым ориентиром по инфляции, необходимость подстройки структуры цен в экономике к новым условиям;
- реализация мер структурной экономической политики, направленных на переориентацию российских экспортных поставок (в том числе, через развитие транспортно-логических коридоров), замыкание производственных цепочек внутри страны и импортозамещение, обеспечение технологического суверенитета, стимулирование предпринимательской деятельности и инвестиционной активности, развитие финансовой системы.

В среднесрочной перспективе **снижение мировых цен продолжится**. Давление на конъюнктуру мировых рынков будет оказывать замедление роста мировой экономики. Вместе с тем по мере переориентации экспортных поставок в нейтральные страны дисконт нефти "Юралс" к "Брент" на прогнозном горизонте будет сокращаться. В результате ожидается постепенное снижение цены на нефть "Юралс" до 65 долл. США за баррель в 2025 году.

Спад физических объемов **российского экспорта** в 2023 году замедлится, а с 2024 года начнется восстановление. Основным драйвером роста на среднесрочном горизонте станет ненефтегазовый экспорт, в то время как объемы нефтегазового экспорта стабилизируются.

В то же время импорт товаров с учетом крепкого рубля и снятия ряда ограничений (в частности, на параллельный импорт) перешел к восстановлению уже со второй половины 2022 года (в первую очередь за счет потребительского импорта). С 2023 г. восстановительная тенденция активизируется за счет возобновления роста инвестиционного и

промежуточного импорта. Это приведет к сокращению профицита торгового баланса (с 14,1% ВВП в 2022 г. до 8,5% ВВП в 2025 г.) и счета текущих операций (с 11,5% ВВП в 2022 г. до 5,3% ВВП в 2025 году).

В свою очередь сокращение притока иностранной валюты по счету текущих операций, наряду с диверсификацией его валютной структуры, а также постепенная переориентация потоков капитала в нейтральные страны будут способствовать снижению давления на курс рубля. На среднесрочном горизонте в прогноз заложено постепенное ослабление российской валюты в соответствии с инфляционным дифференциалом, что будет способствовать сохранению стабильного реального эффективного курса рубля после его укрепления в 2022 году. При этом на всем прогнозном горизонте реальный эффективный курс рубля будет оставаться крепче средних уровней 2016-2021 годов.

По итогам 2023 года темпы роста потребительских цен ожидаются на уровне 5,5% (на конец года) с учетом продолжения восстановления потребительской активности, умеренного ослабления рубля, а также удорожания потребительского импорта из-за повышенной мировой инфляции и дополнительных транспортно-логистических издержек импортеров. В 2024-2025 годах инфляция выйдет на целевой уровень Банка России 4,0% (на конец года).

В 2024-2025 годах прогнозируется рост ВВП на уровне 2,6% в год. В 2025 году ВВП превысит уровень 2021 года на 1,2 процента.

При этом на среднесрочном горизонте ожидаются значимые структурные сдвиги с точки зрения компонентов спроса. Основным драйвером восстановления и последующего роста экономики станет потребительский спрос: показатели розничной торговли, платных услуг, доходов населения, реальных заработных плат к 2025 году превысят уровень 2021 года на 3–6 процентов.

Уровень безработицы на прогнозном горизонте будет последовательно снижаться (до 4,1% в 2025 году) в силу как демографических ограничений, так и увеличения доли затрат на труд в производственных затратах. Вместе с тем при снижении общего уровня безработицы будут сохраняться локальные региональные и отраслевые дисбалансы на рынке труда, обусловленные структурной перестройкой экономики.

Инвестиции в основной капитал в 2024-2025 годах также будут демонстрировать восстановительный рост опережающими темпами по сравнению с ВВП и к концу прогнозного периода превысят уровень 2021 года на 4,5%, что создаст основу для структурной перестройки российской экономики.

Чистый экспорт в 2024-2025 годах будет вносить околонулевой вклад в динамику ВВП.

Таблица 3.5 Основные показатели базового среднесрочного прогноза социально-экономического развития РФ до 2025 года

Показатели	2021	2022	2023	2024	2025
Цены на нефть марки "Юралс" (мировая), долл. США за баррель	69,1	80,0	70,1	67,5	65,0
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США	73,6	68,1	68,3	70,9	72,2
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю	8,4	12,4	5,5	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %	4,7	-2,9	-0,8	2,6	2,6
Инвестиции в основной капитал, %	7,7	-2,0	-1,0	3,9	3,7
Промышленное производство, %	6,4	-1,8	-1,3	2,2	2,3
Реальные располагаемые доходы населения, %	3,0	-2,2	1,6	2,8	2,5
Реальная заработная плата, %	4,5	-2,0	2,6	2,9	2,8
Оборот розничной торговли, %	7,8	-6,1	2,7	3,7	3,1
Экспорт товаров, млрд долл. США	494,4	578,6	529,0	522,0	530,4
Импорт товаров, млрд долл. США	304,0	276,2	303,3	317,5	330,3

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России

Основные выводы:

- Объем ВВП России за январь-сентябрь 2022 года составил в текущих ценах 106 121,6 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2021 года составил 98,4%.
- Индекс промышленного производства в 2022 году составил 99,4% по сравнению с 2021 годом. Добывающая промышленность показала рост +0,8%, несмотря на все внешние ограничения. Выпуск обрабатывающих производств снизился на -1,3%.
- Индекс потребительских цен по итогам 2022 года. составил +13,8%, в то время как по итогам 2021 года +6,7%.
- Продовольственная инфляция за 2022 год составила 110,29% по сравнению с предыдущим периодом, непродовольственная – 112,7%.
- Рост инвестиций в основной капитал, отражающий объем предложения инвестиционных товаров в экономике, за период январь-сентябрь 2022 года ускорился и составил 105,9% по отношению к такому же периоду 2021 года.

- Ситуация на рынке труда стабильная. По итогам 2022 года среднегодовой уровень безработицы составил 3,9% (4,8% за 2021 год). Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше по итогам года составила 74,9 млн человек. Уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше в декабре 2022 года составил 59,9%.
- Реальные денежные доходы, по оценке, в 2022 году по сравнению с 2021 годом снизились на 1,4%.
- Аналогичная ситуация и по показателю реальных располагаемых доходов: сокращение по итогам года на -1,0%.
- Оборот розничной торговли в 2022 году составил 42 512,5 млрд рублей, или 93,3% к уровню предыдущего года.
- Чистый экспорт (определяется как разница между экспортом и импортом товаров и услуг) в II квартале 2022 года составил 5 564,2 млрд рублей, по сравнению с соответствующим периодом 2021 года вырос на 1,15%.
- Кризис, вызванный антироссийскими санкциями февраля-марта 2022 года, не имеет долгосрочной тенденции развития, а резкий экономический спад, по оценкам аналитиков, компенсируется в ближайшие годы.

3.2. Социально-экономическое положение г. Санкт-Петербурга по итогам 4 квартала 2022 года[11]

Основные социально-экономические показатели развития г. Санкт-Петербурга представлены ниже.

Таблица 3.6 Основные показатели социально-экономического развития экономики г. Санкт-Петербурга

Наименование показателя	Январь-декабрь 2022 года	в % к январю-декабрю 2021 года
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд руб	31 747,4	-
Доходы бюджета Санкт-Петербурга, млрд руб	1 162,9	137,9
Промышленность. Инвестиции		
Индекс промышленного производства, %	-	103,9
Объем отгруженной продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах), млрд руб.	3 797,5	-
Объем инвестиций в основной капитал организаций (за счет всех источников финансирования), млрд руб. (январь-сентябрь 2022 года)	546,7	92,0
Потребительский рынок. Цены		
Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	1 951,2	87,5
Оборот оптовой торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	24 930,6	98,2
Оборот общественного питания (в сопоставимых ценах), млрд руб.	151,6	108,5
Объем платных услуг населению (в сопоставимых ценах), млрд руб.	693,6	104,0
Индекс потребительских цен, % (декабрь 2022 года к декабрю 2021 года)	-	111,5
Строительство. Транспорт и связь		
Объем работ по виду деятельности «Строительство» (в сопоставимых ценах), млрд руб.	508,5	98,0
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	3 474,2	100,3
Объем услуг по транспортировке и хранению (в действующих ценах), млрд руб.	1 357,7	124,3
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (в действующих ценах), млрд руб.	155,7	107,8
Уровень жизни населения		
Среднедушевые денежные доходы населения, руб. (январь-сентябрь 2022 года)	59 705	111,3
Реальные денежные доходы населения, % (январь-сентябрь 2022 года)	-	97,6
Рынок труда		
Номинальная средняя начисленная заработная плата одного работника, руб. (январь-ноябрь 2022 года)	81 507	111,3
Реальная средняя начисленная заработная плата одного работника, % (январь-ноябрь 2022 года)	-	97,7

Источник: по данным КЭПиСП

[11] Комитет по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга (https://cedipt.gov.spb.ru/)

Выводы:

- Объем отгруженной продукции в обрабатывающих производствах составил 3 797,5 млрд руб.
- Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» в январе-декабре 2022 года составил 508,5 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 2,0% меньше, чем в январе-декабре 2021 года.
- С начала года в Санкт-Петербурге введено в действие 3 474,2 тыс. кв. м жилья, что на 0,3% больше уровня января-декабря 2021 года.
- Оборот розничной торговли за январь-декабрь 2022 года составил 1 951,2 млрд руб., что на 12,5% меньше, чем за соответствующий период 2021 года.
- Объем платных услуг населению за январь-декабрь 2022 года составил 693,6 млрд руб., что на 4,0% больше, чем в январе-декабре прошлого года.
- Индекс потребительских цен в декабре 2022 года составил 111,5% к декабрю прошлого года, что выше, чем в декабре 2021 года (108,7% к декабрю 2020 года).
- За январь-декабрь 2022 года в бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 1 162,9 млрд руб. Общий объем доходов бюджета Санкт-Петербурга увеличился на 37,9%. Годовой уточненный план по доходам исполнен на 104,8%.
- По предварительной оценке, численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 декабря 2022 года составила 5 371,2 тыс. человек и с начала года уменьшилась на 6,3 тыс. человек.
- В январе-ноябре 2022 года в Санкт-Петербурге родилось 46,5 тыс. детей, что на 2,3 тыс. человек меньше значения соответствующего периода 2021 года.

3.3. Анализ рынка аренды коммерческих земельных участков г. Санкт-Петербурга в 2023 году

Земельный участок — пространственная граница государственного суверенитета, территория, на которую распространяются властные полномочия государства. Земля является объектом недвижимости, причем любое иное имущество, прочно связанное с ней, является недвижимостью только в силу своей связи с землей. Имеет определенный правовой статус, который определяет форму законного владения, целевое назначение и разрешенное использование. Статья 9 Конституции РФ устанавливает, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

В рамках данного обзора изучалась информация из открытых источников информации, анализировались статьи, содержащие экспертные мнения, профильные сайты, программы развития и прочие достоверные источники.

Ценообразующие факторы на рынке земельных участков

На земельном рынке можно выделить несколько сегментов в зависимости от различных характеристик.

1) Категория земель:
- Земли сельскохозяйственного назначения;
- Земли населенных пунктов;
- Земли промышленности;
- Земли особо охраняемых территорий;
- Земли лесного фонда;
- Земли водного фонда;
- Земли запаса.

2) Целевое назначение земель:
- Под индивидуальное жилищное строительство;
- Под коттеджное строительство;
- Под загородные дома и резиденции;
- Под садово-огородническое хозяйство;
- Под фермерское хозяйство;
- Под административно-производственные цели;
- Прочее.

3) Вид права пользования земельным участком:
- Собственность;

- Аренда;
- Постоянное бессрочное пользование;
- Владение.

4) Местоположение и окружение:
- Удаленность от транспортных магистралей;
- Удаленность от районных центров и крупных городов;
- Удаленность от береговой линии водоемов, лесного массива;
- Удаленность от промышленных предприятий, коммерческих объектов, жилой застройки;
- Другое окружение.

5) Размер земельного участка:
- Мелкие участки до 1 га;
- Средние участки 1 - 5 га;
- Большие участки 5 - 10 га;
- Крупные участки свыше 10 га.

6) Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций:
- Газоснабжение;
- Электроснабжение;
- Теплоснабжение;
- Водоснабжение;
- Канализация.

Категория земель первым делом отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Поэтому, исследуя земельный рынок в целом или анализируя возможность развития какого-то конкретного земельного участка, следует делать акцент на этой характеристике недвижимости. Не надо объяснять, что полноправный собственник земельного участка, равно как любого другого объекта недвижимости вправе распоряжаться им по своему усмотрению, разумеется, не выходя за рамки законодательства. С другой стороны, если земельный участок находится, например, на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь может распоряжаться объектом только с согласия органов власти. В случае аренды определяющим являются все оговоренные условия договорных арендных отношений. Именно ими обусловлены потенциально возможные действия арендатора земли.

Для административно-производственных целей выходят на первый план следующие определяющие критерии: важным моментом являются транспортные развязки и интенсивность движения, близость к крупным населенным пунктам, как местам сбыта, расположение вдоль транспортных магистралей и т.д.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

Таким образом, можно сделать выводы, что на стоимость земельного участка под промышленную застройку, влияют следующие основные ценообразующие факторы:

- Объем прав.
- Категория и вид разрешенного использования земельного участка.
- Местоположение.
- Общая площадь.
- Наличие коммуникаций.

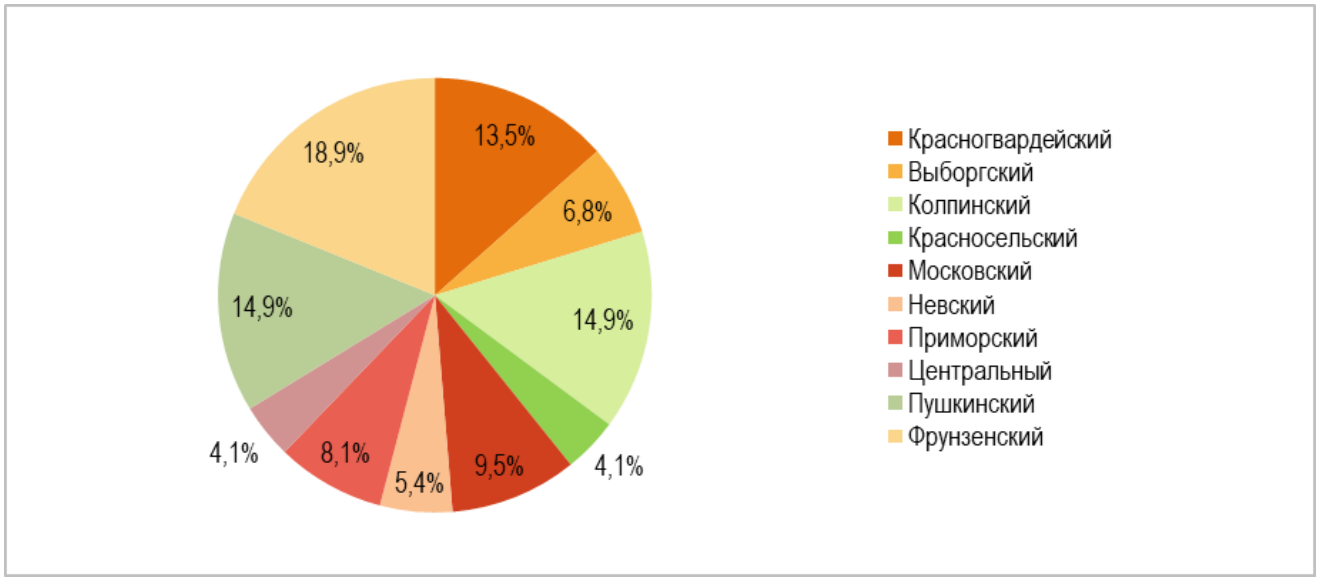
Подведены ли к участку коммуникации, обеспечивающие водоснабжение, электричество, канализацию, есть ли возможность газификации, наличие объектов инфраструктуры, перспектива организации охраны — все это увеличивает стоимость земли.

В данном разделе приводятся анализ фактических данных о ценах сделок и предложений, анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены, а также основные выводы относительно исследуемого рынка.

В целях анализа рынка и обеспечения аналогами для расчёта рыночной стоимости ежегодной арендной платы за земельный участок в рамках данной работы произведен мониторинг рынка аренды земельных участков коммерческого назначения.

Рынок аренды земли коммерческого назначения г. Санкт-Петербург

Рисунок 1.1 Структура рынка аренда земельных участков коммерческого назначения по районам г. Санкт-Петербурга

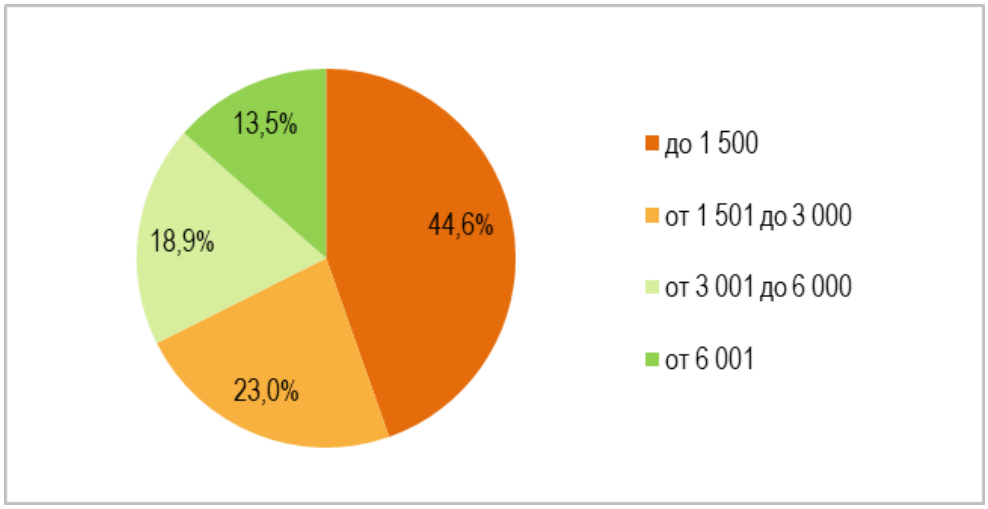


Источник: анализ рынка АФК-Аудит

В структуре рынка аренды земельных участков коммерческого назначения в Санкт-Петербурге наибольшую долю составляют объекты, расположенные в Фрунзенском, Пушкинском и Колпинском районах, и составляют 18,9% и 14,9% от общего объема предложений. Наименьшая доля предложений представлена в Красносельском и Центральном районах – до 5,0%.

В основном площадь земельных участков на рынке варьируется от 100 кв. м до 20 000 кв. м Наибольшее количество предложений представляют собой земельные участки площадью до 1 500 кв. м, на долю которых приходится по 44,6% от общего количества предложения. Наименьшее количество предложений представляют собой земельные участки площадью от 6 001 кв. м – 13,5%.

Рисунок 1.2 Структура рынка аренды земельных участков коммерческого назначения г. Санкт-Петербурга по площади



Источник: анализ рынка АФК-Аудит

Ставки аренды

Максимальные арендные ставки на земельные участки установлены для земель площадью до 5 000 кв. м, расположенные вдоль федеральных трасс на "красной линии", обеспеченные инженерными коммуникациями. Наименьшие арендные ставки установлены для земель, расположенных в отдалении от федеральных трасс, без инженерных коммуникаций, со сложной транспортной доступностью, а также для крупных земельных наделов.

Таблица 3.7 Предложения о сдаче в аренду коммерческих земельных участков в районе расположения Объекта оценки

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, кв. м	Арендная ставка, руб. в месяц с учетом НДС	Арендная ставка, руб./кв. м в месяц с учетом НДС	Ссылка на объявление
1	Аренда земельного участка	Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Севастьянова, участок 1 (юго-восточнее пересечения с Северной улицей)	5 720	286 000	50	https://www.avito.ru/sankt-peterburg_kolpino/zemelnye_uchastki/uchastok_60sot._promnaznacheniya_2840819078
2	Аренда земельного участка	Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Загородная, 9Б	3 000	195 000	65	https://100realt.ru/kolpino/arenda-zemli-promnaznacheniya-sankt-peterburg-kolpinskiy-r-n-zagorodnaya-ul-9b-8880843
3	Аренда земельного участка	Санкт-Петербург, пос. Металлострой, дорога на Металлострой, 5БР	5 000	300 000	60	https://100realt.ru/kolpino/arenda-zemli-promnaznacheniya-sankt-peterburg-kolpinskiy-r-n-pos-metallostroy-doroga-na-metallostroy-5br-10702489
4	Аренда земельного участка	Санкт-Петербург, пос. Петро-Славянка	2 000	120 000	60	https://100realt.ru/kolpino/arenda-zemli-promnaznacheniya-sankt-peterburg-kolpinskiy-r-n-pos-petro-slavyanka-7990112
5	Аренда земельного участка	Санкт-Петербург, 8-й верхний переулок	1 000	80 000	80	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_2507889432
7	Аренда земельного участка	Санкт-Петербург, Колпино, рядом с ул. Севастьянова, 10А	4 000	140 000	35	https://www.avito.ru/sankt-peterburg_kolpino/zemelnye_uchastki/uchastok_60sot._promnaznacheniya_2840819078
8	Аренда земельного участка	Ленинградская область, Санкт-Петербург, пос. Металлострой, дорога на Металлострой, 5А	700	35 000	50	https://100realt.ru/kolpino/arenda-zemli-promnaznacheniya-sankt-peterburg-kolpinskiy-r-n-pos-metallostroy-doroga-na-metallostroy-5a-7865856
9	Аренда земельного участка	Санкт-Петербург, ул. Тельмана, 14к3	1 500	60 000	40	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_2462063131
10	Аренда земельного участка	Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Шушары, Московское ш., 139	12 000	480 000	40	https://spb.cian.ru/rent/commercial/283242057/
11	Аренда земельного участка	Санкт-Петербург, мкр. Шушары, проезд 3-й Бадаевский	1 000	90 000	90	https://spb.cian.ru/rent/commercial/278427190/
12	Аренда земельного участка	Санкт-Петербург, Грузовой проезд, 13	3 700	444 000	120	https://spb.cian.ru/rent/commercial/279546128/
13	Аренда земельного участка	Санкт-Петербург, пос. Шушары, Московское шоссе	5 000	250 000	50	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_2658758650
14	Аренда земельного участка	Санкт-Петербург, ул. Зольная д.6	1 500	70 000	47	http://seisin.ru/аренда-земельных-участков/
15	Аренда земельного участка	Санкт-Петербург, Шуваловский пр-т	5 000	400 000	80	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_50sot._promnaznacheniya_2229665550

Источник: анализ рынка

Ставки аренды на земельные участки коммерческого назначения в рассматриваемом регионе варьируются в диапазоне от 35 до 120 руб./кв. м (с учётом НДС). Средняя арендная ставка 58 руб./кв. м (с учётом НДС).

Рынок аренды земельных участков коммерческого назначения в рассматриваемом регионе, которые являются наиболее сопоставимыми по местоположению и основным физическим характеристикам с Объектом оценки, исходя из объема имеющихся на открытом рынке предложений, можно охарактеризовать как "активный".

Оценщик провел консультации с профессиональными участниками рынка коммерческой недвижимости на предмет анализа основных ценообразующих факторов, влияющих на стоимость земельных участков, и пришел к выводу о том, что к ним относятся:

- **Передаваемые имущественные права**: земельные участки могут передаваться на праве собственности, долгосрочной или краткосрочной аренды, аренды на инвестиционных условиях. По данным Справочника Оценщика недвижимости[12], значимость данного фактора оценивается на 13%. Наиболее распространенными видами прав для земельных участков промышленного назначения являются право собственности и право долгосрочной аренды (на срок 49 лет).
- **Условия финансирования**: цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. При реализации земельных участков промышленного назначения на рыночных условиях платеж, как правило, осуществляется денежными средствами.
- **Условия продажи**: данный фактор обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия существенно влияют на цены сделки. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на величину стоимости объекта недвижимости.
- **Условия рынка** (время совершения сделки): на рынке земли цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные и дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.
- **Вид использования или зонирования (вид разрешенного использования)**: в рамках данного отчета анализируется рынок земельных участков, на которых возможно размещение объектов придорожного сервиса. Такие земельные участки продаются в основном на землях категорий – земли населенных пунктов, земли промышленности.
- **Местоположение (статус населенного пункта, местонахождение в пределах города, категория автодороги, у которой расположен объект)**. Местоположение для земельных участков является одним из главных ценообразующих факторов. По данным Справочника Оценщика недвижимости[12], значимость данного фактора оценивается на 34%.
- **Автомобильные магистрали (линия расположения относительно магистрали)**. Фактор "Автомобильные магистрали" можно рассматривать как совокупность влияния нескольких показателей: интенсивность автомобильного трафика на магистрали, близость к магистрали и качество проезда. По данным Справочника Оценщика недвижимости[12], значимость данного фактора оценивается на 17%.
- **Наличие отдельного съезда** с автомобильной дороги общего пользования с твердым покрытием. Наличие отдельного съезда с дороги общего пользования всегда является преимуществом.
- **Общая площадь (фактор масштаба)** - при прочих равных условиях цена единицы площади большого объекта недвижимости меньше, чем объекта меньшей площади. По данным Справочника Оценщика недвижимости[12], значимость данного фактора оценивается на 12%.
- **Наличие благоустройства** – наличие ограждений, контрольно-пропускных пунктов является преимуществом для потенциального покупателя.
- **Наличие объектов капитального строительства на участке**: наличие строений на участке может быть как положительным, так и отрицательным фактором. Присутствие на участке ветхих строений требует дополнительных затрат на снос данных объектов.

[12] Лейфер Л. А. Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение / Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. – Нижний Новгород: Изд-во "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2018 (стр. 88, табл. 9).

- **Наличие (отсутствие) инженерного обеспечения**. Стоимость полностью инженерно-подготовленных участков значительно выше по сравнению с земельными участками без инженерных коммуникаций. По данным Справочника Оценщика недвижимости[12], значимость данного фактора оценивается на 25%.

Выводы:

- Ставки аренды на земельные участки коммерческого назначения в рассматриваемом регионе варьируются в диапазоне от 35 до 120 руб./кв. м (с учётом НДС). Средняя арендная ставка 58 руб./кв. м (с учётом НДС).
- Рынок аренды земельных участков коммерческого назначения в рассматриваемом регионе, которые являются наиболее сопоставимыми по местоположению и основным физическим характеристикам с Объектом оценки, исходя из объема имеющихся на открытом рынке предложений, можно охарактеризовать как "активный".
- К основным ценообразующим факторам относятся: передаваемые имущественные права, условия продажи, условия рынка, вид разрешенного использования, местоположение, автомобильные магистрали.

4. Анализ наиболее эффективного использования

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

физическая осуществимость: рассмотрение физически возможных для объекта способов использования;

юридическая допустимость: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, нормам градостроительства, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству и т.д.;

финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта;

максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную чистую текущую стоимость.

Физическая возможность

Рассматриваемый фактор диктуется физическими характеристиками самого земельного участка (размер участка, рельеф, форма, инженерно-геологические параметры грунтов и пр.). Под физической возможностью предполагается такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки. Предполагается, что конфигурация будущей застройки не затрагивает существующие инженерные коммуникации.

Рельеф участка - ровный, форма – приближенная к прямоугольной. Документы, характеризующие гидрогеологическое и инженерно-геологическое состояние грунтов, Оценщику не предоставлены. Предполагается, что состояние грунтов не накладывает ограничения на все виды строительства (подземное и надземное) и несущие свойства грунтов не ограничивает высотные параметры застройки. Предполагается, что конфигурация будущей застройки не затрагивает существующие инженерные коммуникации.

Физических характеристик, накладывающих ограничения на использование оцениваемого участка, Оценщиком не обнаружено.

Таким образом, все возможные варианты использования Объекта оценки являются физически осуществимыми, ограничения на использование участка накладывает лишь его площадь и форма.

Юридическая допустимость

Объект оценки представляет собой земельный участок площадью 4 005 кв. м с кадастровым номером 78:37:0017212:1003, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Колпино, Финляндская улица, дом 31, участок 1.

Согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии[13], Объект оценки имеет категорию земель – земли населённых пунктов, вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка – для размещения объектов транспорта (под гаражи и автостоянки). Согласно данным РГИС[14] оцениваемый земельный участок относится к территориальной зоне ТП4 (Производственная зона объектов тяжелой промышленности, а также объектов строительной промышленности с включением объектов инженерной инфраструктуры).

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства[15].

Основные виды разрешенного использования: хранение автотранспорта; предоставление коммунальных услуг; административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг; общежития; приюты для животных; тяжелая промышленность; строительная промышленность; внеуличный транспорт; обеспечение внутреннего правопорядка; улично-дорожная сеть; благоустройство территории.

Условно разрешенные виды использования: служебные гаражи; заправка транспортных средств; обеспечение дорожного отдыха; автомобильные мойки; ремонт автомобилей; автомобилестроительная промышленность; легкая

[13] Публичная кадастровая карта (http://pkk5.rosreestr.ru/)

[14] https://rgis.spb.ru/

[15] http://www.peterland.info/pzz/tp4.htm

промышленность; фармацевтическая промышленность; нефтехимическая промышленность; энергетика; склады; железнодорожные пути; обслуживание железнодорожных перевозок; ритуальная деятельность.

Таким образом, в данном случае юридически правомочным является вариант использования оцениваемого земельного участка – для размещения объектов транспорта (под гаражи и автостоянки).

Финансовая обоснованность

Юридически правомочные и физически возможные способы использования земельного участка на данном этапе анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные расходы, финансовые издержки и возврат вложенного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давать положительный доход с достаточной отдачей на собственный капитал, рассматриваются как финансово приемлемые и оправданные.

При анализе критерия финансовой оправданности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого земельного участка. Местоположение земли считается основным фактором, определяющим ее стоимость. На потенциал местоположения земельного участка значительно влияет характеристика окружающего типа землепользования.

На этапе анализа земельного участка по критерию юридической правомочности было выявлено, что правомочным вариантом использования земельного участка является использование его в качестве земельного участка для размещения объектов транспорта (под гаражи и автостоянки).

Для размещения объектов транспорта качество местоположения, с точки зрения рентабельности и уровня наличия потенциального потребителя, определяется расположением относительно значимых транспортных магистралей, центров деловой активности, характером окружающей застройки, наличием в непосредственной близости предприятий с собственным автопарком.

Оцениваемый земельный участок расположен в Санкт-Петербурге городе Колпино. Ближайшая автомагистраль – ул. Софийская. Транспортную доступность можно охарактеризовать как хорошую. Ближайшее окружение Объекта оценки представляет собой промзону.

Таким образом, участок расположен в крупной промышленной зоне города, вблизи автомагистрали, что обеспечивает спрос со стороны якорных и транзитных потребителей автостоянок. Помимо этого, оцениваемый участок по своим физическим характеристикам, особенностям местоположения, по мнению Оценщика, соответствует требованиям, предъявляемым потенциальными арендаторами и покупателями к участкам с возможностью размещения автостоянок.

На основании вышеизложенного, наиболее эффективным использованием земельного участка является размещение объектов транспорта (под гаражи и автостоянки).

5. Определение рыночной арендной платы за Объект оценки

5.1. Процесс оценки

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

Для определения стоимости объекта используются (или обосновывается отказ от использования) три подхода к оценке – затратный, сравнительный и доходный. Выполнение данного этапа включает в себя выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. Все расчеты проводятся с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Далее проводится обобщение результатов, полученных в рамках реализации каждого из подходов к оценке, и определяется итоговая величина стоимости объекта оценки. Данный этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного товарного рынка используемые методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка. Данные собираются и анализируются с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия, которые получаются в стоимости по разным подходам, обусловлены, как правило, целым рядом факторов, важнейшим из которых являются неравновесный характер спроса и предложения.

5.2. Описание подходов и методов, используемых при проведении оценки

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

Подход к оценке – совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

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

Определения, критерии возможности применения и основные этапы сравнительного, доходного и затратного подходов к оценке регламентированы ФСО V.

Согласно Распоряжению Минимущества РФ от 10.04.2003 N 1102-р "Об утверждении Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" при оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и права аренды земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

Доходный подход

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

Применимость доходного подхода анализируется с учетом следующих обстоятельств:

- способности объекта приносить доход;

- степени неопределенности будущих доходов.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Согласно теории оценки применение доходного подхода должно быть обусловлено тем, что рассматриваемая собственность, может существовать как самостоятельная экономическая единица, приносящая доход. В рамках данного подхода доход, приносимый недвижимостью, в т.ч. доход от аренды генерируется в его стоимость.

Доходный подход определяет стоимость объектов приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвесторов к конечной отдаче. Требования к отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Согласно классической трактовке доходного подхода рыночная арендная плата может быть определена путем уменьшения действительного валового дохода арендатора от использования объекта за вычетом его операционных расходов и его интереса.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Метод капитализации дохода

Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого права аренды земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого правом аренды земельного участка при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;
- расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого данным правом.

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

При оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка доход от данного права рассчитывается как разница между земельной рентой и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, за соответствующий период. При этом величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Определение рыночных ставок арендной платы в рамках данного метода предполагает следующую последовательность действий:

- отбор для земельного участка, право аренды которого оценивается, аналогичных объектов, ставки арендной платы по которым известны из сделок аренды и (и/и) публичной оферты;
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение земельного участка, право аренды которого оценивается, с аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому элементу сравнения характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка, право аренды которого оценивается;
- определение по каждому элементу сравнения корректировок ставок арендной платы аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от земельного участка, право аренды которого оценивается;
- корректировка по каждому элементу сравнения ставки арендной платы каждого аналога, сглаживающая их отличия от земельного участка, право аренды которого оценивается;

- расчет рыночной ставки арендной платы для земельного участка, право аренды которого оценивается, путем обоснованного обобщения скорректированных ставок арендной платы аналогов.

При расчете коэффициента капитализации для дохода, создаваемого правом аренды земельного участка, следует учитывать: безрисковую ставку отдачи на капитал; величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в приобретение оцениваемого права аренды; наиболее вероятный темп изменения дохода от права аренды земельного участка и наиболее вероятное изменение его стоимости (например, при уменьшении стоимости права аренды - учитывать возврат капитала, инвестированного в приобретение права аренды).

В случае наличия достоверной информации о величине дохода, создаваемого аналогом объекта оценки за определенный период времени, и его цене коэффициент капитализации для дохода, создаваемого правом аренды земельного участка, может определяться путем деления величины дохода, создаваемого аналогом за определенный период времени, на цену данного аналога.

Метод остатка

Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом остатка рекомендуется использовать положения пункта 5 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р, с учетом следующих особенностей:

- в составе операционных расходов в том числе учитывается величина арендной платы, предусмотренная существующим договором аренды земельного участка;
- разница между чистым операционным доходом от единого объекта недвижимости и чистым операционным доходом, относящимся к улучшениям земельного участка, является частью земельной ренты, не изымаемой собственником земельного участка в форме арендной платы, а получаемой арендатором;
- при расчете коэффициента капитализации для дохода от права аренды следует учитывать вероятность сохранения разницы между величиной ренты и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды, а также возможность заключения арендатором нового договора аренды на определенный срок.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом предполагаемого использования рекомендуется использовать положения пункта 6 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р, с учетом следующих особенностей:

- в составе операционных расходов в том числе учитывается величина арендной платы, предусмотренная существующим договором аренды земельного участка;
- при расчете ставки дисконтирования для дохода от права аренды следует учитывать вероятность сохранения дохода от данного права;
- при определении прогнозного периода следует учитывать период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды, а также возможность заключения арендатором нового договора на определенный срок.

Сравнительный подход

Согласно ФСО V сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами).

Применимость сравнительного подхода анализируется с учетом следующих обстоятельств:

- активность рынка;
- доступность информации о сделках/предложениях;
- актуальность рыночной информации;
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки.

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки). Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Сравнительный подход основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с аналогичными ему объектами, которые были сданы или предложены к сдаче в аренду.

Основой для применения метода сравнительного анализа служит тот факт, что арендатор при принятии решения о заключении договора аренды руководствуется в первую очередь рыночными ставками арендной платы за объекты аналогичного назначения и близкие по характеристикам к оцениваемому.

Метод сравнительного анализа используется в том случае, если рынок объекта активен, то есть на дату оценки имеется информация о достаточном для оценки количестве сделок или предложений сдать или взять в аренду объект недвижимости по частям или целиком.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом сравнения продаж рекомендуется использовать положения пункта 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р, с учетом следующих особенностей.

При оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка методом сравнения продаж в составе факторов стоимости в том числе учитываются следующие факторы:

- период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды;
- величина арендной платы, предусмотренная договором аренды;
- порядок и условия внесения (в том числе периодичность) и изменения арендной платы, предусмотренные договором аренды;
- необходимость получения согласия собственника на совершение сделки с правом аренды;
- наличие у арендатора права выкупа арендованного земельного участка;
- наличие у арендатора преимущественного права на заключение нового договора аренды земельного участка по истечении срока договора аренды.

Метод выделения

Метод применяется для оценки права аренды застроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом выделения рекомендуется использовать положения пункта 2 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р.

Метод распределения

Метод применяется для оценки права аренды застроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом распределения рекомендуется использовать положения пункта 3 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р.

Затратный подход

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

Применимость затратного подхода анализируется с учетом:

- возможности для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки;
- надежности других подходов к оценке объекта.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

При определении рыночной арендной платы, в рамках затратного подхода, исходя из принципа замещения, может применяться метод компенсации затрат арендодателя.

Определение величины арендной платы в рамках данного метода предполагает в общем случае расчет суммы возмещения всех затрат арендодателя на создание и эксплуатацию объекта аренды с учетом дохода на вложенный

капитал, поскольку собственник вложил денежные средства в постройку или покупку приносящего доход имущества в обмен на право получать в будущем доход от сдачи его в аренду и от последующей продажи.

Таким образом, арендный платеж должен обеспечить собственнику определенную норму дохода и позволить по окончании срока аренды восстановить объект до первоначального состояния или, в случае износа объекта аренды до состояния, делающего его восстановление экономически нецелесообразным, снести объект и построить новый. В связи с этим арендный платеж должен учитывать не бухгалтерский износ объекта аренды, а накопленный, включая физический, функциональный и внешний, поскольку снижение рыночной стоимости происходит за счет их совокупного влияния.

5.3. Выбор подходов к оценке рыночной арендной платы за Объект оценки

Сравнительный подход

Согласно п. 10 ФСО V:

"В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- *учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;*
- *использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;*
- *учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;*
- *рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;*
- *учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости".*

Согласно анализу рынка объекта оценки (раздел 3 Отчета) рынок аренды объектов, аналогичных оцениваемому, в рассматриваемом регионе можно охарактеризовать как активный. В открытых источниках представлено достаточное количество предложений к аренде объектов, сходных с оцениваемым, поэтому в настоящем Отчете использован сравнительный подход.

Доходный подход

Согласно п. 12 ФСО V:

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

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

Учитывая сложившиеся тенденции рынка недвижимости Объекта оценки в рассматриваемом населенном пункте (районе) расположения, применение доходного подхода требует значительного количества допущений. Спрогнозировать будущие доходы и расходы в условиях сложившейся макроэкономической ситуации с высокой долей достоверности представляется затруднительным. Использование доходного подхода в данных обстоятельствах может исказить полученный результат, в связи, с чем Оценщик принял решение не использовать доходный подход в рамках настоящего отчета.

Затратный подход

Согласно п. 25 ФСО V:

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

- *возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;*

- *надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан".*

Объект оценки не является специализированным и способен генерировать доход. Ввиду необходимости проведения целого ряда расчетов в рамках затратного подхода (при выделении дохода арендодателя на вложенный капитал (рентабельность инвестированного капитала) и определении величины возмещения капитала), сопряженных с необходимостью ввода различных предположения/допущений из-за отсутствия достоверной информации, Оценщик отказался от его реализации.

Таким образом, при определении рыночной арендной платы за Объект оценки Оценщиком был применен только сравнительный подход.

5.4. Определение рыночной арендной платы за Объект оценки с использованием сравнительного подхода

5.4.1. Термины и определения

Сравнительный подход[16] – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами).

Аналог – объект, идентичный или аналогичный по своим характеристикам (экономическим, материальным, техническим и др.) объекту оценки, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Единица сравнения – количественный параметр измерения объекта оценки. При оценке объектов недвижимого имущества – цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу.

Скорректированные значения единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки – цены продажи аналогов после их корректировки на различия с объектом оценки.

Ставка рыночной арендной платы (или рыночная арендная ставка) – рыночная стоимость имущественных прав владения и пользования по договору аренды 1 кв. м площади объекта недвижимости (в год, в месяц или в квартал).

Рыночная арендная плата – расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях[17].

Аренда – имущественные права владения и пользования по договору аренды.

5.4.2. Принципы и основное содержание[18]

Сравнительный подход базируется на принципе спроса и предложения, в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте в данное время и на данном рынке.

Данный подход является методом прямого моделирования факторов спроса и предложения. При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется принципом замещения, который гласит, что максимальная стоимость объекта оценки не превышает минимальной цены объекта-аналога, обладающего аналогичными характеристиками (ценообразующими факторами).

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений[19].

Сравнительный подход, помимо прямого назначения (оценка рыночной стоимости), может использоваться для оценки арендных ставок.

[16] Ст. 4 ФСО V;

[17] Ст. 9 ФСО №7

[18] Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. М.: Маросейка, 2009 – стр. 83, 85

[19] Ст. 22а ФСО №7

5.4.3. Основные этапы[20]

Для определения стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом, как правило, используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту. При этом при использовании информации о сделках оценщик должен установить, в какой степени они соответствуют понятию и определению рыночной стоимости;
2. Проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;
4. Сравнение сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) по элементам сравнения (факторам стоимости, ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения и внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения;
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. Единицы сравнения используются для того, чтобы сделать удобной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов. Гораздо проще ориентироваться в стоимости, имея информацию о цене за квадратный метр, чем информацию о стоимости объекта целиком.

Вывод:

- Оценщик при проведении расчетов в качестве единицы сравнения используют типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема[21];
- Учитывая специфику российского рынка недвижимости (информация об условиях сделки в большинстве случаев конфиденциальна, а доступная информация не всегда отражает реальную цену сделки) цена предложения является более надежным и реальным ориентиром. Информация в листингах предложения общедоступна, наглядна и может быть подтверждена (копии интернет-страниц, коммерческое предложение, данные периодических специализированных изданий и т. д.), поэтому ее использование не противоречит федеральным стандартам оценки.

5.4.4. Элементы сравнения[22]

Различают девять основных элементов сравнения, по которым выполняется корректировка цен аналогов:

1. *Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Цена сделки определяется составом имущественных прав.* Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.
2. *Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).* Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня.
3. *Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).* Корректировки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены и сделаны соответствующие корректировки цены сделки.
4. *Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).* Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На

[20] Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. М.: Маросейка, 2009 – стр. 86

[21] Ст. 22г ФСО №7

[22] Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009 – стр.86-93., п.22е ФСО №7

рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

5. *Вид использования и (или) зонирование.* Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.
6. *Местоположение объекта.* Местоположение является одним из важнейших факторов стоимости, именно поэтому подбор аналогов осуществляется, как правило, с территории, которая непосредственно примыкает к объекту оценки, либо с территории, которая по своим характеристикам аналогична ей.
7. *Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка и иные характеристики.*
8. *Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).*
9. *Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.* Иногда в состав стоимости передаваемого объекта недвижимости включают компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом, например мебель или оборудование, являющееся предметами бизнеса (кухонные плиты или встроенные холодильники). Стоимость таких предметов необходимо вычесть из стоимости сопоставимого объекта.

5.4.5. Последовательность корректировок[23]

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым четырем элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$Ц^{кор} = Ц(1 + a_1\Delta x_1) * (1 + a_2\Delta x_2) * ... * (1 + a_r\Delta_r)$$

Корректировки на передаваемые имущественные права, условия финансирования, условия продажи и рыночные условия часто выражаются в процентных значениях.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения: $a_{r+1}\Delta x_{r+1} + ... + a_к\Delta x_к$.

5.4.6. Методы расчета корректировок[24]

В методе рыночных сравнений различают две группы методов расчета корректировок: количественные и качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и аналогов, используемых для оценки.

Если количество n аналогов больше или равно количеству k ценообразующих факторов, увеличенному на единицу (n ≥ k + 1), то для оценки используются количественные методы:

- анализ пар данных;
- анализ групп данных;
- матричная алгебра;
- статистический анализ и корреляционно-регрессионный анализ;
- графический анализ;
- анализ затрат;
- анализ вторичных данных и др.

[23] Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009 – стр. 93.

[24] Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009 – стр.97-100.

Если количество n аналогов меньше количества k ценообразующих факторов, увеличенному на единицу (n<k + 1), то для оценки используются качественные методы расчета корректировок:

- относительный сравнительный анализ;
- метод экспертных оценок (ранговый анализ);
- метод интервью.

Количественные методы расчета корректировок

Количественные методы анализа основаны на использовании математики. Один из наиболее простых – *анализ пар данных*. Он используется для расчета корректировок по элементам сравнения обеих групп. Применение данного метода позволяет оценщику определить корректировку на элемент сравнения путем сравнения двух объектов, отличающихся этим элементом. Метод анализа пар данных является одним из наиболее наглядных методов расчета корректировок. Однако использовать его необходимо осторожно, так как вероятность получить неверные результаты достаточна высока. Это может случиться, если сравниваемые пары являются случайными и не отражают реального рыночного ценообразования. Связано это с тем, что часто доступной является лишь очень узкая выборка достаточно схожих объектов, при этом трудно количественно определить корректировки, относимые ко всем имеющимся элементам сравнения. Корректировка, полученная из одной пары продаж, не обязательно отличается репрезентативностью, так же как единственная продажа не отражает рыночной стоимости.

Близким, по сути, к методу анализа пар данных, но статистически более надежным является *метод анализа групп данных*. Он предусматривает группирование данных по таким независимым переменным, как дата продажи или местоположение, с целью выявления статистических закономерностей изменения стоимости во времени или по месту. Уместным здесь будет использование математического аппарата кластерного анализа[25].

Метод линейной алгебры основан на решении систем линейных уравнений в матричном виде. Каждое уравнение такой системы является уравнением расчета стоимости объекта оценки на основе информации о цене i-ого аналога. Если количество аналогов ровно на единицу больше числа элементов сравнения, такая система имеет единственное решение. Особенность этого метода состоит в том, что он применяется для расчета корректировок по второй группе элементов сравнения. Решением системы является матрица-строка, содержащая не только искомое значение стоимости объекта оценки, но и значения вкладов в рыночную стоимость каждого элемента сравнения. Метод линейной алгебры обладает тем же недостатком, что и метод анализа пар данных: он требует использования абсолютно достоверных аналогов. Любой недостоверный аналог может исказить картину оценки стоимости до неузнаваемости.

Этого недостатка лишены *методы оценки объектов недвижимости с применением аппарата корреляционно-регрессионного или кластерного анализа*. При наличии хорошей информации они позволяют получить весьма убедительные результаты. Эффективность их зависит от соотношения числа элементов сравнения или факторов, влияющих на цену, и количества сопоставимых объектов (аналогов). Чем больше факторов стоимости, тем более многочисленной должна быть база данных, чтобы получить достоверный результат. Для получения статистически обоснованного результата требуется такое количество аналогов, чтобы их было больше, чем число факторов стоимости как минимум в 5–10 раз.

Графический анализ является визуальной процедурой *метода статистического анализа*. На основе анализа графиков изменения цен оценщик может сделать вывод о характере изменения стоимости и подобрать соответствующую кривую, способную аппроксимировать выявленную тенденцию.

Методы матричной алгебры, статистического, корреляционно-регрессионного и графического анализа используются преимущественно для расчета корректировок по второй группе элементов сравнения.

В методе анализа затрат в качестве основы для внесения корректировок используются данные о затратах, которые необходимо сделать в отношении аналога, чтобы привести его технические или правовые характеристики к объекту оценки. К ним можно отнести затраты на косметический или капитальный ремонт аналога или, например, расходы на перевод объекта в нежилой фонд. Важно, чтобы сделанные корректировки соответствовали средним рыночным показателям и не противоречили принципу вклада.

Анализ вторичных данных – это метод определения корректировок на основе рекомендаций, сформулированных в специализированных изданиях по недвижимости. Для этого желательно использовать издания, которые пользуются популярностью и признаваемы всеми субъектами рынка недвижимости, включая продавцов и покупателей.

[25] Кластерный анализ - классификация объектов по характеризующим их признакам, разделение совокупности объектов на однородные группы, близкие по определяющим критериям, выделение объектов определенной группы (Интернет-источник: Современный экономический словарь - http://slovari.yandex.ru/dict/economic).

Качественные методы расчета корректировок

Метод относительного сравнительного анализа применятся в основном тогда, когда количество аналогов меньше числа элементов сравнения. В отличие от количественных методов, корректировки в методе относительного сравнительного анализа не выражаются в денежном виде или в процентных значениях. Метод оперирует такими качественными категориями, как "лучше" или "хуже". В основе метода лежит анализ сопоставимости характеристик объекта оценки и аналогов с целью определения места оцениваемого объекта в вариационном ряду[26] цен аналогов.

Метод экспертных оценок представляет собой модификацию метода относительного сравнительного анализа. В этом методе данные сопоставимых продаж, полученные методом экспертного опроса, ранжируются в убывающем или возрастающем порядке. Затем оценщик анализирует каждую сделку, чтобы определить относительную позицию оцениваемого объекта в выборке.

Метод интервью следует отнести к вспомогательным методам оценки искомой стоимости объекта оценки. Он основан на изучении мнений о стоимости объекта оценки или каких-либо его качествах квалифицированных участников рынка: инвесторов, оценщиков, риелторов, брокеров и т.п. Такую информацию необходимо рассматривать как дополнительную информацию о стоимости объекта оценки, подтверждающую или опровергающую полученный оценщиком результат.

В процессе оценки с использованием сравнительного подхода Оценщик может применять методы как количественного, так и качественного анализа одновременно.

Суть совместного их использования состоит в том, что сначала делаются количественные корректировки. Они выполняются для первой группы элементов сравнения, а для второй группы элементов сравнения используются качественные методы.

Оценщик, учитывая специфику рынка недвижимости Объекта оценки, принял решение использовать качественные методы, а именно, методом сравнительного анализа продаж.

5.4.7. Определение рыночной арендной ставки Объекта оценки

Выбор объектов-аналогов

Оценщиком был проанализирован рынок коммерческой недвижимости в рассматриваемом регионе с целью выявления объектов, сопоставимых по своим экономическим и техническим характеристикам с оцениваемым объектом. При подборе объектов-аналогов Оценщик проанализировал различные информационно-аналитические издания и серверы недвижимости.[27] В качестве единицы сравнения, в соответствии со сложившейся практикой, была выбрана арендная ставка за 1 кв. м с учетом НДС.

В результате анализа рынка предложений объектов, аналогичных оцениваемому, были отобраны объекты, наиболее близкие к объекту оценки по качественным и количественным характеристикам, таким как: местоположение, площадь, наличие инженерных коммуникаций и др. В качестве объектов-аналогов принимались лишь те объекты, которые максимально соответствуют Объекту оценки по совокупности указанных ценообразующих параметров, также исключались объекты, предлагаемые арендные ставки которых существенно отличаются от среднерыночных в данном регионе со сходными параметрами, так как в ряде случаев мотивация продавцов носит индивидуальный характер и не соответствует сложившимся рыночным тенденциям ценообразования, на которые, с учетом оценочного законодательства и методологии оценки, опирается Оценщик.

Таким образом, Оценщиком была сформирована выборка объектов-аналогов, на основании информации о которых был произведен расчет рыночной стоимости Объекта оценки. Краткое описание объектов-аналогов, составленное на основании информации из листингов и консультаций с представителями продавца, представлено в таблице далее, копии Интернет-страниц приведены в Приложении настоящего отчета.

*Примечание. Данные об объектах-аналогах, представленные в расчетных таблицах далее (*Таблица 5.1*,* Таблица 5.8*), уточнялись в ходе телефонных переговоров с представителем собственника по состоянию на Дату оценки, и таким образом, могут отличаться от данных, представленных в объявлениях на Интернет-ресурсах.*

[26] Вариационным рядом чисел называется ряд чисел, расположенных в возрастающем или убывающем порядке.

[27] www.avito.ru, www.100realt.ru, www.cian.ru и др.

Таблица 5.1 Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник	Данные Заказчика	https://www.avito.ru/sankt-peterburg_kolpino/zemelnye_uchastki/uchastok_60sot._promnaznacheniya_2840819078	https://100realt.ru/kolpino/arenda-zemli-promnaznacheniya-sankt-peterburg-kolpinskiy-r-n-zagorodnaya-ul-9b-8880843	https://100realt.ru/kolpino/arenda-zemli-promnaznacheniya-sankt-peterburg-kolpinskiy-r-n-pos-metallostroy-doroga-na-metallostroy-5br-10702489	https://100realt.ru/kolpino/arenda-zemli-promnaznacheniya-sankt-peterburg-kolpinskiy-r-n-pos-petro-slavyanka-7990112
Контактные данные	-	8 981 891 58 30	8 958 776 06 11	8 981 707 50 50	8 921 340 35 85
Права на объект	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата сделки/предложения	Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Адрес	Санкт-Петербург, город Колпино, Финляндская улица, дом 31, участок 1	Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Севастьянова, участок 1 (юго-восточнее пересечения с Северной улицей)	Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Загородная, 9Б	Санкт-Петербург, пос. Металлострой, дорога на Металлострой, 5БР	Санкт-Петербург, пос. Петро-Славянка
Район	Колпинский	Колпинский	Колпинский	Колпинский	Колпинский
Кадастровый номер участка	78:37:0017212:1003	78:37:0017205:7	н/д	часть ЗУ с кад. № 78:37:0017412:61	н/д
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	н/д	Земли населённых пунктов	н/д
Вид разрешенного использования	для размещения объектов транспорта (под гаражи и автостоянки)	для размещения объектов транспорта (под гаражи и автостоянки)	под хранение, стоянку или производство	для размещения промышленных объектов	для размещения промышленных объектов
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Местонахождение в пределах города	Окраины города, промзоны	Окраины города, промзоны	Окраины города, промзоны	Окраины города, промзоны	Окраины города, промзоны
Местоположение относительно красной линии	2 линия	2 линия	1 линия	2 линия	1 линия
Площадь, кв. м	4 005,00	5 720,00	3 000,00	5 000,00	2 000,00
Наличие ветхих зданий, строений и сооружений	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие твердого покрытия	есть, отсыпан	нет, но перед сдачей в аренду выполнят работы по отсыпке	есть, асфальтовое покрытие	есть, бетонные плиты	есть, отсыпан
Наличие ограждения	нет	нет	есть	есть	есть
Наличие отдельного съезда с автомобильной дороги общего пользования с твердым покрытием	есть	есть	есть	есть	есть
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
водоснабжение	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*
водоотведение	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*
электроснабжение	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*
газоснабжение	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*
теплоснабжение	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*
Арендная ставка, руб. в месяц с учетом НДС	-	286 000	195 000	300 000	120 000
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц с учетом НДС	-	50	65	60	60

Источник: анализ и расчеты АФК-Аудит

Внесение корректировок по первой группе элементов сравнения

В рамках расчетов проводятся корректировки цен аналогов по двум группам элементов сравнения. В первую группу элементов сравнения входят четыре элемента: состав передаваемых прав на объект, условия финансирования, условия продажи и дата предложения/сделки. Корректировки по первой группе элементов сравнения выполняются последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная цена).

Корректировка на состав передаваемых прав

В случае с оцениваемым объектом, как и с объектами-аналогами, рассматривается право аренды, корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные финансовые условия. Например, арендатор объекта-аналога может принять действующий кредитный договор по выгодной процентной ставке. В другом случае девелопер или продавец могут договориться с кредитором о выплате наличными по кредиту, чтобы получить процентную ставку ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатели, вероятно, оплачивают более высокие АС, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены аренды.

Все объекты-аналоги предложены к аренде на открытом рынке со сложившейся практикой оплаты, учитывая сопоставимые условия финансирования объектов-аналогов и объекта оценки, корректировка на условия финансирования не проводилась.

Корректировка на условия сделки

Необходимо отметить, что в случае с объектами-аналогами рассматриваются цены предложений, а не цены реальных сделок. Как правило, при закрытии сделок по объектам недвижимости, возможно, некоторое снижение заявленных цен предложений в результате торга. Характеристики рынка, в частности скидка на торг, зависит от активности рынка.

Для определения размера корректировки использовались данные "Справочника оценщика недвижимости – 2022"[28].

Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственно-складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего объекты коммерческой недвижимости, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах.

С учетом выводов, представленных в разделе 3.3 Отчета, сегмент рынка Объекта оценки можно охарактеризовать как "активный".

Согласно данным Справочника, значение корректировки "на торг" для арендных ставок за земельные участки под индустриальную застройку в условиях активного рынка находится в диапазоне от "-" 10,9% до "-" 12,5%.

[28] Лейфер Л. А. Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. / Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. – Нижний Новгород: Изд-во "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2022

Таблица 5.2 Значение скидки на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	**-11,7%**	-10,9%	-12,5%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	-10,1%	-9,3%	-10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	-14,4%	-13,0%	-15,9%
Земельные участки под МЖС	-9,8%	-8,6%	-11,0%
Земельные участки под ИЖС	-8,8%	-7,8%	-9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	-12,9%	-11,8%	-14,0%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	-11,6%	-10,7%	-12,5%

Источник: Лейфер Л. А. Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Стр. 266, табл. 104

Таким образом, цены предложений объектов-аналогов были откорректированы на "-" 11,70%.

Корректировка на дату сделки

Для определения вероятной стоимости были отобраны объекты, предложенные к аренде по состоянию на дату, максимально приближенную к дате оценки, поэтому корректировка по данному фактору не проводилась.

В таблице ниже представлены корректировки стоимости объектов-аналогов по первой группе элементов сравнения.

Таблица 5.3 Корректировки по первой группе элементов сравнения

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в месяц с учетом НДС	-	50	65	60	60
Права на объект	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учетом корректировки, руб./кв.м.	-	50	65	60	60
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учетом корректировки, руб./кв.м.	-	50	65	60	60
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-11,70%	-11,70%	-11,70%	-11,70%
Стоимость с учетом корректировки, руб./кв.м.	-	44	57	53	53
Дата сделки/предложения	Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в месяц с учетом НДС	-	44	57	53	53

Источник: анализ и расчеты АФК-Аудит

Внесение корректировок по второй группе элементов сравнения

Корректировки по второй группе элементов сравнения проводятся для отражения различий между Объектом оценки и аналогами по физическим характеристикам, местоположению, экономическим характеристикам и дополнительным элементам. Корректировки по второй группе элементов сравнения осуществляются на базе рыночных стоимостей за объекты-аналоги с учетом проведения первой группы корректировок.

По результатам анализа сегмента рынка, к которому относится Объект оценки, были выявлены следующие ценообразующие факторы:

- местоположение (местоположение в пределах города, местоположение относительно красной линии, автомобильных дорог),
- общая площадь (фактор масштаба),
- наличие коммуникаций,
- наличие твердого покрытия,
- наличие ограждения,
- наличие ветхих зданий, строений и сооружений,

- наличие отдельного съезда с автомобильной дороги общего пользования с твердым покрытием.

Далее приведено описание корректировок, принятых в рамках расчетов.

Корректировка по фактору "Местоположение"

Местоположение объектов недвижимости является основным ценообразующим фактором. Транспортная доступность, размеры автомобильного трафика, качество подъездных путей будут учтены в корректировке на расположение относительно автомагистралей. Ввиду чего в данных расчетах под местоположением Оценщик понимает район расположения объектов, который учитывает характер окружающей застройки, развитость инженерной и социальной инфраструктуры, перспективы развития территории.

Корректировка по фактору "Местоположение относительно красной линии"

Цены на земельные участки под автостоянки, расположенные на первой линии выше, чем цены на аналогичные участки, расположенные на второй линии и далее.

Расположение на первой линии предполагает беспрепятственный подъезд с дороги непосредственно на участок, что является преимуществом для земельных участков под размещение автостоянок. Расположение земельных участков на второй линии и далее может создавать ограничения возможности прямого подъезда к объекту недвижимости (через соседние земельные участки, в объезд и пр.), плохую просматриваемость.

Корректировка проведена в соответствии с данными Ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиелт""[29].

Далее в таблице приведены коэффициенты корректировок, на основании которых были откорректированы цены предложений объектов-аналогов.

Таблица 5.4 Значения коэффициентов для корректировки на линию

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,81	0,94	0,87
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,99	1,08	1,03
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения)	0,87	0,97	0,93
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,77	1	0,88
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,86	1,01	0,93

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3058-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda

Значения корректировок для объектов-аналогов были получены следующим образом:

$$K = \left(\frac{K_{l\,oo}}{K_{l\,oa}} - 1\right) * 100\%$$

$K_{l\,oo}$ – коэффициент местоположения объекта оценки;

$K_{l\,oa}$ – коэффициент местоположения объекта-аналога.

Объект оценки и объекты-аналоги №№1, 3 находятся на 2 линии, объекты-аналоги №№2, 4 - на 1 линии.

Цены предложений объектов-аналогов №№2, 4 скорректированы на "-" 7,00% = ((0,93 / 1,00 – 1) x 100%).

Корректировка по фактору "Площадь помещений (фактор масштаба)"

Рассматриваемые земельные участки имеют различную площадь. На рынке существует, как правило, обратная зависимость, чем меньше площадь объекта, тем выше его удельный показатель стоимости.

Для определения размера корректировки использовались данные "Справочника оценщика недвижимости – 2022"[30].

Зависимость стоимости 1 кв. м земельного участка от площади объекта представлена в таблице ниже.

[29] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3058-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda

[30] Лейфер Л. А. Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. / Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. – Нижний Новгород: Изд-во "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2022

Таблица 5.5 Зависимость удельной стоимости 1 кв. м земельного участка от площади объекта недвижимости

Тип зависимости удельного показателя	Нижняя граница значений	Среднее значение	Верхняя граница значений
Земельные участки под индустриальную застройку	3,864*Soo^(-0,194)	**3,989*Soo^(-0,199)**	4,121*Soo^(-0,205)

Источник: Лейфер Л. А. Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. / Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. – Нижний Новгород: Изд-во "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2022 (стр. 129, рис. 19)

Ввиду назначения земельных участков корректирующий коэффициент был рассчитан по среднему значению представленного доверительного интервала по следующей формуле:

$$K_S = 3{,}989 \times S^{-0{,}199}$$

где:

K_s – коэффициент площади;

S – площадь объекта, кв. м.

Коэффициент площади объекта оценки = 3,989* 4 005,00^ -0,199= 0,7655;

Коэффициент площади объекта-аналога №1 = 3,989* 5 720,00^ -0,199= 0,7131;

Коэффициент площади объекта-аналога №2 = 3,989* 3 000,00^ -0,199= 0,8108;

Коэффициент площади объекта-аналога №3 = 3,989* 5 000,00^ -0,199= 0,7324;

Коэффициент площади объекта-аналога №4 = 3,989* 2 000,00^ -0,199= 0,8789.

Величины корректировок для объектов-аналогов были получены следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = \left(\frac{\text{К Объекта оценки}}{\text{К объекта} - \text{аналога}} - 1\right) \times 100\%$$

Корректировка для объекта-аналога №1 = (0,7655/ 0,7131- 1) * 100% = "+" 7,35%

Корректировка для объекта-аналога №2 = (0,7655/ 0,8108- 1) * 100% = "-" 5,59%

Корректировка для объекта-аналога №3 = (0,7655/ 0,7324- 1) * 100% = "+" 4,51%

Корректировка для объекта-аналога №4 = (0,7655/ 0,8789- 1) * 100% = "-" 12,91%

Корректировка по фактору "Наличие твердого покрытия"

Расчет корректировки проводился на основе данных, представленных в НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт"[31].

Таблица 5.6 Корректирующие коэффициенты на благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков

№	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
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	1,08	1,18	1,13
4	**Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)**	**1,06**	**1,13**	**1,09**
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	1,08	1,28	1,17
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,12	1,23	1,17

31 https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3048-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,06	1,13	1,09
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1	1,04	1,02

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3048-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda

Значения корректировок для объектов-аналогов были получены следующим образом:

$$K = \left(\frac{K_{оо}}{K_{оа}} - 1\right) * 100\%$$

$K_{оо}$ – коэффициент объекта оценки;

$K_{оа}$ – коэффициент объекта-аналога.

Объект оценки и объекты-аналоги №№1, 4 отсыпаны. Объекты-аналоги №№2, 3 имеют качественное асфальтовое покрытие. Корректировка к стоимости аналогов №№ 2, 3 составляет "-" 6,19% = ((1,06 / 1,13 –1) х 100%).

Корректировка по фактору "Наличие ограждения"

Расчет корректировки проводился на основе данных, представленных в НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт"[32].

Таблица 5.7 Корректирующие коэффициенты на благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков

№	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
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	1,08	1,18	1,13
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,06	1,13	1,09
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	1,08	1,28	1,17
6	**Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками**	1,12	1,23	**1,17**
7	**Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками**	1,06	1,13	**1,09**
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1	1,04	1,02

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3048-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda

Значения корректировок для объектов-аналогов были получены следующим образом:

$$K = \left(\frac{K_{оо}}{K_{оа}} - 1\right) * 100\%$$

$K_{оо}$ – коэффициент объекта оценки;

$K_{оа}$ – коэффициент объекта-аналога.

Объект оценки и объект-аналог №1 не имеют ограждения.

32 https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3048-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda

Объекты-аналоги №№2, 3 огорожены каменным забором. Корректировка к стоимости аналогов №№ 2, 3 составляет "-" 14,53% = ((1,00 / 1,17 –1) x 100%).

Объект-аналог №4 огорожен по периметру металлическим забором. Корректировка к стоимости аналога №4 составляет "-" 8,26% = ((1,00 / 1,09 –1) x 100%).

По прочим ценообразующим факторам Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы, корректировки не требуются.

Итоговый расчет

Для скорректированных стоимостей арендной ставки объектов-аналогов определяются весовые коэффициенты, при этом арендная ставка оцениваемого объекта равна средневзвешенной скорректированной стоимости арендных ставок объектов-аналогов.

Так, арендная ставка объекта определяется по формуле:

$$\text{РС} = \sum_{j=1}^{n} q_j \times C_j$$

где:

РС – арендная ставка объекта, руб.;

q_j – весовой коэффициент для j-го объекта-аналога;

C_j – скорректированная рыночная стоимость арендной ставки j-го объекта-аналога, руб.;

n — количество объектов-аналогов.

Весовые коэффициенты q_j в сумме равные единице, определяются по формуле:

$$q_j = \frac{1}{A_j} \Big/ \sum_{j=1}^{n} \frac{1}{A_j}$$

где:

q_j – весовой коэффициент для j-го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

j – порядковый номер объекта-аналога;

A_j – абсолютная валовая коррекция для j-го объекта-аналога.

Абсолютная валовая коррекция для j-го объекта-аналога A_j определяется как сумма абсолютных (по модулю) значений, примененных к арендной ставке данного объекта корректировок.

Результаты расчета рыночной стоимости арендной платы для оцениваемого Объекта методом сравнительного анализа продаж и произведенные корректировки для объектов-аналогов приведены ниже в таблице.

Таблица 5.8 Корректировки по второй группе элементов сравнения, итоговый расчет

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	Санкт-Петербург, город Колпино, Финляндская улица, дом 31, участок 1	Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Севастьянова, участок 1 (юго-восточнее пересечения с Северной улицей)	Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Загородная, 9Б	Санкт-Петербург, пос. Металлострой, дорога на Металлострой, 5БР	Санкт-Петербург, пос. Петро-Славянка
Местоположение относительно красной линии	2 линия	2 линия	1 линия	2 линия	1 линия
Корректирующий коэффициент	0,93	0,93	1,00	0,93	1,00
Корректировка, %		0,00%	-7,00%	0,00%	-7,00%
Площадь, кв. м	4 005,00	5 720,00	3 000,00	5 000,00	2 000,00

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректирующий коэффициент	0,7655	0,7131	0,8108	0,7324	0,8789
Корректировка, %	-	7,35%	-5,59%	4,51%	-12,91%
Наличие твердого покрытия	есть, отсыпан	нет, но перед сдачей в аренду выполнят работы по отсыпке	есть, асфальтовое покрытие	есть, бетонные плиты	есть, отсыпан
Корректирующий коэффициент	1,06	1,06	1,13	1,13	1,06
Корректировка, %		0,00%	-6,19%	-6,19%	0,00%
Наличие ограждения	нет	нет	есть, каменный забор	есть, каменный забор	есть, металлический забор
Корректирующий коэффициент	1,00	1,00	1,17	1,17	1,09
Корректировка, %		0,00%	-14,53%	-14,53%	-8,26%
Суммарная корректировка по 2-й группе элементов сравнения		7,4%	-33,3%	-16,2%	-28,2%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в месяц с учетом НДС		47	38	44	38
Абсолютная валовая корректировка		7,35%	33,31%	25,24%	28,16%
Коэффициент соответствия объекту оценки (коэффициент, обратный абсолютной валовой корректировки)		0,93	0,75	0,80	0,78
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		28,57%	23,01%	24,49%	23,93%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в месяц	**42**	-	-	-	-
Скорректированная арендная ставка, руб. в месяц	**168 210**	-	-	-	-
Скорректированная арендная ставка, руб. в год	**2 018 520**	-	-	-	-

Источник: анализ и расчеты АФК-Аудит

Рассчитанная рыночная стоимость арендной платы составляет 42 руб./кв. м в месяц[33], следовательно:

- рыночная стоимость размера ежемесячной арендной платы за Объект оценки составляет: **42 руб./кв. м/мес. × 4005,0 кв. м = 168 210 руб./мес[33]**
- рыночная стоимость размера ежегодной арендной платы за Объект оценки составляет: **168 210 руб./мес. × 12 мес. = 2 018 520 руб./год[33]**

[33] Согласно пп. 17 п. 2 ст. 149 Налогового кодекса РФ арендная плата, взимаемая за право пользования природными ресурсами и относящаяся к платежам в бюджет, не подлежит налогообложению налогом на добавленную стоимость (НДС)

6. Согласование результатов расчета рыночной арендной платы

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. Целью сведения результатов всех используемых подходов 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 подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
- Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для Объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т. д.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости (рыночной арендной платы) оцениваемого объекта недвижимости (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Отказ от использования затратного и доходного подходов приведен в Разделе 5.3 "Выбор подходов к оценке рыночной арендной платы за Объект оценки". Расчет рыночной арендной ставки за оцениваемый объект выполнен только в рамках сравнительного подхода, согласование результатов не требуется, сравнительному подходу присвоен вес 100%.

Результаты согласования результатов, полученных в рамках различных подходов, представлены в таблице ниже.

Таблица 6.1 Результаты расчетов рыночной арендной платы за Объект оценки

Показатель	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб./год НДС не облагается[34]	2 018 520	Не использовался	Не использовался
Вес подхода	100,00%	–	–
Согласованная величина рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы за Объект оценки, руб./год НДС не облагается[34]	**2 018 520**		

Источник: анализ и расчеты АФК-Аудит

В соответствии со ст. 30 ФСО №7: После проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в Отчете об оценке итогового результата оценки, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Согласно сделанному допущению, учитывая цель и предполагаемое использование результатов оценки, Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться полученный результат.

Рыночная стоимость размера ежегодной арендной платы за земельный участок с кадастровым номером 78:37:0017212:1003, площадью 4005 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Колпино, Финляндская улица, дом 31, участок 1, по состоянию на 16.03.2023, составляет:

2 018 520 (Два миллиона восемнадцать тысяч пятьсот двадцать) руб. в год НДС не облагается[34]

[34] Согласно пп. 17 п. 2 ст. 149 Налогового кодекса РФ арендная плата, взимаемая за право пользования природными ресурсами и относящаяся к платежам в бюджет, не подлежит налогообложению налогом на добавленную стоимость (НДС)

7. Сертификат стоимости

Я, нижеподписавшаяся, настоящим удостоверяю, что в соответствии с имеющимися данными и согласно профессиональным знаниям:

- изложенные в данном Отчете факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном заключении допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- Оценщик не имел личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- Этот отчет составлен в соответствии с:
  - Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" со всеми изменениями;
  - Общих Федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказом Министерства экономического развития РФ № 200 от 14.04.2022: Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I); Виды стоимости (ФСО II); Процесс оценки (ФСО III); "Задание на оценку (ФСО IV)", "Подходы и методы оценки (ФСО V)"; "Отчет об оценке (ФСО VI)";
  - Федерального стандарта оценки № 7 "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ № 611 от 25.09.2014;
  - Сводом стандартов и правил саморегулируемых организаций, в которой состоит Оценщик.

Рыночная стоимость размера ежегодной арендной платы за земельный участок с кадастровым номером 78:37:0017212:1003, площадью 4005 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Колпино, Финляндская улица, дом 31, участок 1, по состоянию на 16.03.2023, составляет:

2 018 520 (Два миллиона восемнадцать тысяч пятьсот двадцать) руб. в год НДС не облагается[35]

Руководитель отдела оценки недвижимого и движимого имущества ООО "АФК-Аудит"
(доверенность №ДА/2021-29280 от 06.10.2021) Куркова З. В.

Оценщик Куркова З.В.

[35] Согласно пп. 17 п. 2 ст. 149 Налогового кодекса РФ арендная плата, взимаемая за право пользования природными ресурсами и относящаяся к платежам в бюджет, не подлежит налогообложению налогом на добавленную стоимость (НДС)

8. Приложения

8.1. Основные термины и определения

В данном разделе даются определения используемых терминов, иное толкование которых невозможно.

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

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

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

Объект оценки – имущество, предъявляемое к оценке.

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Недвижимое имущество (недвижимость, объекты недвижимости) – земельные участки и все, что прочно (неразрывно) связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (согласно Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации").

Дата оценки – дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки (согласно ФСО II).

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

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

Подход к оценке – совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами).

Аналог – объект, идентичный или аналогичный по своим характеристикам (экономическим, материальным, техническим и др.) объекту оценки, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

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

Единица сравнения – количественный параметр измерения объекта оценки. Например: при оценке объектов недвижимого имущества – цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу); при оценке бизнеса – мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации); при оценке машин и оборудования – цена на единицу производительности или мощности, массы.

Скорректированные значения единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки – цены продажи аналогов после их корректировки на различия с объектом оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки.

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) – текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

Затраты замещения (стоимость замещения) – текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств.

Износ – это потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов. Износ может быть устранимым и неустранимым. Критерием устранимости является экономическая целесообразность.

Устранимое обесценение есть износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть, и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа.

Неустранимое обесценение есть износ или устаревание, которые не могут быть устранены либо устранение которых не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта собственности.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа:

Физический износ – снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);

Функциональное устаревание (износ) – снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

Экономическое (внешнее) обесценение – снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Экономическая жизнь – период времени, в течение которого имущество дает вклад в стоимость производимой продукции и оказываемых услуг. Экономическая и физическая жизнь могут сильно отличаться – ожидаемая физическая жизнь превосходит экономическую жизнь.

Эффективный возраст – время, прошедшее с момента изготовления имущества до даты проведения оценки.

Согласование результатов оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью применения различных подходов к оценке.

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

Земельный участок (ЗУ) как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Собственники земельных участков – лица, владеющие, пользующиеся и распоряжающиеся имуществом, принадлежащим им на праве собственности.

Землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

Землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

Арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

Здание – наземное строительное сооружение с помещениями для проживания и (или) деятельности людей, размещения производств, хранения продукции или содержания животных. (СНиП 10-01-94).

Улучшения земельного участка – зданий, сооружения и другие изменения, произведенные человеком с целью получения некоторой полезности.

8.2. Документы Исполнителя и Оценщика

АФК Группа компаний

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АФК-Аудит»
(ООО «АФК-Аудит»)
195027 г. Санкт-Петербург,
ул. Магнитогорская, д.11, литер Б, помещение 8-Н
ИНН 7802169879 КПП 780601001
ОГРН 1027801551106
Тел. (812) 670 75 93
www.afkgroup.com e-mail: info@afkgroup.com

ДОВЕРЕННОСТЬ №ДА/2021-29280

Санкт-Петербург, шестое октября две тысячи двадцать первого года

Общество с ограниченной ответственностью «АФК-Аудит» ОГРН 1027801551106, ИНН 7802169879, зарегистрированное по адресу: 195027, г. Санкт-Петербург, ул. Магнитогорская, д. 11, литера Б, пом. 8-Н (далее – Общество), в лице генерального директора Консетовой Веры Витальевны, действующей на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает:

Руководителя отдела оценки недвижимости и движимого имущества Департамента оценки ООО «АФК-Аудит» (далее – Департамент) – Куркову Зинаиду Владимировну, имеющую паспорт: серия 4115 №746329, выдан Миграционным пунктом №104 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Гатчинском р-не 17.03.2016, код подразделения 470-020, зарегистрированную по адресу: Ленинградская область, Гатчинский р-н, массив Педлино, СНТ Надежда, д. 48,

1. **представлять интересы Общества перед его контрагентами путем подписания (в том числе с помощью электронно-цифровой подписи) с ними следующих документов, имеющих отношение к Деятельности Департамента:**

1.1. договоров с физическими и юридическими лицами на оказание услуг, договоров подряда, соглашений о сотрудничестве (намерениях), за исключением договоров простого товарищества, в пределах лимита денежных средств, предусмотренного настоящей Доверенностью;
1.2. дополнительных соглашений с физическими и юридическими лицами к договорам;
1.3. актов приема-передачи документов в рамках заключенных Обществом договоров с физическими и юридическими лицами;
1.4. актов сдачи-приемки услуг по договорам с физическими и юридическими лицами, включая муниципальные и государственные контракты, независимо от стоимости заключенного договора;
1.5. счетов и счетов-фактур (в том числе счетов-фактур на авансовые платежи) по договорам с физическими и юридическими лицами, включая муниципальные и государственные контракты;
1.6. соглашений о конфиденциальности;
1.7. коммерческих предложений, в том числе для целей закупок в соответствии с действующим законодательством;
1.8. писем и иной исходящей корреспонденции в рамках деятельности Департамента (в том числе, претензий, связанных с образованием задолженности);

195027, г. Санкт-Петербург
пр. Шаумяна, д.10/1, литер А
+7 812 670-75-93
info@afkgroup.com

115054, г. Москва
ул. Пятницкая, д.71/5, стр.2, оф.502
+7 495 179-29-95
moscow@afkgroup.com

620075, г. Екатеринбург
ул. Мамина-Сибиряка, д.101
+7 343 372-54-75
info@afkgroup.com

www.afkgroup.com

1.9. отчетов об оценке по предмету деятельности Департамента;
1.10. экспертных заключений, отчетов, пояснительных записок и иных документов, являющихся результатом оказания услуг.

2. представлять интересы Общества в рамках организации закупочных процедур (торги: открытые/закрытые конкурсы, аукционы; запросы котировок, запросы предложений, конкурентные переговоры, квалификационные/предквалификационные отборы, процедуры с ограниченным участием, в том числе в электронной форме, и иные виды процедур, предусмотренные действующим законодательством - далее - закупки), подготовки к участию, в рамках участия и при проведении закупочных процедур в соответствии с действующим законодательством РФ, а равно по окончании проведения закупочных процедур:

2.1. совершать все необходимые действия и представлять интересы Общества на территории Российской Федерации во всех организациях, органах государственной власти и управления, органах местного самоуправления с правом ведения переговоров по вопросу закупок;
2.2. подписывать (в том числе с помощью электронно-цифровой подписи) от имени Общества все виды заявок (включая их составные части, в том числе, но не ограничиваясь: документацию, предложения, установленные заказчиками и организаторами закупок формы документов и т.д.), письма и обращения (в том числе, письма по вопросу предоставления документации, а также запросы разъяснений в рамках закупок, относящихся к деятельности Департамента), справки о некрупности сделки, декларации и иные документы, входящие в состав заявки в рамках любых видов закупок включая, (но, не ограничиваясь) любые иные документы, имеющие отношение к процедурам закупок, предусмотренных действующим законодательством РФ, при осуществлении своих полномочий по настоящей доверенности;
2.3. подписывать (в том числе с помощью электронно-цифровой подписи) от имени Общества коммерческие предложения по предмету ведения Департамента (в пределах лимита денежных средств, предусмотренного настоящей доверенностью);
2.4. заверять копии любых документов Общества;
2.5. представлять интересы Общества при вскрытии, рассмотрении и сопоставлении заявок непосредственно в рамках проведения конкретном закупки, с правом предоставления всех необходимых дополнительных разъяснений, сведений и документов, запрашиваемых закупочной комиссией конкретного заказчика;
2.6. по итогам проведения закупок — получать протоколы, а также иные необходимые документы и сведения.

3. действовать от имени Общества в рамках процедур аккредитации, с правом заверения копий и подписания документов (в том числе с помощью электронно-цифровой подписи), предоставляемых Обществом в составе Заявки.

Лимит денежных средств составляет 500 000 (пятьсот тысяч) рублей 00 коп. с учетом НДС 20%.

Доверенность выдана сроком на 3 (три) года, полномочия по настоящей доверенности являются исключительными и передоверию не подлежат.

Подпись Курковой З.В. **удостоверяю.**

Генеральный директор
ООО «АФК-Аудит» **В.В. Консетова**

195027, г. Санкт-Петербург
пр. Шаумяна, д.10/1, литер А
+7 812 670-75-93
info@afkgroup.com

115054, г. Москва
ул. Пятницкая, д.71/5, стр.2, оф.502
+7 495 179-29-95
moscow@afkgroup.com

620075, г. Екатеринбург
ул. Мамина-Сибиряка, д.101
+7 343 372-54-75
info@afkgroup.com

www.afkgroup.com

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 7854R/776/0000001/23

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 7854R/776/0000001/23 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ***Общество с ограниченной ответственностью «АФК-Аудит»***
Место нахождения: 195027, г. Санкт-Петербург, ул. Магнитогорская, д. 11, лит. Б, пом. 8-Н.
Факт. 195027, г. Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, д. 10, корп. 1,
ИНН 7802169879

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. **3.1.2.2** Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам, которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии, что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 5 000 000 001,00 (Пять миллиардов и один) рубль 00 копеек - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере **1 000 000 000 (Один миллиард) рублей**

Франшиза: Безусловная франшиза составляет **1 000 000 (Один миллион) рублей** по каждому страховому случаю. По настоящему Договору франшиза вычитается из суммы страхового возмещения по каждому страховому случаю.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут **«21» февраля 2023 г.** и действует по 23 часа 59 минут **«20» февраля 2024 г.** включительно.
Ретроактивный период с «21» января 2017 г. до «20» февраля 2023 г.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

_____ /Мцковский К.А./
МП

Страхователь:
ООО «АФК-Аудит»

_____ /Консетова В.В./
МП

Место и дата выдачи полиса:
Санкт-Петербург «17» февраля 2023 г.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Реестровый №0696 от 20.06.2018

КУРКОВА
Зинаида Владимировна

ИНН: 290206633803
ИНН/Паспортные данные

является членом
Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков
«Сообщество профессионалов оценки»
и имеет право осуществлять оценочную деятельность
на всей территории Российской Федерации в соответствии
с Федеральным законом «Об оценочной деятельности Российской
Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

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

Председатель Совета Ассоциации — В.В. Жуковский

Директор — А.Н. Луняк

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 026746-1 « 28 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Курковой Зинаиде Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 28 » июля 20 21 г. № 210

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 28 » июля 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 484.

8.3. Задание на оценку и копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

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@committee.spb.ru
ОКПО 00087076 ОКОГУ 23160
ОГРН 1027809244561
ИНН 7832000076/КПП 784201001

ООО «АФК-Аудит»

info@afk.rukon.ru
a.ivanova@afk.rukon.ru

КИО
№ 05-15-6465/23-0-0
от 16.03.2023

от _____

ЗАДАНИЕ

1. Земельный участок, в отношении которого будет представлен отчет об оценке, имеет вид разрешенного использования «Для размещения объектов транспорта (под гаражи и автостоянки)».
2. Адрес земельного участка с кадастровым номером: Санкт-Петербург, город Колпино, Финляндская улица, дом 31, участок 1, кадастровый номер 78:37:0017212:1003, площадью 4005 кв.м.
3. Собственник: Санкт-Петербург.
4. Вид стоимости: рыночная стоимость размера ежегодной арендной платы за земельный участок.
5. Срок проведения оценки: в соответствии с государственным контрактом от 13.03.2023 № 23000175.
6. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: в соответствии с действующим законодательством и государственным контрактом от 13.03.2023 № 23000175.
7. Прочие условия: цель использования Участка - для организации стоянки и отстойно-разворотной площадки грузового автотранспорта.

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

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

Туркин А.А.
Московцева Е.Н.

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 23.11.2022, поступившего на рассмотрение 23.11.2022, 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: 5	Всего листов выписки: 9

23.11.2022г. № КУВИ-001/2022-208352908	
Кадастровый номер:	78:37:0017212:1003
Номер кадастрового квартала:	78:37:0017212
Дата присвоения кадастрового номера:	05.09.2000

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:17212:1003 05.09.2000 Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга
Местоположение:	Санкт-Петербург, город Колпино, Финляндская улица, дом 31, участок 1
Площадь:	4005 +/- 22
Кадастровая стоимость, руб.:	8856317.38
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 объектов транспорта (под гаражи и автостоянки)
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, игорной зоны:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 643711274000200219000200190000 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2021 по 10.08.2021	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9

23.11.2022г. № КУВИ-001/2022-208352908	
Кадастровый номер:	78:37:0017212:1003

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 государственным 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, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	Быстрова Анастасия Александровна, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 643711274000200219000200190000 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2021 по 10.08.2021	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

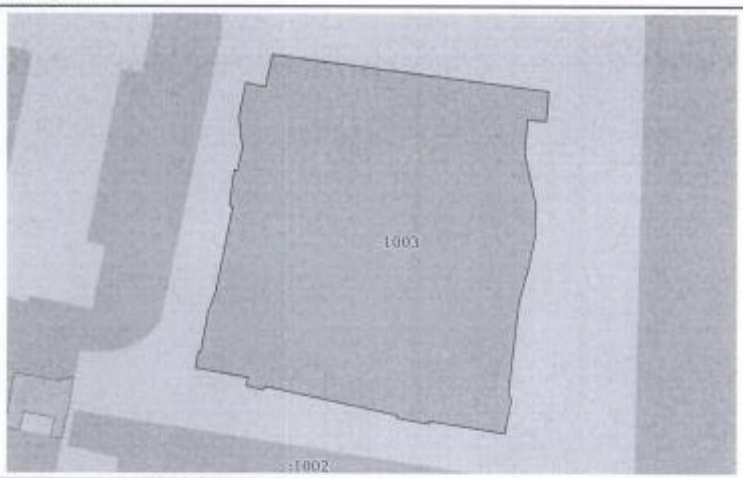
Раздел 3 Лист 5

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: 5	Всего листов выписки: 9
23.11.2022г. № КУВИ-001/2022-208352908			
Кадастровый номер:	78:37:0017212:1003		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:800	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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: 5	Всего листов выписки: 9
23.11.2022г. № КУВИ-001/2022-208352908			
Кадастровый номер:	78:37:0017212:1003		

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	97°15.0'	55.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	184°45.8'	6.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	273°38.6'	3.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	184°32.8'	6.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	167°3.6'	10.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	181°31.7'	6.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	191°39.8'	6.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	195°24.1'	7.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	186°33.4'	18.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	153°14.6'	1.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	190°51.5'	6.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	279°18.1'	15.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	189°7.8'	0.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	280°0.2'	6.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	11°29.8'	0.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	282°5.2'	27.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	191°35.5'	0.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	283°55.3'	3.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	13°10.8'	1.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	280°15.4'	10.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.22	10°48.0'	3.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.23	100°24.5'	0.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 9

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
23.11.2022г. № КУВИ-001/2022-208352908			
Кадастровый номер:	78:37:0017212:1003		

1	2	3	4	5
23	74488.18	126954.74	-	-
24	74495.01	126956.05	-	-
25	74496.2	126955.45	-	-
26	74514.3	126957.53	-	-
27	74521.56	126959.53	-	-
28	74527.47	126960.75	-	-
29	74533.84	126960.92	-	-
30	74543.85	126958.62	-	-
31	74550.64	126959.16	-	-
32	74550.4	126962.93	-	-
33	74556.4	126963.43	-	-
34	74563.43	126908.17	-	-

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 44571274864134552882281969836466 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

АКТ
обследования земельного участка

«25» ноября 2022 г.

Сотрудниками СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» Сафоновым О.Ю., Боровым А.Н. в рамках рассмотрения заявления № 04-26-60360/22-0-0 от 23.11.2022 о предоставлении государственной услуги проведено полевое обследование земельного участка:

1. Район: Колпинский
2. Адрес: Санкт-Петербург, город Колпино, Финляндская улица, дом 31, участок 1
3. Площадь: 4005 кв. м.
4. Кадастровый номер: 78:37:0017212:1003

В результате полевого обследования установлено:

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

[ ] На земельном участке расположены:

Приложения:

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

Инспектор по земельным участкам
отдела проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» _____ (подпись) Сафонов О.Ю. (ФИО)

Инспектор по земельным участкам
отдела проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» _____ (подпись) Боровой А.Н. (ФИО)


23
29
11
10
2
1
3
4
5
6
7
8
9

ФОТОТАБЛИЦА

Фото № 1



Фото № 2



Фото № 3



Фото № 4



Фото №5



Фото № 6



РУКОН АФК

Фото № 9

Фото № 8

Фото № 7

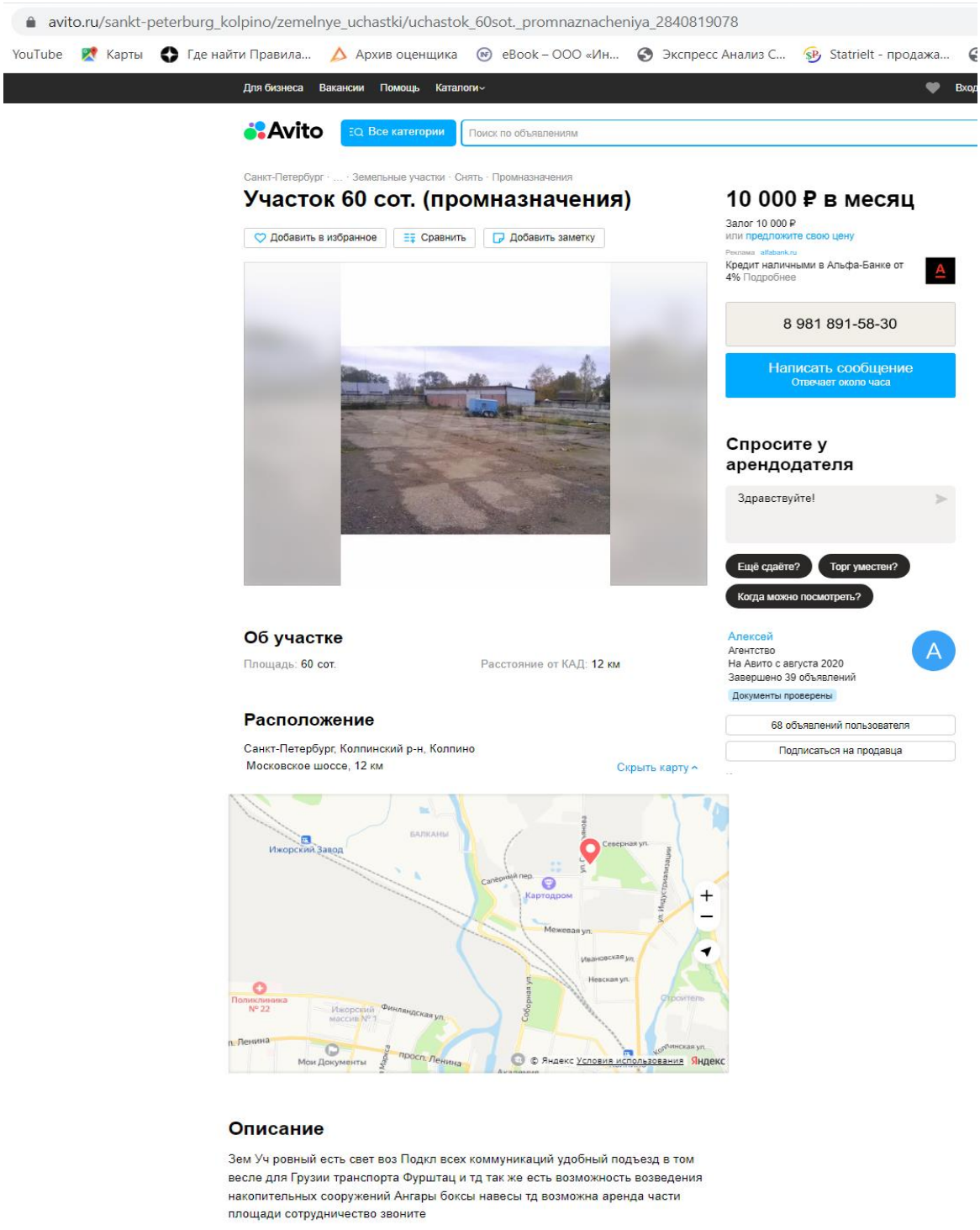
Фото №11

Фото №10

8.4. Рыночная информация

Информация об объектах аналогах была актуализирована путем телефонного опроса представителей собственников с целью уточнения адресов объектов, информации о площади, составе передаваемых прав, ценовой информации, в том числе включен ли в стоимость НДС и т.п. Таким образом, информация, о стоимости объектов аналогов представленная на принт-скринах может расходиться с той, что представлена в расчетах. Оценщик не несет ответственности за достоверность предоставленной информации в сети Интернет.

Объект-аналог №1



Объявление актуально на дату оценки.

В ходе беседы с представителем собственника установлено, что в аренду предлагается земельный участок площадью 5 720 кв. м с кадастровым номером 78:37:0017205:7, обеспеченный электроснабжением, с отсутствием твердого покрытия, однако арендодатель перед сдачей в аренду берет на себя расходы по обсыпке земельного участка. Участок не огорожен. Размер ежемесячной арендной платы составляет 50 руб./кв. м с учетом НДС.

Объект-аналог №2

100realt.ru/kolpino/arenda-zemli-promnaznacheniya-sankt-peterburg-kolpinskiy-r-n-zagorodnaya-ul-9b-8880843

YouTube Карты Где найти Правила... Архив оценщика eBook – ООО «Ин... Экспресс Анализ С... Statrielt - продажа... AFK Audit: Directory

Сдам участок пром. назначения в аренду

Ленинградская область, Колпино, Санкт-Петербург, Колпинский р-н, Загородная ул., 9Б

195 000 рублей

+ Залог 1 месяц

Тамара

+7(958)776-06-11

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на 100Риэлт

Перезвоните мне | Написать сообщение | Это моё объявление

Пожаловаться | Оставить отзыв



Описание

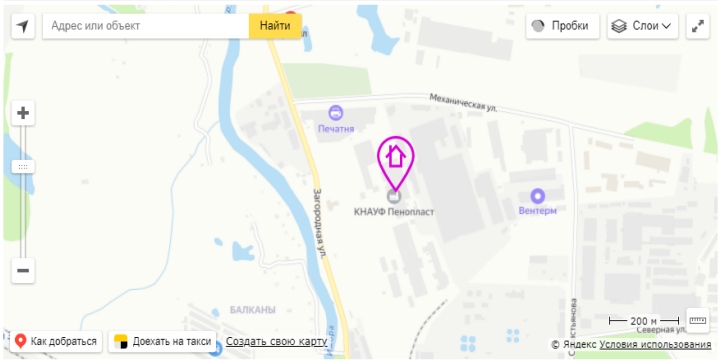
Аренда от собственника без комиссии! На территории бывшего предприятия, сдается в аренду промышленный асфальтированный участок земли-30 сток под хранение, стоянку или производство. Электричество по запросу (в наличии до 500 кВт). Точки подключения к коммуникациям временно закрыты. На территории имеются производственные помещения, круглосуточная охрана, въезд бесплатный. Территориально площадка расположена на первой линии ул.Загородная, соединяющая г. Колпино с КАД и м.Рыбацкое-20 км., до Московского шоссе-10 км.

Параметры объекта

Площадь участка: **30 сот.**

Удалённость от города: **В черте города**

Расположение на карте



Объявление актуально на дату оценки.

Объект-аналог №3

100realt.ru/kolpino/arenda-zemli-promnaznacheniya-sankt-peterburg-kolpinskiy-r-n-pos-metallostroy-doroga-na-metallostroy-5br-10702489

YouTube Карты Где найти Правила... Архив оценщика eBook – ООО «Ин... Экспресс Анализ С... Statrielt - продажа... AFK Audit: Directory

Сдам участок пром. назначения в аренду

300 000 рублей

Без залога

Ленинградская область, Санкт-Петербург, Колпинский р-н, пос. Металлострой, дорога на Металлострой, 5БР

7 км. до Колпино

Вторичные ресурсы

+7(981)707-50-50 +7(981)888-77-75 +7(812)917-12-17

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на 100Риэлт

Перезвоните мне | Написать сообщение | Это моё объявление

Пожаловаться | Оставить отзыв



Описание

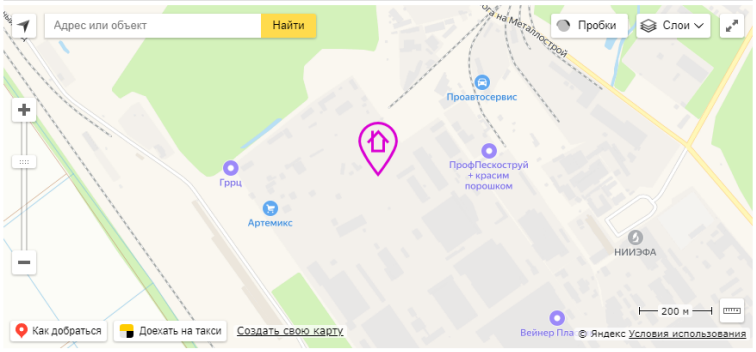
Предлагаем в аренду земельный участок промназначения 5000 кв.м, расположенный в промзоне Петрославянка, в 10 км от КАД.
Кадастровый номер 78:37:0017412:61.
Электричество без ограничений, рядом проходит ж/д ветка.
Круглосуточная охрана, видеонаблюдение.
Идеально для автосервиса, складской деятельности, а также переработки лома, сортировки мусора и других вторичных отходов.
Возможна аренда участка меньшей площади.
Цена указана с НДС.

Параметры объекта

Площадь участка: **50 сот.**

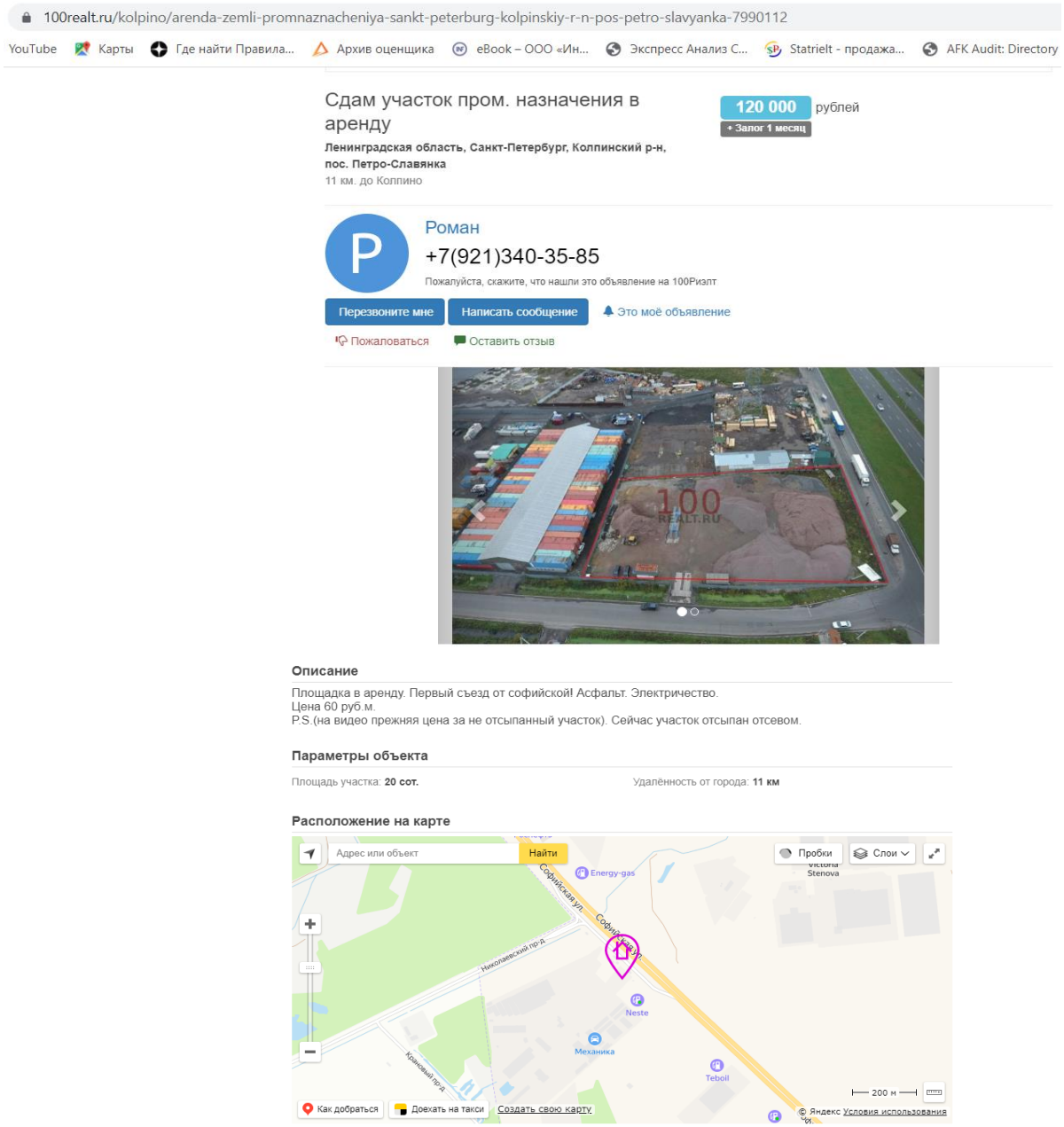
Удалённость от города: **7 км**

Расположение на карте



Объявление актуально на дату оценки.

Объект-аналог №4



Объявление актуально на дату оценки.