

РУКОН

АФК

ОТЧЕТ №1006/2023

об определении рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы за земельный участок с кадастровым номером: 78:40:0852301:1273 площадью 250 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территория Старо-Паново, улица Красных Зорь, земельный участок 3

Заказчик	**Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга**
Дата проведения оценки	**01.08.2023**
Дата составления отчета	**08.08.2023**

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: 78:40:0852301:1273 площадью 250 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территория Старо-Паново, улица Красных Зорь, земельный участок 3, по состоянию на 01.08.2023, согласно Заданию на оценку №05-15-29818/23-0-0 от 01.08.2023.

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: 78:40:0852301:1273 площадью 250 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территория Старо-Паново, улица Красных Зорь, земельный участок 3, по состоянию на 01.08.2023, составляет:

99 000 (Девяносто девять тысяч) 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 Департамента оценки ООО "АФК-Аудит"
(доверенность №ДА/2023-34206 от 10.05.2023)

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 12
3. Анализ рынка объекта оценки, и других внешних факторов, не относящихся непосредственно к Объекту оценки, но влияющих на его стоимость 13
3.1. Обзор социально-экономического развития Российской Федерации по итогам января-мая 2023 года 14
3.2. Социально-экономическое положение г. Санкт-Петербурга в январе-марте 2023 года 23
3.3. Анализ рынка аренды коммерческих земельных участков г. Санкт-Петербурга в 2023 году 24
4. Анализ наиболее эффективного использования 32
5. Определение рыночной арендной платы за Объект оценки 36
5.1. Процесс оценки 36
5.2. Описание подходов и методов, используемых при проведении оценки 36
5.3. Выбор подходов к оценке рыночной арендной платы за Объект оценки 40
5.4. Определение рыночной арендной платы за Объект оценки с использованием сравнительного подхода 41
5.4.1. Термины и определения 41
5.4.2. Принципы и основное содержание 41
5.4.3. Основные этапы 42
5.4.4. Элементы сравнения 42
5.4.5. Последовательность корректировок 43
5.4.6. Методы расчета корректировок 43
5.4.7. Определение рыночной арендной ставки Объекта оценки 45
6. Согласование результатов расчета рыночной арендной платы 55
7. Сертификат стоимости 56
8. Приложения 57
8.1. Основные термины и определения 57
8.2. Документы Исполнителя и Оценщика 59
8.3. Задание на оценку и копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки 68
8.4. Рыночная информация 85

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: 78:40:0852301:1273 площадью 250 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территория Старо-Паново, улица Красных Зорь, земельный участок 3
Цель использования земельного участка	Для размещения некоммерческой автостоянки (10 и менее автотранспортных средств с ограниченным доступом (без взимания платы)
Собственник объекта оценки	Государственная собственность
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	01.08.2023
Дата составления отчета об оценке	08.08.2023
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 №05-15-29818/23-0-0 от 01.08.2023
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	Гришина Олеся Вячеславовна
Почтовый адрес	195027, Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, д. 10, лит. А
Адрес эл. почты	o.grishina@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", внесена в реестр за номером 0742 от 06.10.2021
Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности	НОУ ВПО "Московский финансово-промышленный университет "Синергия", специальность "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", диплом 772400404002 от 07.02.2014
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность оценщика застрахована в АО "АльфаСтрахование"; страховой полис №7862R/776/500061/23 от 21.06.2023, страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей, срок страхования с 01.07.2023 по 30.06.2024

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости" №019299-1 от 17.05.2021; окончание срока действия - 17.05.2024
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 организациях, квалифицированных отраслевых 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 проводится. Количественные и качественные характеристики объекта оценки на дату оценки приняты на основании Задания на оценку, предоставленных документов, Акта обследования земельного участка от 24.05.2023. • Инженерно-технические коммуникации проходят по границе земельного участка. • Оценка производится без учета движимого имущества, расположенного на участке. • По данным Заказчика срок аренды земельного участка составляет 5 лет.

	• Расчет рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы за земельный участок проводился с использованием аналитических данных Ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиелт" и данных "Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки", Часть 1, Часть 2, под ред. Лейфера Л.А. Применение данных источников информации отражает текущую рыночную ситуацию для рынка продажи и аренды земельных участков в рассматриваемом регионе. Таким образом, использование данных аналитических источников при определении рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы допустимо.
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. • При вовлечении оцениваемого земельного участка в государственной собственности, в хозяйственный оборот путем передачи в аренду по результатам проведения торгов в порядке, предусмотренном статьями 39.11-39.13 Земельного кодекса Российской Федерации, разрешается публикация ссылок на отчет об оценке и отчета об оценке на официальных сайтах и электронных площадках для проведения торгов.
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%	99 000
Доходный	Не использовался	-
Затратный	Не использовался	-
Согласованная величина рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы, руб. НДС не облагается[2]	**99 000**	
Итоговая величина стоимости объекта оценки		
Рыночная стоимость размера ежегодной арендной платы, руб. НДС не облагается[2]	**99 000**	

[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 от 07.06.2023 № КУВИ-001/2023-132303225;
- Акт обследования земельного участка от 24.05.2023;
- Фотоматериалы.

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

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 №05-15-29818/23-0-0 от 01.08.2023 специалистом ООО "АФК-Аудит" была проведена оценка рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы за земельный участок с кадастровым номером: 78:40:0852301:1273 площадью 250 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территория Старо-Паново, улица Красных Зорь, земельный участок 3.

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

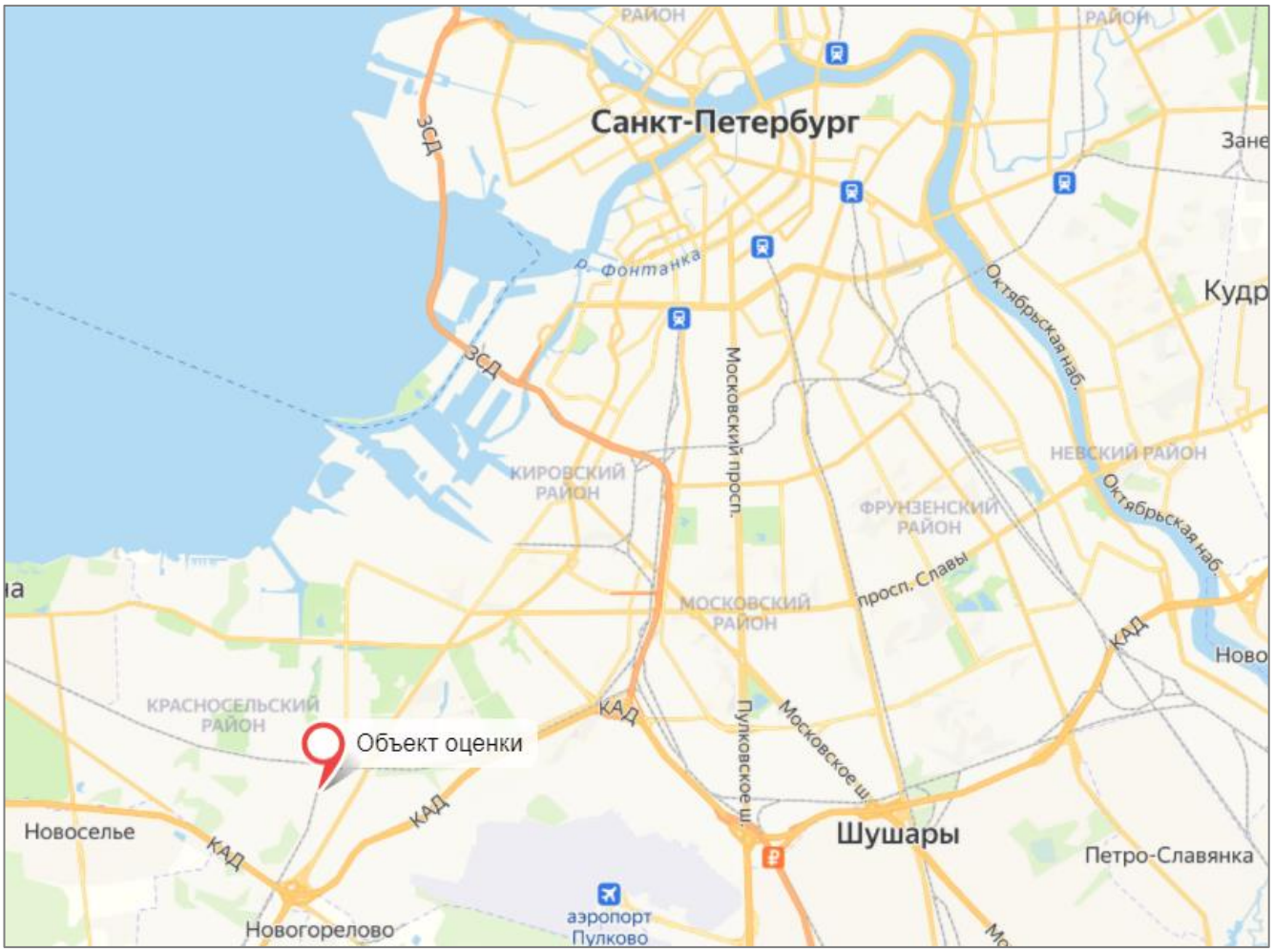
Далее приведено описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки, а также количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

Согласно данным Задания на оценку, оцениваемый объект расположен по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территория Старо-Паново, улица Красных Зорь, земельный участок 3. Местоположение Объекта оценки представлено на рисунке ниже.

Основные характеристики местоположения Объекта оценки:

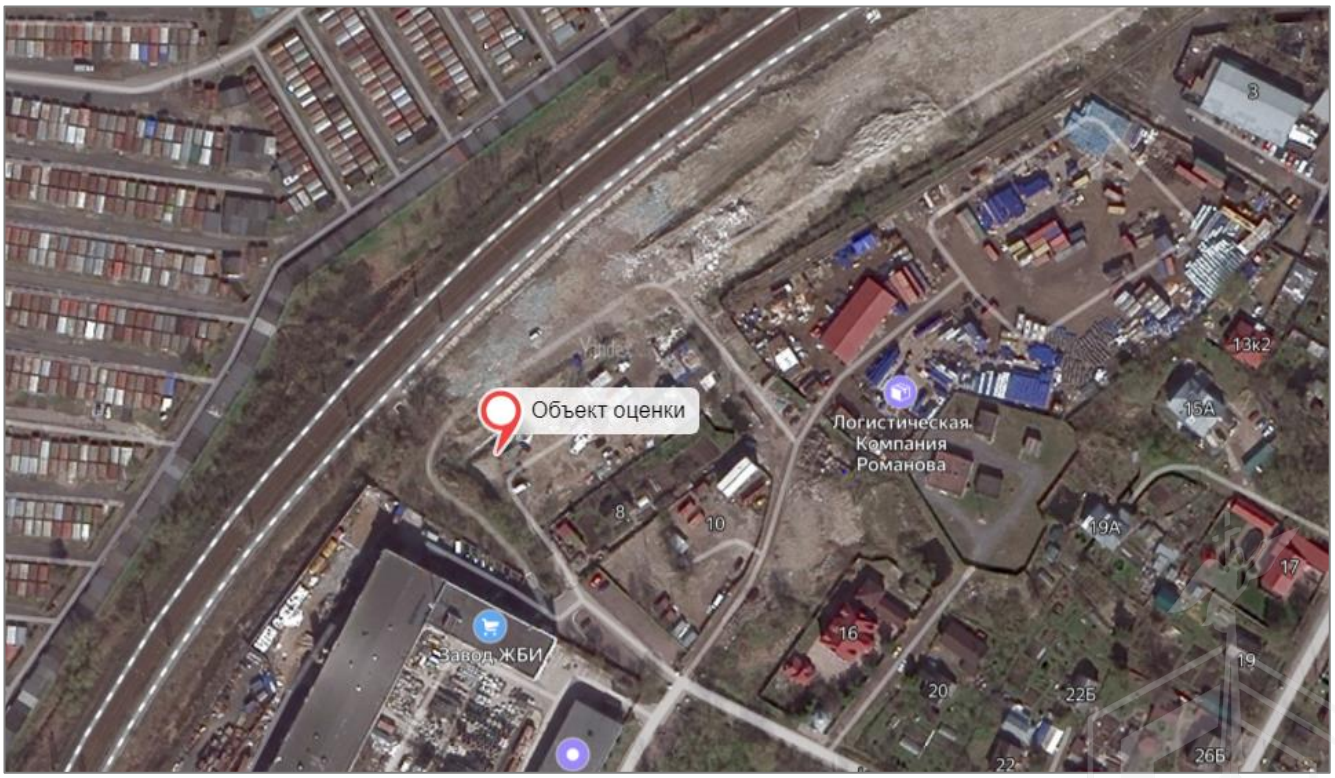
- Объект оценки расположен в Красносельском районе г. Санкт-Петербурга.
- Красносельский район — район Санкт-Петербурга, расположенный в юго-западной части города.
- Население Красносельского района составляет 431 546 человек (2023).
- Социальная инфраструктура в ближайшем окружении объекта оценки не развита.
- Ближайшее окружение – промышленная зона.
- Ближайшие крупные магистрали – Таллинское шоссе на удалении 700 м. Транспортная доступность к Объекту оценки может быть охарактеризована как "хорошая".

Рисунок 2.1 Местоположение Объекта оценки



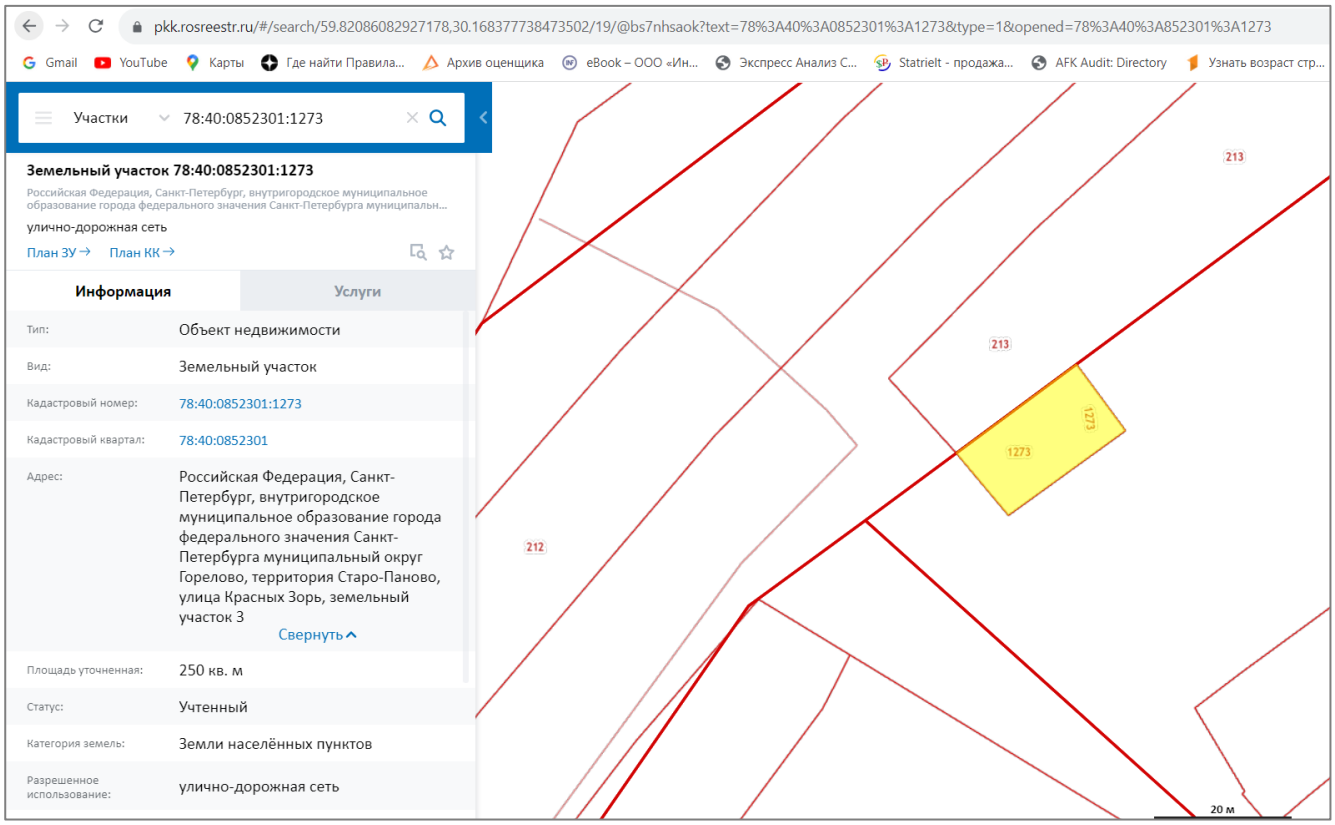
Источник: https://maps.yandex.ru

Рисунок 2.2 Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: https://maps.yandex.ru

Рисунок 2.3 Схема расположения Объекта оценки



Источник: https://pkk.rosreestr.ru/

Описание Объекта оценки выполнено на основании предоставленных Оценщику документов.

Таблица 2.1 Описание Объекта оценки

Показатель	Значение
Объект оценки	Земельный участок
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территория Старо-Паново, улица Красных Зорь, земельный участок 3
Кадастровый номер участка	78:40:0852301:1273
Оцениваемые права	Право аренды
Площадь объекта оценки, кв. м	250,00
Кадастровая стоимость, руб.	399 750,00
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	1 599,00
Категория земель	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	Улично-дорожная сеть
Текущее использование	На земельном участке расположен металлический контейнер
Территориальная зона ПЗЗ	ТД1-2 (Общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных в зоне влияния кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей, с включением объектов инженерной инфраструктуры) ТИ3 (Зона объектов железнодорожного транспорта с включением объектов общественно-деловой застройки и объектов инженерной инфраструктуры)
Форма участка, рельеф	Рельеф участка – ровный; форма – прямоугольная
Наличие ограждения участка	Не огорожен
Наличие твердого покрытия участка	Без покрытия
Доступ	Свободный
Коммуникации	Коммуникации расположены по границе земельного участка

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, удален от центра города, имеет удобный выезд на КАД, Оценщик пришел к выводу, что объект оценки может быть позиционирован в секторе земельных участков для размещения автостоянки.

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

- Объект оценки расположен в Красносельском районе г. Санкт-Петербурга.
- Социальная инфраструктура в ближайшем окружении объекта оценки не развита.
- Ближайшее окружение – промышленная зона.
- Ближайшие крупные магистрали – Таллинское шоссе на удалении 700 м. Транспортная доступность к Объекту оценки может быть охарактеризована как "хорошая".
- Инженерно-технические коммуникации проходят по границе земельного участка.
- Объект оценки может быть позиционирован в секторе земельных участков для размещения 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. Обзор социально-экономического развития Российской Федерации по итогам января-мая 2023 года[3]

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 по январь-май 2023 года.

Таблица 3.1 Макроэкономические показатели, % к соответствующему периоду предыдущего года

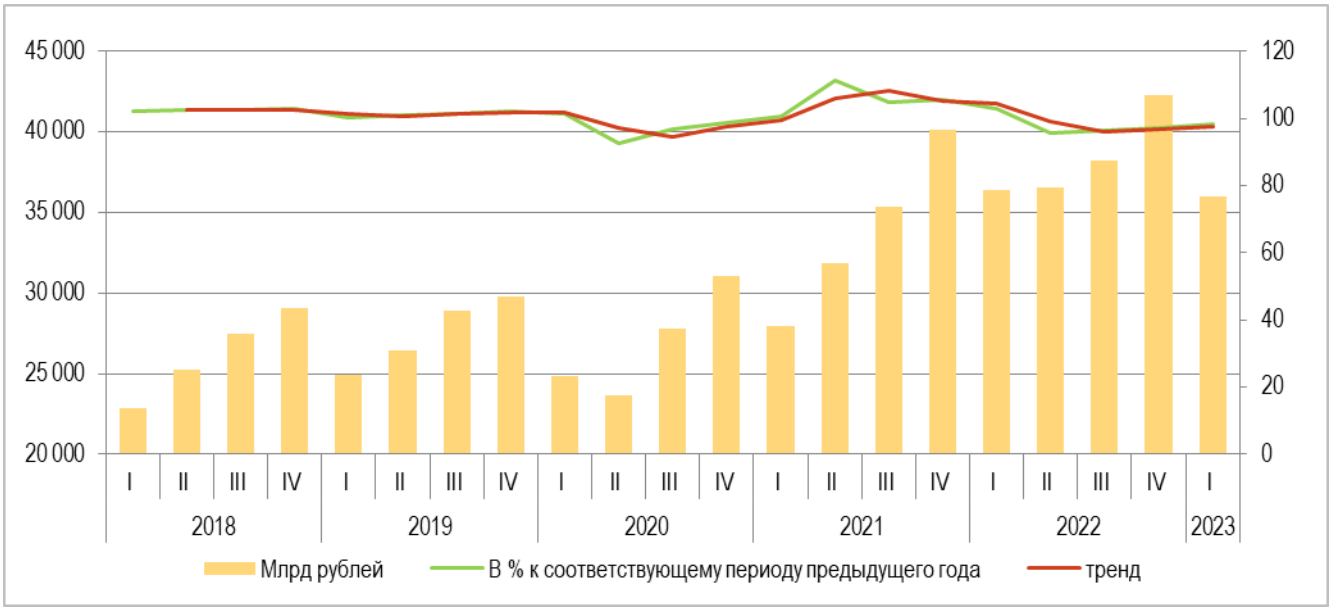
Показатели	2018	2019	2020	2021	2022	Январь - май 2023 г. в % к январю - маю 2022 г.
ВВП	102,5	102	97,3	104,7	97,9	-
Строительство	105,3	102,1	100,7	106,0	105,0	-
Индекс потребительских цен	102,9	104,5	103,4	106,7	113,8	106,0
Индекс промышленного производства	102,9	103,4	97,1	106,3	99,4	101,8
Инвестиции в основной капитал	105,1	101,3	99,5	107,7	104,6	-
Реальные располагаемые денежные доходы населения	100,1	101	98	103,2	99,0	100,1[4]
Реальная заработная плата	107,4	102,5	103,8	104,5	99,0	104,2[5]
Оборот розничной торговли	102,8	101,9	96,8	107,8	93,5	99,3
Экспорт товаров	127,4	94,4	78,3	146,8	86,1	-
Импорт товаров	105,6	101,7	94,4	126,8	85,0	-

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

Динамика ВВП

Объем ВВП России за I квартал 2023 г. составил в текущих ценах 35999,1 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2022 г. составил 98,2%.

Рисунок 3.1 Динамика производства ВВП в период с 2018 года по I квартал 2023 год



Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Состояние промышленного производства

Индекс промышленного производства в январе-мае 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,8%. Добывающая промышленность показала снижение на 1%. Выпуск обрабатывающих производств показал рост на 4,8%.

[3] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-05-2023.pdf

[4] Данные за I квартал 2023 г. в % к I кварталу 2022 г. (оценка)

[5] Январь-апрель 2023 г. в % к январю-апрелю 2022 г.

Рисунок 3.2 Индекс промышленного производства без исключения сезонной и календарной составляющих и с исключением, % к предыдущему периоду[6]



Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Уровень инфляции и динамика цен

Индекс потребительских цен по итогам января-мая 2023 года составил +6,0% к январю-маю 2022 года и +0,3% к предыдущему периоду (месяцу).

Продовольственная инфляция за аналогичный период составила 99,7% по сравнению с предыдущим периодом (месяцем), непродовольственная – 100,3%.

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

Показатель	2018	2019	2020	2021	2022	Январь - май 2023 г. в % к январю - маю 2022 г.
Индекс потребительских цен	102,9	104,5	103,4	106,7	113,8	106,0
Индекс цен производителей промышленных товаров	111,9	102,9	97,1	124,5	114,4	92,1
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	99,2	108,4	100,7	118,9	105,4	93,4
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	104,7	107,4	105,7	105,2	115,1	109,5
Индекс тарифов на грузовые перевозки	102	102,8	101,7	106,3	114,7	126,0

Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

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

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

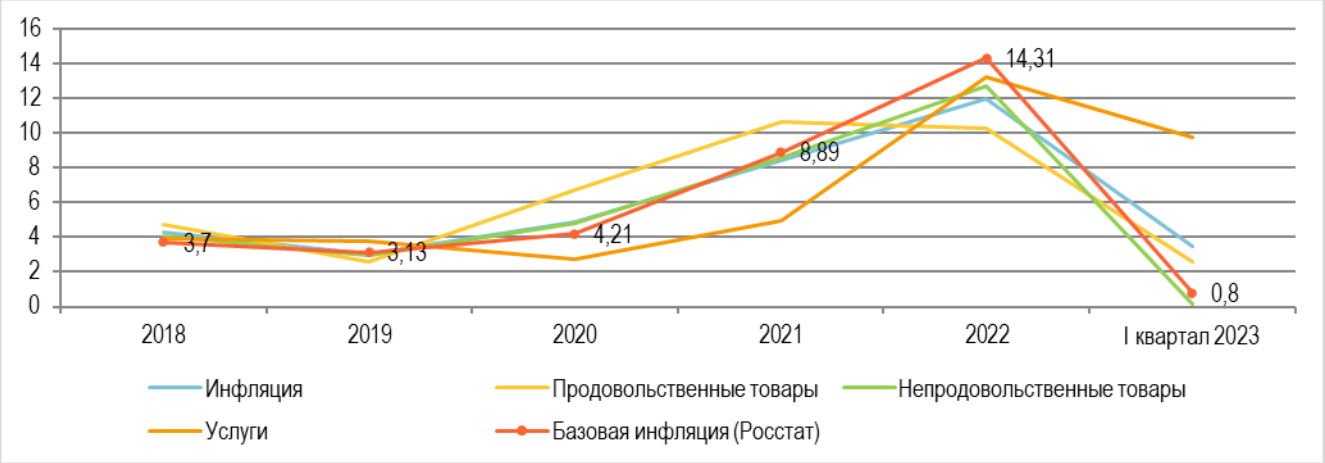
Рисунок 3.3 Динамика потребительских цен и цен производителей, в % к предыдущему периоду



Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Динамика основных индикаторов инфляции по данным Минэкономразвития РФ приведена на графике ниже[7].

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 I квартал 2023 года замедлился и составил 100,7% по отношению к I кварталу 2022 года.

Таблица 3.3 Инвестиции в основной капитал

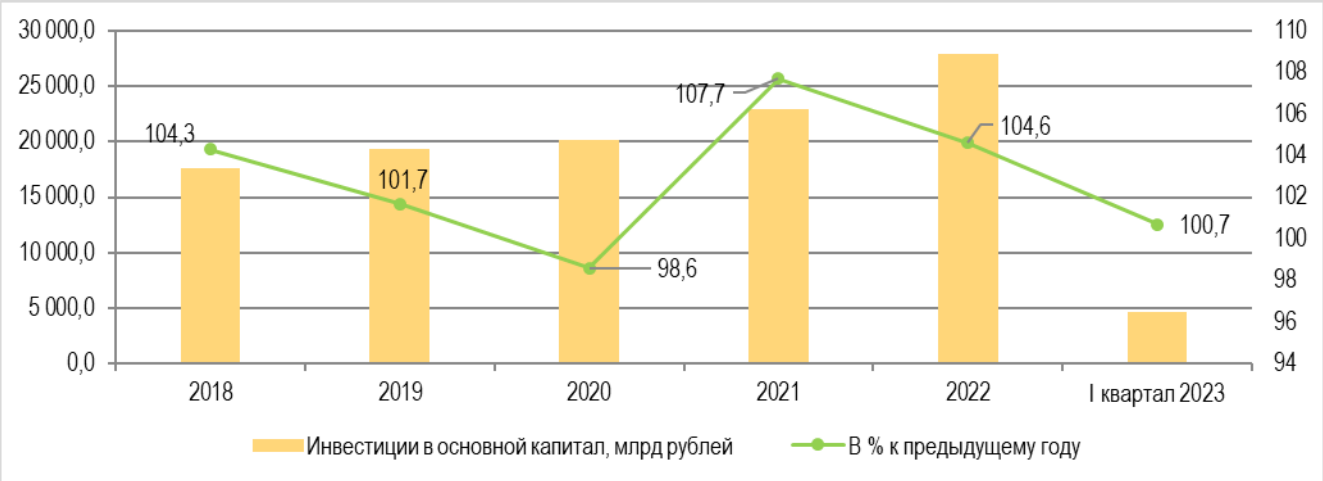
Показатель	2018	2019	2020	2021	2022	I квартал 2023
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	17 595,0	19 318,8	20 118,4	22 945,4	27 865,2	4 635,80
В % к предыдущему году	104,3	101,7	98,6	108,6	104,6	100,7

Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Динамика инвестиций в основной капитал в процентах в период с 2018 года по I квартал 2023 года приведена на графике ниже.

[7] https://www.economy.gov.ru/material/file/66a025ae0e82370cb46cc2bca7a53e27/o_tekushchey_cenovoy_situacii_12_iyulya_2023_goda.pdf

Рисунок 3.5 Динамика инвестиций в основной капитал



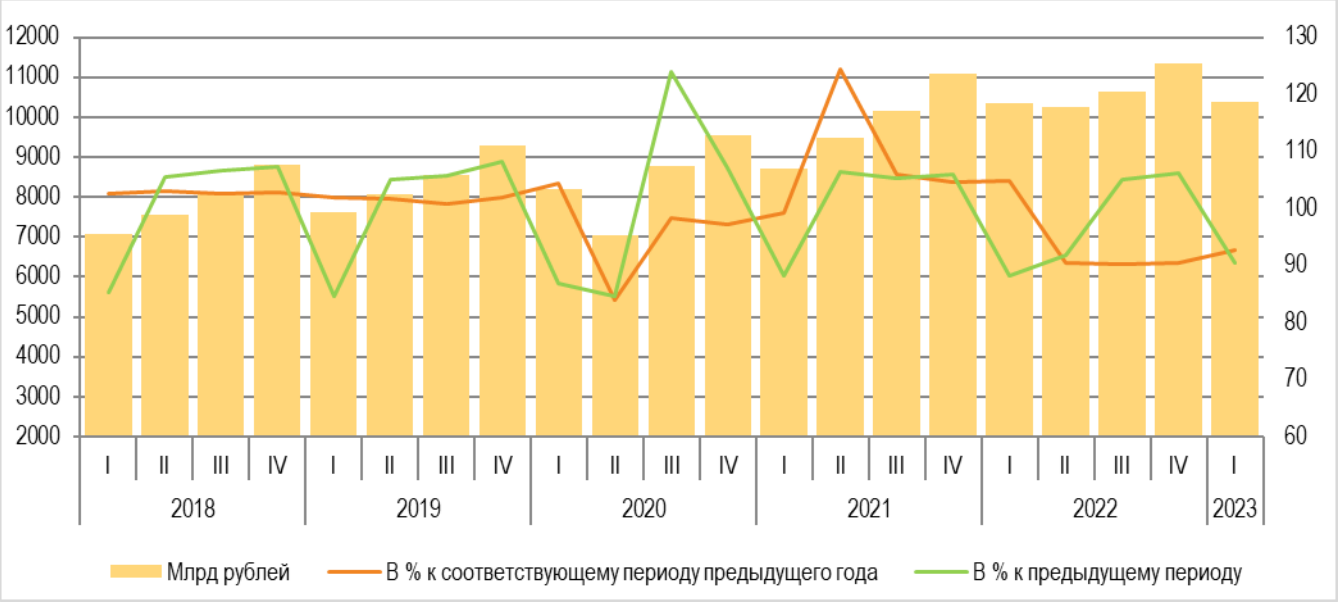
Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Потребительский спрос и доходы населения

Оборот розничной торговли в мае 2023 г. составил 3763,9 млрд рублей, или 109,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-мае 2023 г. – 17860,4 млрд рублей, или 99,3%.

Оборот общественного питания в мае 2023 г. составил 228,3 млрд рублей, или 122,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2023 г. – 1094,6 млрд рублей, или 115,2%. Объем платных услуг населению в мае 2023 г., по предварительным данным, составил 1192,3 млрд рублей, или 105,2% (в сопоставимых ценах) к маю предыдущего года, в январе-мае 2023 г. – на 5900,9 млрд рублей. Оборот оптовой торговли в мае 2023 г. составил 10484,6 млрд рублей, или 114,5% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе-мае 2023 г. – 50108,0 млрд рублей, или 97,0%.

Рисунок 3.6 Динамика оборота розничной торговли



Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Ситуация на рынке труда стабильная. По итогам в мае 2023 г. уровень безработицы составил 3,2% (3,9% в соответствующем периоде 2022 года). Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в мае 2023 г. составила 75,8 млн человек.

Уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше в мае 2023 г. составил 60,6%.

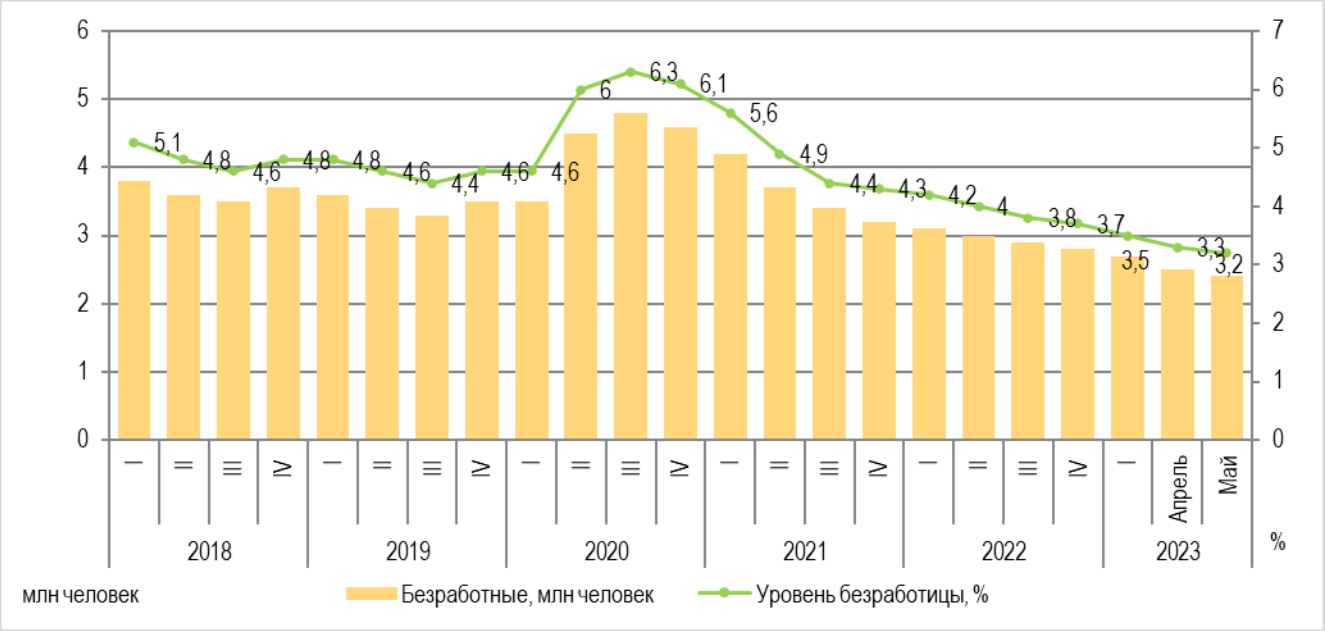
Среди занятых доля женщин в мае составила 48,7%. Уровень занятости среди сельских жителей (55,2%) ниже уровня занятости городских жителей (62,3%).

Таблица 3.4 Динамика численности рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в период с 2018 года по май 2023 года

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
I квартал 2023	75,6	101,1	72,9	101,9	2,7	84,5	3,5
Апрель 2023	75,8	101,3	73,3	102,1	2,5	82,0	3,3
Май 2023	75,8	101,2	73,4	102,0	2,4	81,7	3,2

Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Рисунок 3.7 Уровень общей безработицы за период с 2018 года по май 2023 года

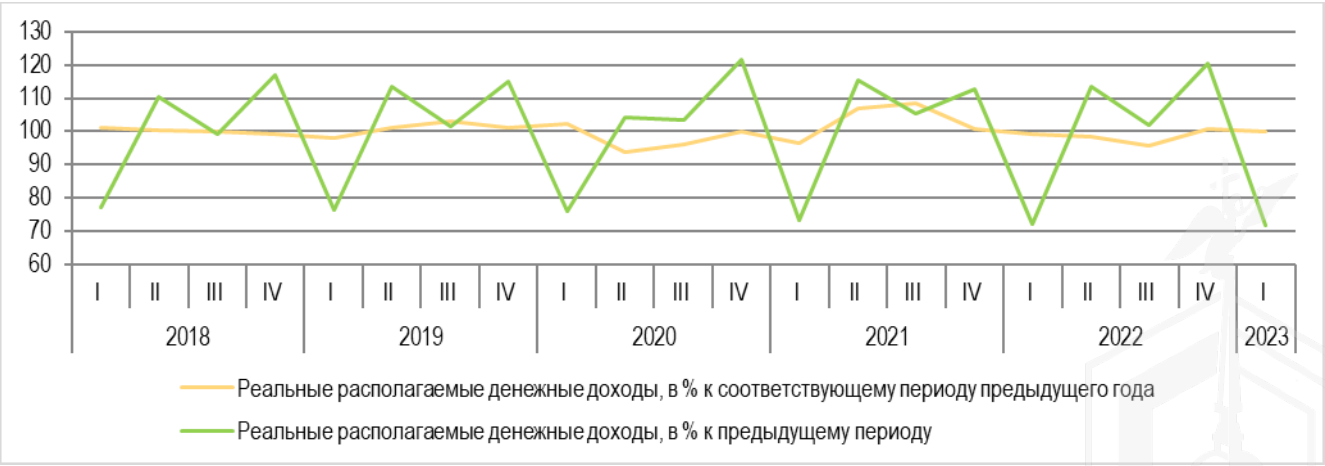


Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Реальные денежные доходы, по оценке, в I квартале 2023 года составили 100,1% по отношению к I кварталу 2022 года (99,3% I квартал 2022 к I кварталу 2021 года).

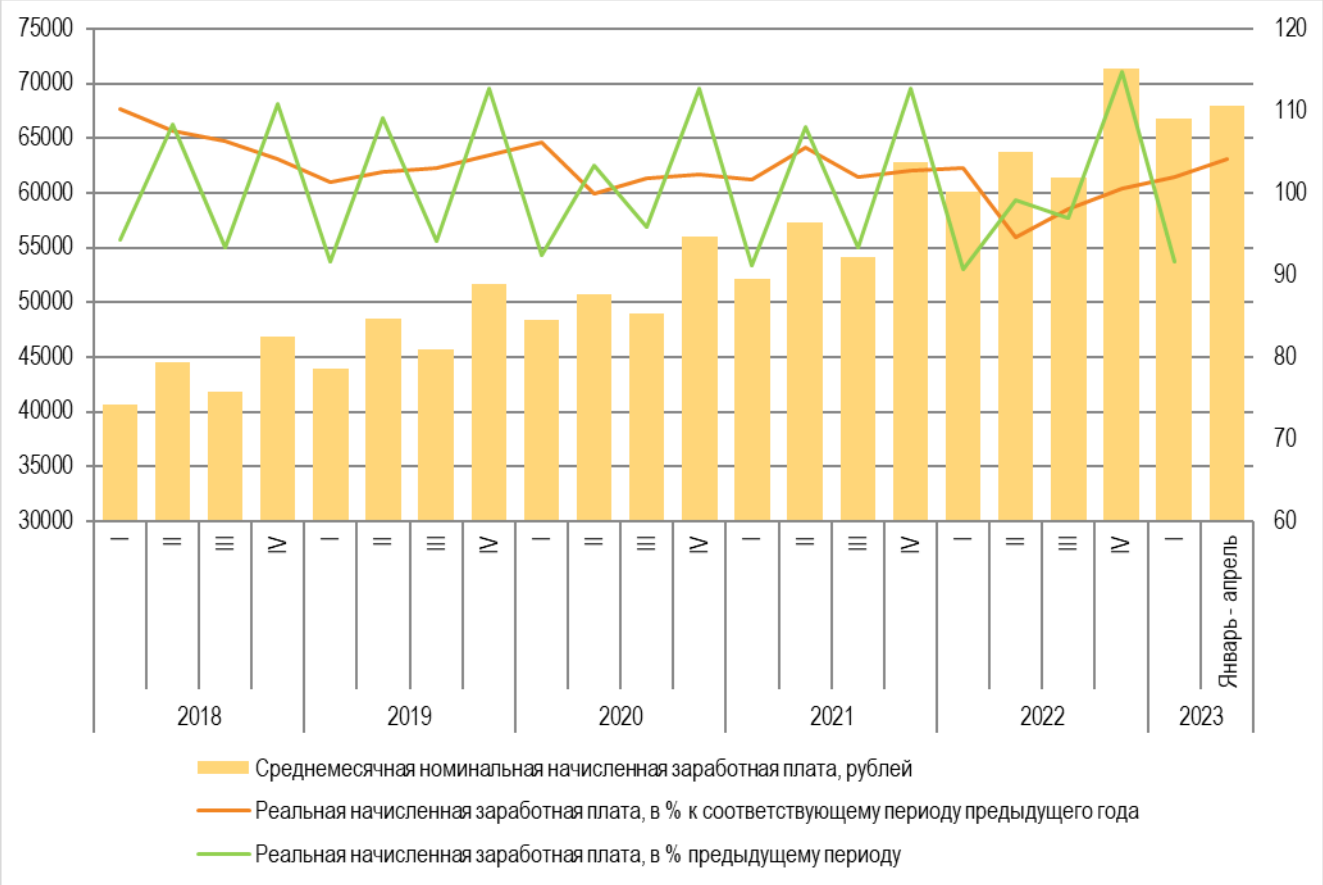
Аналогичная ситуация и по показателю реальных располагаемых доходов: рост по итогам первого квартала года на 0,1%.

Рисунок 3.8 Динамика реальных денежных доходов за период с 2018 года по I квартал 2023 года



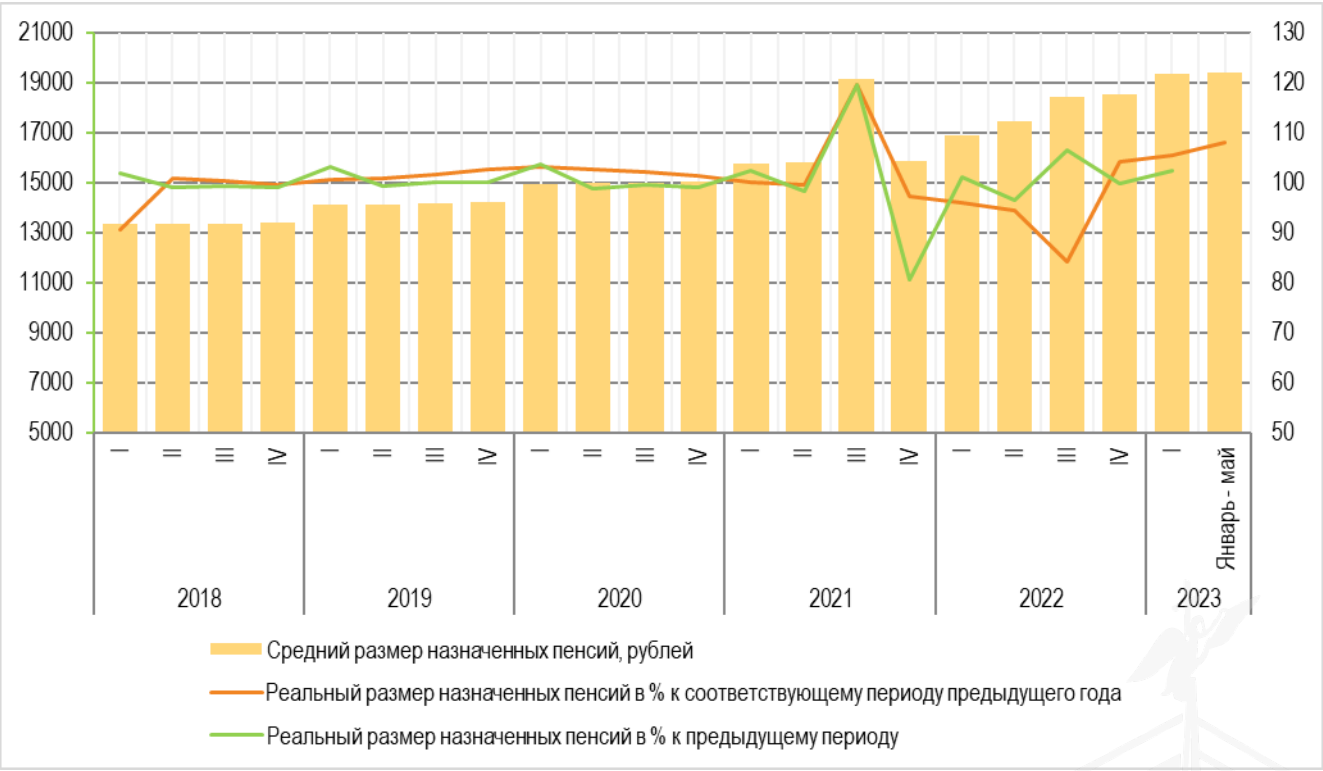
Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Рисунок 3.9 Динамика среднемесячной номинальной и реальной начисленной заработной платы работников организаций за период с 2018 года по январь-апрель 2023 года



Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Рисунок 3.10 Динамика среднего размера начисленных пенсий[8]



Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

[8] С учётом единовременных выплат в сентябре 2021 года

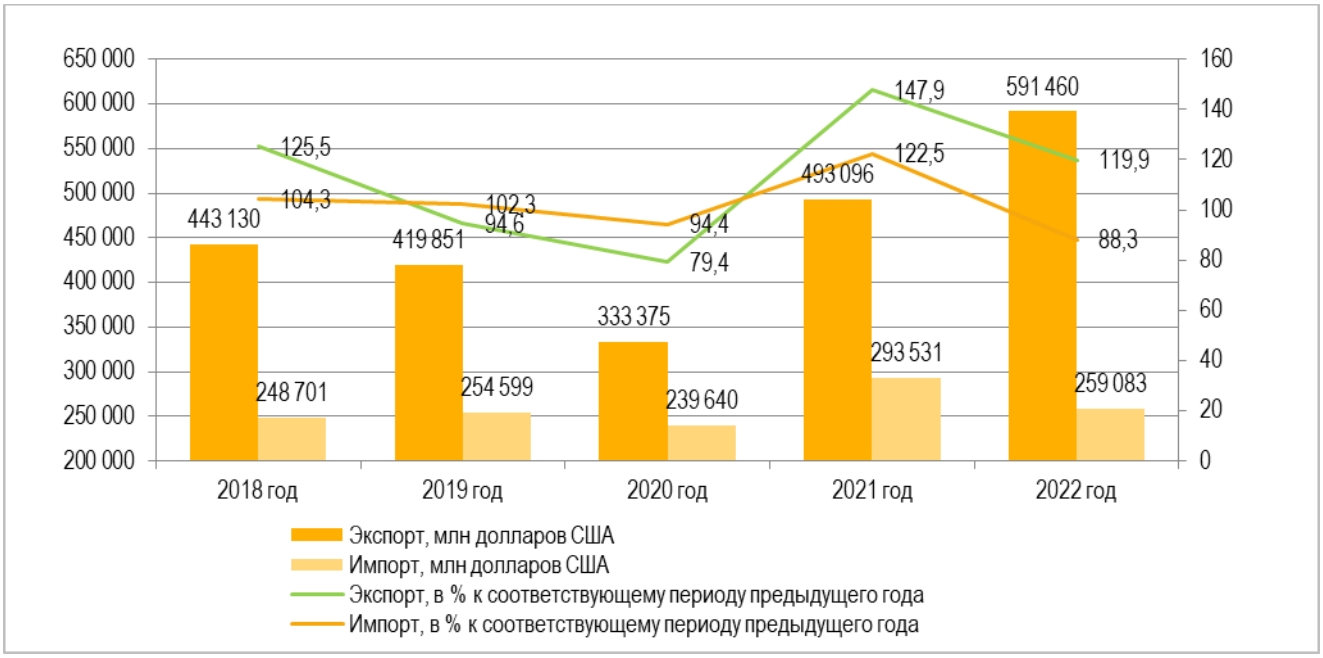
Экспорт и импорт

Оборот внешней торговли России по итогам 2022 года вырос на 8,1% и составил $850,5 млрд. Объем экспорта вырос на 19,9% до $591,5 млрд, импорт сократился на 11,7% до $259,1 млрд. Таким образом, профицит торгового баланса достиг $332,4 млрд, увеличившись почти в 1,7 раза по сравнению с 2021 годом, когда он составлял $199,5 млрд.

Динамика экспорта и импорта в России в период с 2018 по 2022 год приведены на диаграммах ниже.

Объем экспорта на январь 2023 года составил $329,4 млрд, объем импорта $222,03 млрд.

Рисунок 3.11 Динамика экспорта и импорта в России в период с 2018 по 2022 год



Источник: данные Федеральной таможенной службы (ФТС)

Прогнозы развития РФ на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов[9]

Основные параметры сценарных условий прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов сформированы Минэкономразвития РФ в базовом варианте.

Базовый вариант развития описывает наиболее вероятный сценарий развития российской экономики с учетом относительно оптимистичных изменений внешних условий.

С момента подготовки Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации в сентябре 2022 года экономика развивалась лучше ожиданий, заложенных в Прогноз. Сокращение ВВП за 2022 год составило всего 2,1% за счет адаптации бизнеса к новым вызовам, мер по поддержке экономики, оперативно принятых Правительством Российской Федерации и Банком России, а также стабильной макроэкономической ситуации и запаса прочности, накопленного за прошедшие годы.

Оценка развития ситуации в российской экономике в 2023 году

В 2023 году **нефтегазовый** экспорт сократится на 6,7% в реальном выражении, **ненефтегазовый** экспорт будет восстанавливаться за счет переориентации поставок в дружественные и нейтральные страны.

Импорт товаров в 2023 году также будет восстанавливаться (прирост в реальном выражении составит 7,4% после сокращения на 16,9% за 2022 год).

Сальдо торгового баланса снизится до 7,4% ВВП после 13,5% ВВП в 2022 году.

Курс рубля на конец 2023 год составит 76,8 руб. за долл. США, среднегодовой курс составит 76,5 руб. за доллар США (67,5 в 2022 году), что соответствует прогнозу изменения платежного баланса.

Инфляция в конце 2023 года составит 5,3% декабрь к декабрю 2022 года.

[9]https://www.economy.gov.ru/material/file/84160d2bccf279283f5b1b8c6da231cb/scenarnye_usloviya_2023.pdf

В 2023 году ожидается увеличение **номинальных заработных плат** на уровне 10,9%, что при низкой инфляции обеспечит реальный рост на 5,4%. Рост **реальных располагаемых доходов** населения оценивается на уровне 3,4%, в том числе за счет социальных выплат населению, предпринимательских доходов, прочих доходов.

До конца текущего года ожидается сохранение стабильной ситуации на рынке труда (уровень **безработицы** составит 3,5% рабочей силы).

Постепенному восстановлению потребительского спроса будет способствовать рост денежных доходов населения и снижение нормы сбережений (с 8,4 в 2022 году до 7,0 в 2023 году). В результате в 2023 году ожидается рост **оборота розничной торговли** на 5,3%, **объема платных услуг населению** на 3,5 процента.

Прирост **инвестиций в основной капитал в 2023 году** составит 0,5% относительно высокой базы 2022 года, когда инвестиции увеличились на 4,6% во многом за счет расходов федерального бюджета на крупные инфраструктурные проекты. В 2023 году ожидается постепенное восстановление инвестиционной активности в обрабатывающих отраслях, в том числе за счёт восстановления инвестиционного импорта в результате преодоления внешнего санкционного давления, реализации программ по импортозамещению и переориентации импортных поставок на дружественные и нейтральные страны. Рост инвестиций ожидается за счет увеличения инвестиционной активности частного бизнеса, в том числе благодаря реализуемым Правительством Российской Федерации мерам поддержки, направленным на покрытие возможных рисков предпринимателей. Росту инвестиций также продолжит способствовать реализация крупных федеральных проектов, прежде всего, в транспортно-логистическом комплексе.

В результате **российская экономика** в 2023 году вырастет на 1,2 процента. Драйвером такого роста станет внутренний спрос, в том числе в условиях реализации программ импортозамещения, а именно наращивания производства отечественных товаров и услуг. В отраслевом разрезе ожидается восстановительный рост обрабатывающей промышленности, а также сохранение высокого темпа роста строительства.

Среднесрочный прогноз на 2024-2026 годы

В базовом варианте среднесрочная траектория развития российской экономики также определяется внутренним спросом, как потребительским, так и инвестиционным.

Нефтегазовый экспорт в 2024-2026 годах будет расти со средним темпом 2,9% в год в реальном выражении. При этом **ненефтегазовый экспорт** будет расти опережающими темпами (в среднем на 4,1% в год).

Рост **импорта товаров** в среднесрочной перспективе замедлится до 2,4-2,5% в год в 2025-2026 годах в условиях реализации программ по импортозамещению и увеличения локализации производства на территории России.

Сальдо торгового баланса в 2024 году составит 6,9% ВВП, к 2026 году снизится до 5,9% ВВП.

Среднегодовой курс рубля в рамках базового сценария постепенно ослабляется: до 76,8 руб. за доллар в 2024 году и 78,8 руб. за доллар в 2026 году.

Инфляция в условиях завершения перестройки производственно-логистических цепочек выйдет на целевой уровень Банка России 4% уже в 2024 году и сохранится на этом уровне в 2025-2026 годах.

Восстановительный рост **ВВП** в 2024 году составит 2,0%, далее рост ускорится до 2,8% в 2026 году, что будет обеспечено в основном внутренним спросом. Потребительский спрос будет расти стабильным темпом около 3,6% в год. Рост инвестиционного спроса будет ускоряться с 3,2% в 2024 году до 4,5% в 2026 году.

Таблица 3.5 Основные показатели базового среднесрочного прогноза социально-экономического развития РФ до 2026 года

Показатели	2022	2023	2024	2025	2026
Цена на нефть марки Brent, долл. США за баррель	98,7	80,7	75,7	71,9	70,6
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США	67,5	76,5	76,8	77,6	78,8
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю	111,9	105,3	104,0	104,0	104,0
Валовой внутренний продукт, %	97,9	101,2	102,0	102,6	102,8
Инвестиции в основной капитал, %	104,6	100,5	103,2	103,7	104,5
Промышленное производство, %	99,4	100,2	102,5	102,9	103,0
Реальные располагаемые доходы населения, %	99,0	103,4	102,6	102,6	102,7
Реальная заработная плата, %	99,0	105,4	102,8	102,8	102,5
Оборот розничной торговли, %	93,3	105,3	103,5	103,5	103,6
Экспорт товаров, млрд долл. США	588,3	465,9	484,0	496,2	505,1
Импорт товаров, млрд долл. США	244,6	233,8	251,6	264,0	277,1

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России

Основные выводы

- Объем ВВП России за I квартал 2023 г. составил в текущих ценах 35999,1 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2022 г. составил 98,2%.
- Индекс промышленного производства в январе-мае 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,8%. Добывающая промышленность показала снижение на 1%. Выпуск обрабатывающих производств показал рост на 4,8%.
- Индекс потребительских цен по итогам января-мая 2023 года составил +6,0% к январю-маю 2022 года и +0,3% к предыдущему периоду (месяцу).
- Продовольственная инфляция за аналогичный период составила 99,7% по сравнению с предыдущим периодом (месяцем), непродовольственная – 100,3%.
- Рост инвестиций в основной капитал, отражающий объем предложения инвестиционных товаров в экономике, за I квартал 2023 года замедлился и составил 100,7% по отношению к I кварталу 2022 года.
- Оборот розничной торговли в мае 2023 г. составил 3763,9 млрд рублей, или 109,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-мае 2023 г. – 17860,4 млрд рублей, или 99,3%.
- Оборот общественного питания в мае 2023 г. составил 228,3 млрд рублей, или 122,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2023 г. – 1094,6 млрд рублей, или 115,2%.
- Объем платных услуг населению в мае 2023 г., по предварительным данным, составил 1192,3 млрд рублей, или 105,2% (в сопоставимых ценах) к маю предыдущего года, в январе-мае 2023 г. – на 5900,9 млрд рублей. Оборот оптовой торговли в мае 2023 г. составил 10484,6 млрд рублей, или 114,5% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе-мае 2023 г. – 50108,0 млрд рублей, или 97,0%.
- Ситуация на рынке труда стабильная. По итогам в мае 2023 г. уровень безработицы составил 3,2% (3,9% в соответствующем периоде 2022 года). Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в мае 2023 г. составила 75,8 млн человек.
- Реальные денежные доходы, по оценке, в I квартале 2023 года составили 100,1% по отношению к I кварталу 2022 года (99,3% I квартал 2022 к I кварталу 2021 года).
- Аналогичная ситуация и по показателю реальных располагаемых доходов: рост по итогам первого квартала года на 0,1%.
- Оборот внешней торговли России по итогам 2022 года вырос на 8,1% и составил $850,5 млрд. Объем экспорта вырос на 19,9% до $591,5 млрд, импорт сократился на 11,7% до $259,1 млрд. Таким образом, профицит торгового баланса достиг $332,4 млрд, увеличившись почти в 1,7 раза по сравнению с 2021 годом, когда он составлял $199,5 млрд.
- В результате российская экономика в 2023 году вырастет на 1,2 процента. Драйвером такого роста станет внутренний спрос, в том числе в условиях реализации программ импортозамещения, а именно наращивания производства отечественных товаров и услуг. В отраслевом разрезе ожидается восстановительный рост обрабатывающей промышленности, а также сохранение высокого темпа роста строительства.
- Восстановительный рост ВВП в 2024 году составит 2,0%, далее рост ускорится до 2,8% в 2026 году, что будет обеспечено в основном внутренним спросом. Потребительский спрос будет расти стабильным темпом около 3,6% в год. Рост инвестиционного спроса будет ускоряться с 3,2% в 2024 году до 4,5% в 2026 году.

3.2. Социально-экономическое положение г. Санкт-Петербурга в январе-марте 2023 года[10]

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

Таблица 3.6 Основные показатели социально-экономического положения Санкт-Петербурга

Показатель	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-март 2022 в % к январю-марту 2021
	март	январь-март	март	январь-март	
Оборот организаций (в действующих ценах)	2411,7	7017,6	83,9	84,4	x[1)]
Индекс промышленного производства, %	x	x	108,6	103,3	98,2
Объем работ по виду деятельности "Строительство"	45,1	107,7	120,9	106,7	102,4
Ввод в действие жилых домов, тыс. м2	183,6	1042,8	87,3	91	1,6 р.
Объем услуг по транспортировке и хранению (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	132,5	369,2	121,4	115,6	1,5 р.
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	12,3	37	98	99,3	111,2
Оборот оптовой торговли	1768,1	5189,1	60,5	66,2	109,8
Оборот розничной торговли	179,3	497,9	87,8	86,4	113,1
пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями	68,2	190,9	99,8	100	107,4
непродовольственными товарами	111,1	307	81,9	79,6	116,3
Оборот общественного питания	13,6	40	99,1	99,9	125,2
Объем платных услуг населению	66,8	193	104,7	105,9	107,1
Индекс потребительских цен, %	100,6	101,9[2)]	103	108,1	110,3[2)]
Численность населения (на 1 марта 2023), тыс. человек	5599	x	99,98[1)]	x	99,9[2)]
Средняя численность работников организаций (без субъектов малого предпринимательства), тыс. человек	1564	1561	100,6	100,6	102,7
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец марта 2023), тыс. человек	13,8	x	83,3	x	33,2[3)]
Уровень зарегистрированной безработицы, (на конец марта 2023) в % от численности рабочей силы	0,4	x	x	x	x
Средняя начисленная заработная плата одного работника номинальная, рублей	90108	86440	113,6	113,1	110,6
реальная	x	x	103,1	102	101,2
Просроченная задолженность по заработной плате (на 1 апреля 2023), тыс. рублей	114400	x	12,2 р.[4)]	x	15,5[5)]
Численность работников, перед которыми имеется просроченная задолженность по заработной плате (на 1 апреля 2023), человек	722	x	10,0 р.[4)]	x	15,7[5)]

[1)] Данные несопоставимы в связи с изменением круга отчитывающихся организаций.

[2)] Конец периода к декабрю предыдущего года.

[1)] 1 марта 2023 года к 1 января 2023 года.

[2)] 1 марта 2022 года к 1 января 2022 года.

[3)] Март 2022 года к марту 2021 года.

[4)] 1 апреля 2023 года к 1 апреля 2022 года.

[5)] 1 апреля 2022 года к 1 апреля 2021 года.

Выводы

- Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-марте 2023 года составил 103,3% к уровню января-марта 2022 года. В обрабатывающих производствах, на долю которых приходится 85,1% общего объема промышленного производства в Санкт-Петербурге, индекс промышленного производства в январе-марте 2023 года составил 105,0% к январю-марту 2022 года

[10] https://gks.ru/region/docl1140/IssWWW.exe/Stg/0323/d0323_001.htm

- В январе-марте 2023 года выполненный объем работ по виду деятельности «Строительство» составил 107,7 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 6,7% больше, чем в январе-марте 2022 года.
- В январе-декабре 2022 года объем инвестиций в основной капитал составил 997,5 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 5,1% ниже уровня 2021 года.
- Общий объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе-марте 2023 года составил 369,2 млрд руб. и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем-мартом 2022 года на 15,6%.
- Оборот розничной торговли в январе-марте 2023 года составил 497,9 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 13,6% меньше, чем в январе-марте 2022 года.
- Оборот общественного питания в январе-марте 2023 года составил 40,0 млрд руб., что на 0,1% меньше, чем в январе-марте 2022 года.
- Объем платных услуг, оказанных населению, в Санкт-Петербурге в январе-марте 2023 года составил 193,0 млрд руб., что на 5,9% больше, чем в январе-марте 2022 года.
- Индекс потребительских цен за январь-март 2023 года составил 108,1% к соответствующему периоду прошлого года (111,9% за январь-март 2022 года к соответствующему периоду 2021 года), в марте 2023 года к декабрю 2022 года - 101,9% (110,3% в марте 2022 года к декабрю 2021 года).
- Индекс цен производителей промышленных товаров в марте 2023 года по сравнению с февралем 2023 года составил 100,8%, из него обрабатывающие производства – 100,2%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 105,8%.
- Реальные денежные доходы населения за январь-декабрь 2022 года составили 100,5%, размер денежных доходов на душу населения за январь-декабрь 2022 года – 64 519,0 руб.
- За январь-март 2023 года по итогам выборочного обследования рабочей силы 54,5 тыс. чел. или 1,7% численности рабочей силы, классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда) (уровень безработицы в январе-марте 2022 года составил 1,6%, в январе-марте 2021 года – 2,7%).
- Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь-февраль 2023 года, составила 86 440,0 руб. (113,1% к уровню января-февраля 2022 года). Реальная заработная плата за тот же период составила 102,0% к январю-февралю 2022 года.
- По предварительной оценке численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 марта 2023 года составила 5 599,0 тыс. чел. и с начала года уменьшилась на 1,0 тыс. чел. или на 0,02%.

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.

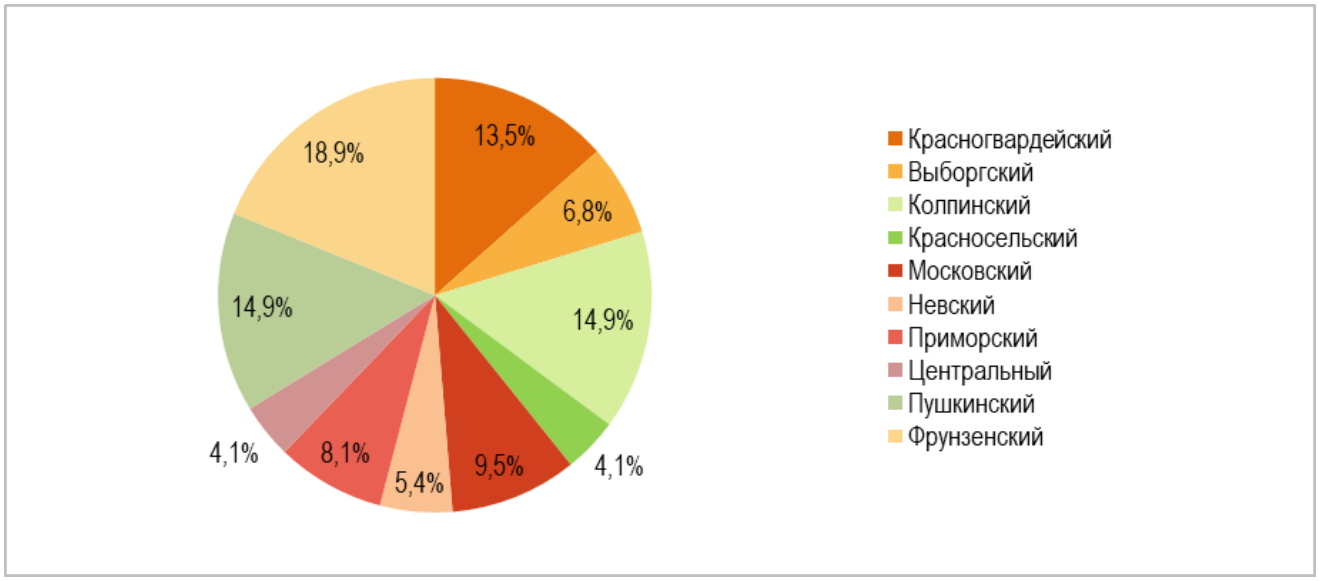
Подведены ли к участку коммуникации, обеспечивающие водоснабжение, электричество, канализацию, есть ли возможность газификации, наличие объектов инфраструктуры, перспектива организации охраны — все это увеличивает стоимость земли.

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

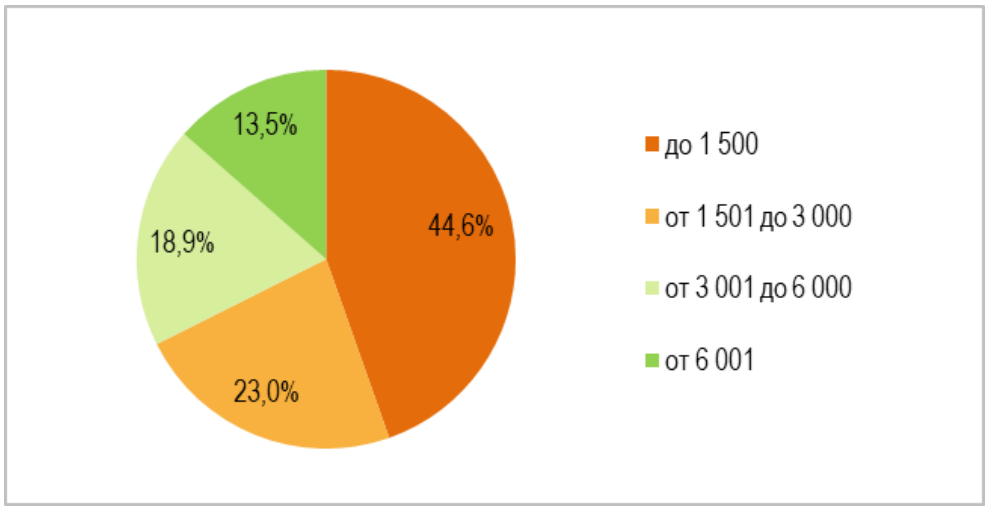


Источник: анализ рынка АФК-Аудит

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 3.13 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 наиболее сопоставимых с Объектом оценки

Наименование показателя	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Источник	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_2971449209	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_2362996712	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._promnaznacheniya_1862014548	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_1_sot._promnaznacheniya_2363209210	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot._promnaznacheniya_2913635286	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_22ga_promnaznacheniya_2233539684	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._promnaznacheniya_2347657596
Контактные данные	8-965-756-81-50	8-812-921-68-34	8-958-786-11-74	8-812-921-68-34	8-958-600-28-81	8-966-751-08-14	8-930-227-80-52
Права на объект	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата сделки/предложения	29.05.23	27.07.23	31.07.23	26.07.23	01.08.23	28.06.23	28.07.23
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Адрес	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, Виллозское городское поселение, территория Южная часть производственной зоны Горелово, Волхонское ш., 6	Санкт-Петербург, Таллинское ш., 204	Санкт-Петербург, Красносельский район, исторический район Ново-Паново	Санкт-Петербург, Таллинское ш., 204	Санкт-Петербург, Петергофское ш., 75к2В	Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 60	Санкт-Петербург, Таллинское ш., 75
Район	Ленинградская область, Ломоносовский р-н	Красносельский	Красносельский	Красносельский	Красносельский	Красносельский	Красносельский
Кадастровый номер участка	-	-	-	-	-	-	-
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	хранение автотранспорта	хранение автотранспорта	хранение автотранспорта	хранение автотранспорта	хранение автотранспорта	хранение автотранспорта	хранение автотранспорта
Местонахождение в пределах города	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей	Окраины города, промзоны	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей
Местоположение относительно красной линии	2 линия	1 линия	2 линия	2 линия	2 линия	1 линия	1 линия
Площадь, кв. м	1 515,00	от 100 до 1 000	2 200,00	от 100 до 1 000	1 218,00	различной площади до 21 614 кв. м	900,00
Наличие ветхих зданий, строений и сооружений	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие твердого покрытия	есть, отсыпка + щебень	без покрытия	асфальтовая крошка	без покрытия	есть, щебень	без покрытия	без покрытия
Наличие ограждения	металлический забор	не огорожен	огорожен бетонным забором	не огорожен	не огорожен	не огорожен	металлический забор
Наличие инженерных коммуникаций							
водоснабжение	нет	нет	нет	нет	нет	нет	есть
водоотведение	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет

Наименование показателя	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
электроснабжение	нет	есть	есть	нет	есть	есть	есть
газоснабжение	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
теплоснабжение	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Форма участка	правильная (близкая к прямоугольной) форма	правильная (близкая к прямоугольной) форма	правильная (близкая к прямоугольной) форма	правильная (близкая к прямоугольной) форма	правильная (близкая к прямоугольной) форма	правильная (близкая к прямоугольной) форма	правильная (близкая к прямоугольной) форма
Наличие охраны территории	нет	есть	есть	нет	нет	нет	нет
Доступ на участок	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Арендная ставка, руб. в месяц с учетом НДС	151 500	-	265 000	-	72 000	-	65 000
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц с учетом НДС и без учета расходов на содержание и эксплуатацию	100	100	120	40	59	50	72

Источник: анализ рынка

Ставки аренды на земельные участки коммерческого назначения в районе расположения Объекта оценки наиболее сопоставимые с оцениваемым земельным участком варьируются в диапазоне от 40 до 120 руб./кв. м (с учётом НДС и без учёта коммунальных и эксплуатационных платежей).

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[11], 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[11], 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[11], 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[11], 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.

[11] 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[11], значимость данного фактора оценивается на 25%.

Выводы:

- Ставки аренды на земельные участки коммерческого назначения в районе расположения Объекта оценки наиболее сопоставимые с оцениваемым земельным участком варьируются в диапазоне от 40 до 120 руб./кв. м (с учётом НДС и без учёта коммунальных и эксплуатационных платежей).
- 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, наличие инженерно-технических коммуникаций, наличие покрытия участка, охраны, ограждения.

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 – прямоугольная. 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.

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 с кадастровым номером: 78:40:0852301:1273 площадью 250 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территория Старо-Паново, улица Красных Зорь, земельный участок 3.

Согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии[12], Объект оценки имеет категорию земель – земли населённых пунктов, вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка – улично-дорожная сеть. Согласно данным РГИС [13] оцениваемый земельный участок относится к территориальной зоне ТД1-2 (Общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных в зоне влияния кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей, с включением объектов инженерной инфраструктуры) и ТИ3 (Зона объектов железнодорожного транспорта с включением объектов общественно-деловой застройки и объектов инженерной инфраструктуры)

В таблице далее приведены основные и условно разрешенные виды использования земельных участков зоны ТД1-2.

Таблица 4.1 Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
Основные виды разрешенного использования		
1	Хранение автотранспорта	2.7.1
2	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
3	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2

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

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

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
4	Дома социального обслуживания	3.2.1
5	Оказание социальной помощи населению	3.2.2
6	Оказание услуг связи	3.2.3
7	Общежития	3.2.4
8	Бытовое обслуживание	3.3
9	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
10	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
11	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
12	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
13	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
14	Осуществление религиозных обрядов	3.7.1
15	Религиозное управление и образование	3.7.2
16	Государственное управление	3.8.1
17	Представительская деятельность	3.8.2
18	Проведение научных исследований	3.9.2
19	Проведение научных испытаний	3.9.3
20	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
21	Деловое управление	4.1
22	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	4.2
23	Рынки	4.3
24	Магазины	4.4
25	Банковская и страховая деятельность	4.5
26	Общественное питание	4.6
27	Гостиничное обслуживание	4.7
28	Служебные гаражи	4.9
29	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10
30	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.1
31	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
32	Площадки для занятий спортом	5.1.3
33	Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4
34	Водный спорт	5.1.5
35	Связь	6.8
36	Обслуживание перевозок пассажиров	7.2.2
37	Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3
38	Внеуличный транспорт	7.6
39	Обеспечение обороны и безопасности	8.0
40	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
41	Улично-дорожная сеть	12.0.1
42	Благоустройство территории	12.0.2
Условно разрешенные виды использования		
43	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
44	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
45	Развлекательные мероприятия	4.8.1
46	Проведение азартных игр	4.8.2
47	Заправка транспортных средств <*>	4.9.1.1
48	Обеспечение дорожного отдыха <*>	4.9.1.2
49	Автомобильные мойки <*>	4.9.1.3
50	Ремонт автомобилей <*>	4.9.1.4
51	Причалы для маломерных судов	5.4
52	Склады	6.9
53	Железнодорожные пути	7.1.1
54	Обслуживание железнодорожных перевозок	7.1.2
55	Водный транспорт	7.3

Источник: Постановление Санкт-Петербурга от 21.06.2016 N 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»

В таблице далее приведены основные и условно разрешенные виды использования земельных участков зоны ТИЗ.

Таблица 4.2 Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
Основные виды разрешенного использования		
1	Хранение автотранспорта	2.7.1
2	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
3	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
4	Общежития	3.2.4
5	Служебные гаражи	4.9
6	Склады	6.9
7	Железнодорожные пути	7.1.1
8	Обслуживание железнодорожных перевозок	7.1.2
9	Обслуживание перевозок пассажиров	7.2.2
10	Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3
11	Трубопроводный транспорт	7.5
12	Внеуличный транспорт	7.6
13	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
14	Улично-дорожная сеть	12.0.1
15	Благоустройство территории	12.0.2
Условно разрешенные виды использования		
16	Деловое управление	4.1
17	Магазины	4.4
18	Банковская и страховая деятельность	4.5
19	Гостиничное обслуживание	4.7
20	Заправка транспортных средств	4.9.1.1
21	Обеспечение дорожного отдыха	4.9.1.2
22	Автомобильные мойки	4.9.1.3
23	Ремонт автомобилей	4.9.1.4
24	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
25	Связь	6.8

Источник: Постановление Санкт-Петербурга от 21.06.2016 N 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»

Юридически правомочным является любой вариант использования оцениваемого земельного участка согласно виду разрешенного использования, в т.ч. для размещения 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 автостоянки.

Для осуществления деятельности по организации автостоянки 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.

Транспортную доступность Объекта оценки можно охарактеризовать как хорошую. Земельный участок расположен в промышленной зоне города, что обеспечивает спрос со стороны предприятий. Рядом с участком проходит железная дорога. Помимо этого, оцениваемый участок по своим физическим характеристикам, особенностям местоположения, по мнению Оценщика, соответствует требованиям, предъявляемым потенциальными арендаторами и покупателями к участкам для размещения автостоянки.

На основании вышеизложенного, наиболее эффективным использованием земельного участка является его использование для размещения 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[14] – 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[15].

Аренда – имущественные права владения и пользования по договору аренды.

5.4.2. Принципы и основное содержание[16]

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[17].

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

[14] Ст. 4 ФСО V;

[15] Ст. 9 ФСО №7

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

[17] Ст. 22а ФСО №7

5.4.3. Основные этапы[18]

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[19];
- 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[20]

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

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

[19] Ст. 22г ФСО №7

[20] 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[21]

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[22]

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.

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

[22] 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[23].

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.

[23] 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[24] 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.[25] 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.*

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

[25] 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
Источник	Данные Заказчика	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_1_sot._promnaznacheniya_2363209210	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot._promnaznacheniya_2913635286	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_22ga_promnaznacheniya_2233539684
Контактные данные	-	8-812-921-68-34	8-958-600-28-81	8-966-751-08-14
Права на объект	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Дата сделки/предложения	01.08.23	26.07.23	01.08.23	28.06.23
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территория Старо-Паново, улица Красных Зорь, земельный участок 3	Санкт-Петербург, Таллинское ш., 204	Санкт-Петербург, Петергофское ш., 75к2В	Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 60
Район	Красносельский	Красносельский	Красносельский	Красносельский
Кадастровый номер участка	78:40:0852301:1273	-	-	-
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения некоммерческой автостоянки (10 и менее автотранспортных средств с ограниченным доступом (без взимания платы);	хранение автотранспорта	хранение автотранспорта	хранение автотранспорта
Местонахождение в пределах города	Окраины города, промзоны	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей
Местоположение относительно красной линии	2 линия	2 линия	2 линия	1 линия
Площадь, кв. м	250,00	от 100 до 1 000	1 218,00	различной площади до 21 614 кв. м
Наличие ветхих зданий, строений и сооружений	нет	нет	нет	нет
Наличие твердого покрытия	без покрытия	без покрытия	есть, щебень	без покрытия
Наличие ограждения	не огорожен	не огорожен	не огорожен	не огорожен
Наличие отдельного съезда с автомобильной дороги общего пользования с твердым покрытием	есть	есть	есть	есть
Наличие инженерных коммуникаций				
водоснабжение	нет	нет	нет	нет
водоотведение	нет	нет	нет	нет
электроснабжение	нет	нет	есть	есть
газоснабжение	нет	нет	нет	нет
теплоснабжение	нет	нет	нет	нет

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Форма участка	правильная (прямоугольная) форма	правильная (близкая к прямоугольной) форма	правильная (близкая к прямоугольной) форма	правильная (близкая к прямоугольной) форма
Наличие охраны территории	нет	нет	нет	нет
Арендная ставка, руб. в месяц с учетом НДС	-	-	72 000	-
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц с учетом НДС и без учета расходов на содержание и эксплуатацию	-	40	59	50

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"[26].

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".

[26] 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

Согласно данным Справочника, значение корректировки "на торг" для арендных ставок за земельные участки под объекты придорожного сервиса в условиях активного рынка находится в диапазоне от "-" 10,7% до "-" 12,5%.

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 "-" 11,60%.

Корректировка на дату сделки

Согласно проведенному анализу рынка и данным аналитического источника "СтатРиелт" срок экспозиции в среднем составляет 14 месяцев для категории "Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры". Дата предложений всех объектов-аналогов находятся в допустимом интервале срока экспозиции, таким образом, корректировка на изменение цен во времени не требуется.

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
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в месяц с учетом НДС	-	40	59	50
Права на объект	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учетом корректировки, руб./кв.м.	-	40	59	50
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учетом корректировки, руб./кв.м.	-	40	59	50
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-11,70%	-11,70%	-11,70%
Стоимость с учетом корректировки, руб./кв.м.	-	-11,60%	-11,60%	-11,60%
Дата сделки/предложения	01.08.23	35	52	44
Корректировка, %	-	26.07.23	01.08.23	28.06.23
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в месяц с учетом НДС	-	0,00%	0,00%	0,00%

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,
- форма участка,
- наличие охраны.

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 на местоположение основывалась на двух факторах – местоположение в пределах города и местоположение относительно красной линии.

Корректировка по фактору "Местоположение в пределах города"

Рассматриваемые земельные участки имеют различное местоположение в пределах города.

Для определения размера корректировки использовались данные "Справочника оценщика недвижимости – 2022"[27].

Корректирующие коэффициенты представлены в таблице ниже.

Таблица 5.4 Значения коэффициентов для корректировки на местоположение в пределах города

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,85	0,84	0,86
Зоны автомагистралей	**0,83**	0,81	0,86
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,70	0,74
Многоквартирная жилая застройка	0,75	0,74	0,77
Окраины города, промзоны	**0,73**	0,69	0,77

Источник: 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", 2022 (стр. 247, рис. 79)

Объект-оценки расположен в промзоне, корректирующий коэффициент – 0,73. Объекты-аналоги №№ 1 – 3 расположены в зоне "автомагистрали", корректирующий коэффициент – 0,83.

Корректировка по фактору "Местоположение относительно красной линии"

Цены на земельные участки под промышленную застройку, 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. 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""[28].

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

[27] 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", 2022

[28] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3208-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2023-goda

Таблица 5.5 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	0,76	0,91	0,83
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,98	1,06	1,02
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,91	0,98	**0,95**
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	0,92

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3208-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2023-goda

Объект-оценки и объекты-аналоги №№ 1, 2 расположены внутри квартала, корректирующий коэффициент 0,95. Объект-аналог №3 расположен на первой линии, корректирующий коэффициент 1,00.

Таким образом, общий коэффициент местоположения Объекта оценки составил 0,69 = (0,73 х 0,95), объектов-аналогов №№ 1, 2 – 0,79 = (0,83 х 0,95), объекта-аналога №3 – 0,83 = (0,83 х 1,00),

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.

Цены предложения объектов-аналогов №№ 1, 2 скорректированы на "-" 12,05% = ((0,69 / 0,79 – 1) х 100%).

Цена предложения объекта-аналога №3 скорректирована на "-" 16,45% = ((0,69 / 0,83 – 1) х 100%).

Корректировка по фактору "Площадь помещений (фактор масштаба)"

Для определения размера корректировки использовались данные "Справочника оценщика недвижимости – 2022"[29].

Рисунок 5.1 Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усреднённые данные по России

Земельные участки. Данные, усредненные по России[3]

Площадь, сот.		аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86
	50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54
	100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
	200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25
	300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19
	400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
	600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07
	700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
	800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
	900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00

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. 115, табл. 30)

Площадь Объекта оценки и объектов-аналогов находится в диапазоне до 5 000 кв. м. Корректировка не требуется.

[29] 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

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций

Как правило, стоимость инженерно-подготовленного участка, превышает стоимость участка, не обеспеченного коммуникациями. Поправка применяется к аналогам, имеющим разное количество инженерных сетей по сравнению с оцениваемым земельным участком.

Корректировка вводилась по данным НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт"[30].

Таблица 5.6 Корректировка на инженерные коммуникации

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	**1,13**
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,28	1,17
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,2	1,12

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3206-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2023-goda

Коммуникации у Объекта оценки и объекта-аналога №1 расположены по границе участков.

Объекты-аналоги №№ 2, 3 обеспечены электроснабжением, к их стоимости введена корректировка в размере "+" 11,50% = ((1,00 / 1,13) x 100%).

Корректировка по фактору "Наличие твердого покрытия"

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

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			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,23	1,15
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	**1,06**	1,19	1,12
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	1,07	1,30	1,16
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,13	1,31	1,21
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,05	1,18	1,10
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,02	1,12	1,06

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3198-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2023-goda

Значения корректировок для объектов-аналогов были получены следующим образом:

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

[30] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3206-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2023-goda

[31] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3198-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2023-goda

$K_{оо}$ – коэффициент объекта оценки;

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

Объект оценки и объекты-аналоги №№ 1, 3 без покрытия, корректирующий коэффициент 1,00. Объект-аналоги № 1 отсыпан щебнем, корректирующий коэффициент принят по нижней границе интервала 1,06.

Корректировка к стоимости объекта-аналога №2 составляет "-" 5,66% = ((1,00 / 1,06 –1) х 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:

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

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
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территория Старо-Паново, улица Красных Зорь, земельный участок 3	Санкт-Петербург, Таллинское ш., 204	Санкт-Петербург, Петергофское ш., 75к2В	Санкт-Петербург, Волхонское ш., уч. 60
Местонахождение в пределах города	Окраины города, промзоны	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей
Корректирующий коэффициент	0,73	0,83	0,83	0,83
Местоположение относительно красной линии	2 линия	2 линия	2 линия	1 линия
Корректирующий коэффициент	0,95	0,95	0,95	1,00
Совокупный корректирующий коэффициент	0,69	0,79	0,79	0,83
Корректировка, %		-12,05%	-12,05%	-16,45%
Наличие инженерных коммуникаций				
водоснабжение	нет	нет	нет	нет
Корректирующий коэффициент	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
водоотведение	нет	нет	нет	нет
Корректирующий коэффициент	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
электроснабжение	нет	нет	есть	есть
Корректирующий коэффициент	1,0000	1,0000	1,1300	1,1300
газоснабжение	нет	нет	нет	нет
Корректирующий коэффициент	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
теплоснабжение	нет	нет	нет	нет
Корректирующий коэффициент	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Корректирующий коэффициент	1,0000	1,0000	1,1300	1,1300
Корректировка, %	-	0,00%	-11,50%	-11,50%
Наличие твердого покрытия	без покрытия	без покрытия	есть, щебень	без покрытия
Корректирующий коэффициент	1,00	1,00	1,06	1,00
Корректировка, %		0,00%	-5,66%	0,00%
Суммарная корректировка по 2-й группе элементов сравнения		-12,0%	-29,2%	-28,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в месяц с учетом НДС		31	37	32
Абсолютная валовая корректировка		12,05%	29,21%	27,95%
Коэффициент соответствия объекту оценки (коэффициент, обратный абсолютной валовой корректировки)		0,89	0,77	0,78
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		36,46%	31,61%	31,93%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в месяц НДС не облагается	**33**	-	-	-
Скорректированная арендная ставка, руб. в месяц НДС не облагается	**8 250**	-	-	-
Скорректированная арендная ставка, руб. в год НДС не облагается	**99 000**	-	-	-

Источник: анализ и расчеты АФК-Аудит

Рассчитанная рыночная стоимость арендной ставки составляет 33 руб./кв. м в месяц[32], следовательно:

- рыночная стоимость размера ежемесячной арендной платы за Объект оценки составляет: **33 руб./кв. м/мес. × 250 кв. м = 8 250 руб./мес.**
- рыночная стоимость размера ежегодной арендной платы за Объект оценки составляет: **8 250 руб./мес. × 12 мес. = 99 000 руб./год.**

[32] 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[33]	99 000	Не использовался	Не использовался
Вес подхода	100,00%	–	–
Согласованная величина рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы за Объект оценки, руб./год НДС не облагается[33]	**99 000**		

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: 78:40:0852301:1273 площадью 250 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территория Старо-Паново, улица Красных Зорь, земельный участок 3, по состоянию на 01.08.2023, составляет:

99 000 (Девяносто девять тысяч) руб. в год НДС не облагается[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)

7. Сертификат стоимости

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, 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: 78:40:0852301:1273 площадью 250 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территория Старо-Паново, улица Красных Зорь, земельный участок 3,по состоянию на 01.08.2023, составляет:

99 000 (Девяносто девять тысяч) руб. в год НДС не облагается[34]

Руководитель отдела оценки недвижимого и движимого имущества Департамента оценки ООО "АФК-Аудит" (доверенность №ДА/2023-34206 от 10.05.2023) — Куркова З. В.

Оценщик — Гришина О. В.

[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)

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

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

ДОВЕРЕННОСТЬ №ДА/2023-34206

Санкт-Петербург, десятое мая две тысячи двадцать третьего 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 недвижимого 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), в том числе договоров простого товарищества, соглашений о консорциуме, в пределах лимита денежных средств в размере 1 000 000 (один миллион) рублей 00 коп. с учетом НДС 20%;
1.2. дополнительных соглашений с физическими и юридическими лицами к договорам, (в случае, если дополнительные соглашения касаются изменения стоимости договора, право подписания предоставляется в пределах лимита денежных средств в размере 1 000 000 (один миллион) рублей 00 коп. с учетом НДС 20% (общая стоимость договора не может превышать указанный лимит);
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, независимо от стоимости заключенного договора;
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);
1.9. отчетов об оценке по предмету деятельности Департамента;

195027, Санкт-Петербург,
пр. Шаумяна, 10/1, литер А
+7 812 670-75-93 info@afk.rukon.ru

115054, Москва,
ул. Пятницкая, 71/5, стр. 2, оф. 502
+7 495 179-29-95 moscow@ afk.rukon.ru

rukon.ru **afk.rukon.ru**

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.

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

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

Общество с ограниченной ответственностью «АФК-Аудит» «AFK-Audit» Ltd. Санкт-Петербург

195027, Санкт-Петербург,
пр. Шаумяна, 10/1, литер А
+7 812 670-75-93 info@afk.rukon.ru

115054, Москва,
ул. Пятницкая, 71/5, стр. 2, оф. 502
+7 495 179-29-95 moscow@ afk.rukon.ru

rukon.ru **afk.rukon.ru**

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»

_____ /Мицковский К.А./
МП

Страхователь:
ООО «АФК-Аудит»

_____ /Консетова В.В./
МП

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

115162, Москва, ул. Шаболовка, 31, стр. 5 • 8-800-333-0-999 (звонок по России бесплатный) • +7 (495) 228-09-99 • Генеральная лицензия Банка России СЛ № 1239 от 13.11.2012 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019299-1 «17» мая 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Гришиной Олесе Вячеславовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «17» мая 2021 г. № 199

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «17» мая 2024 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2020 г., «Б», ТЗ № 677.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Реестровый №0742 от 06.10.2021

ГРИШИНА
Олеся Вячеславовна

ИНН: 532122980586
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

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Санкт-Петербург, Россия

«21» июня 2023 г.

Договор обязательного страхования ответственности оценщика
№ 7862R/776/500061/23

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: **Гришина Олеся Вячеславовна**
Россия, 188666, Ленинградская обл., Всеволожский район, г. Мурино, ул. Шувалова, д. 11, кв. 669
ИНН: 532122980586

2. СТРАХОВЩИК: **Акционерное Общество «АльфаСтрахование»**
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б
ИНН: 7713056834 КПП: 772501001
Расчетный счет: 40701810501850000373 в АО «АЛЬФА-БАНК»
Корр. счет: 30101810200000000593
БИК: 044525593
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017г.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:
3.1. «Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком 02.11.2015 (далее – Правила или Правила страхования). Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf и являются его неотъемлемой частью (Приложение № 1). Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.
3.2. Права и обязанности сторон по настоящему Договору и иные условия, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами. При любом противоречии между Договором и Правилами преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:
4.1. С 00:00 часов **«01» июля 2023** г. по 24:00 часов **«30» июня 2024** г.

5. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
5.1. в соответствии с п.2.1.1 Правил.

6. СТРАХОВОЙ РИСК:
6.1. Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;
при условии, что:
- действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли **в течение периода страхования** указанного в настоящем Договоре;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной **в течение сроков исковой давности**, установленной законодательством Российской Федерации.

7. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
7.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
7.2. 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

Страховщик _____ *Страхователь* _____

которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

8. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

8.1. Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

9. ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ:

9.1. Выгодоприобретателем по настоящему Договору являются заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем, если Страхователь – юридическое лицо и/или индивидуальный предприниматель, или с работодателем Страхователя, если Страхователь – физическое лицо, а также третьи лица, которым может быть причинен вред.

10. ЛИЦО, РИСК ОТВЕТСТВЕННОСТИ КОТОРОГО ЗАСТРАХОВАН:

10.1. Страхователь.

11. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

11.1. Территория страхования: Российская Федерация.

11.2. Под территорией страхования понимается территория, указанная в п. 11.1 настоящего Договора, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).

12. СТРАХОВАЯ СУММА:

300 000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

13. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

14. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

15. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

15.1. **500,00 (Пятьсот и 00/100) рублей.**

15.2. Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «30» июня 2023 г.

15.3. Стороны договорились, что неуплата или неполная уплата страховой премии в установленный настоящим Договором срок является выражением воли Страхователя на отказ от настоящего Договора в соответствии со ст.958 ГК РФ. При этом настоящий Договор автоматически прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страховой премии, без дополнительного уведомления об этом со стороны Страховщика. Если до момента прекращения настоящего Договора существовал неоплаченный период страхования, Страхователь должен оплатить в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты прекращения настоящего Договора страховую премию за этот период пропорционально времени, в течение которого действовало страхование. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения. При этом Страховщик удерживает часть премии за время, в течение которого действовало страхование.

16. СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА:

16.1. Страховая выплата производится:

16.1.1. при убытках до 60 000 000.00 (Шестьдесят миллионов) рублей в течение **15 рабочих дней;**

16.1.2. при убытках свыше 60 000 000.00 (Шестьдесят миллионов) рублей в течение **30 рабочих дней**;

со дня, следующего за днем получения Страховщиком заявления о страховой выплате и всех необходимых документов и сведений, указанных в настоящем Договоре и Правилах страхования.

16.2. Страховщик имеет право продлить срок производства страховой выплаты в связи с необходимостью получения информации от компетентных органов и/или сторонних организаций, непосредственно связанной с возможностью принятия Страховщиком решения о признании события страховым случаем или о размере страховой выплаты, но не более, чем на **30 рабочих дней**. Страховщик письменно информирует Страхователя о таком продлении с указанием причин.

16.3. При отсутствии оснований для страховой выплаты Страховщик письменно уведомляет об этом Страхователя (Выгодоприобретателя) в сроки, указанные в п.п. 16.1., 16.2. настоящего раздела.

17. ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ:

По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:

17.1. реальный ущерб, причиненный третьими лицами (Выгодоприобретателями);

Страховщик _____ *Страхователь* _____

17.2. целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы Выгодоприобретателя по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);
17.3. расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;
17.4. судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда.

18. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

18.1. По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования, а кроме того:
18.1.1. Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не покрываются требования (претензии, иски), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады.
При этом под юрисдикцией США и Канады понимаются любые требования или судебные действия, осуществленные:
- на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады; и/или
- для принудительного взыскания через суд, находящийся на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады.
18.2. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
18.3. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
18.4. Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п.10.17 Правил страхования.

19. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ (ОГОВОРКИ):

19.1. Оговорка о «Юрисдикции»:
Настоящим Договором покрываются письменные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, а также иски, исковые или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, поданные и (или) инициированные на территории любой страны, прямо перечисленной в п. 11.1 настоящего Договора.
При этом сторонами согласовано, что возникновение у Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установление размера возмещаемого вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.

20. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ:

20.1. Любые изменения в условия настоящего Договора вносятся по соглашению сторон путем оформления Дополнительных соглашений (дополнений) к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
20.2. Страховщик проводил оценку страхового риска с использованием сведений, указанных Страхователем в Заявлении на страхование (Приложение № 2).
20.3. Споры по настоящему Договору между Страхователем и Страховщиком разрешаются путем переговоров, в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии, а в случае не достижения соглашения - в соответствии с действующим законодательством РФ.
20.4. Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику

Страховщик _____ *Страхователь* _____

соответствующего письменного заявления.
20.5. Стороны договорились, что все уведомления в рамках настоящего Договора направляются по электронной почте:
Страховщику:
- в части страховых случав/убытков: SOS@alfastrah.ru; или через кнопку SOS на официальном сайте Страховщика www.alfastrah.ru
- по остальным вопросам: на электронную почту менеджера Страховщика;
Страхователю: o.grishina@afk.rukon.ru
20.6. Договор составлен в 2х экземплярах, имеющих равную юридическую силу.
20.7. Агент: Герасимов Владимир Ильич, Агентский договор № 2-707906 от 27.10.2006 г., электронная почта viger_49@mail.ru, телефон 8 921-343-96-90.

21. ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1. Правила страхования;
Приложение № 2. Заявление на страхование.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Начальник отдела
должность

Соколкин Алексей Викторович
Ф.И.О.

Доверенность №10621/21N от 01.10.2021

СТРАХОВАТЕЛЬ
Гришина Олеся Вячеславовна

Гришина Олеся Вячеславовна
Ф.И.О.

Договор ☐- первичный, ☑- пролонгация Договора № 7862R/776/0000052/22

Менеджер договора со стороны Страховщика: Ицковский Константин Александрович
Тел. +7(812)336-5676 доб. 747262 электронная почта: itskovskiika@alfastrah.ru

Страховщик _____ *Страхователь* _____

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

№05-15-29818/23-0-0 от 01.08.2023

На № _____ от _____

ООО «АФК-Аудит»

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

ЗАДАНИЕ

1. Земельный участок, в отношении которого будет представлен отчет об оценке, имеет вид разрешенного использования «улично-дорожная сеть».
2. Адрес земельного участка с кадастровым номером: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территория Старо-Паново, улица Красных Зорь, земельный участок 3, кадастровый номер 78:40:0852301:1273, площадью 250 кв.м (далее - Участок).
3. Собственник: государственная собственность.
4. Вид стоимости: рыночная стоимость размера ежегодной арендной платы за земельный участок.
5. Срок проведения оценки: в соответствии с государственным контрактом от 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 размещения некоммерческой автостоянки (10 и менее автотранспортных средств с ограниченным доступом (без взимания платы);
- оценка осуществляется без учета движимого имущества, расположенного на Участке;
- срок аренды 5 лет.

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

Заместитель председателя Комитета **И.А. Мельникова**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 00E319AF6E6867B0E01FC3692040A01B0
Владелец Мельникова Мария Аркадьевна
Действителен с 29.09.2022 по 23.12.2023

Туркин А.А.
Московцева Е.Н.

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.06.2023, поступившего на рассмотрение 07.06.2023, 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: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14

07.06.2023г. № КУВИ-001/2023-132303225	
Кадастровый номер:	78:40:0852301:1273
Номер кадастрового квартала:	78:40:0852301
Дата присвоения кадастрового номера:	15.05.2023
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территория Старо-Паново, улица Красных Зорь, земельный участок 3
Площадь:	250 +/- 6
Кадастровая стоимость, руб.:	399750
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:	улично-дорожная сеть
Сведения о кадастровом инженере:	образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территория Старо-Паново, улица Красных Зорь, земельный участок 3
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14

07.06.2023г. № КУВИ-001/2023-132303225	
Кадастровый номер:	78:40:0852301:1273

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:00-6.529 от 05.09.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с пп. г) п. 2 Правил выделения на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах четвертой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны. В границах четвертой подзоны устанавливаются следующие ограничения: На всей территории четвертой подзоны – в зоне действия средств РТОП и АС: 1. На всей территории четвертой подзоны устанавливается запрет на размещение стационарных передающих радиотехнических объектов (ПРТО) с используемыми частотами, функциональное назначение которых не соответствует условиям использования полос радиочастот в РФ согласно постановления Правительства РФ от 21.12.2011 №1049-34 «Об утверждении Таблицы распределения полос радиочастот между радиослужбами Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Российской Федерации». 2. На всей территории четвертой подзоны устанавливается запрет на размещение стационарных передающих радиотехнических объектов (далее – ПРТО) мощностью свыше 250 Вт, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома. 3. Ограничения, устанавливаемые в четвертой подзоне, не ограничивают размещение объектов, предназначенных для обслуживания аэродрома и (или) аэропорта, или функциональное назначение которых требует их размещения в первой и второй подзонах. 4. Ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, установленные в четвертой подзоне, не применяются в отношении земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, параметры и характеристики застройки или использования которых не создают помех в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения, что подтверждается летной проверкой и наличием согласования в соответствии с Воздушным кодексом РФ. В границах зоны, создаваемой с целью исключения индустриальных помех: 5.Размещение, строительство и сооружение воздушных высоковольтных линий электропередач с напряжением от 220 кВ, трансформаторных подстанций, промышленных электроустановок, сооружений имеющих значительные металлические массы к которым относятся: металлические мосты, электрифицированные железные дороги, проволочные ограждения, промышленные и другие крупные строения, в зоне

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14

07.06.2023г. № КУВИ-001/2023-132303225	
Кадастровый номер:	78:40:0852301:1273

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	ограничения застройки для исключения индустриальных помех в составе четвертой подзоны, представленной на схеме ПТ 4-3, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома, запрещено. Экспертиза на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома проводится СЗМТУ Росавиации с привлечением Санкт-Петербургского центра ОВД Филиала «Авиация Северо-Запада» ФГУП «Госкорпорация по ОрВД». В границах зоны ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны: 6. Размещение, строительство и сооружение объектов капитального строительства, временных объектов, объектов инженерной подготовки, линейных объектов, размещение машин и механизмов, превышающих ограничения, установленные в зоне ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома, запрещено. 7.Размещение ветровых турбин абсолютной высотой свыше 76 м., в зоне ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны запрещено. Ветровые турбины размещаемые в секторах ограничения застройки должны отвечать требованиям по высотности, указанным в секторах с учетом лопастей в верхнем положении. Ограничения, требующие меньшую высоту застройки, имеют приоритет. Координаты характерных точек отдельных замкнутых секторов, а также Максимальная высота в зоне ограничения застройки по высоте приведены в Приложении к Приказу Росавиации от23.12.2021 №985-П., вид/наименование: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 23.12.2021, номер решения: 985-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации, источник официального опубликования: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:00-6.528 от 05.09.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с пп. в) п.2 Правил выделения на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах третьей подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: ☐запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным федеральным органом при установлении соответствующей ПТ. В границах третьей подзоны устанавливаются ограничения высоты, соответствующие следующим поверхностям ограничения препятствий, указанным в ФАП-262 «Требования, предъявляемые к аэродромам, предназначенным для взлета, посадки, руления и стоянки гражданских воздушных судов»: ☐Поверхность захода на посадку для ВПП 10L; ☐Поверхность взлета для ВПП 28R; ☐Поверхность захода на посадку для ВПП 28R;

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14

07.06.2023г. № КУВИ-001/2023-132303225	
Кадастровый номер:	78:40:0852301:1273

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	☐Поверхность взлета для ВПП 10L; ☐Поверхность захода на посадку для ВПП 28L; ☐Поверхность взлета для ВПП 10R; ☐Поверхность захода на посадку для ВПП 10R; ☐Поверхность взлета для ВПП 28L; ☐Переходная поверхность для ВПП 10L/28R; ☐Переходная поверхность для ВПП 10R/28L; ☐Внутренняя горизонтальная поверхность; ☐Коническая поверхность; ☐Внешняя горизонтальная поверхность. Запрещается размещать объекты, функциональное назначение которых не требует их размещения вблизи ВПП, высота которых превышает поверхность захода на посадку, поверхность взлета, коническую поверхность, внутреннюю горизонтальную поверхность, переходную поверхность, внешнюю горизонтальную поверхность, определяемые согласно требованиям Федеральных авиационных правил «Требования, предъявляемые к аэродромам, предназначенным для взлета, посадки, руления и стоянки гражданских воздушных судов» утвержденных приказом Минтранса России от 25.08.2015 №262. Для каждой обозначенной поверхности устанавливаются ограничения по абсолютной максимальной высоте размещаемого объекта. В случае если ограничения в других подзонах, входящих в состав ПТ аэродрома Санкт-Петербург (Пулково), устанавливают меньшую допустимую высоту, чем в третьей подзоне, то ограничения, требующие меньшую высоту застройки, имеют приоритет. Ограничения, устанавливаемые в третьей подзоне, не ограничивают размещение объектов, функциональное назначение которых требует их размещения в первой и второй подзонах. Ограничения, требующие меньшую высоту застройки, имеют приоритет., вид/наименование: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 23.12.2021, номер решения: 985-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации, источник официального опубликования: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:00-6.530 от 05.09.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Согласно п.2 Правил выделения на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, на ПТ, в границах пятой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: д) запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов ВС. Ограничения, устанавливаемые в пятой подзоне приаэродромной территории аэродрома: В границах пятой подзоны запрещено размещение магистральных газопроводов и других объектов, из которых возможен выброс или утечка газа в атмосферу. На всей территории в границах пятой подзоны устанавливаются ограничения по размещению опасных

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14

07.06.2023г. № КУВИ-001/2023-132303225	
Кадастровый номер:	78:40:0852301:1273

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	производственных объектов (далее – ОПО) 1–2 классов опасности согласно Федерального закона от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов ВС. Обоснование размещения ОПО 1–2 классов опасности, за исключением магистральных газопроводов и других объектов, из которых возможен выброс или утечка газа в атмосферу в границах пятой подзоны ПТ аэродрома, устанавливается на основании декларации промышленной безопасности, подготовленной в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 №116-ФЗ, с учетом оценки их влияния на безопасность полетов ВС., вид/наименование: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 23.12.2021, номер решения: 985-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации, источник официального опубликования: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:00-6.531 от 05.09.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с пп. е) п.2 Правил выделения на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах шестой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. При этом отсутствие влияния объектов на безопасность полетов воздушных судов в границах шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербург (Пулково) устанавливается на основании авиационно-орнитологического обследования и соответствия размещаемого объекта плану мероприятий по орнитологическому обеспечению полетов в аэропорту, а также на основании заключения оператора аэропорта «Пулково»., вид/наименование: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 23.12.2021, номер решения: 985-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации, источник официального опубликования: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14

07.06.2023г. № КУВИ-001/2023-132303225	
Кадастровый номер:	78:40:0852301:1273

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"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): земли общего пользования. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 15.05.2023; реквизиты документа-основания: приказ от 23.12.2021 № 985-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 15.05.2023; реквизиты документа-основания: приказ от 23.12.2021 № 985-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации. вид ограничения

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14

07.06.2023г. № КУВИ-001/2023-132303225	
Кадастровый номер:	78:40:0852301:1273
	(обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 15.05.2023; реквизиты документа-основания: приказ от 23.12.2021 № 985-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 15.05.2023; реквизиты документа-основания: приказ от 23.12.2021 № 985-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации. Земельный участок подлежит снятию с государственного кадастрового учета по истечении пяти лет со дня его государственного кадастрового учета, если на него не будут зарегистрированы права. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	Петров Андрей Михайлович

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

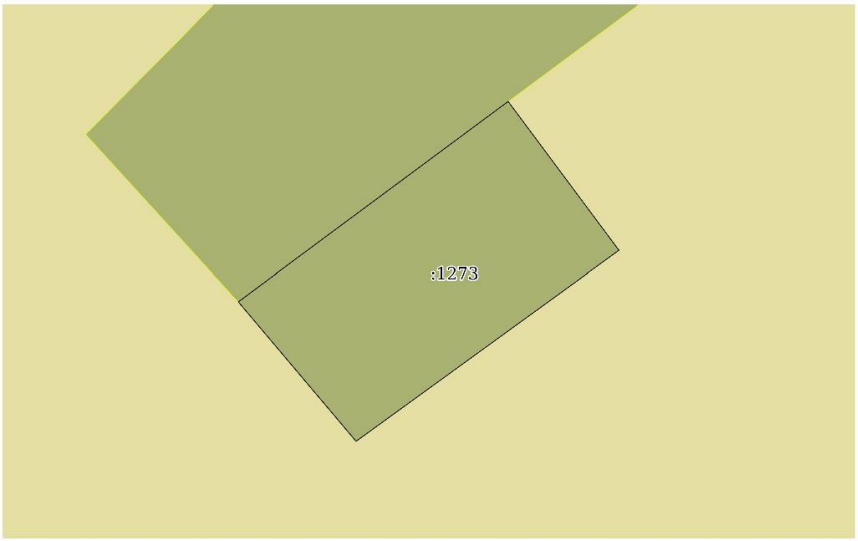
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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: 14
07.06.2023г. № КУВИ-001/2023-132303225			
Кадастровый номер:	78:40:0852301:1273		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14

07.06.2023г. № КУВИ-001/2023-132303225	
Кадастровый номер:	78:40:0852301:1273

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	53°26.9`	21.56	данные отсутствуют	78:40:0851901:213	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	143°19.9`	11.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	234°2.2`	20.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.1	319°48.7`	11.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14
07.06.2023г. № КУВИ-001/2023-132303225			
Кадастровый номер:	78:40:0852301:1273		

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат мск 64				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	81435.25	105502.38	-	0.1
2	81448.09	105519.7	-	0.1
3	81438.54	105526.81	-	0.1
4	81426.3	105509.94	-	0.1
1	81435.25	105502.38	-	0.1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 4.1 Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14

07.06.2023г. № КУВИ-001/2023-132303225	
Кадастровый номер:	78:40:0852301:1273

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 23.12.2021 № 985-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с пп. г) п. 2 Правил выделения на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах четвертой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: □запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны. В границах четвертой подзоны устанавливаются следующие ограничения: На всей территории четвертой подзоны – в зоне действия средств РТОП и АС: 1. На всей территории четвертой подзоны устанавливается запрет на размещение стационарных передающих радиотехнических объектов (ПРТО) с используемыми частотами, функциональное назначение которых не соответствует условиям использования полос радиочастот в РФ согласно постановления Правительства РФ от 21.12.2011 №1049-34 «Об утверждении Таблицы распределения полос радиочастот между радиослужбами Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Российской Федерации». 2. На всей территории четвертой подзоны устанавливается запрет на размещение стационарных передающих радиотехнических объектов (далее – ПРТО) мощностью свыше 250 Вт, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома. 3. Ограничения, устанавливаемые в четвертой подзоне, не ограничивают размещение объектов, предназначенных для обслуживания аэродрома и (или) аэропорта, или функциональное назначение которых требует их размещения в первой и второй подзонах. 4. Ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, установленные в четвертой подзоне, не применяются в отношении земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, параметры и характеристики застройки или использования которых не создают помех в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения, что подтверждается летной проверкой и наличием согласования в соответствии с Воздушным кодексом РФ. В границах зоны, создаваемой с целью исключения индустриальных помех: 5.Размещение,

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14

07.06.2023г. № КУВИ-001/2023-132303225	
Кадастровый номер:	78:40:0852301:1273

		строительство и сооружение воздушных высоковольтных линий электропередач с напряжением от 220 кВ, трансформаторных подстанций, промышленных электроустановок, сооружений имеющих значительные металлические массы к которым относятся: металлические мосты, электрифицированные железные дороги, проволочные ограждения, промышленные и другие крупные строения, в зоне ограничения застройки для исключения индустриальных помех в составе четвертой подзоны, представленной на схеме ПТ 4-3, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома, запрещено. Экспертиза на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома проводится СЗМТУ Росавиации с привлечением Санкт-Петербургского центра ОВД Филиала «Авиация Северо-Запада» ФГУП «Госкорпорация по ОрВД». В границах зоны ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны: 6. Размещение, строительство и сооружение объектов капитального строительства, временных объектов, объектов инженерной подготовки, линейных объектов, размещение машин и механизмов, превышающих ограничения, установленные в зоне ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома, запрещено. 7.Размещение ветровых турбин абсолютной высотой свыше 76 м., в зоне ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны запрещено. Ветровые турбины размещаемые в секторах ограничения застройки должны отвечать требованиям по высотности, указанным в секторах с учетом лопастей в верхнем положении. Ограничения, требующие меньшую высоту застройки, имеют приоритет. Координаты характерных точек отдельных замкнутых секторов, а также Максимальная высота в зоне ограничения застройки по высоте приведены в Приложении к Приказу Росавиации от23.12.2021 №985-П.; Реестровый номер границы: 78:00-6.529; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково); Тип зоны: Охранная зона транспорта
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 23.12.2021 № 985-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с пп. в) п.2 Правил выделения на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах третьей подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: □запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным федеральным органом при установлении соответствующей ПТ. В границах третьей подзоны устанавливаются ограничения высоты, соответствующие следующим поверхностям ограничения препятствий, указанным в ФАП-262 «Требования, предъявляемые к аэродромам, предназначенным для взлета, посадки, руления и стоянки гражданских воздушных судов»: □Поверхность захода на посадку для ВПП 10L; □Поверхность взлета для ВПП 28R; □Поверхность захода на посадку для ВПП 28R; □Поверхность взлета для ВПП 10L; □Поверхность захода на посадку для ВПП 28L; □Поверхность взлета

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14
07.06.2023г. № КУВИ-001/2023-132303225			
Кадастровый номер:	78:40:0852301:1273		

		для ВПП 10R; ☐Поверхность захода на посадку для ВПП 10R; ☐Поверхность взлета для ВПП 28L; ☐Переходная поверхность для ВПП 10L/28R; ☐Переходная поверхность для ВПП 10R/28L; ☐Внутренняя горизонтальная поверхность; ☐Коническая поверхность; ☐Внешняя горизонтальная поверхность. Запрещается размещать объекты, функциональное назначение которых не требует их размещения вблизи ВПП, высота которых превышает поверхность захода на посадку, поверхность взлета, коническую поверхность, внутреннюю горизонтальную поверхность, переходную поверхность, внешнюю горизонтальную поверхность, определяемые согласно требованиям Федеральных авиационных правил «Требования, предъявляемые к аэродромам, предназначенным для взлета, посадки, руления и стоянки гражданских воздушных судов» утвержденных приказом Минтранса России от 25.08.2015 №262. Для каждой обозначенной поверхности устанавливаются ограничения по абсолютной максимальной высоте размещаемого объекта. В случае если ограничения в других подзонах, входящих в состав ПТ аэродрома Санкт-Петербург (Пулково), устанавливают меньшую допустимую высоту, чем в третьей подзоне, то ограничения, требующие меньшую высоту застройки, имеют приоритет. Ограничения, устанавливаемые в третьей подзоне, не ограничивают размещение объектов, функциональное назначение которых требует их размещения в первой и второй подзонах. Ограничения, требующие меньшую высоту застройки, имеют приоритет.; Реестровый номер границы: 78:00-6.528; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково); Тип зоны: Охранная зона транспорта
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 23.12.2021 № 985-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Согласно п.2 Правил выделения на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, на ПТ, в границах пятой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: д) запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов ВС. Ограничения, устанавливаемые в пятой подзоне приаэродромной территории аэродрома: В границах пятой подзоны запрещено размещение магистральных газопроводов и других объектов, из которых возможен выброс или утечка газа в атмосферу. На всей территории в границах пятой подзоны устанавливаются ограничения по размещению опасных производственных объектов (далее – ОПО) 1–2 классов опасности согласно Федерального закона от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов ВС. Обоснование размещения ОПО 1–2 классов опасности, за исключением магистральных газопроводов и других объектов, из которых возможен выброс или утечка газа в атмосферу в границах пятой подзоны ПТ аэродрома, устанавливается на основании декларации промышленной безопасности, подготовленной в соответствии с Федеральным законом

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14

07.06.2023г. № КУВИ-001/2023-132303225	
Кадастровый номер:	78:40:0852301:1273

		от 21.07.1997 №116-ФЗ, с учетом оценки их влияния на безопасность полетов ВС.; Реестровый номер границы: 78:00-6.530; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково); Тип зоны: Охранная зона транспорта
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 23.12.2021 № 985-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с пп. е) п.2 Правил выделения на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах шестой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. При этом отсутствие влияния объектов на безопасность полетов воздушных судов в границах шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербург (Пулково) устанавливается на основании авиационно-орнитологического обследования и соответствия размещаемого объекта плану мероприятий по орнитологическому обеспечению полетов в аэропорту, а также на основании заключения оператора аэропорта «Пулково».; Реестровый номер границы: 78:00-6.531; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково); Тип зоны: Охранная зона транспорта

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

АКТ
обследования земельного участка

«24» мая 2023 г.

Сотрудником СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» Сафоновым О.Ю.
в рамках рассмотрения заявления _____от_____о предоставлении
государственной услуги проведено полевое обследование земельного участка:
1. Район:Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территория Старо-Паново, улица Красных Зорь, земельный участок 3
3. Площадь: 250 кв. м.
4. Кадастровый номер: 78:40:0852301:1273
4. Цель использования: для размещения некоммерческой автостоянки (10 и менее авто с ограниченным доступом (без взимания платы)
В результате полевого обследования установлено:

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

[X] На земельном участке расположен металлический контейнер, доступ на участок не ограничен.

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

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

Акт согласован:
Начальник отдела проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» _____ (подпись) Яковлев А.Р. (ФИО)

ФОТОТАБЛИЦА

Фото № 1



Фото № 2



Фото № 3



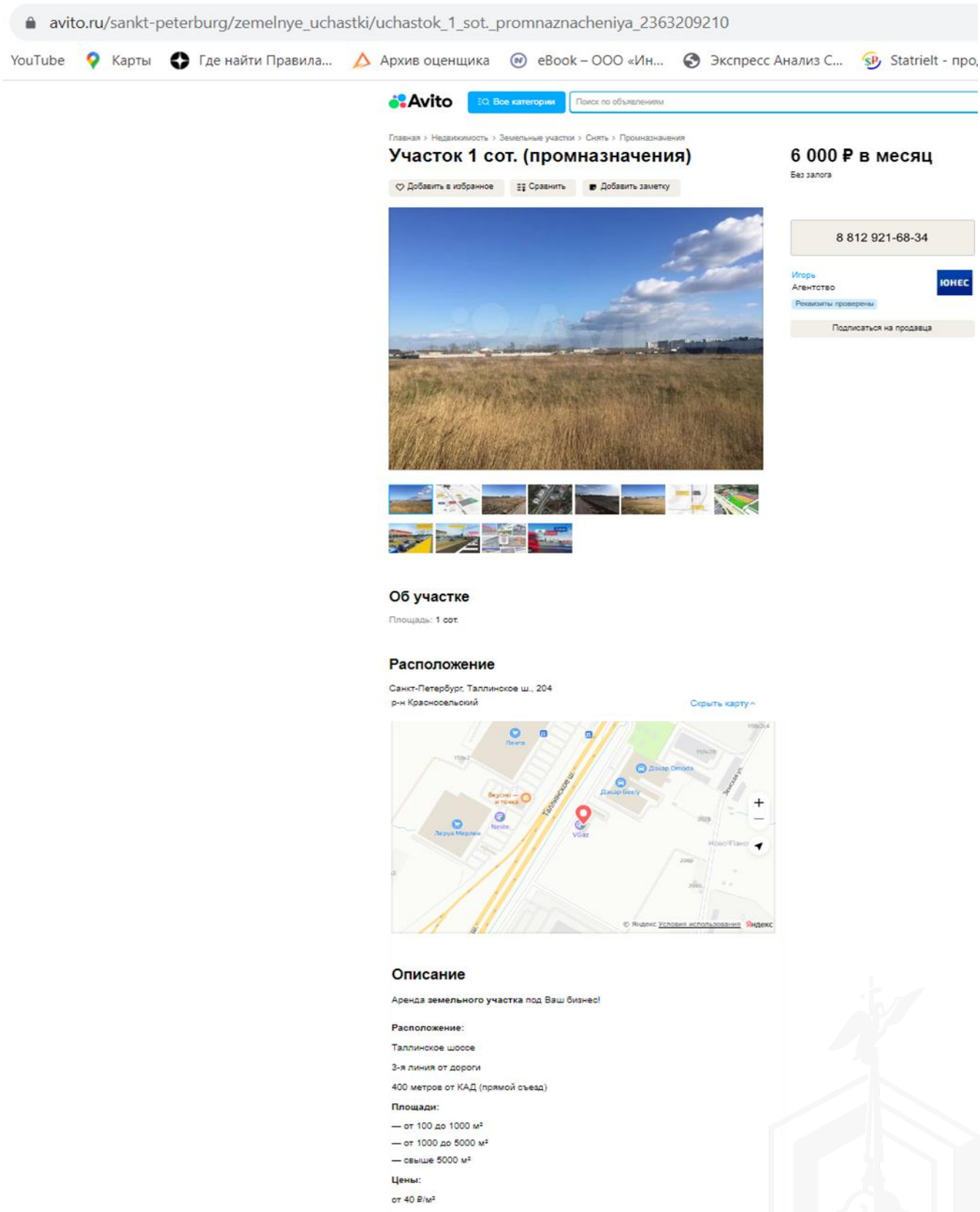
Фото № 4

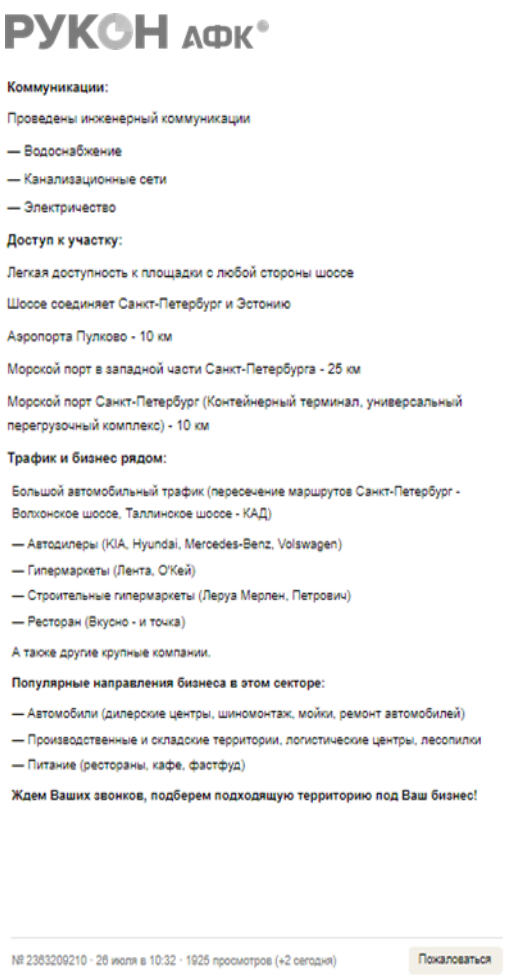


8.4. Рыночная информация

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





РУКОН АФК

Коммуникации:

Проведены инженерный коммуникации

— Водоснабжение

— Канализационные сети

— Электричество

Доступ к участку:

Легкая доступность к площадки с любой стороны шоссе

Шоссе соединяет Санкт-Петербург и Эстонию

Аэропорта Пулково - 10 км

Морской порт в западной части Санкт-Петербурга - 25 км

Морской порт Санкт-Петербург (Контейнерный терминал, универсальный перегрузочный комплекс) - 10 км

Трафик и бизнес рядом:

Большой автомобильный трафик (пересечение маршрутов Санкт-Петербург - Волхонское шоссе, Таллинское шоссе - КАД)

— Автодилеры (KIA, Hyundai, Mercedes-Benz, Volswagen)

— Гипермаркеты (Лента, О'Кей)

— Строительные гипермаркеты (Леруа Мерлен, Петрович)

— Ресторан (Вкусно - и точка)

А также другие крупные компании.

Популярные направления бизнеса в этом секторе:

— Автомобили (дилерские центры, шиномонтаж, мойки, ремонт автомобилей)

— Производственные и складские территории, логистические центры, лесопилки

— Питание (рестораны, кафе, фастфуд)

Ждем Ваших звонков, подберем подходящую территорию под Ваш бизнес!

№ 2363209210 · 26 июля в 10:32 · 1925 просмотров (+2 сегодня) Пожаловаться

В ходе беседы с представителем арендодателя установлено, что коммуникации расположены по границе земельного участка, участок без покрытия и не огорожен.

Объект-аналог №2

avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot._promnaznacheniya_2913635286

YouTube Карты Где найти Правила... Архив оценщика eBook – ООО «Ин... Экспресс Анализ С... Statrielt - прода

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Снять > Промназначения

Участок 12 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку





72 000 ₽ в месяц

Залог 72 000 ₽
или предложите свою цену

8 958 600-28-81

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Светлана
Арендодатель
На Авито с июля 2013
Завершено 29 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

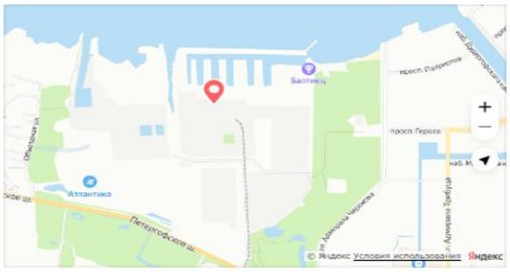
Об участке

Площадь: 12 сот.

Расположение

Санкт-Петербург, Петергофское ш., 75к2В
р-н Красносельский

Скрыть карту



Описание

На земельном участке 26131м2 разработаны подготовленные под сдачу площадки 300-5000 м2 для строительной техники, фур, хранения контейнеров, оборудования, размещения производств (уплотнены боем бетона и гравием).

Открытое хранение сыпучих материалов. Допускается строительство навесов.

Доступ на участок 24/7.

Электричество 150 кВт от Ленэнерго. Возможно увеличение.

Выезд с Объекта осуществляется по участку проектируемой улицы Адмирала Исакова (действующая бетонная дорога), далее до Петергофского шоссе (заезд по схеме). Ориентир Петергофское шоссе дом 75 корпус 4. Заезд по схеме.

Предложения:

1. ЧЗУ 200.

Холодный металлический склад 100 м.кв. с примыкающим земельным участком 100 м.кв.

Общая площадь 200 м.кв.

Электричество по отдельному прибору учета.

Для размещения холодного склада, цеха.

Аренда – 40.000 руб. в месяц. НДС не облагается.

Возможна пристройка навеса по Дополнительному соглашению.

2. ЧЗУ 300.

Земельный участок 300 м.кв. с твердым покрытием из щебня.

Примыкает к кирпичному зданию, где есть возможность аренды комнаты 17 м.кв., без отопления.

Электричество по отдельному прибору учета.

Для размещения бытовок, вагончиков, навеса.

Аренда – 30.000 руб. в месяц. (100 руб./м.кв.) НДС не облагается.

3. ЧЗУ 500.

Земельный участок 500 м.кв. с покрытием из дорожных плит.

В шаговой доступности кирпичное здание, где есть возможность аренды комнаты 17 м.кв., без отопления.

Электричество по отдельному прибору учета.

Площадка приподнята выше уровня дороги. Подъезд с трех сторон.

Для размещения бытовок, вагончиков, навеса.

Аренда – 50.000 руб. в месяц. (100 руб./м.кв.) НДС не облагается.

4. ЧЗУ 600.

Земельный участок 600 м.кв. с твердым покрытием из щебня.

Удобный подъезд. Возможность расширения.

Электричество по отдельному прибору учета.

Для размещения бытовок, вагончиков, навеса, строительной техники.

Аренда – 48.000 руб. в месяц. (80 руб./м.кв.) НДС не облагается.

5. ЧЗУ 1200.

Земельный участок 1200 м.кв. с твердым покрытием из щебня.

Электричество по отдельному прибору учета.

Для открытого хранения материалов, строительной техники, производства, размещения бытовок, вагончиков, навеса.

Вдоль участка проходит внутренняя дорога.

Аренда – 72.000 руб. в месяц. (60 руб./м.кв.). НДС не облагается.

6. ЧЗУ 4700.

Земельный участок 4700 м.кв. с покрытием и без покрытия.

Электричество по отдельному прибору учета.

Для открытого хранения материалов, строительной техники, производства, размещения бытовок, вагончиков, навесов.

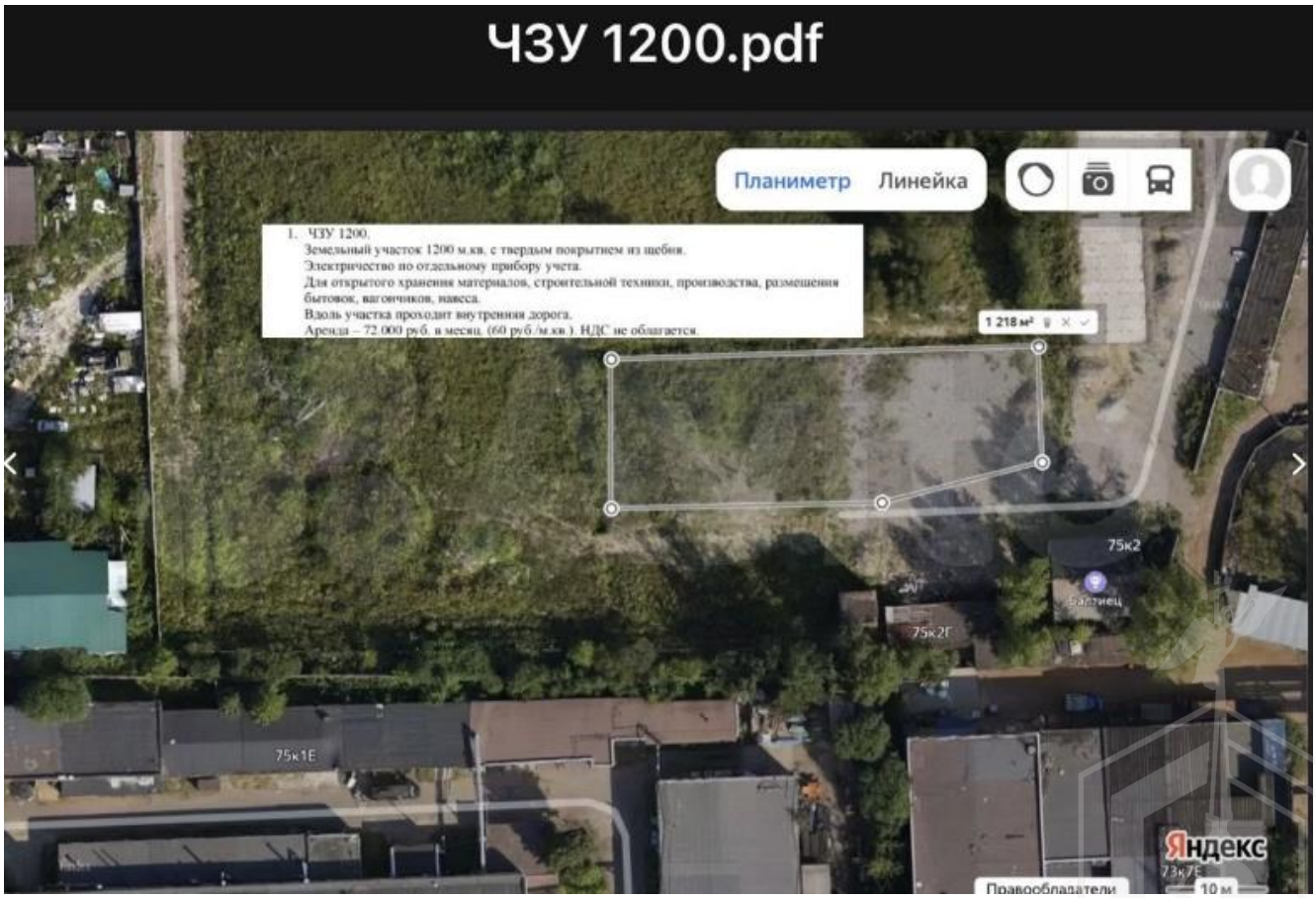
Внутренняя объездная дорога вокруг участка.

Аренда – 250.000 руб. в месяц. (53 руб./м.кв.). НДС не облагается.

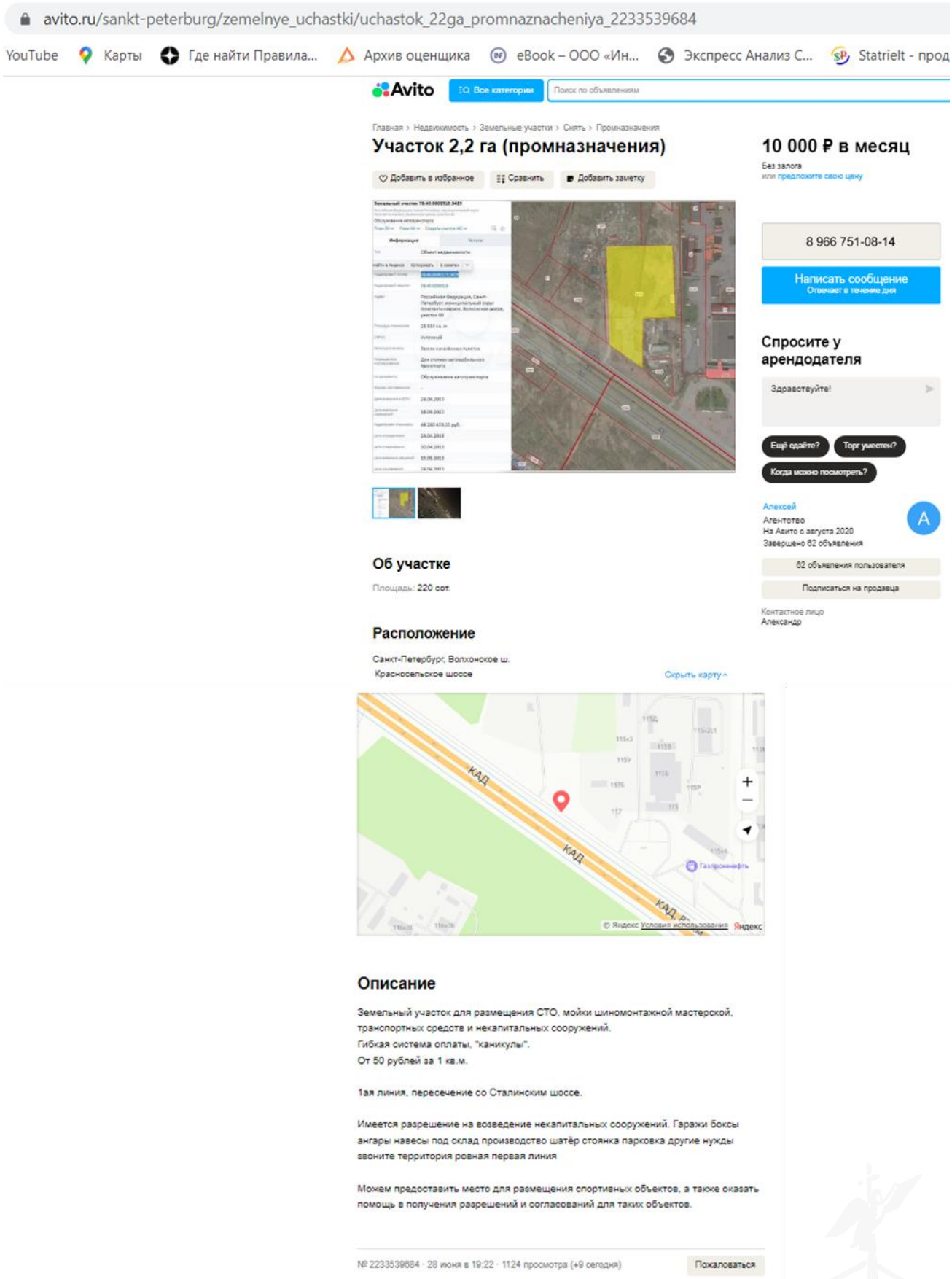
Возможно произвольное формирование участка. Цена по согласованию.

№ 2913835288 · 1 августа в 10:42 · 256 просмотров (+0 сегодня) Пожаловаться

ЧЗУ 1200.pdf



Объект-аналог №3



В ходе беседы с представителем арендодателя установлено, что земельный участок обеспечен электроснабжением.