ОТЧЕТ №DK/100-011/О-24/8

об оценке рыночной стоимости права временного владения и пользования земельным участком с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть», расположенным по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Новоизмайловское, Предпортовая улица, земельный участок 131, кадастровый номер 78:14:0007559:3741, общей площадью 3 810,0 кв. м

ЗАКАЗЧИК:	**Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга**
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	**ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»**
ДАТА ОЦЕНКИ:	**16.04.2024**
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	**17.04.2024**

Москва, 2024 г.

17.04.2024

Председателю Комитета имущественных
Отношений Санкт-Петербурга
К.В. Федорову

Сопроводительное письмо

В соответствии с государственным контрактом № 24000031 от 04.03.2024 г. (ИКЗ: 242783200007678420100100280016831244) оценщиком ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ» произведена оценка рыночной стоимости права временного владения и пользования земельным участком с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть», расположенным по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Новоизмайловское, Предпортовая улица, земельный участок 131, кадастровый номер 78:14:0007559:3741, общей площадью 3 810,0 кв. м.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, рыночная стоимости права временного владения и пользования земельным участком с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть», расположенным по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Новоизмайловское, Предпортовая улица, земельный участок 131, кадастровый номер 78:14:0007559:3741, общей площадью 3 810,0 кв. м, по состоянию на 16.04.2024 г. составляет:

2 200 000,00 руб. в год

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (с изменениями и дополнения-ми), Федеральных стандартов оценки: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Виды стоимости (ФСО II)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Подходы и методы оценки (ФСО V), утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, а также Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными АСОО «СОЮЗ».

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости имущества, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Генеральный директор
ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ» _____/Данилов П.В./

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 5

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 7

2.1. Сведения о заказчике 7
2.2. Сведения об оценщике 7

3. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР 7

4. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ 8

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 8

5.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики 8
5.2. Описание оцениваемых прав 8
5.3. Описание объекта оценки 9

6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ 15

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ 17

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки 17
7.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации 17
7.1.2. Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга и Ленинградской области 24
7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 28
7.3. Анализ рынка объекта оценки 28
7.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект 32
7.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 33
7.3.3. Основные выводы 37

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 37

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 38

9.1. Описание процесса оценки 38
9.2. Выбор подхода к оценке 39
9.2.1. Подходы к оценке 39
9.2.2. Применение подходов к оценке арендной платы 41
9.2.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов 42

10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ 42

10.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки 42
10.1.1. Выбор подхода к оценке 42
10.1.2. Описание подхода 43
10.1.3. Обоснование применяемого метода расчета 46
10.1.4. Структура расчета 46
10.1.5. Обоснование выбора единицы сравнения 47
10.1.6. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов 47
10.1.7. Корректировка цен по последовательным элементам сравнения 51
10.1.8. Корректировка цен по независимым элементам сравнения 53
10.1.9. Обоснование вида аппроксимирующей функции зависимости удельного показателя стоимости от показателя качества 57
10.1.10. Определение коэффициентов модели зависимости удельного показателя стоимости объектов-аналогов от показателя качества объектов 57
10.1.11. Верификация (проверка) качества моделирования 58
10.2. Определение ставки дисконтирования 60
10.3. Определение арендной платы оцениваемого имущества 63

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 63

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 65

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ ***67***

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ ***70***

ПРИЛОЖЕНИЕ 4 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА ***78***

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

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

№05-15-16337/24-0-0 от 16.04.2024

На № _____ от _____

ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»

info@dekart-group.ru
danchenko@dekart-group.ru

ЗАДАНИЕ

1. Объект оценки: земельный участок с видом разрешенного использования «улично-дорожная сеть», расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Новоизмайловское, Предпортовая улица, земельный участок 131, кадастровый номер 78:14:0007559:3741, площадью 3810 кв.м (далее - Участок).

2. Имущественные права на объект оценки: государственная собственность.

3. Цель оценки: определение рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы за Участок под хранение/размещение транспорта сроком на 5 лет.

4. Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ и Федеральными стандартами оценки ФСО I – VI, ФСО № 7, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 и от 25.09.2014 № 611.

5. Вид стоимости и предпосылки стоимости: рыночная стоимость.

6. Дата оценки: в соответствии с государственным контрактом от 04.03.2024 № 24000031.

7. Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III) », утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, если они известны на момент составления задания на оценку: отсутствуют.

8. Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III) », утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, если они известны на момент составления задания на оценку: отсутствуют.

9. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации: разрешается публикация заказчиком ссылок об отчете об оценке, а также самого отчета об оценке на официальных сайтах, электронных площадках для проведения

торгов и в Едином федеральном реестре (в соответствии со ст. 8.1. Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

10. Форма составления отчета об оценке: электронный документ.

11. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку:

- границы возможного интервала стоимости объекта оценки приводить не требуется;

- рыночную величину арендной платы за объект указывать без учета налога на добавленную стоимость (согласно пп. 17 п. 2 ст. 149 Налогового кодекса Российской Федерации арендная плата, взимаемая за право пользования природными ресурсами и относящаяся к платежам в бюджет, не подлежит налогообложению налогом на добавленную стоимость).

12. Прочие условия: отсутствуют.

Приложение:

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

Заместитель
председателя Комитета **.В.Федоров**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 30A938D147CAB513E536F99D7AA574DC
Владелец **Федоров Кирилл Валентинович**
Действителен с 15.06.2023 по 07.09.2024

Туркин А.А.
Московцева Е.Н.

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

2.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица №1

Показатель	Характеристика
Наименование	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга
Место нахождения	191144, г. Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, литера А, помещение 2Н
ОГРН	1027809244561 от 17.12.2002
ИНН/КПП	7832000076 / 784201001

2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица №2

Показатель	Характеристика
Сведения об оценщике	
Фамилия, имя, отчество	Галичанина Илона Евгеньевна
Профессиональное образование	Государственный диплом о профессиональной переподготовке в Институте повышения и переподготовки кадров по программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», выдан ФГБОУ ВО «Челябинский государственный университет», дата выдачи 25.03.2021 года, номер 743100211403
Членство в СРО	Член Ассоциации СРО «СОЮЗ». Адрес СРО: 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 33, помещ. 10. Реестровый номер №1433. Свидетельство о членстве №С-1117, дата выдачи 27.11.2023 г.
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №035414-1 от 17.11.2023 г. Срок действия – до 17.11.2026
Страхование ответственности	Страховой полис: №0780R/776/50033/23 выдан страховой компанией АО «АльфаСтрахование» на сумму 1 000 000 (Один миллион) рублей срок действия с 00:00 часов 21 ноября 2023 года по 24:00 часов 20 ноября 2024 года.
Стаж	С 2019 года
Телефон	8 (495) 120-02-40
Адрес электронной почты	info@dekart-group.ru
Почтовый адрес	По месту нахождения Исполнителя
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «ДЕКАРТ» (ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»)
Место нахождения	105005, г. Москва, Аптекарский пер., д.4, стр.1
ОГРН	1087746615857 от 07.05.2008 г.
Страхование ответственности	Страховой полис: №0780R/776/50020/23 выдан страховой компанией АО «АльфаСтрахование» на сумму 1 500 000 000 (Один миллиард пятьсот миллионов) рублей срок действия с 21 августа 2023 года по 20 августа 2024 года включительно
Сведения о привлекаемых специалистах, их квалификации и степени участия	
Привлекаемые специалисты	Не привлекались.

3. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Согласно ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ (в действующей редакции), оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

- в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

В рамках настоящей оценки, Оценщик и Исполнитель являются независимыми в отношении указанных факторов.

4. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

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 (с последними изменениями), Федеральными стандартами оценки:

- «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- «Виды стоимости (ФСО II)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- «Подходы и методы оценки (ФСО V), утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;

а также со:

- Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными АСОО «СОЮЗ».

Перечисленные стандарты применены на основании ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (в действующей редакции), в соответствии с которым выполнен настоящий отчет и п. 4 ФСО I и п. 2 ФСО №7. Применение стандартов и правил оценочной деятельности, установленными АСОО «СОЮЗ» является обязательным, поскольку Оценщик, выполнивший настоящий отчет об оценке является членом данной Ассоциации.

Применяемые в настоящем отчете методические рекомендации:

Методические рекомендации по определению стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений от 06.03.2002 г. №568-р

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Перечень документов, используемых оценщиком:

- Выписка из ЕГРН б/н от 28.03.2024 г.;
- Акт обследования земельного участка от 02.04.2024 г.

Копии документов, используемых оценщиком, представлены в приложении 2 настоящего отчета.

5.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Согласно заданию на оценку, оценке подлежит право временного владения и пользования земельным участком с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть», расположенным по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Новоизмайловское, Предпортовая улица, земельный участок 131, кадастровый номер 78:14:0007559:3741, общей площадью 3 810,0 кв. м.

Оценка стоимости объекта с юридической точки зрения представляет собой оценку имущественных прав на него.

В соответствии с заданием на оценку в рамках данной оценки определялись следующие права – право временного владения и (или) пользования на условиях аренды. Предполагается, что результаты проведенной оценки будут использованы для сдачи в аренду участка сроком на 5 лет под хранение/размещение транспорта. Иное использование результатов оценки не предполагается.

Согласно заданию на оценку, объект оценки находится в государственной собственности.

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее — Комитет) является исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга.

Комитет проводит государственную политику в сфере управления и распоряжения государственным имуществом Санкт-Петербурга, а также в сфере земельных отношений (за исключением инвентаризации земель и территорий зелёных насаждений в Санкт-Петербурге, а также муниципального земельного контроля на территории Санкт-Петербурга).

Согласно ст. 608 части 2 Гражданского кодекса РФ, право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником.

Право собственности согласно ст. 209 части 1 Гражданского кодекса РФ включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им другим образом.

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды.

К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

Если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества, арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

Данные о балансовой стоимости оцениваемого объекта не предоставлены. По мнению оценщика, данный факт не оказывает влияния на стоимость объекта оценки.

5.3. Описание объекта оценки

Объектом оценки является право временного владения и пользования земельным участком с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть», расположенным по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Новоизмайловское, Предпортовая улица, земельный участок 131, кадастровый номер 78:14:0007559:3741, общей площадью 3 810,0 кв. м.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки представлены в таблице ниже на основании документов, приведенных в п. 5.1 и фотофиксации объекта Оценки.

Описание характеристик оцениваемого земельного участка

Таблица №3

Характеристика	Показатель
Тип объекта недвижимости	Земельный участок
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Новоизмайловское, Предпортовая улица, земельный участок 131
Площадь, кв. м	3 810
Категория земли	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Улично-дорожная сеть
Предполагаемое использование по договору аренды	под хранение/размещение транспорта
Конфигурация	Неправильной формы

Характеристика	Показатель
Кадастровый номер	78:14:0007559:3741
Кадастровая стоимость, руб.	Не определена
Наличие твердого покрытия	В наличии
Коммуникации	Отсутствуют
Доп. описание	Специальные допущения отсутствуют

Информация об объекте оценки из учетных систем Росреестра представлена ниже.

Сведения об объекте

Земельный участок
Дата обновления информации: 05.04.2024

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:14:0007559:3741
Дата присвоения кадастрового номера	28.03.2024

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Новоизмайловское, Предпортовая улица, земельный участок 131 отсутствует отсутствует
Площадь, кв.м	3810
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	улично-дорожная сеть

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	6092190.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	04.04.2024

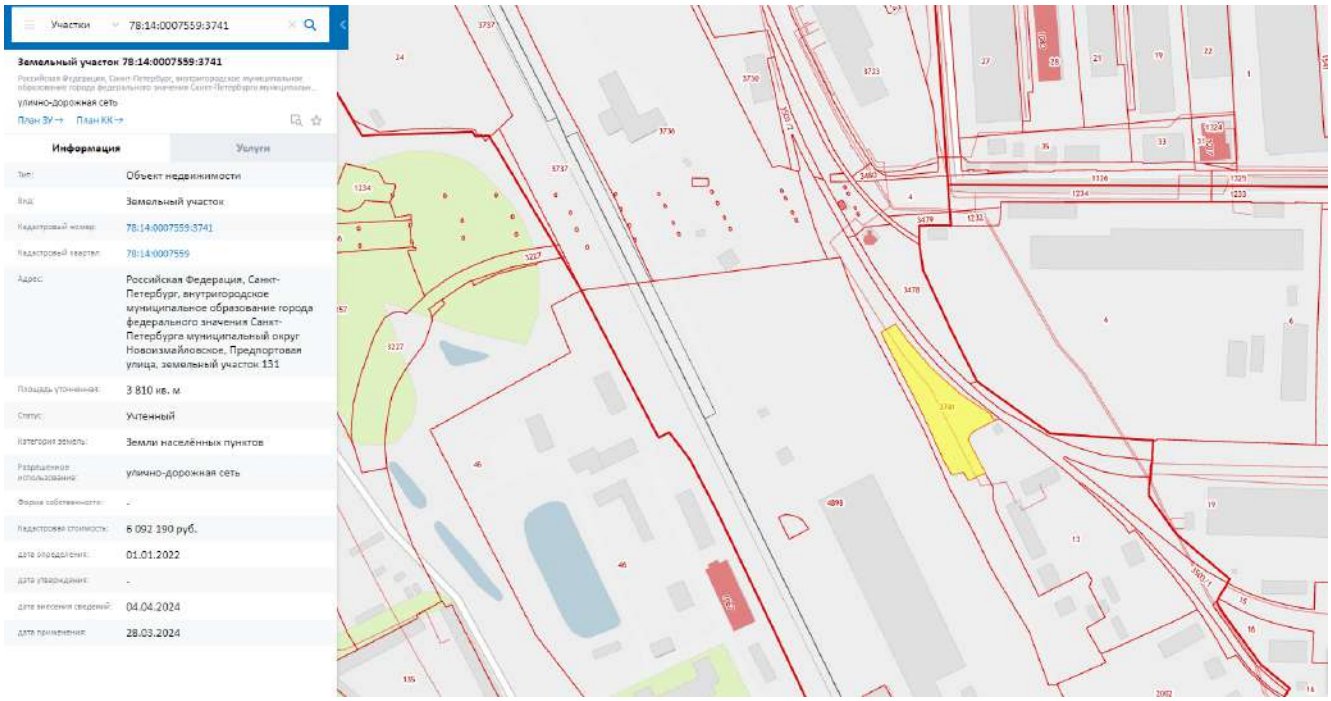
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует

Источник: https://pkk.rosreestr.ru/

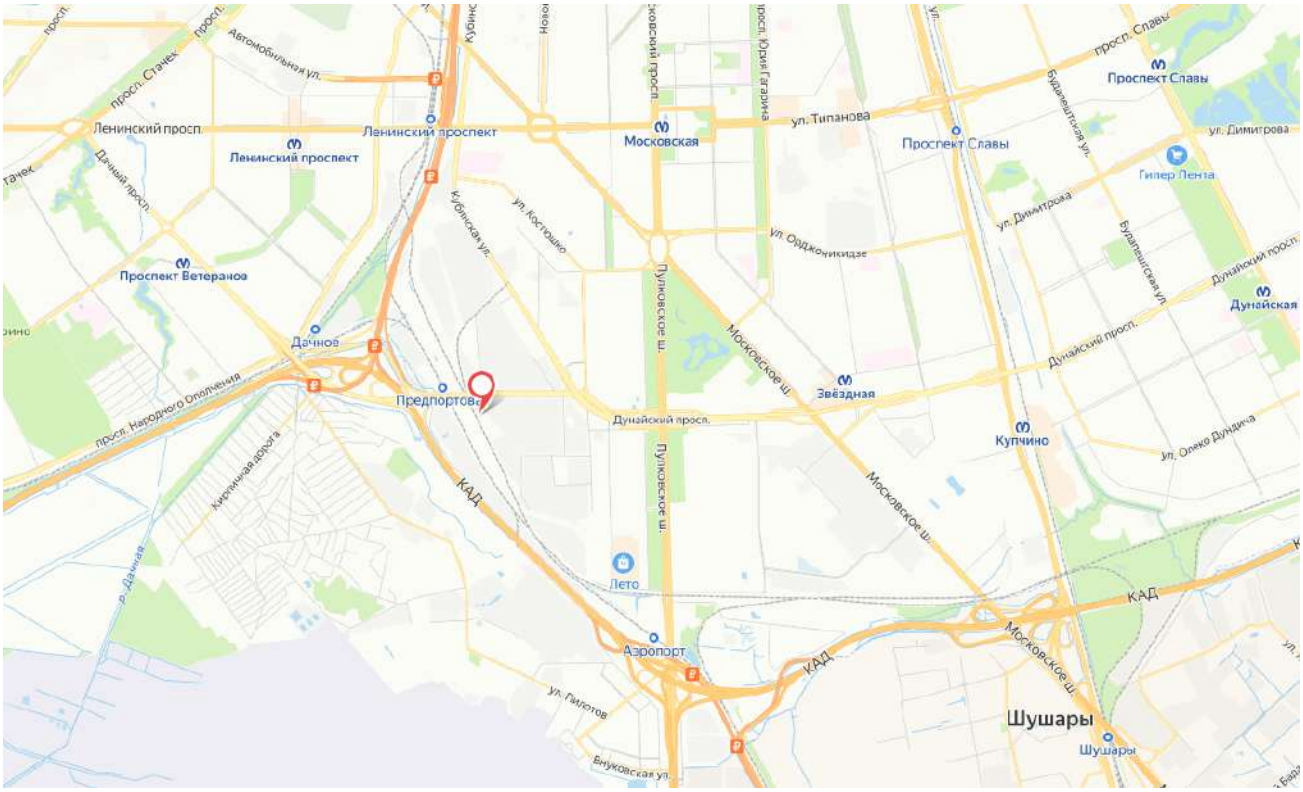
Рисунок 1 – Информация о земельном участке

Местоположение объекта оценки представлено на рисунках ниже.



Источник: https://росреестр-выписка.рус

Рисунок 2 – Местоположение оцениваемого земельного участка на Публичной кадастровой карте



Источник: https://yandex.ru/maps/

Рисунок 3 – Местоположение оцениваемого земельного участка на карте города

Источник: https://yandex.ru/maps/

Рисунок 4 – Локальное расположение оцениваемого земельного участка

Источник: Данные заказчика

Рисунок 5 – Локальное расположение оцениваемого земельного участка

Объект оценки расположен в г. Санкт-Петербург.

Санкт-Петербург[1] — второй по численности населения город России. Город федерального значения. Административный центр Северо-Западного федерального округа. Основан 16 (27) мая 1703 года царём Петром I. В 1714—1728 и 1732—1918 годах — столица Российского государства.

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

Расположен на северо-западе страны на побережье Финского залива и в устье реки Нева. Граничит с Ленинградской областью, также имеет морские границы с Финляндией и Эстонией.

В Санкт-Петербурге находятся: конституционный суд РФ, геральдический совет при президенте РФ, полпредство северо-западного федерального округа, органы власти Ленинградской области, межпарламентская ассамблея СНГ. Также размещены: главное командование ВМФ РФ и штаб западного военного округа ВС РФ.

Был центром трёх революций: 1905—1907 годов, Февральской, Октябрьской. В ходе Великой Отечественной войны в 1941—1944 годах 872 дня находился в блокаде, в результате которой погибло около миллиона человек. 1 мая 1945 года Ленинград был объявлен городом-героем. По состоянию на 2018 год в составе города федерального значения Санкт-Петербурга также находятся 3 города воинской славы: Кронштадт, Колпино и Ломоносов.

Население: 5 598 486 человек (2023 год). Санкт-Петербург — самый северный в мире город с населением более миллиона человек. Также Санкт-Петербург является самым западным городом-миллионником России. Среди городов, полностью расположенных в Европе, он является третьим по населению (уступая лишь Москве и Лондону), а также первым по численности жителей городом, не являющимся столицей. Город — центр Санкт-Петербургской городской агломерации. Площадь города 1439 км², Санкт-Петербург является вторым по площади городом страны.

Санкт-Петербург — важный экономический, научный и культурный центр России, крупный транспортный узел. Исторический центр города и связанные с ним комплексы памятников входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО; это один из самых важных в стране центров туризма. Среди наиболее значимых культурно-туристических объектов: Эрмитаж, Кунсткамера, Мариинский театр, Российская национальная библиотека, Русский музей, Петропавловская крепость, Исаакиевский собор, Невский проспект.

Санкт-Петербург делится на 18 районов:

- Адмиралтейский
- Василеостровский
- Выборгский
- Калининский

[1] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D1%82-%D0%9F%D0%B5%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3

- Кировский
- Колпинский
- Красногвардейский
- Красносельский
- Кронштадтский
- Курортный
- Московский
- Невский
- Петроградский
- Петродворцовый
- Приморский
- Пушкинский
- Фрунзенский
- Центральный

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

Санкт-Петербург — один из важнейших экономических центров Российской Федерации.

Финансовый рынок города является вторым по величине региональным финансовым рынком России. В городе действуют Санкт-Петербургская валютная биржа, товарная биржа «Санкт-Петербург», ПАО «Санкт-Петербургская биржа», Санкт-Петербургская международная товарно-сырьевая биржа. В городе зарегистрирован 31 банк (наиболее крупные: ВТБ, «Россия», «Санкт-Петербург», «Таврический», Балтинвестбанк) и представительства более 100 банков других регионов.

Основу промышленности составляют свыше 700 крупных и средних предприятий, также более 20 тысяч малых предприятий.

Основа промышленности: тяжёлая индустрия. В городе работают такие судостроительные предприятия, как «Адмиралтейские верфи» (корабли для ВМФ, танкеры, подводные лодки), «Средне-Невский судостроительный завод» (катера, тральщики для ВМФ), «Балтийский завод» (суда для Морфлота, ледоколы), «Северная верфь» (суда для ВМФ и Морфлота). Действуют предприятия машиностроения: «Компрессор» (компрессорное оборудование, нефтегазовое оборудование), «Ленинградский металлический завод» (паровые, газовые и гидравлические турбины), «Электросила» (электромашины, генераторы), завод «Электропульт» (электрическая аппаратура), «Севкабель» (силовые кабели, медный прокат), «Кировский завод» (тракторы, металлопродукция, сельскохозяйственная техника), «Арсенал» (космические спутники, артиллерийские установки, компрессорные станции), «Ижорские заводы» (прокатное оборудование, специальное оборудование, атомные реакторы), «Ленинец» (оборудование для авиации и вооружения, радиоэлектронное оборудование), «Светлана» (рентгеновские трубки, радиоэлектронная аппаратура, комплектующие), ЛОМО (оптические приборы) и другие. Развито транспортное машиностроение: «Вагонмаш» (пассажирские вагоны для железных дорог и электровагоны для метрополитена). В городе развита чёрная (Ижорский трубный завод компании «Северсталь») и цветная металлургия («Красный выборжец»), химическая («ВМП-Нева»), лёгкая, полиграфическая промышленность.

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

Потребительский рынок Санкт-Петербурга обеспечивает работой пятую часть занятого в городском хозяйстве населения и составляет пятую часть валового внутреннего регионального продукта. Он включает в себя порядка 15,9 тысяч предприятий розничной торговли (в том числе продовольственные товары повседневного спроса населению реализуют более 6,5 тысяч предприятий торговли), 6,8 тысяч — общественного питания, более 8,5 тысяч — бытового обслуживания. В городе действуют 171 комплекс мелкорозничной торговли, 22 рынка (из них 16 специализированных по реализации сельхозпродукции). В Санкт-Петербурге представлены торговые сети: международные (Ашан, К-Руока, Spar, Metro, Prisma), федеральные (О'Кей, Лента, Дикси, Магнит, а также Пятёрочка, Карусель и Перекрёсток, принадлежащие X5 Retail Group), межрегиональные (7Я семьЯ, Верный, Норма, Идея, Нетто, Азбука Вкуса, Полушка), местные (Сезон, Лайм, Лэнд, РиоМаг, Смарт, РеалЪ) и другие. Доля крупных торговых сетей в розничном товарообороте составляет 76%.

Существенную роль в экономике играет туристический бизнес, связанный с приёмом гостей из России и зарубежных стран, а также связанная с этим экономическая активность в сфере обслуживания. Город обладает значительным историко-культурным наследием для формирования туристского продукта, для превращения туризма в базовую отрасль городской экономики.

Санкт-Петербург — крупнейший транспортный узел северо-запада России и второй в стране после Москвы. Он включает в себя железные дороги, морской и речной транспорт, автомобильные дороги и авиалинии. Через город проходят: два евразийских транспортных коридора «Север — Юг» и «Севсиб», панъевропейский транспортный коридор №9, европейский автомобильный маршрут Е 18, связывающие Скандинавию с центром России.

Для снижения загруженности городских автомагистралей транзитным транспортом построена кольцевая автомобильная дорога (КАД). Основными трассами, связывающими Санкт-Петербург с другими регионами, являются (по часовой стрелке от Финского залива): Приморское шоссе, Выборгское шоссе, Приозерское шоссе, Рябовское шоссе, Мурманское шоссе, Петрозаводское шоссе, Московское шоссе, скоростная автомагистраль «Нева» (Москва-Санкт-Петербург), Пулковское шоссе — Киевское шоссе, Таллинское шоссе, Петергофское шоссе.

На территории города находятся Большой порт Санкт-Петербург, включающий пять бассейнов (Восточный, Барочный, Пассажирский, рейд Лесного мола и Угольную Гавань); Василеостровский грузовой порт, Кронштадтский порт, порт Ломоносов. В них перегружаются нефтепродукты, металлы, лесные грузы, контейнеры, уголь, руда, химические грузы, металлолом.

На западной оконечности Васильевского острова расположен морской пассажирский терминал для приёма круизных лайнеров и паромов. Существенная доля перевозок водным транспортом приходится на речные перевозки по Неве, связывающей город с Ладожским озером и являющейся конечным отрезком Волго-Балтийского водного пути.

Основные характеристики локального местоположения оцениваемого объекта представлены в следующей таблице.

Таблица №4

Наименование показателя	Описание / значение
Район местоположения	Объект оценки расположен в г. Санкт-Петербург
Ближайшая автомагистраль	КАД
Значимость автомагистрали	Активность автомобильного движения высокая
Возможность подъезда личного автотранспорта	Подъезд личным автотранспортом неограничен
Уровень транспортных потоков в непосредственной близости	Высокий

Все эти факторы были учтены оценщиком при определении варианта наиболее эффективного использования объекта оценки, а также при проведении корректировок в процессе расчета рыночной и ликвидационной стоимости.

6. ***ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ***

1. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

2. Определение стоимости объекта производится на основании предоставленных заказчиком документов. Поиск (в т. ч. запрос в сторонних организациях) других документов по объекту оценки в обязанности оценщика не входит.

3. В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Оценщик считает надежными и достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации и принимает данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

4. Информация, полученная от заказчика оценки, считается достоверной на дату оценки. Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам.

5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, и не несет ответственность за наличие подобных факторов.

6. При определении стоимости объекта оценки оценщик исходил из предположения об отсутствии обременений оцениваемого имущества, т.е. по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами, на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

7. Расчетные процедуры по определению стоимости объекта оценки проводились с помощью программного продукта Microsoft Excel. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчета – при получении итогового значения рыночной стоимости. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.

8. Отчёт и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы заказчиком только для определенных целей, указанных в отчёте. Оценщик не несет ответственности за распространение заказчиком данных отчёта, выходящих за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.

9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет реализовано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете.

10.Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

11.Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

12.Формулировки «определение рыночной стоимости права временного владения и/ или пользования» и «определение рыночной арендной платы» являются равноценными.

13.Определение рыночной арендной платы за объект аренды производится в предположении об отсутствии единовременного первоначального платежа за «право аренды».

14.Рыночную арендную плату в общем случае, т.е. если не заданы особые условия аренды, оценщик рассчитывает для тех условий аренды, которые рынок посчитал бы рыночной нормой. Однако если контрактные условия аренды будут отличаться от рыночной нормы, то рыночная арендная плата, применимая к этой аренде, должна отражать эти отличия.

15.Арендная плата определяется для объекта аренды исходя из того, что он будет передан в аренду в состоянии «как есть», однако с учетом того, что арендатор имеет право осуществить целесообразный ремонт помещения (в соответствии с выводами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки), без каких-либо компенсаций или зачета в счет арендной платы со стороны арендодателя. При этом все неотделимые улучшения, появившиеся в ходе проведения ремонта, переходят в собственность арендодателя только по истечении договора аренды, и потому не могут рассматриваться арендодателем как повод для пересмотра арендной платы.

16.В состав арендной платы не входят платежи за пользование коммунальными услугами в связи с эксплуатацией объекта недвижимости. Предполагается, что коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы будут компенсироваться по отдельному договору оказания услуг. Арендная плата является платой непосредственно собственнику объекта за извлечение выгоды из полезных свойств вещи (объекта недвижимости). Коммунальные и прочие перечисленные платежи суть затраты на содержание объекта аренды, которые могут быть возложены договором аренды как на арендатора, так и на арендодателя.

17.Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, приводятся в отчёте далее.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

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

7.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации[2]

Основные итоги:

Оперативные данные указывают на рост российской экономики в январе – марте 2024 года. Его подпитывают внутренний спрос и некоторое восстановление ненефтегазового экспорта. Несмотря на замедление розничного кредитования и увеличение сбережений населения в банках, потребительская активность оставалась высокой. Она опирается на продолжающийся рост располагаемых доходов и высокую потребительскую уверенность в условиях острой конкуренции за работников. В такой ситуации после снижения с осенних максимумов месячные темпы роста потребительских цен в январе – марте оставались повышенными. Сохранение жестких денежно-кредитных условий приведет в предстоящие месяцы к дальнейшему постепенному торможению инфляционных процессов по мере возвращения экономики к сбалансированной траектории роста.

Российская экономика по-прежнему ощущает значительные ограничения по труду (нехватка рабочих рук в большинстве отраслей) и капиталу (рекордно высокий уровень загрузки производственных мощностей). Экономика продолжает расти в условиях активного повышения спроса. Источниками роста, повидимому, выступают ранее сделанные инвестиции и меры по оптимизации бизнес-процессов на существующей технологической базе. Тем не менее предложение товаров и услуг все еще отстает от продолжающегося расширения платежеспособного спроса, что поддерживает повышенное инфляционное давление в экономике в целом и потребительском сегменте в частности.

Опережающие индикаторы указывают на снижение инфляционного давления в производственном сегменте, которое спустя какое-то время транслируется в розницу. К таким индикаторам можно отнести цены производителей товаров потребительского сегмента и индексы отпускных цен в обрабатывающей промышленности. В то же время устойчивые компоненты роста цен остаются повышенными. Это предполагает более растянутый во времени и инерционный процесс дезинфляции.

Инфляция

В декабре 2023 – феврале 2024 г. месячный рост потребительских цен замедлился по сравнению с осенним пиком. Это отражает действие ужесточившихся денежно-кредитных условий, прежде всего в части возросшей привлекательности сбережений. Тем не менее рост цен остается повышенным. Это предполагает, что для попадания в прогнозный диапазон инфляции 4,0–4,5% в декабре 2024 г. к III или IV кварталу процесс дезинфляции должен усилиться, а месячный рост цен – замедлиться несколько ниже 4% в пересчете на год. Для этого необходимо поддержание жесткой ДКП.

Между тем, по оперативным данным января – февраля, увеличение потребительского спроса и расходов продолжает опережать увеличение сбережений населения благодаря быстрому росту реальных заработных плат и доходов в условиях нехватки рабочих рук в экономике. Это означает, что повышенный инфляционный фон может сохраняться какое-то время, а процесс дезинфляции может оказаться более растянут во времени при прочих равных условиях.

В марте 2024 года потребительская инфляция замедлилась до 0,39% м/м, год к году изменение цен составило 7,72%.

В секторе продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,17% м/м за счет удешевления плодоовощной продукции (-2,09%), на остальные продукты питания цены изменились на 0,51% м/м. В сегменте непродовольственных товаров рост цен сохранился практически на уровне февраля (0,27%): подешевели отечественные легковые автомобили, электротовары и другие бытовые приборы. В секторе услуг инфляция замедлилась до 0,83%.

За неделю с 2 по 8 апреля 2024 года на потребительском рынке инфляция составила 0,16%, год к году – 7,79% г/г.

В секторе продовольственных товаров на отчетной неделе цены изменились на 0,22%. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе темпы роста цен составили 0,12% при замедлении

[2] Анализ подготовлен по следующим данным:
https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/48961/bulletin_24-02.pdf;
https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801;
https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_cenovoy_situacii_10_aprelya_2024_goda.html

роста цен на легковые автомобили, электро- и другие бытовые приборы. В секторе услуг1 темпы роста цен снизились до 0,13% на фоне ускорения удешевления авиабилетов на внутренние рейсы.

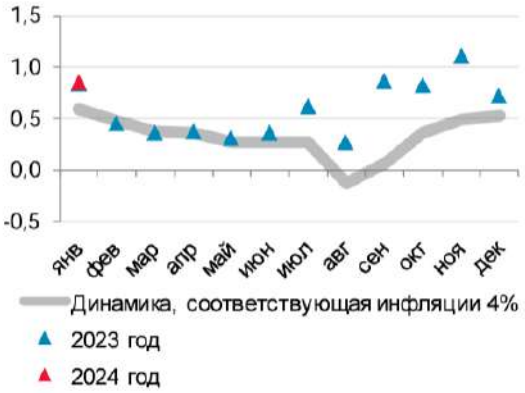
Годовая инфляция в январе незначительно повысилась, до 7,44 с 7,42% в декабре (Таблица 1, Рисунок 2), а к 26 февраля достигла 7,6% из-за выхода из расчета низких темпов роста цен февраля прошлого года. В случае сохранения повышенных темпов роста цен в ближайшие месяцы годовая инфляция продолжит увеличиваться вплоть до середины года из-за эффекта базы.

Таблица 1. Инфляция и ее компоненты

	Янв. 2022	Янв. 2023	Ноя. 2023	Дек. 2023	Янв. 2024
% г/г					
Все товары и услуги	**8,7**	**11,8**	**7,5**	**7,4**	**7,4**
Базовая инфляция	**9,2**	**13,7**	**6,4**	**6,8**	**7,2**
Прод. товары	11,1	10,2	7,2	8,2	8,1
Непрод. товары	8,7	12,2	5,6	6,0	6,2
Услуги	5,4	13,5	10,4	8,3	8,1
% м/м SAAR					
Все товары и услуги	**8,4**	**6,6**	**10,3**	**6,3**	**6,7**
Базовая инфляция	**9,1**	**2,7**	**10,0**	**7,2**	**6,7**
Прод. товары	8,4	6,8	12,7	8,9	5,7
– без плодоовощей	**9,3**	**0,6**	**10,9**	**8,3**	**5,3**
Непрод. товары	8,6	2,8	5,9	5,3	6,1
– без нефтепрод-ов	**8,3**	**3,2**	**8,3**	**6,2**	**6,1**
Услуги	8,0	11,6	12,6	4,2	8,6
– без ЖКУ	**11,0**	**10,4**	**13,8**	**4,2**	**12,4**

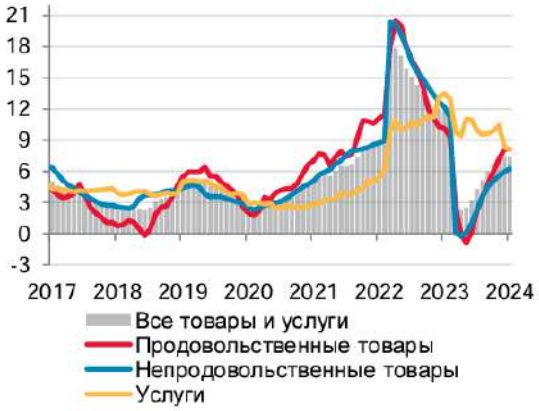
Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 1. Рост цен, соответствующий инфляции 4%, % м/м



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 2. Инфляция и ее компоненты, % г/г



Источник: Росстат.

Рисунок 3. Сезонно сглаженный рост цен, % м/м SAAR

Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 6

Аналитические показатели ценовой динамики продолжают указывать на сохранение инфляционного давления на повышенном уровне относительно цели Банка России. Среднее из оценок модифицированных показателей базовой инфляции продолжило снижение, но остается значимо выше 4% в годовом выражении. Медиана распределения роста цен понизилась за счет динамики цен продовольственных товаров.

* Без плодоовощной продукции и регулируемых услуг.
Примечание. Числа – количество позиций.
Источники: Росстат, расчеты ДИП.

* 566 компонентов в корзине 2024 года.
Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 7

Замедлению роста цен в начале года способствовали одновременно факторы спроса и предложения. В начале 2024 г. снизился до нуля баланс вклада в динамику цен относительно тренда со стороны про- и дезинфляционных факторов предложения (Рисунок 10). В III–IV кварталах 2023 г. положительный (проинфляционный) баланс этих факторов вносил весомый вклад в ускорение инфляции и усиление инфляционного тренда. Положительный баланс про- и дезинфляционных факторов спроса также начал уменьшаться к концу 2023 г., а в начале 2024 г. баланс стал слабо отрицательным.

Примечание: Без плодоовощей и регулируемых тарифов.
Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 8

Экономическая динамика

Опережающие и оперативные индикаторы указывают на усиление роста российской экономики в январе – феврале после некоторого торможения в ноябре – декабре прошлого года. Однако произошедшее торможение через эффект высокой статистической базы, вероятно, приведет к формально более низким темпам роста ВВП со снятой сезонностью в I квартале по сравнению с IV кварталом 2023 года. Одновременно повышательная динамика января-февраля создает задел для роста ВВП II квартала по отношению к I кварталу.

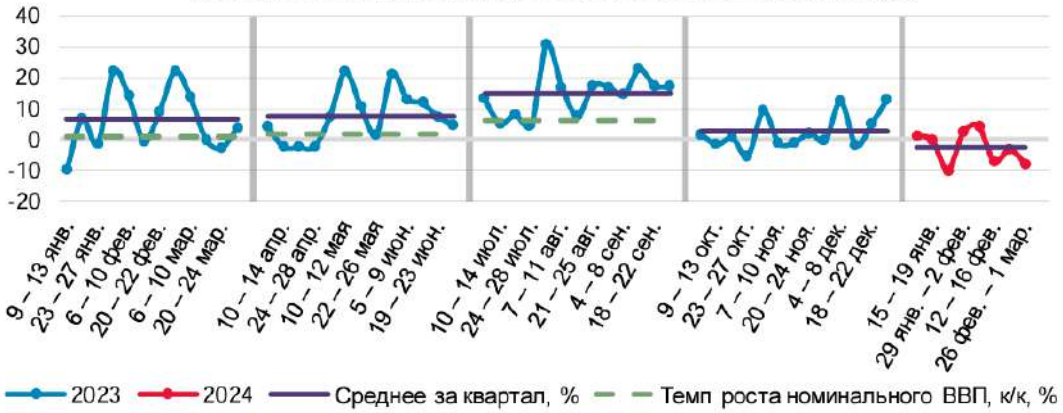
Такая экономическая динамика свидетельствует об адаптации российской экономики к высоким номинальным процентным ставкам, что раньше наблюдалось только в периоды высокой инфляции. Возможными причинами этого выступают существенно возросшие инфляционные ожидания экономических агентов, которые лишь недавно начали постепенно снижаться. Это уменьшает их восприимчивость к номинальному уровню процентных ставок. Кроме того, наблюдая сохраняющееся высокое качество кредитного портфеля и рост доходов заемщиков, банки склонны активно развивать кредитование. В частности, ослабляются неценовые условия выдачи кредитов. Помимо этого, важную роль в стимулировании спроса в экономике играют программы льготного кредитования и сохранение положительного бюджетного импульса.

Появляются также свидетельства возросшей гибкости предпринимателей в ответ на многочисленные шоки и ограничения, с которыми они столкнулись в последние годы. В частности, острота кадровой проблемы может частично сниматься за счет повышения эффективности производства благодаря лучшей организации труда, оптимизации использования рабочего времени, в том числе его интенсификации и так далее. Эти изменения, если они носят устойчивый характер, увеличивают потенциальный уровень российского ВВП (при прочих равных условиях).

Рост экономической активности в I квартале 2024 г. продолжается. При этом в поквартальной динамике рост более умеренный, чем в IV квартале 2023 г.2, в том числе из-за статистического эффекта в результате торможения роста в конце прошлого года. Основными драйверами роста остаются внутренний и государственный спрос при сдержанной динамике внешнего спроса.

Финансовые потоки в целом снизились относительно уровня IV квартала при разнородной динамике по укрупненным отраслям. На них могла сказаться более сдержанная динамика цен, в том числе экспортных товаров. Положительную динамику продолжают демонстрировать отрасли инвестиционного и потребительского спроса.

Рисунок 15. Темп роста[5] объема входящих платежей к среднему в предыдущем квартале, взвешенный по доле отраслей в ВДС, сезонность устранена, %



Источники: Банк России, Мониторинг отраслевых финансовых потоков.

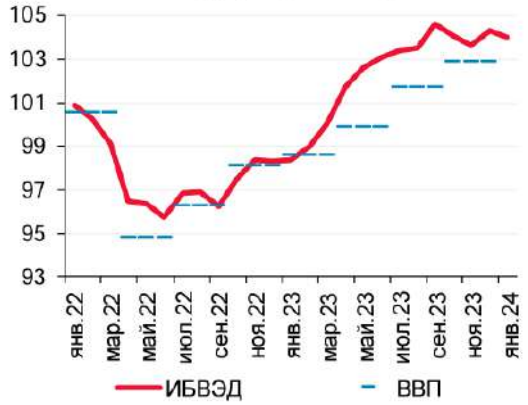
Рисунок 9

По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +7,7% г/г после +4,6% г/г в январе. С исключением сезонного фактора темп роста ВВП в феврале составил +0,2% м/м SA. К уровню аналогичного месяца 2022 года ВВП увеличился на +4,7% (в январе +2,0%).

Рост промышленного производства в феврале 2024 года ускорился до +8,5% г/г после +4,6% г/г в январе. С учётом сезонности производство выросло на +1,3% м/м SA. К уровню двухлетней давности ускорение до +6,3% после +1,6% месяцем ранее.

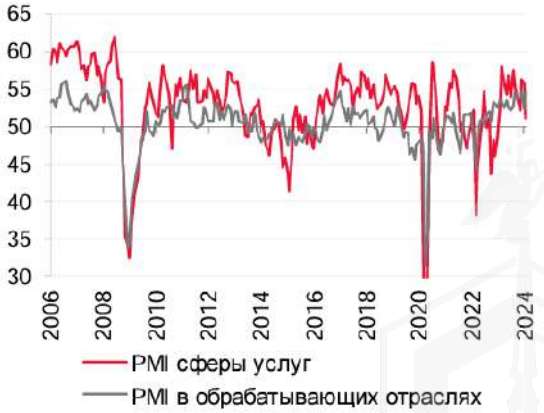
Обрабатывающая промышленность вернулась к двузначным темпам роста: +13,5% г/г после +7,5% г/г месяцем ранее. С устранением сезонного фактора рост на +1,5% м/м SA. К уровню двухлетней давности в феврале: +11,5% после +4,6% месяцем ранее. В целом улучшение темпов роста в феврале 2024 года показали все направления обрабатывающей промышленности.

Рисунок 16. Динамика выпуска базовых видов экономической деятельности и ВВП, IV квартал 2021 г. = 100



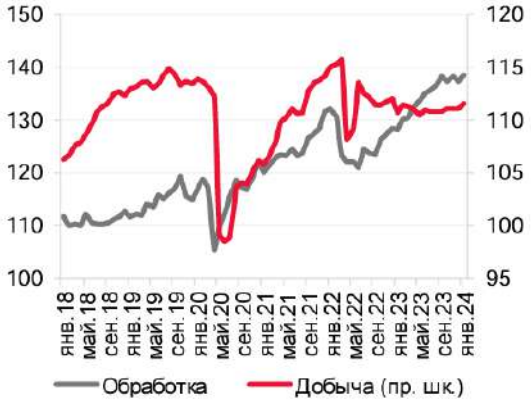
Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 17. PMI в обрабатывающей промышленности и услугах, п.



Источник: S&P Global.

Рисунок 18. Индексы добычи полезных ископаемых и обрабатывающего производства (2014 = 100), SA



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 19. Выпуск групп отраслей обрабатывающей промышленности, SA, 01.2016 = 100%

Источники: Росстат, расчеты ДИП.

** Под наиболее «тяжелыми» в группе инвестиционных отраслей подразумеваются производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, и прочих транспортных средств и оборудования.*

Рисунок 10

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в феврале 2024 года вырос на +10,6% г/г в реальном выражении после +8,1% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +4,7%). С исключением сезонности рост на +0,4% м/м SA.

Оборот розничной торговли в феврале ускорился до +12,3% г/г в реальном выражении после +9,1% г/г в январе (+2,5% к уровню февраля 2022 года). С учётом сезонности рост на +0,6% м/м SA.

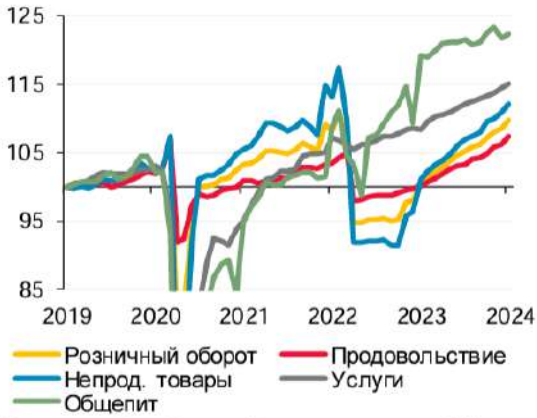
Платные услуги населению в феврале сохранили темп роста предыдущего месяца и составили +6,4% г/г (+9,1% к уровню февраля 2022 года). С исключением сезонного фактора: +0,2% м/м SA.

Оборот общественного питания продемонстрировал наибольшее ускорение темпов роста в феврале – до +8,9% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +17,6%). С учётом сезонности увеличение оборота общепита составило +0,5% м/м SA.

Уровень безработицы в феврале 2024 года обновил исторический минимум и составил уже 2,8% от рабочей силы (2,9% в январе 2024 года).

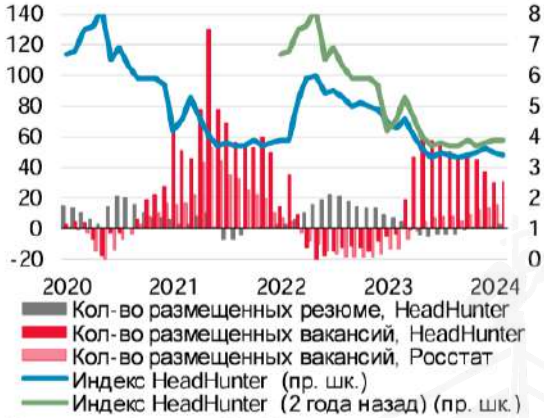
В этих условиях продолжается повышенный рост оплаты труда. В январе 2024 года (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата сохранила двузначные темпы роста предыдущего месяца – +16,6% г/г и составила 75 034 рублей, в реальном выражении – увеличение на +8,5% г/г также, как и месяцем ранее.

Рисунок 20. Динамика оборота розничной торговли, сегмента платных услуг и общепита, 01.2019 = 100, SA, %



Источники: Банк России, Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 21. Динамика количества резюме, вакансий (% г/г) и индекса HeadHunter (п.)

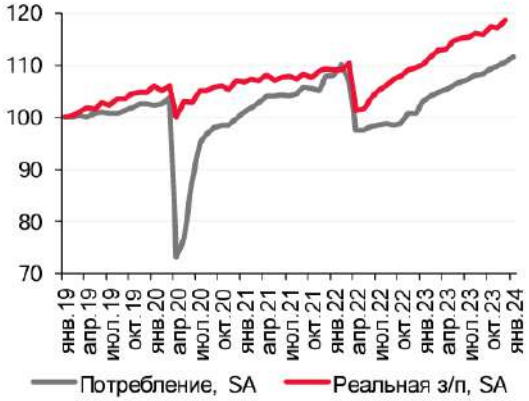


Источники: Росстат, HeadHunter.

Рисунок 24. Уровень безработицы, %

Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 25. Динамика прокси показателя потребления (сумма оборота розницы, услуг и общепита) и реальной зарплаты, 01.2019 = 100, SA, %



Источник: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 11

По первой оценке Росстата, инвестиции в основной капитал по полному кругу организаций по итогам 2023 года составили +9,8% г/г в реальном выражении. В 4 квартале 2023 года рост инвестиций составил +8,6% г/г после +14,5% г/г в предыдущем квартале.

Рост объёма строительных работ в феврале 2024 года ускорился в годовом выражении до +5,1% г/г после +3,9% г/г в январе. К уровню двухлетней давности рост составил +18,4% после +17,5% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора в феврале объём строительных работ вырос на +1,1% м/м SA.

Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности "Строительство"[1)]

в % к среднемесячному значению 2021 года

1) Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы "JDemetra+". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

Динамика индекса предпринимательской уверенности в строительстве

в процентах

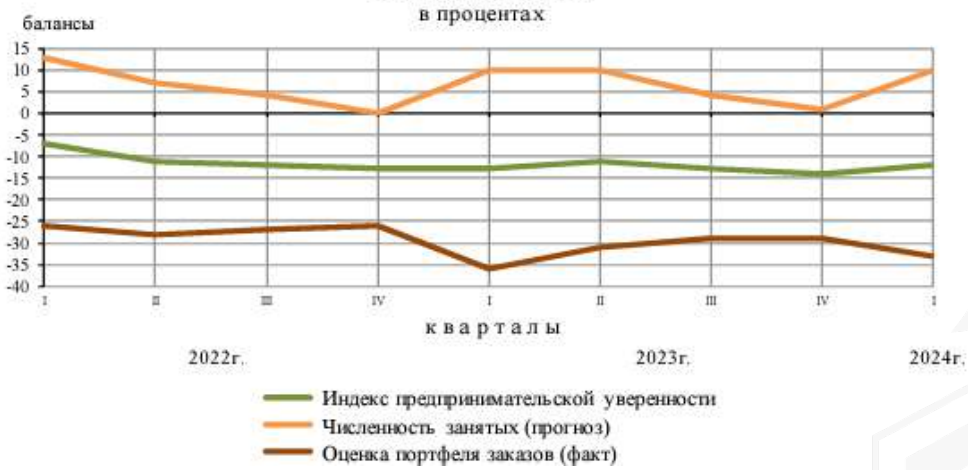


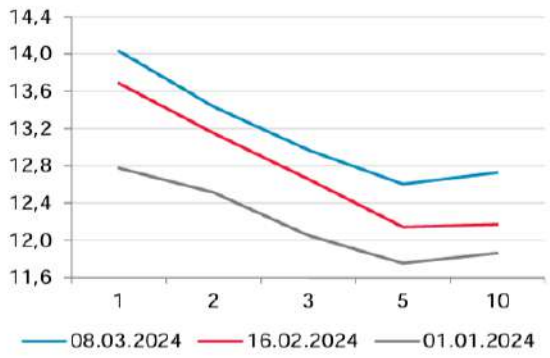
Рисунок 12

Выпуск продукции сельского хозяйства в феврале превысил уровень прошлого года на +0,5% г/г после -0,2% г/г в январе (к уровню февраля двухлетней давности рост на +1,7% после +1,1% месяцем ранее).

Финансовые рынки

В феврале и начале марта денежно-кредитные условия ужесточились. Доходности ОФЗ с начала февраля увеличились на 50–107 б.п. вдоль всей кривой. Ее наклон (5 лет – 2 года) остался отрицательным (-83 б.п.10). Значительное влияние на динамику рынка оказал пересмотр вверх прогноза диапазона среднего значения ключевой ставки в 2024 г. до 13,5–15,5% по итогам февральского решения Совета директоров по ДКП.

Рисунок 33. Кривая бескупонной доходности ОФЗ, %



Источник: ПАО Московская Биржа.

Рисунок 34. Фиксированные ставки процентных свопов и ключевая ставка Банка России, % годовых

** Средние ожидаемые ставки представляют собой фиксированные ставки процентных свопов OIS RUB RUONIA 3M mid, OIS RUB RUONIA 6M mid и IRS RUB vs RUB KEYRATE 1Y mid.*

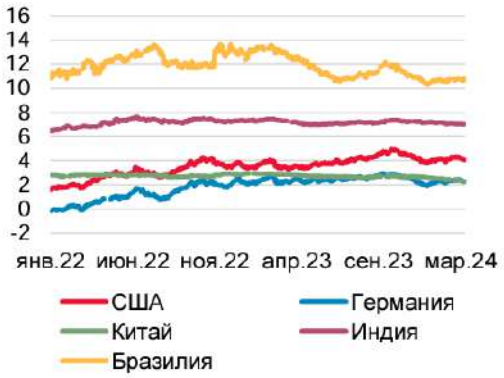
Источники: Банк России, Cbonds.

Рисунок 13

Минфин России продолжил размещать преимущественно ОФЗ с фиксированным купоном в условиях устойчивого спроса со стороны банков и прочих инвесторов. При этом с конца января на аукционах размещаются и короткие выпуски15 для повышения ликвидности короткого участка кривой ОФЗ. Однако основной объем заимствований по-прежнему привлекается в длинных бумагах. В феврале и начале марта Минфин России разместил ОФЗ на сумму 372 млрд руб.16, из которых 26 млрд руб. составляют короткие выпуски.

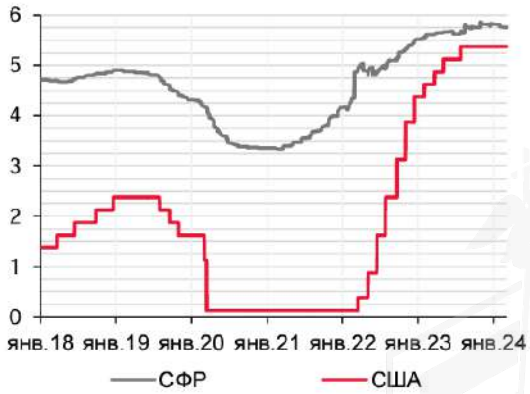
На глобальных рынках доходности государственных облигаций преимущественно увеличивались. Ослабление дезинфляционных трендов и ужесточение риторики ФРС США привели в феврале к росту доходности 10-летних казначейских облигаций США до 4,25 с 3,88%. При этом индекс доллара DXY к основным мировым валютам оставался стабильным. Комментарии председателя ФРС в Конгрессе США были восприняты рынком как смягчение риторики, доходности 10-летних казначейских облигаций США в начале марта снизились до 4,07%.

Рисунок 37. Доходности 10-летних государственных облигаций



Источник: Cbonds.

Рисунок 38. Ключевые ставки центральных банков, % годовых



Источники: BIS, расчеты ДИП.

Рисунок 14

В экономиках США и еврозоны сохраняется неопределенность относительно сроков перехода к смягчению ДКП, что связано с повышенным инфляционным давлением и отсутствием устойчивых тенденций к их снижению. Участники рынка пересмотрели ожидания по траектории ставки ФРС вверх: начало снижения ставки не ранее июня до уровня 4,50–4,75%17 в конце 2024 г. с текущего 5,25–5,50%. В свою очередь, представители ЕЦБ отметили преждевременность обсуждения о возможности снижения ставок на горизонте ближайших кварталов. В результате доходности 10-летних государственных облигаций Германии в феврале выросли до 2,40 с 2,14%.

Изменение доходностей в развитых странах по-разному повлияло на рынки госдолга СФР. Доходности 10-летних государственных облигаций Китая и Индии в феврале изменились слабо и остались вблизи 2,4 и 7,1% соответственно. В то же время в Бразилии они выросли до 10,9 с 10,6%, несмотря на постепенное снижение ключевой ставки центральным банком.

7.1.2. Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга и Ленинградской области[3]

Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга

Основные социально-экономические показатели Санкт-Петербурга представлены в таблице ниже:

Таблица №5

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

СВОДНЫЕ ИТОГИ

млрд. рублей

	Абсолютные данные		*В % к соответствующему периоду предыдущего года*		*Справочно: январь-февраль 2023 в % к январю-февралю 2022*
	февраль	*январь-февраль*	*февраль*	*январь-февраль*	
Оборот организаций (в действующих ценах)	2812,0	5534,5	126,8	120,1	84,7
Индекс промышленного производства, %	x	x	112,0	111,4	106,8
Объем работ по виду деятельности "строительство"	37,7	60,8	118,5	92,6	97,9
Ввод в действие жилых домов, тыс. м^2	237,7	798,5	69,8	92,9	91,8
Объем услуг по транспортировке и хранению (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	148,7	296,0	128,7	124,1	113,4
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	13,5	27,2	111,9	109,9	100,0
Оборот оптовой торговли	2057,6	4040,8	112,4	105,8	77,0
Оборот розничной торговли	206,1	401,2	118,4	115,3	88,2
пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями	76,3	150,2	114,3	112,9	102,7
непродовольственными товарами	129,7	250,9	121,0	116,8	80,8
Оборот общественного питания	18,0	36,0	115,3	107,1	117,2
Объем платных услуг населению	74,0	148,9	112,6	111,1	105,4
Индекс потребительских цен, %	100,9	101,6[1)]	107,1	106,8	101,3[1)]

[3] https://78.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/kd_022024.pdf

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

	Январь 2024	В % к соответствующему периоду предыдущего года	Справочно: январь 2023 в % к январю 2022
Численность населения (на 1 февраля 2024), тыс. человек	5596,6	99,98[1)]	99,97[2)]
Средняя численность работников организаций (без субъектов малого предпринимательства), тыс. человек	1596	102,5	100,7
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец февраля 2024), тыс. человек	10,6	76,3	76,7[3)]
Уровень зарегистрированной безработицы, (на конец февраля 2024) в % от численности рабочей силы	0,3	x	x
Средняя начисленная заработная плата одного работника			
номинальная, рублей	92526	111,8	109,0
реальная	x	104,9	97,7
Просроченная задолженность по заработной плате (на конец февраля 2024), тыс. рублей	110606	x	x
Численность работников, перед которыми имеется просроченная задолженность по заработной плате (на конец февраля 2024), человек	815	x	x
Средний размер назначенных пенсий (на 1 января 2024), рублей	22401,7	107,4[4)]	113,2[5)]

По предварительной оценке, индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в январе 2024 года к январю 2023 года составил 102,8%. Рост связан с увеличением объемов работ в обрабатывающих производствах, оборота розничной торговли, объемов перевозок пассажирского транспорта.

По предварительной оценке, индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в январе 2024 года к январю 2023 года составил 113,1%. Рост связан с увеличением объемов работ в обрабатывающих производствах, строительстве, оборотов оптовой и розничной торговли, объемов перевозок грузового и пассажирского транспорта.

Индекс промышленного производства в январе–феврале 2024 года по сравнению с январем–февралем 2023 года составил 111,4%, в феврале 2024 года по сравнению с февралем 2023 года – 112,0%, по сравнению с январем 2024 года – 116,8%.

По виду деятельности "*строительство*" в январе–феврале 2024 года объем работ составил 60,8 млрд. рублей, индекс физического объема к январю–февралю 2023 года – 92,6%.

Грузооборот и перевозка грузов автомобильным транспортом

За январь–февраль 2024 года автомобильным транспортом организаций (без субъектов малого предпринимательства) перевезено 3,4 млн. тонн грузов, что на 3,5% меньше, чем в январе–феврале 2023 года. Объем грузоперевозок, выполненных на коммерческой основе, составил 2,4 млн. тонн грузов (на 8,3% меньше).

Оборот оптовой торговли в январе–феврале 2024 года составил 4040,8 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 5,8% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в феврале 2024 года – 2057,6 млрд. рублей, что на 12,4% больше, чем в феврале 2023 года.

Оборот розничной торговли в январе–феврале 2024 года составил 401,2 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 15,3% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в феврале 2024 года, соответственно, 206,1 млрд. рублей (на 18,4% больше).

Индекс цен производителей промышленных товаров в феврале 2024 года по сравнению с январем 2024 года составил 100,7%, из него обрабатывающие производства –100,7%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха –100,7%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в феврале 2024 года по сравнению с февралем 2023 года составил 109,1%.

В январе 2024 года в организациях (без субъектов малого предпринимательства) работало 1596 тыс. человек. В структуре работающих 94,0% приходилось на штатных работников, на условиях совместительства – 2,2% и по договорам гражданско-правового характера – 3,8% от общего числа работающих.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь 2024 года, составила 92 526 рублей. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе 2024 года составила 70,4% к уровню декабря 2023 года и 104,9% – к уровню января 2023 года.

Социально-экономическое положение Ленинградской области

Основные социально-экономические показатели Ленинградской области представлены в таблице ниже:

Таблица №6

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

млрд. рублей

	Абсолютные данные		*В % к соответствующему периоду предыдущего года*		*Справочно: январь-февраль 2023 в % к январю-февралю 2022*
	февраль	*январь-февраль*	*февраль*	*январь-февраль*	
Оборот организаций (в действующих ценах)	365,2	704,3	122,2	120,2	98,8
Индекс промышленного производства, %	x	x	109,3	112,6	97,6
Объем работ по виду деятельности "строительство"	19,2	34,6	1,5 р.	135,5	85,5
Ввод в действие жилых домов, тыс. м^2	236,4	855,4	76,9	102,2	102,6
Объем услуг по транспортировке и хранению (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	27,9	55,7	113,1	114,6	127,7
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	0,2	0,4	104,0	101,8	85,9
Объем продукции сельского хозяйства[2)]	9,7	20,1	102,4	101,0	102,7
Оборот оптовой торговли	85,0	145,2	148,3	131,1	74,8
Оборот розничной торговли	54,6	109,9	110,8	110,0	90,0
пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями	27,3	54,2	111,7	110,6	102,2
непродовольственными товарами	27,3	55,7	110,0	109,4	80,5
Оборот общественного питания	2,2	4,3	108,8	99,6	106,2
Объем платных услуг населению	12,5	24,4	107,3	105,5	103,0
Индекс потребительских цен, %	100,9	101,9[3)]	106,0	105,9	101,9[3)]

окончание

	Январь 2024	В % к соответствующему периоду предыдущего года	Справочно: январь 2023 в % к январю 2022
Численность населения (на 1 февраля 2024), тыс. человек	2035,6	99,99[1)]	99,99[2)]
Средняя численность работников организаций (без субъектов малого предпринимательства), тыс. человек	411	103,2	103,6
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец февраля 2024), тыс. человек	2,5	62,9	104,1[3)]
Уровень зарегистрированной безработицы, (на конец февраля 2024) в % от численности рабочей силы	0,2	x	x
Средняя начисленная заработная плата одного работника			
номинальная, рублей	70883	119,2	110,7
реальная	x	112,7	99,5
Просроченная задолженность по заработной плате (на конец февраля 2024), тыс. рублей	6366	x	x
Численность работников, перед которыми имеется просроченная задолженность по заработной плате (на конец февраля 2024), человек	41	x	x
Средний размер назначенных пенсий (на 1 января 2024), рублей	21547,5	108,2[4)]	114,6[5)]

По предварительной оценке, индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в январе 2024 года к январю 2023 года составил 113,1%. Рост связан с увеличением объемов работ в обрабатывающих производствах, строительстве, оборотов оптовой и розничной торговли, объемов перевозок грузового и пассажирского транспорта.

Индекс промышленного производства в январе–феврале 2024 года по сравнению с январем–февралем 2023 года составил 112,6%, в феврале 2024 года по сравнению с февралем 2023 года – 109,3%, по сравнению с январем 2024 года – 106,6%.

По виду деятельности "*строительство*" в январе–феврале 2024 года объем работ составил 34,6 млрд. рублей, индекс физического объема к январю–февралю 2023 года – 135,5%.

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе–феврале 2024 года составил 55,7 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–февралем 2023 года на 14,6%.1

За январь–февраль 2024 года автомобильным транспортом организаций (без субъектов малого предпринимательства), перевезено 1,1 млн. тонн грузов, что на 1,1% меньше, чем в январе–феврале 2023 года. Объем грузоперевозок, выполненных на коммерческой основе, составил 0,3 млн. тонн грузов (на 23,7% больше).

Индекс цен производителей промышленных товаров в феврале 2024 года по сравнению с январем 2024 года составил 98,5%, из него лесозаготовки – 103,2%, рыбоводство – 97,6%, добыча полезных ископаемых – 94,6%, обрабатывающие производства – 97,8%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 102,8%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в феврале 2024 года по сравнению с февралем 2023 года составил 109,6%

В январе 2024 года в организациях (без субъектов малого предпринимательства) работало 411 тыс. человек. В структуре работающих 95,9% приходилось на штатных работников, на условиях совместительства – 1,8% и по договорам гражданско-правового характера – 2,3% от общего числа работающих.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь 2024 года, составила70883 рубля. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе 2024 года составила 80,7% к уровню декабря 2023 года и 112,7% – к уровню января 2023 года.

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемых объектов и другие виды использования, необходимые для определения их стоимости.

Объект оценки представляет собой земельный участок категории: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – улично-дорожная сеть.

Исходя из вышеперечисленных характеристик, сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект недвижимости – рынок земельных участков г. Санкт-Петербург.

7.3. Анализ рынка объекта оценки[4]

На конец 4 квартала 2023 г. почти все участки под девелопмент предполагаются для строительства жилья или апартаментов. Остальное — классические гостиницы или промышленная недвижимость. При этом девелоперы для строительства жилья стали чаще приобретать крупные недорогие участки на периферии города, снижая тем самым затраты на землю — и общие издержки на реализацию проекта. В структуре спроса преобладают участки под коммерческую и промышленную застройку, а не жилую. Чаще всего реализуются свободные земельные участки (3/4 общего объёма сделок), участки под редевелопмент пользуются меньшим спросом.

Рисунок 15 – Динамика средней стоимости земли под коммерческую застройку

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

В наибольшей степени на цену земли оказывает влияние местоположение: удалённость от города, градостроительные ограничения. При этом основная часть сделок сейчас проходит с участками, расположенными за пределами КАД, поскольку в границах города свободной земли практически нет. Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на четверть. Третьим важным фактором при формировании цены остаётся площадь участка.

[4] Анализ подготовлен на основании данных сайтов:
https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2023/4Q/rinok_zemli_4_kv.pdf
https://nsp.ru/38208-developery-nacali-aktivnee-obmenivatsya-ucastkami-na-fone-zavysennyx-cen-na-zemlyu

Рисунок 16 – Динамика стоимости земли под жилую застройку

Стоимость земли на вторичном рынке составляет в среднем, для обеспеченных коммуникациями, расположенных в окраинных районах города участков площадью 10 000–50 000 кв. м: 2 270–2 770 руб./кв. м для промышленной и 11 900-12 900 руб./кв. м для общественно-деловой функции. В среднем стоимость удачно расположенного земельного участка под жильё составляет на конец квартала 26,8–36,8 тыс. руб./кв.м. Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки для промышленных земельных участков сейчас может составлять до 10,0%, для участков общественно-делового назначения — до 12,0%.

На торгах Фонда имущества более половины участков продаются без превышения конечной цены на начальной. Общее число реализованных на торгах участков в этом году — 31.

В таблице ниже представлена информация о состоявшихся торгах земельных участков, находящихся в имуществе Санкт-Петербурга с начала 2023 года.

Таблица №7

Адрес земельного участка	Площадь, кв. м	Разрешенное использование	Передаваемые права	Начальная цена, руб.	Начальная цена, руб./кв. м	Дата торгов	Победитель торгов	Конечная цена, руб.	Конечна я цена, руб./кв. м	Коэф-т превышения
Санкт-Петербург, пр. Народного Ополчения, уч. 1 (северо-западнее пересечений с Трамвайным пр.)	9 745	Для размещений некоммерческой стоянки	Ежегодная арендная плата	1 350 501	139	26.01.2023	ООО «Торговый Дом Полиметалл»	1 350 501	139	1,00
Санкт-Петербург, м/о Невская застава, Большой Смоленский пр., уч. 21а (юго-западнее д. 11, лит. АК)	1 504	Под складские цели	Ежегодная арендная плата	870 816	579	26.01.2023	подана одна заявка (ООО «Система»)	870 816	579	1,00
Санкт-Петербург, м/о Горелово, тер-я Старо-Паново, ул. Красных Зорь, уч. 2а	6 590	Под складские цели	Ежегодная арендная плата	1 773 170	269	26.01.2023	подана одна заявка (ООО «РОЛКО»)	1 773 170	269	1,00
Санкт-Петербург, п. Металлострой, дор. на Металлострой, уч. 76	957	Для размещения складских объектов	Ежегодная арендная плата	534 006	558	22.03.2023	подана одна заявка (ООО «Балтметком»)	534 006	558	1,00
Санкт-Петербург, п. Шушары, ул. Ленина, уч. 19	3 634	Для размещения складских объектов	Ежегодная арендная плата	1 842 438	507	22.03.2023	подана одна заявка (ООО «Импульс»)	1 842 438	507	1,00
Санкт-Петербург, Выборгское шос., уч. 1 (северо-западнее д. 3, к. 1, лит. А по Выборгскому шос.)	1 489	Для строительства объекта общественного питания	Ежегодная арендная плата	3 300 000	2 216	07.04.2023	ООО «Ромашки»	15 675 000	10 527	4,75
Санкт-Петербург, внутригородская тер-я м. о. Ржевка, Братская ул., уч. 25	3 070	Складская застройка	Ежегодная арендная плата	1 289 400	420	24.05.2023	ООО «Арматор»	1 598 856	521	1,24
Санкт-Петербург, Металлострой, дор. на Металлострой, уч. 40	877	Под складские цели	Ежегодная арендная плата	315 720	360	31.05.2023	ООО «Эста»	315 720	360	1,00
Санкт-Петербург, Мебельная ул., уч. 1 (юго-западнее пересечения с Полиграфмашевским пр-дом)	16 091	Для размещения промышленных объектов	Ежегодная арендная плата	4 827 300	300	31.05.2023	ООО «Монолит Инвест»	4 827 300	300	1,00
Санкт-Петербург, Салтыковская дор., уч. 4 (у д. 18, лит. А)	1 000	Под складские цели	Ежегодная арендная плата	535 625	536	31.05.2023	ООО «Канопус»	535 625	536	1,00
Санкт-Петербург, Колпино, Загородная ул., уч. 183	13 956	Для размещения складских объектов	Ежегодная арендная плата	3 800 000	272	07.06.2023	ООО «Вента»	4 484 000	321	1,18
Санкт-Петербург, Елагинский пр., уч. 16 (тре-я кв. 51 Северо-Приморской части, ограниченной Ятхенной ул., Камышовой ул., Елагинским пр., Богатырским пр.)	891	Для строительства объекта общественного питания (кафе)	Ежегодная арендная плата	2 200 000	2 469	07.06.2023	ООО «Легион»	5 038 000	5 654	2,29
Санкт-Петербург, пр. Оптиков, уч. 14 (юго-восточнее пересечения с Туристской ул.)	7 107	Для хранения автотранспорта	Ежегодная арендная плата	2 650 000	373	21.06.2023	ООО «МИРОС»	4 876 000	686	1,84

Адрес земельного участка	Площадь, кв. м	Разрешенное использование	Передаваемые права	Начальная цена, руб.	Начальная цена, руб./кв. м	Дата торгов	Победитель торгов	Конечная цена, руб.	Конечна я цена, руб./кв. м	Коэф-т превышения
Санкт-Петербург, Приморский пр., уч. 1 (юго-восточнее д. 30 по Приморскому пр.)	1 800	Для размещения объектов физической культуры и спорта	Ежегодная арендная плата	1 231 200	684	20.07.2023	подана одна заявка (ИП Дьяковский К. В.)	1 231 200	684	1,00
Санкт-Петербург, м. о. Московская застава, Иркутская ул., уч. 102 (у д. 4 по Иркутской ул.)	1 958	Для размещения складских объектов	Ежегодная арендная плата	775 368	396	25.07.2023	ООО «Ирбис»	1 310 371	669	1,69
Санкт-Петербург, Минеральная ул., д. 13 (уч. 6)	1 369	Для размещения промышленных объектов	Ежегодная арендная плата	389 897	285	08.09.2023	ООО «Реставрационная Мастерская «Наследие»	389 897	285	1,00
Санкт-Петербург, Пушкин, Восточный пр-д, уч. 6	7 656	Для размещения промышленных объектов	Ежегодная арендная плата	5 100 000	666	14.09.2023	ООО «Вента»	5 100 000	666	1,00
Санкт-Петербург, п. Металлострой, дор. на Металлострой, уч. 22 (у д. 5, лит. ОБ)	1 136	Для размещения складских объектов	Ежегодная арендная плата	299 904	264	21.09.2023	ООО «Оксайд»	605 802	533	2,02
Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., уч. 1 (у д. 15)	1 238	Для размещения складских объектов	Ежегодная арендная плата	515 585	416	04.10.2023	ООО «ПетроЭнергоРемонт»	2 186 021	1 766	4,24

Земельный рынок Петербурга и Ленобласти чувствует себя отлично, во всяком случае, если судить по растущим суммам сделок с участками. Однако эксперты отмечают завышенные цены, недостаток средств у покупателей и возможное снижение интереса к приобретению земли для строительства жилья. Еще один характерный сигнал: девелоперы начали активнее «обмениваться» площадками.

По данным консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» (входит в Setl Group), за 2023 год на рынке Петербурга и пригородов реализовано участков под строительство жилья и апартаментов на сумму более 99 млрд рублей, что превысило результаты 2022 года на 31%. Наибольшая активность наблюдалась в третьем квартале, когда состоялось две трети сделок.

По мнению консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», «Особенностью 2023 года стали транзакции с более крупными участками, если сравнивать с 2022-м. Так, в прошлом году реализовано 34 участка – в общей сложности более 560 га; а в 2022-м сделок оказалось вдвое больше, притом что совокупная площадь лотов была на 2% меньше, чем в 2023-м».

Отметим, что в эту статистику не включены или включены не все участки в Каменке общей площадью 933 га, о покупке которых договорился Setl Group. В начале сентября Смольный согласился перевести в зону среднеэтажной жилой застройки большую часть из 140 участков севернее Юнтоловского заказника, где можно возвести свыше 4 млн кв. м новых площадей. Эта территория находится на границе Приморского и Выборгского районов. Она ограничена ЗСД, северной границей Приморского района, Комендантским проспектом, Парашютной улицей, береговой линией реки Каменки. Эти земли в старом Генплане были зарезервированы под многоквартирное жилье «за пределами расчетного срока», а также предназначались для инженерной инфраструктуры, рекреации, улично-дорожной сети и пр. Инициировало поправки ООО «Технополе» – его учредителям и их фирмам принадлежит огромный земельный банк, в том числе и в Приморском районе.

В конце сентября выяснилось, что эту территорию приобретает Setl Group. В самом холдинге подробностей не раскрывают, заявив, что земля куплена на перспективу. И это одна из крупнейших сделок на петербургском рынке за всю его историю, не говоря уж про 2023 год.

На Приморский район пришлось и большинство остальных транзакций, поскольку здесь больше всего свободных пятен под застройку. Кроме того, спросом пользовались Красногвардейский и Василеостровский районы, где предметом сделок становились промышленные площадки под редевелопмент. В пригородных локациях лидеры неизменны – Всеволожский и Ломоносовский районы.

По данным консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», на конец 2023 года в открытом предложении в Петербурге и ближайших пригородах находилось более 7 тыс. га (около 400 лотов) под строительство более 40 млн кв. м улучшений. При этом 44% предложения (если считать в гектарах) и 21% от общего числа лотов сосредоточено на пригородных территориях. Только около 11% земель имеют полную градостроительную документацию, 30% лотов – без подготовки. Остальной объем предложения (59%) частично «упакован».

По мнению консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», «В 2023 году предложение стало активно пополняться за счет подготовленных проектов (зачастую с разрешением на строительство) от крупных девелоперов. В том числе застройщики выставляли на продажу и части уже начатых проектов – с целью оптимизировать земельный банк ввиду изменившихся экономических моделей и сроков реализации проектов. Такие участки продолжают пользоваться спросом и быстро находят покупателей».

7.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Оценщиком проведен анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из рынка недвижимости сопоставимого назначения, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования.

В таблице ниже представлена информация о земельных участках промышленного назначения, расположенных в районе локального местоположения объекта оценки, выявленных в результате анализа рынка недвижимости региона.

Таблица №8

№ п/п	Адрес	Площадь объекта, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Источник
1	г.Санкт-Петербург, Сортировочная-Московская улица, дом 32, литера А	2 193,0	35 000 000	15 960	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_219_sot._promnaznacheniya_3516424416
2	Санкт-Петербург, Красногвардейский район, муниципальный округ Полюстрово	3 000,0	33 000 000	11 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_3736121547
3	Санкт-Петербург, Московское шоссе, участок 1, (юго-восточнее дома 25, корпус 1, литера Д по Московскому шоссе)	7 666,0	149 000 000	19 436	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_767_sot._promnaznacheniya_3800300104
4	Санкт-Петербург, пер. 1-й Верхний, д. 12, литера. А	5 603,0	100 000 000	17 848	https://realty.ya.ru/offer/4621118931654264491/
5	Санкт-Петербург, тер. Пригородный (Шувалово)	1 025,0	10 250 000	10 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_103_sot._promnaznacheniya_3650790391
6	Санкт-Петербург, Южное шоссе, дом 31, литера А	1 506,0	23 000 000	15 272	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_3452548745
7	Санкт-Петербург, 3-й Рыбацкий проезд, участок 3 (юго-западнее дома 11, литера 3)	5 000,0	30 000 000	6 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_3844903168

Из таблицы видно, что стоимость земельных участков промышленного назначения в районе расположения объекта оценки находится в диапазоне 6 000 – 19 436 руб./кв. м, без учета скидки на торг в зависимости от площади, коммуникаций и других характеристик земельного участка.

7.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Наиболее значимыми ценообразующими факторами на рынке зземли, как правило, являются:

- Разрешенное использование земельного участка (целевое назначение);
- Местоположение;
- Физические характеристики участка (площадь, рельеф, конфигурация и др.);
- Наличие инженерной инфраструктуры;
- Наличие или отсутствие обременений.

Законодательная база

В Российской Федерации правовой режим имущественных отношений по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируется следующими основными Федеральными Законами:

- «Земельный кодекс Российской федерации».
- «О государственном земельном кадастре».
- «О Государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
- «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».
- «О землеустройстве».
- «О разграничении государственной собственности на землю».
- «О крестьянском (фермерском) хозяйстве».
- «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

Категории и виды использования земельных участков

Согласно Земельному кодексу РФ, все земли на территории Российской Федерации подразделяются на 7 категорий:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов (в ред. Федерального закона от 18.12.2006 №232-ФЗ);
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Местоположение

Основным ценообразующим фактором для земельного участка является характеристика местоположения (инвестиционной привлекательности), поскольку местоположение определяет удаленность от основных транспортных магистралей, сформированность окружающей застройки и др. Местоположение является комплексным фактором, оказывающим приоритетное влияние на стоимость, кроме того, местоположение не может быть изменено.

К факторам местоположения относят спрос на тот или иной район области, ближайшее окружение, транспортная доступность наземным общественным транспортом, удобство подъездных путей, развитость инфраструктуры и пр.

Большое значение имеет значение условия доступа автотранспорта от трассы к участку. Максимальные цены характерны для участков, непосредственно прилегающих к шоссе. В данном случае они пригодны не только для размещения производств и складов, но и объектов придорожного сервиса (автозаправочные станции с сопутствующими кафе, автомойками, мотелями, магазинчиками и т.д.).

Более низкими ценами характеризуются участки с хорошими условиями подъезда (шоссе на расстоянии менее 1 км, удобные подъездные пути с асфальтовым покрытием), но в силу некоторой удаленности от автомагистрали не пригодные для размещения объектов с элементами торгово-сервисного назначения.

Далее по степени убывания стоимости следуют участки с удовлетворительными условиями подъезда (шоссе на значительном удалении, грунтовое покрытие, подъезд требует от большегрузной техники совершения сложных маневров). Как уже было указано выше, наименее привлекательны для покупателей участки с неудовлетворительными подъездными путями или без них. Как правило, в объявлениях они позиционируются как земли промышленного назначения, а в ходе интервью с представителем продавца выявляется, что это земли для сельскохозяйственного производства, нуждающиеся в смене категории.

Физические характеристики участка

К типичным физическим характеристикам земельного участка относятся:

- размер (площадь);
- форма (конфигурация);
- топография (рельеф);
- ландшафт;
- инженерно-геологические условия для застройки, результаты инженерно-изыскательских работ (если они проводились);
- состояние участка (не разработан, расчищен, имеются посадки и т.п.).

При этом следует отметить, что один из самых значимых факторов из перечисленных выше параметров является площадь земельного участка. Следует также отметить, что влияние размера на стоимость участка варьируется в зависимости от его «вероятного» назначения или предполагаемого использования. Например, участок необычной формы может быть пригодным для дома отдыха (санатория, пансионата и пр.), но непригодным для осуществления некоторых видов коммерческой или промышленной деятельности.

Объекты с меньшей площадью являются более ликвидными, но для объектов с большими площадями существует вариант разбивки на более мелкие - более ликвидные.

Наличие инженерной инфраструктуры

Одним из самых важных моментов при выборе объекта является наличие инженерных коммуникаций или возможность их подключения. Общее требование к участкам – инженерная обеспеченность (электрические мощности, вода, газ или возможность их подключения).

Среди предложений земельных участков объекты можно разделить на три группы:

- Коммуникации по границе;
- Все коммуникации на участке;
- Частичные коммуникации (как правило, это значит, что на участке есть вода и свет, а газ либо в проекте, либо не предусмотрен вообще).

Стоимость участков без подведенных коммуникаций ниже. Однако, выгадав в стоимости земли, возможны серьезные траты на подключение. Предсказать их размеры сложно, так как итоговая стоимость

подключения к сетям выясняется уже после того, как оформлены права на землю, выполнено обследование участка, выданы технические условия подключения и практически завершено проектирование. Если вопросы водоснабжения и канализации могут решаться за счет автономного подключения (но их централизованное обеспечение увеличивает стоимость земельного участка в 1,5 – 2 раза), то с теплоснабжением и электроэнергией возникают трудности. Отсутствие мощных источников энергоснабжения может привести к отказу инвесторов от реализации проекта, так как прокладка многокилометровых инженерных сетей может стать причиной убыточности.

Для различных типов использования участка средние требование к энергообеспечению следующие:

- многоэтажное жилищное строительство (10 этажей и плотность застройки 0,3) в диапазоне от 106до 3 000 кВа на 1 гектар;
- малоэтажное и ИЖС от 50 до 60 кВт на 1 га;
- промышленность в среднем 1 000 кВа на гектар, существенно определяется характером производства;
- логистика, для складов класса «А» в среднем 1 000 кВа на гектар.

При наличии рядом газопровода и возможности получения лимитов газоснабжения от подключения к электрическим и тепловым сетям в ряде случаев отказываются и используют в качестве энергоносителя газ.

Что касается инженерии, то тенденция сегодня такова, что критерии ликвидности участков определяются уже не столько местом, сколько наличием инженерной подготовки. Когда перед инвестором стоит выбор: взять лучшее место без подготовки или худшее с подготовкой, он нередко выбирает второе.

Как можно видеть, полностью обеспеченных коммуникациями земельных участков предлагается немного, но имеются также земельные участки, которые могут считаться пригодными для использования (на них проведены согласования и/или получены ТУ). В основной же массе предложений участки являются слабо разработанными либо вовсе нетронутыми полями.

Наличие или отсутствие обременений

В настоящее время в РФ действует ряд законодательных и нормативных правовых актов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, определяющих правовой режим использования земель, отнесенных к землям особо охраняемых территорий, а также включенных в охранные санитарно-защитные, запретные зоны особо охраняемых природных территорий, водных источников, оборонных, промышленных, транспортных объектов, объектов инженерных коммуникаций, нефтехранилищ, нефте- и газопроводов, линий электропередачи и связи и др.

Предписанные в данных документах ограничения очень часто оказывают влияние на величину стоимости не только тех участков, на которые распространяется действие указанных ограничений, но и на соседние участки. Границы и степень такого влияния в количественном выражении устанавливаются методами, описанными далее в настоящем отчете.

Обременения (обременительные права) и ограничения на земельные участки:

- аренда земли;
- сервитут, устанавливаемый на земельный участок или его часть;
- срочное пользование землей;
- общее пользование землей (земли общего пользования, находящиеся в собственности субъектов РФ);
- ипотека земли;
- арест имущества (земельного участка);
- запрет на продажу или иное отчуждение земли (земельного участка) определенному кругу лиц;
- запрет на сдачу в аренду земли (земельного участка);
- запрет на изменение функционального использования земли (земельного участка);
- запрет на отдельные виды деятельности, связанные с использованием земли (земельного участка);
- иные возможные обременения и ограничения собственности на землю, предусмотренные законодательством РФ, договорами или решением суда.

Наличие/отсутствие дополнительных строений на земельном участке. Наличие строений на земельном участке, находящихся в хорошем состоянии, не подлежащих сносу, вносят дополнительный вклад в стоимость земельного участка, что безусловно повышает его стоимость. В свою очередь наличие строений, подлежащих сносу, либо не соответствующих разрешенному использованию земельного участка, вносит отрицательный вклад в стоимость земельного участка.

Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельного участка, представлены в нижеприведенной таблице.

Перечень и характеристика ценообразующих факторов

Таблица №9

Описание		
Ценообразующий фактор	**Характеристика**	
Местоположение	Данный параметр является одним из основных ценообразующих факторов. Под местоположением понимается удаленность объекта относительно центров деловой активности, основных транспортных магистралей, перспективы развития и пр.	удаленность от границ с городом
		локальное местоположение (расположение от локального центра - ближайший населенный пункт, спрос на тот или иной район, инвестиционная привлекательность местоположения)
		транспортная доступность (близость транспортных магистралей, удобных развязок, общественного транспорта и т. д.)
Физические характеристики участка	Несомненно, структура спроса оказывает влияние на рыночную стоимость и ликвидность объекта. Например, в большинстве своем, чем меньше площадь объекта, тем он дороже. От формы и конфигурации зависит возможность использования объекта, например, строительство зданий и сооружений и пр.	размер (площадь)
		форма (конфигурация)
		топография (рельеф)
		ландшафт
		инженерно-геологические условия для застройки, результаты инженерно-изыскательских работ (если они проводились)
		состояние участка (не разработан, расчищен, имеются посадки и т.п.)
Подъездные пути	Коммерческая деятельность связана с большими объемами грузов и качеством подъездных путей. Наличие и удобство подъезда к объекту влияет на стоимость земельного участка, так как повышает доступность объекта, а, следовательно, и потенциальный доход. В связи с этим наличие удобных подъездных путей увеличивает рыночную стоимость земельного участка.	характер и состояние подъездных путей
Наличие инженерной инфраструктуры	Одним из самых важных моментов при выборе объекта является наличие инженерных коммуникаций или возможность их подключения. Общее требование к участкам – инженерная обеспеченность (электрические мощности, вода, газ или возможность их подключения)	Среди предложений земельных участков объекты можно разделить на следующие группы: - Коммуникаций нет (характерно для земель сельскохозяйственного назначения); - Коммуникации по границе; - Все коммуникации на участке; - Частичные коммуникации (как правило, это значит, что на участке есть вода и свет, а газ либо в проекте, либо не предусмотрен вообще). Стоимость участков без подведенных коммуникаций ниже.
Наличие или отсутствие обременений	В настоящее время в РФ действует ряд законодательных и нормативных правовых актов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, определяющих правовой режим использования земель, отнесенных к землям особо охраняемых территорий, а также включенных в охранные санитарно-защитные, запретные зоны особо охраняемых природных территорий, водных источников, оборонных, промышленных, транспортных объектов, объектов инженерных коммуникаций, нефтехранилищ, нефте- и газопроводов, линий электропередачи и связи и др.	
Площадь земельного участка	Немаловажным фактором при выборе участка является его площадь, т.к. объект большей площади продается дольше и труднее, следовательно, степень ликвидности объекта меньшей площади выше объекта с большей площадью при остальных равных условиях.	
Наличие/отсутствие дополнительных строений на земельном участке.	Наличие строений на земельном участке, находящихся в хорошем состоянии, не подлежащих сносу, вносят дополнительный вклад в стоимость земельного участка, что безусловно повышает его стоимость. В свою очередь наличие строений, подлежащих сносу, либо не соответствующих разрешенному использованию земельного участка, вносит отрицательный вклад в стоимость земельного участка.	
Экологический фактор	Расположение объекта в экологически благоприятном районе со следующими характеристиками: близость водоема; наличие леса. Современная тенденция - повышенные требования к качеству воздуха, отсутствие высокого уровня радиационного фона, отсутствие опасных для людей концентраций радона	близость водных объектов (водоемов, финского залива и пр.);
		наличие леса
		повышенные требования к качеству воздуха
		отсутствие высокого уровня радиационного фона
		отсутствие опасных для людей концентраций радона

В соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Под

ред. Лейфера Л.А., основные ценообразующие факторы для земельных участков представлены в следующем виде:

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,22
2	Расположение относительно автомагистралей	0,12
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
4	Передаваемые имущественные права	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,08
6	Свободный подъезд	0,08
7	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06
8	Наличие газоснабжения на участке	0,06
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
10	Инженерно-геологические условия	0,05
11	Асфальтирование участка	0,05

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки под коммерческую застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,34
2	Расположение относительно красной линии	0,17
3	Передаваемые имущественные права	0,13
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
5	Наличие электроснабжения на участке	0,10
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08
7	Наличие газоснабжения на участке	0,07

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под жилую застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,37
2	Передаваемые имущественные права	0,16
3	Наличие электроснабжения на участке	0,14
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,14
5	Наличие газоснабжения на участке	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,10

Таблица 11. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты рекреации

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,33
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
3	Передаваемые имущественные права	0,14
4	Наличие электроснабжения на участке	0,11
5	Инженерно-геологические условия	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08

Рисунок 17 – Копии страниц справочника

Вышеприведенный перечень факторов не является исчерпывающим и приведен для общего представления пользователя Отчета об оценке о смысле и характере влияния различных параметров объекта на его стоимость. Поскольку в рамках настоящего отчета оценщиком не используется метод корректировок, указание в разделе анализа рынка диапазонов значений ценообразующих факторов не несет никакой смысловой нагрузки, и, во исполнение статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), данная информация не приводится.

7.3.3. Основные выводы

Проанализировав рынок земельных участков промышленного назначения г. Санкт-Петербург, Оценщик может сделать вывод о том, что последний носит активный характер.

Стоимость земельных участков промышленного назначения в районе расположения объекта оценки находится в диапазоне 6 000 – 19 436 руб./кв. м, без учета скидки на торг в зависимости от площади, коммуникаций и других характеристик земельного участка.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимальную продуктивность – называется анализом наиболее эффективного использования.

Согласно п. 12 ФСО №7: «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

При этом, при анализе наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора[5].

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

- юридическая правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, нормам градостроительства, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству и т.д.;
- физическая осуществимость: рассмотрение физически возможных для объекта способов использования;
- 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.

Объектом оценки является рыночная стоимость права временного владения и пользования земельным участком с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть», расположенным по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Новоизмайловское, Предпортовая улица, земельный участок 131, кадастровый номер 78:14:0007559:3741, общей площадью 3 810,0 кв. м.

Участок предполагается к сдаче в аренду под хранение/размещение транспорта.

В соответствии с п. 21 ФСО №7, анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Оценщику не предоставлен ни действующий договор, ни проект договора аренды, в рамках настоящего отчета при анализе оптимального варианта использования оценщик принял в качестве наилучшего использование участка под хранение/размещение транспорта.

Таким образом, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования рассматриваемого земельного участка является его использование под хранение/размещение транспорта.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

9.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 1 ФСО III, процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

[5] п. 21 ФСО №7.

9.2. Выбор подхода к оценке

9.2.1. Подходы к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

Оценщик вправе использовать иную от описанной в ФСО V и ФСО №7 методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

Основные этапы сравнительного подхода:

1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;

2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

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.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

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

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

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

Основные этапы доходного подхода:

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесце-

нения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

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

1) 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;

2) 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.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

9.2.2. Применение подходов к оценке арендной платы

Сравнительный подход к оценке величины рыночной арендной платы реализуется методом сравнительного анализа договоров аренды либо предложений к аренде.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Доходный подход к оценке арендной ставки, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем разумную часть дохода от его бизнеса, который как ожидается, будет приносить в течение этого срока данное право.

Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

Оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленяя сумму, «генерируемую» объектом, т.е. определяя его «добавочную продуктивность» по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом в течение соответствующего периода.

В наибольшей степени данный подход применим при оценке арендной платы за объекты недвижимости торгового назначения. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными.

Затратный подход. При оценке величины арендной ставки или платы объектом оценки является не сам объект (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав - пользования и владения в течение определенного срока. Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в создание объекта с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. В любом случае базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды.

Специфичность расчета затратным подходом стоимости срочного права аренды в отличие от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на создание объекта при его единовременной продаже, то в первом требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды).

Затратный подход к оценке рыночной арендной ставки представляет собой «обратную задачу» теории оценки. Обратная задача опирается на «базовый постулат» теории оценки – чем более корректны расчеты по всем трем подходам, тем более близки их результаты. Т.е. при известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды.

9.2.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

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.

Затратный подход предполагает, что благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в создание, либо приобретение объекта с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

Ввиду того факта, что оценщик обладал всей необходимой информацией для расчета рыночной стоимости оцениваемого участка, в рамках настоящего Отчета применялся затратный подход.

Учитывая особенности оцениваемого Объекта, точность исходной информации, а также ситуацию на рынке Объекта, Оценщик не видит оснований не доверять результату, полученному данным подходом.

Вывод: При определении рыночной стоимости права пользования оцениваемым имуществом был применен затратный подход, метод компенсации издержек.

10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

В рамках настоящего отчета арендная плата объекта оценки рассчитывалась на основании рыночной стоимости имущества. В этом случае арендная плата рассчитывается как произведение рыночной стоимости данного имущества и ставки дисконтирования.

10.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1.1. Выбор подхода к оценке

Определение стоимости земельных участков регламентируется Методическими рекомендациями по определению стоимости земельных участков, утвержденными Распоряжением Министерства имущественных отношений от 06.03.2002 г. №568-р; Методическими рекомендациями по определению стоимости права аренды земельных участков, утвержденными Распоряжением Министерства имущественных отношений от 10.04.2003 г. №1102-р.

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

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

При наличии достаточного количества аналогов методы сравнительного подхода являются предпочтительными при определении стоимости объекта оценки, поскольку предполагают меньшее количество допущений в процессе оценки (по сравнению с методами доходного подхода), а, следовательно, обеспечивают более точный результат.

В рамках настоящей работы, с учетом достаточного количества рыночных данных, при определении стоимости земельного участка применялся метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.),

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Корректировки по характеристикам сделок определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Таким образом, при оценке стоимости объекта оценки был применен сравнительный подход.

10.1.2. Описание подхода

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения[6].

[6] п. 4 ФСО V.

Основные этапы сравнительного подхода[7]:

1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;

2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

Элементы сравнения[8]

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 и ликвидационной, 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 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. Справедливая 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, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, 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 пере-

[7] п. 9 ФСО V.
[8] Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – с.86-93., п.22е ФСО №7.

даваемого 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.

Последовательность корректировок[9]

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым пяти 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: $a_{r+1}\Delta x_{r+1} + ... + a_к\Delta x_к$.

Методы сравнительного подхода

В соответствии с положениями п. 22 ФСО №7, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

Методы качественного анализа включают следующие:

- Метод качественного сравнения цен;
- Метод квалиметрического моделирования.

Метод качественного сравнения цен применяется в условиях развивающегося рынка недвижимости, когда число сделок не превышает число элементов сравнения.

Данный метод основан на сравнении объекта оценки поочередно с каждым из объектов сравнения по всем ценообразующим факторам, с обозначением направления корректировок и последующим ранжированием объектов по направлению, совпадающим с направлением большинства корректировок.

При этом для обозначения элементов сравнения могут использоваться качественные характеристики: «значительно лучше», «немного лучше», «равный», «немного хуже», «значительно хуже», или пятибалльная шкала: -2, -1, 0, 1, 2 или 0, 1, 2, 3, 4.

Кроме того, для каждого элемента сравнения могут быть введены экспертно оцениваемые коэффициенты значимости (коэффициенты важности или условных весов). Однако отсутствие достаточного обоснования выбора коэффициентов значимости не только не гарантирует улучшения результата расчета, но может даже усугубить ошибку.

Метод квалиметрического моделирования реализуется путем анализа рыночных данных о сделках, а также экспертных оценок качества объектов и среды. При этом все свойства объекта и среды как ценообразующие факторы, представляются в виде иерархической структуры («дерева») взаимосвязанных свойств (качеств) объекта, которые отражают признаваемые продавцом предпочтения покупателей. Также принимается во внимание, что цена объекта является результатом сделки, в которой продавец и покупатель, действуя в своих интересах, выступают в качестве экспертов, формирующих свои заключения на основе собственного опыта или на основе рекомендаций экспертов-оценщиков.

Методы количественного анализа:

- Метод корректировок;
- Методы факторного анализа.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по

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

ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.[10]

Методы факторного анализа:

- Метод парного сравнения цен сделок;
- Метод построения трендов;
- Методы линейной алгебры;
- Методы регрессионного анализа.

Метод парного сравнения цен сделок заключается в том, что цена объекта оценки рассчитывается путем корректировки цены сделки с соответствующим объектом-аналогом по каждому элементу сравнения с использованием поправки, размер которой определяется как разность цен сделок для пар объектов-аналогов, отличающихся только этим элементом сравнения.

Метод построения трендов основана на описании регрессионным уравнением данных о ценах рыночных сделок с объектами-аналогами, различающимися величиной количественной характеристики только одного из ценообразующих факторов, - при наличии монотонной зависимости цены от количественной характеристики указанного фактора.

Методы линейной алгебры основаны на применение замкнутых систем алгебраических уравнений (число сделок превышает число элементов сравнения).

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.[11]

10.1.3. Обоснование применяемого метода расчета

Канонические определения рыночной стоимости объекта оценки трактуют ее как наиболее вероятную величину цены, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, указывая тем самым на статистическую ее природу.

Таким образом, для оценки стоимости сложных составных объектов, зависящей от большого количества факторов, значения которых не всегда можно корректно измерить (в расчетах техниками количественного анализа, как правило, используются средние значения корректировок, не всегда адекватных рынку конкретного объекта в конкретном регионе), представляется наиболее предпочтительным использование методов регрессионного анализа путем построения математической зависимости стоимости от вариации значений ценообразующих факторов.

С точки зрения математической статистки стоимость, как случайная величина, рассчитывается на основе значений цен объектов-аналогов x_i, $I = 1,\ldots,n$, понимаемых как n ее независимых наблюдений. В качестве генеральной совокупности выступают цены всех объектов на рассматриваемом сегменте рынка, а стоимость объекта оценки получают в результате обработки доступной оценщику выборки значений из генеральной совокупности.

Поскольку использование генеральной совокупности, а также крупных выборок при индивидуальной оценке объекта недвижимости затруднено, при работе с малыми выборками логично использовать технику квалиметрического моделирования, которая позволяет перейти от многомерной регрессионной модели к парной регрессии, которая учитывает все влияющие ценообразующие факторы с учетом степени их влияния на итоговый результат путем использования показателя качества.

Таким образом, в рамках настоящего отчета при применении сравнительного подхода оценщик использовал метод квалиметрического моделирования.

10.1.4. Структура расчета

1. Выбор объектов-аналогов и их описание.
2. Корректировка объектов-аналогов по «первой группе элементов сравнения»
    - корректировка на передаваемые права на объект;
    - корректировка на условия финансирования;
    - корректировка на условия сделки/предложения;
    - корректировка на рыночные условия.
3. Выбор ценообразующих факторов для введения корректировок по второй группе элементов сравнения.

[10] п. 22д ФСО №7.
[11] п. 22д ФСО №7.

4. Определение значений абсолютных показателей ценообразующих факторов для всех объектов. Кодирование градаций нечисловых ценообразующих факторов по принципу «чем лучше характеристика, тем выше код градации».
5. Нормирование (приведение кодов к относительным величинам).
6. Расчет показателей качества как суммы нормированных кодов для объектов сравнения с учетом весов ценообразующих факторов.
7. Обоснование вида аппроксимирующей функции зависимости стоимости объекта-аналога от показателя качества.
8. Определение коэффициентов модели зависимости величины стоимости объектов-аналогов от показателя качества объектов.
9. Верификация (проверка) качества моделирования.
10. Определение наиболее вероятного значения стоимости объекта оценки.

10.1.5. Обоснование выбора единицы сравнения

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;

2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;

3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Выбор единицы сравнения объекта недвижимого имущества 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.

Оценщик при проведении расчетов в качестве единицы сравнения использует 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[12].

На основе анализа рыночной информации по рассматриваемому сегменту рынка, в качестве единицы сравнения оценщик принял решение использовать удельную цену 1 кв. м объекта.

10.1.6. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов

Объектом оценки является земельный участок с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть», расположенным по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Новоизмайловское, Предпортовая улица, земельный участок 131, кадастровый номер 78:14:0007559:3741, общей площадью 3 810,0 кв. м. На основании выполненного исследования, оценщик полагает, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта является его использование в качестве «улично-дорожной сети».

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках по продаже аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов использовались данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход применяется потому, что покупатель прежде, чем принять решение, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагали, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Учитывая специфику российского рынка недвижимости (информация об условиях сделки в большинстве случаев конфиденциальна, а доступная информация не всегда отражает реальную цену сделки)

[12] п. 22г ФСО №7.

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.

При проведении подбора объектов аналогов для применения сравнительного подхода оценщик использовал доступную информацию о рыночных данных аналогов, в основном, из сети Интернет (cian.ru, avito.ru и др.).

При проведении анализа применялись следующие правила отбора: предложения о продаже земельных участков промышленного назначения (относящихся к тому же сегменту рынка, что и объект оценки), расположенных в г. Санкт-Петербург, представленные в продаже на открытом рынке по состоянию на дату оценки.

Исходя из условий Задания на оценку и характеристик оцениваемого объекта, оценщиком были подобраны объекты-аналоги, максимально сопоставимые по своим экономическим и техническим характеристикам с объектом оценки. Использованная в расчете информация об объектах-аналогах и расчет стоимости объекта оценки представлены в таблице ниже [13].

В ходе подбора аналогов оценщиком, при необходимости, проводились устные интервью с представителями правообладателей объектов недвижимости, с целью более точного установления количественных и качественных характеристик объектов. Кроме того, объекты были идентифицированы на Публичной кадастровой карте Росреестра. В случае несоответствия информации об объекте-аналоге, содержащейся в объявлении, и информации, полученной в результате интервьюирования представителя правообладателя данного объекта, либо содержащейся в Росреестре, оценщик принимал во внимание последнюю информацию (от представителя правообладателя, данные Росреестра), как более достоверную. Подробная информация об аналогах представлена в приложении 3. Всю информацию, полученную от представителей собственников объектов, оценщик принимает в качестве достоверной.

[13] Копии соответствующих страниц и интернет-страниц представлены в Приложении 3. Более подробная информация была получена по результатам консультаций с представителями собственников, что не противоречит ст. 14 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, в соответствии с которым «Оценщик имеет право …запрашивать в письменной или *устной форме* у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки».

Таблица №10

№ п/п	Адрес	Площадь объекта, кв.м	Кадастровый номер	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Передаваемое право	Тип сделки	Условия финансирования	Дата оферты	Категория земель	ВРИ	Линия расположения	Расположение относительно крупных магистралей	Наличие построек под снос	Наличие ограждения	Наличие охраны	Район	Наличие твердого покрытия	Коммуникации	Источник
1	г.Санкт-Петербург, Сортировочная-Московская улица, дом 32, литера А	2 193,0	78:12:0715002:9	35 000 000	15 960	право собственности	оферта	типичные	мар.24	Земли населенных пунктов	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, Хранение автотранспорта, Склады, Обслуживание железнодорожных перевозок, Трубопроводный транспорт, Обеспечение внутреннего правопорядка	1 линия	вблизи	Отсутствуют	В наличии	Отсутствует	Невский	Отсутствует	Эл-во, водоснабжение, теплоснабжение	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_219_sot._promnaznacheniya_3516424416
2	Санкт-Петербург, Красногвардейский район, муниципальный округ Полюстрово	3 000,0	часть 78:11:0522103:1248	33 000 000	11 000	право собственности	оферта	типичные	мар.24	Земли населенных пунктов	Склады	в квартале	вблизи	Отсутствуют	Отсутствует	Отсутствует	Красногвардейский	Отсутствует	Эл-во, водоснабжение, теплоснабжение	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_3736121547
3	Санкт-Петербург, Московское шоссе, участок 1, (юго-восточнее дома 25, корпус 1, литера Д по Московскому шоссе)	7 666,0	78:14:0007691:9323	149 000 000	19 436	право собственности	оферта	типичные	мар.24	Земли населенных пунктов	Для размещения промышленных объектов	1 линия	вблизи	Отсутствуют	В наличии	В наличии	Московский	В наличии	Эл-во	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_767_sot._promnaznacheniya_3800300104
4	Санкт-Петербург, пер. 1-й Верхний, д. 12, литера. А	5 603,0	78:36:0005572:3239	100 000 000	17 848	право собственности	оферта	типичные	мар.24	Земли населенных пунктов	Для размещения складских объектов	1 линия	вблизи	Отсутствуют	В наличии	В наличии	Выборгский	В наличии	Эл-во	https://realty.ya.ru/offer/4621118931654264491/
5	Санкт-Петербург, тер. Пригородный (Шувалово)	1 025,0	78:36:0005442:2296	10 250 000	10 000	право собственности	оферта	типичные	мар.24	Земли населенных пунктов	для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта	1 линия	вблизи	Отсутствуют	Отсутствует	Отсутствует	Выборгский	Отсутствует	Отсутствуют	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_103_sot._promnaznacheniya_3650790391

№ п/п	Адрес	Площадь объекта, кв.м	Кадастровый номер	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Передаваемое право	Тип сделки	Условия финансирования	Дата оферты	Категория земель	ВРИ	Линия расположения	Расположение относительно крупных магистралей	Наличие построек под снос	Наличие ограждения	Наличие охраны	Район	Наличие твердого покрытия	Коммуникации	Источник
6	Санкт-Петербург, Южное шоссе, дом 31, литера А	1 506,0	78:12:0715002:11	23 000 000	15 272	право собственности	оферта	типичные	мар.24	Земли населенных пунктов	Хранение автотранспорта, Предоставление коммунальных услуг, Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, Общежития, Служебные гаражи, Склады	1 линия	вблизи	Отсутствуют	Отсутствует	Отсутствует	Невский	Отсутствует	Эл-во, водоснабжение, теплоснабжение	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_3452548745
7	Санкт-Петербург, 3-й Рыбацкий проезд, участок 3 (юго-западнее дома 11, литера З)	5 000,0	78:12:0007223:1009	30 000 000	6 000	краткосрочная аренда	оферта	типичные	мар.24	Земли населенных пунктов	Для размещения складских объектов	1 линия	вблизи	Отсутствуют	Отсутствует	Отсутствует	Невский	Отсутствует	Газ	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_3844903168
ОО	**Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Новоизмайловское, Предпортовая улица, земельный участок 131**	**3 810,0**	**78:14:0007559:3741**	**-**	**-**	**право собственности**	**сделка**	**типичные**	**апр.24**	**Земли населенных пунктов**	**под хранение/размещение транспорта**	**1 линия**	**вблизи**	**Отсутствуют**	**Отсутствует**	**Отсутствует**	**Московский**	**В наличии**	**Отсутствуют**	**-**

10.1.7. Корректировка цен по последовательным элементам сравнения

Корректировки по первой группе (первым четырем элементам сравнения – характеристики сделок: передаваемые права, условия финансирования, условия сделки купли-продажи, время совершения сделки купли-продажи) должны быть сделаны последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная цена).

Поправка на передаваемые права. В случае с оцениваемым объектом рассматривается право собственности. У объекта-аналога №7 передается право краткосрочной аренды.

Поправка на передаваемые права применяется в соответствии с данными портала СтатРиелт[14] (среднее значение):

- коэффициент отношения цен предложений земельных участков промышленного назначения, находящихся на праве краткосрочной аренды сроком до 20 лет, к ценам предложений земельных участков, находящихся на праве долгосрочной аренды, составляет 0,82;
- коэффициент отношения цен предложений земельных участков промышленного назначения, находящихся на праве долгосрочной аренды, к ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности, составляет 0,87.

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 08.04.2024 г.)

- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку *

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Земли населенных пунктов** для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,74	0,92	**0,84**
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,89	0,98	**0,94**
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов **производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры**	0,79	0,94	**0,87**
4	Земли **сельскохозяйственного назначения**	0,61	0,87	**0,74**
5	Для других целей	0,66	0,95	**0,81**
	*Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:			
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			**1,00**
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,70	0,92	**0,82**
8	• сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,75	0,95	**0,86**
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,24	0,50	**0,37**

Источник: https://statrielt.ru/

Рисунок 18 – Копия интернет-страницы

Таким образом, размер корректировки для аналога №7, у которого передаются права краткосрочной аренды, составил 40,2% (1/(0,87*0,82)-1).

Поправка на условия финансирования.

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

Поправка на условия сделки.

Поскольку цены объектов-аналогов являются ценами предложения, а не ценами реальных сделок, Оценщик ввел корректировку в виде величины «скидки на торг», размер которой принят равным - 11,0%, согласно данным портала СтатРиэлт[15].

[14] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3470-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2024-goda

[15] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3462-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2024-goda

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 08.04.2024 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	**Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,96	**0,92**	**0,93**	**0,93**	**0,91**
2	**Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,98	**0,94**	**0,95**	**0,95**	**0,93**
3	**Земли населенных пунктов под ИЖС [1], ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,99	**0,93**	**0,94**	**0,94**	**0,92**
4	**ДНП [1] и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,81	0,99	**0,90**	**0,92**	**0,91**	**0,88**
5	**Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,94	**0,84**	**0,89**	**0,86**	**0,81**
6	**Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,64	0,94	**0,80**	**0,86**	**0,84**	**0,76**
7	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,94	**0,88**	**0,91**	**0,90**	**0,85**

01.04.2024

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
- верхняя граница – участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учётом уточнения от 02.05.2023 года):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: https://statrielt.ru/

Рисунок 19 – Скриншот интернет-страницы

Поправка на дату продажи.

Предложения по продаже подобранных объектов-аналогов актуальны на дату проведения оценки, соответственно, корректировка по данному фактору не требуется.

Корректировки цен предложений объектов-аналогов по первой группе элементов сравнения представлены ниже.

Таблица №11

№ п/п	Адрес	Цена предложения, руб./кв.м	Передаваемое право	Поправка на передаваемые права	Тип сделки	Поправка на тип сделки	Дата оферты	Поправка на дату сделки	Условия финансирования	Поправка на условия финансирования	Скорректированная цена предложения, руб./кв.м
1	г.Санкт-Петербург, Сортировочная-Московская улица, дом 32, литера А	15 960	право собственности	0,0%	оферта	11,0%	апр.24	0,0%	типичные	0,0%	14 204
2	Санкт-Петербург, Красногвардейский район, муниципальный округ Полюстрово	11 000	право собственности	0,0%	оферта	11,0%	апр.24	0,0%	типичные	0,0%	9 790
3	Санкт-Петербург, Московское шоссе, участок 1, (юго-восточнее дома 25, корпус 1, литера Д по Московскому шоссе)	19 436	право собственности	0,0%	оферта	11,0%	апр.24	0,0%	типичные	0,0%	17 298
4	Санкт-Петербург, пер. 1-й Верхний, д. 12, литера. А	17 848	право собственности	0,0%	оферта	11,0%	апр.24	0,0%	типичные	0,0%	15 884
5	Санкт-Петербург, тер. Пригородный (Шувалово)	10 000	право собственности	0,0%	оферта	11,0%	апр.24	0,0%	типичные	0,0%	8 900
6	Санкт-Петербург, Южное шоссе, дом 31, литера А	15 272	право собственности	0,0%	оферта	11,0%	апр.24	0,0%	типичные	0,0%	13 592

№ п/п	Адрес	Цена предложения, руб./кв.м	Передаваемое право	Поправка на передаваемые права	Тип сделки	Поправка на тип сделки	Дата оферты	Поправка на дату сделки	Условия финансирования	Поправка на условия финансирования	Скорректированная цена предложения, руб./кв.м
7	Санкт-Петербург, 3-й Рыбацкий проезд, участок 3 (юго-западнее дома 11, литера 3)	6 000	кратко-срочная аренда	40,2%	оферта	11,0%	апр.24	0,0%	типичные	0,0%	7 485

10.1.8. Корректировка цен по независимым элементам сравнения

На основании анализа рынка объекта оценки были выявлены основные характеристики, оказывающие наибольшее влияние на величину стоимости подобных объектов.

В результате проведенного анализа была определена базовая скорректированная стоимость для каждого из объектов-аналогов, которая являлась основой для проведения дальнейших расчетов. Для расчета рыночной стоимости Оценщик построил квалиметрическую модель, посредством которой совокупность основных ценообразующих факторов сводилась к одному показателю качества (ПК) объекта. Рассчитав ПК для всех объектов-аналогов при помощи статистических методов (регрессионного анализа), Оценщик определил функцию зависимости удельного показателя стоимости объекта от ПК. Далее подставив в указанную функцию ПК объекта оценки, определяем его рыночную стоимость.

Выбор факторов для включения в модель

Оценщик, основываясь на позиционировании объекта оценки, а также, учитывая мнение экспертов и рыночную информацию, выбрал следующие ценообразующие факторы:

- площадь объекта, кв. м;
- наличие ограждения
- наличие коммуникаций;
- наличие твердого покрытия;
- линия расположения;
- наличие охраны;
- наличие построек под снос;
- расположение относительно крупных магистралей.

По всем остальным ценообразующим факторам, выделенным в анализе рынка объекта оценки, объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы и имеют одинаковые характеристики.

Кодирование факторов

Все показатели ценообразующих факторов объекта оценки и объектов-аналогов, выраженные в числовом выражении, приняты по абсолютной величине, как рекомендовано теорией квалиметрии[16]. Для нечисловых показателей производится кодирование факторов по принципу «чем лучше характеристика, тем выше код».

По абсолютной величине в расчет были приняты следующие факторы:

1. *Общая площадь объекта.* При этом в расчетах была учтена общерыночная закономерность: чем меньше площадь объекта, тем выше удельный показатель стоимости (аналог понятия оптовой скидки).

Для следующих показателей была произведена кодировка факторов по принципу «чем лучше характеристика, тем выше код»:

2. *Наличие коммуникаций* оказывает существенное влияние на стоимостные показатели. Объекты без коммуникаций предлагаются по более низким ценам, чем аналогичные, но с инженерными коммуникациями. Кодировка производилась согласно следующим градациям:
   - код 1 – коммуникации отсутствуют;
   - код 2 – 1 единица коммуникаций;
   - код 3 – 2 единицы коммуникаций.
   - код 4 – 3 единицы коммуникаций;
   - код 5 – 4 единицы коммуникаций;
   - код 6 – все коммуникации.
3. *Наличие ограждения.* Ограждение земельного участка оказывает существенное влияние на стоимостные показатели. Кодировка производилась согласно следующим градациям:

[16] Квалиметрия для всех: Учеб. Пособие/ Г.Г. Азгальдов, А.В. Костин, В.В. Садовов. – М.: ИД ИнформЗнание, 2012. - 165 с.: ил., стр. 115, 118-119.

- код 1 – ограждение отсутствует;
- код 2 – огорожен частично;
- код 3 – ограждение в наличии.

4. *Наличие твердого покрытия.* Покрытие земельного участка оказывает существенное влияние на стоимостные показатели. Земельные участки, имеющие твердое покрытие, предлагаются по более высоким ценам, чем аналогичные без твердого покрытия (асфальт, бетонные плиты и т.д.). Кодировка производилась согласно следующим градациям:

   - код 1 – твердое покрытие отсутствует;
   - код 2 – твердое покрытие в наличии.

5. *Линия расположения.* Линия расположения земельного участка промышленного назначения оказывает существенное влияние на стоимостные показатели. Участки, расположенные внутриквартально предлагаются по более низким ценам, чем аналогичные на 1 линии. Кодировка производилась согласно следующим градациям:

   - код 1 – присваивался участкам, расположенным внутриквартально;
   - код 2 – присваивался участкам, расположенным на 1 линии.

6. *Наличие охраны* оказывает существенное влияние на стоимостные показатели. Охраняемые земельные участки предлагаются по более высоким ценам, чем аналогичные, но без охраны. Кодировка производилась согласно следующим градациям:

   - код 1 – присваивался не охраняемым участкам,
   - код 2 – присваивался охраняемым участкам.

7. *Наличие построек под снос.* Наличие на земельном участке построек под снос оказывает существенное влияние на стоимостные показатели. Участки с постройками, имеющие высокий уровень износа, и непригодные для эксплуатации предлагаются по более низким ценам, чем аналогичные без таковых построек. Кодировка производилась согласно следующим градациям:

   - код 1 – присваивался участкам, на которых расположены постройки под снос;
   - код 2 – присваивался участкам, на которых не расположены постройки под снос.

8. *Расположение относительно крупных магистралей.* Участки, расположенные рядом с крупными магистралями, предлагаются по более высоким ценам, чем аналогичные, расположенные на отдалении от крупных магистралей. Кодировка производилась согласно следующим градациям:

   - код 1 – для участков, расположенных на отдалении от крупных магистралей;
   - код 2 – для участков, расположенных вблизи крупных магистралей.

Нормирование абсолютных кодированных значений факторов

После кодирования производится приведение кодов к относительным величинам для того, чтобы сгладить влияние каждого из факторов на стоимость (используемый метод предполагает в качестве первого приближения одинаковое влияние факторов на стоимость).

С этой целью для каждого ценообразующего фактора вводятся понятия худшего показателя фактора – «браковочного» значения ($q_i^{бр}$) и наилучшего, достигнутого на рынке, – «эталонного» значения ($q_i^{эт}$) ценообразующего фактора. По каждому показателю вычисляется относительный показатель K_i, который можно найти по формуле[17]:

$$K_i = \frac{q_i - q_i^{бр}}{q_i^{эт} - q_i^{бр}},$$

где q_i – значение кода фактора для объекта оценки (объекта-аналога).

Выбор эталонного и браковочного значений ценообразующих факторов

Поскольку для фактора общей площади действует обратная зависимость удельного показателя стоимости от изменения значений фактора, в качестве эталонного значения принималось его минимальное значение, соответственно, в качестве браковочного – его максимальное значение по выборке аналогов. Для остальных факторов, как уже упоминалось выше, в качестве эталонного принималось максимальное значение, в качестве браковочного – минимальное.

После приведения максимальное значение кода любого фактора равно единице. Далее проводится нормирование с учетом весов влияния различных факторов сравнения на стоимость объекта.

[17] Квалиметрия для всех: Учеб. Пособие/ Г.Г. Азгальдов, А.В. Костин, В.В. Садовов. – М.: ИД ИнформЗнание, 2012. - 165 с.: ил., стр. 115, 118-119.

Определение значений весов факторов

При построении расчетной модели в строке «вес фактора» представлена величина, отражающая степень влияния каждого фактора на стоимость объекта недвижимости. Для определения ПК набранные объектами коды умножаются на вес соответствующего ценообразующего фактора. Величина весовых коэффициентов определялась с использованием функции «Поиск решения» программы Microsoft Excel при условии максимального значения коэффициента детерминации.

Здесь стоит отметить тот факт, что значения весов факторов в каждом конкретном случае зависят от характеристик объектов в используемой выборке и вариации их ценообразующих факторов. Чем больше вариативность значений ценообразующего фактора в представленной выборке объектов, тем больше будет его вклад (вес) в определение итоговой стоимости. При незначительной вариации значений фактора, его влияние на стоимость объекта может быть минимальным. Соответственно, не стоит рассматривать полученные значения весов факторов в имеющейся выборке как общерыночную закономерность, данные значения весов факторов справедливы только для конкретной выборки объектов на дату определения стоимости. При замене / удалении / добавлении объектов в выборку значения весов факторов могут существенно измениться в зависимости от изменения вариации параметров сравнения, а также стоимости аналогов, зависящей от этих факторов.

Определение показателя качества для каждого объекта

Путем «свертки» формируется показатель качества объекта (ПК) $K = \Sigma K_{ij} * G_{ij}$, находящийся в диапазоне от 0 до 1[18], где G_{ij} – вес каждого из факторов.

Для определения итогового значения рыночной стоимости Объекта оценки по показателям качества каждого объекта сравнения была построена парная регрессионная модель зависимости базовой скорректированной стоимости от значения ПК объекта-аналога, полученной в ходе выполнения качественного анализа ценообразующих характеристик.

Расчетные таблицы представлены ниже.

[18] Квалиметрия для всех: Учеб. Пособие/ Г.Г. Азгальдов, А.В. Костин, В.В. Садовов. – М.: ИД ИнформЗнание, 2012. - 165 с.: ил., стр. 119.

Кодировка факторов

Таблица №12

№ п/п	Адрес	Площадь объекта, кв.м	Наличие ограждения	Коммуникации	Наличие твердого покрытия	Наличие твердого покрытия	Наличие охраны	Линия расположения	Расположение относительно крупных магистралей	Стоимость, руб./кв.м
1	г.Санкт-Петербург, Сортировочная-Московская улица, дом 32, литера А	2 193,0	3	4	1	1	2	2	2	14 204
2	Санкт-Петербург, Красногвардейский район, муниципальный округ Полюстрово	3 000,0	1	4	1	1	2	1	2	9 790
3	Санкт-Петербург, Московское шоссе, участок 1, (юго-восточнее дома 25, корпус 1, литера Д по Московскому шоссе)	7 666,0	3	2	2	2	2	2	2	17 298
5	Санкт-Петербург, пер. 1-й Верхний, д. 12, литера. А	5 603,0	3	2	2	2	2	2	2	15 884
5	Санкт-Петербург, тер. Пригородный (Шувалово)	1 025,0	1	1	1	1	2	2	2	8 900
6	Санкт-Петербург, Южное шоссе, дом 31, литера А	1 506,0	1	4	1	1	2	2	2	13 592
7	Санкт-Петербург, 3-й Рыбацкий проезд, участок 3 (юго-западнее дома 11, литера 3)	5 000,0	1	2	1	1	2	2	1	7 485
ОО	**Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Новоизмайловское, Предпортовая улица, земельный участок 131**	**3 810,0**	**1**	**1**	**2**	**1**	2	**2**	**2**	**?**
	Эталон	*1 025,0*	*3*	*6*	*2*	**2**	2	*2*	*2*	
	Брак	*7 666,0*	*1*	*1*	*1*	**1**	1	*1*	*1*	

Нормировка кодов факторов и определение ПК

Таблица №13

№ п/п	Адрес	Площадь объекта, кв.м	Наличие ограждения	Коммуникации	Наличие твердого покрытия	Наличие твердого покрытия	Наличие охраны	Линия расположения	Расположение относительно крупных магистралей	ПК	Стоимость, руб./кв.м
Вес		*5,0%*	*2,9%*	*36,9%*	*7,9%*	*18,2%*	*0,0%*	*15,7%*	*13,4%*	*100,00%*	
1	г.Санкт-Петербург, Сортировочная-Московская улица, дом 32, литера А	0,82	1,00	0,60	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	58,29%	14 204
2	Санкт-Петербург, Красногвардейский район, муниципальный округ Полюстрово	0,70	0,00	0,60	0,00	0,00	1,00	0,00	1,00	39,03%	9 790
3	Санкт-Петербург, Московское шоссе, участок 1, (юго-восточнее дома 25, корпус 1, литера Д по Московскому шоссе)	0,00	1,00	0,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	65,51%	17 298
4	Санкт-Петербург, пер. 1-й Верхний, д. 12, литера. А	0,31	1,00	0,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	67,06%	15 884
5	Санкт-Петербург, тер. Пригородный (Шувалово)	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	34,12%	8 900
6	Санкт-Петербург, Южное шоссе, дом 31, литера А	0,93	0,00	0,60	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	55,88%	13 592
7	Санкт-Петербург, 3-й Рыбацкий проезд, участок 3 (юго-западнее дома 11, литера 3)	0,40	0,00	0,20	0,00	0,00	1,00	1,00	0,00	25,10%	7 485
ОО	**Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Новоизмайловское, Предпортовая улица, земельный участок 131**	**0,58**	**0,00**	**0,00**	1,00	0,00	1,00	**1,00**	**1,00**	**39,94%**	**?**

Для расчетов стоимости оценщик выбрал для рассмотрения только 2 вида функции: линейную и экспоненциальную.

В соответствии с имеющейся практикой построения уравнений регрессии, линейная модель является основным их видом, к которому также могут быть сведены и более сложные функции. Это обусловлено возможностью четкой интерпретации ее параметров, в отличии от других видов функций. Таким образом, выбор линейного вида модели для рассмотрения наиболее обоснован.

Тем не менее, линейная функция не всегда способна качественно описать имеющуюся зависимость стоимости, поэтому оценщик также рассматривает экспоненциальный вид зависимости, как наиболее часто выявляемый на рынке недвижимости. Такой вид зависимости в специальных исследованиях по регрессионному анализу часто относят также к классу линейных моделей, поскольку, прологарифмировав параметры модели по натуральному основанию, ее легко преобразовать в линейную.

Другие более сложные виды зависимостей оценщиком не рассматривались ввиду их меньшей применимости в исследованиях рынка недвижимости и более сложной интерпретации параметров модели.

Ниже представлен график полученной зависимости удельного показателя стоимости от показателя качества.

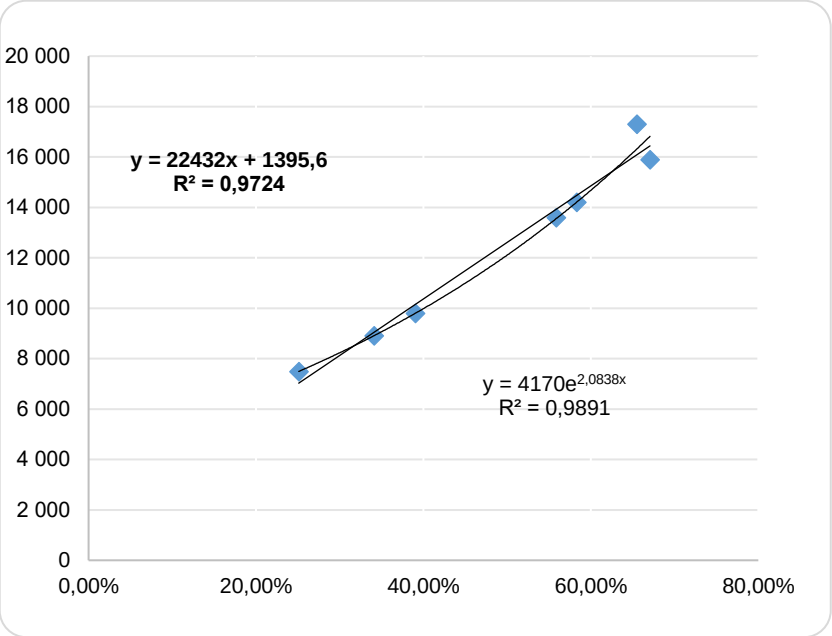


Рисунок 1 – График построения линейной и экспоненциальной зависимости удельного показателя стоимости от показателя качества

10.1.9. Обоснование вида аппроксимирующей функции зависимости удельного показателя стоимости от показателя качества

Оценщик считает возможным использовать экспоненциальную функцию аппроксимации вида:

$$Y = a * e^{bx}$$

Где:
Y – удельный показатель стоимости объекта, руб./кв. м;
x – показатель качества объектов-аналогов;
a и b – неизвестные коэффициенты.

Проверка гипотезы о экспоненциальном характере зависимости стоимости объектов-аналогов от показателя качества объектов проводится на этапе верификации (проверки) качества моделирования. В случае выполнения критерия определенности (детерминации) R^2 гипотеза о экспоненциальном характере зависимости принимается.

10.1.10. Определение коэффициентов модели зависимости удельного показателя стоимости объектов-аналогов от показателя качества объектов

На данном этапе определяются коэффициенты уравнения зависимости арендной ставки объектов-аналогов от показателя качества объектов методом наименьших квадратов с использованием стандартных функций MSExcel. Уравнение зависимости, а также значение коэффициента детерминации R^2 приведены на рисунке выше.

10.1.11. Верификация (проверка) качества моделирования

Для того, чтобы использовать регрессионное уравнение для расчета арендной ставки Объекта оценки, необходимо предварительно провести проверку качества моделирования по следующим критериям:

1. Коэффициент детерминации R^2:

$$R^2 = \frac{\sum_{i=1}^{n}\left(y_i - \hat{y}_i\right)^2}{\sum_{i=1}^{n}\left(y_i - \bar{y}\right)^2}.$$

где y_i – фактические значения удельного показателя стоимости объектов-аналогов;

$\hat{y}_i$ - значения удельного показателя стоимости объектов-аналогов, рассчитанных по регрессионной модели;

$\bar{y}$ - среднее значение удельного показателя стоимости по выборке аналогов.

Регрессионная модель может считаться вполне адекватной, если значение коэффициента детерминации R^2 не меньше 0,7.

Выполнение критерия детерминации свидетельствует о том, что предположение Оценщика о виде аппроксимационной зависимости, а также кодировка градаций ценообразующих факторов объектов-аналогов не содержит существенных ошибок.

2. F-статистика (критерий Фишера).

Для проверки надежности результатов регрессии (значимости регрессионного уравнения) принято, наряду с коэффициентом детерминации, использовать F-критерий (критерий Фишера). Регрессионное уравнение считается статистически значимым, если значение коэффициента Фишера:

$$F = \frac{R^2}{1-R^2}\cdot\frac{n-k-1}{k}$$

превышает критическое значение $F_{кр}$ распределения Фишера-Снедекора со степенями свободы k и n-k-1 и вероятностью α=1-γ.

k – количество факторов в модели (поскольку используется парная регрессия, количество факторов = 1);

n – количество объектов-аналогов;

γ – вероятность того, что случайная величина с данным распределением Фишера превысит данное значение статистики (как правило, используют значение вероятности = 0,95).

$F_{кр}$ рассчитывается с помощью функции Excel «FРАСПОБР». F-критерий, будучи связанным с коэффициентом детерминации, также может быть интерпретирован как показатель того, насколько регрессионная зависимость предсказывает результат лучше, чем модель среднего $\bar{y}$ **.**

Если регрессионная зависимость незначима, то принимается гипотеза о равенстве нулю всех коэффициентов регрессионной связи в генеральной совокупности. В таком случае применение методов регрессионного анализа применительно к выбранным влияющим факторам не имеет смысла, и следует либо анализировать иные влияющие факторы, либо прибегнуть к оценкам с помощью среднего.

Если же значимость регрессионной связи установлена, представляет интерес проверка значимости ее отдельных коэффициентов.

3. Критерий Стьюдента.

Для проверки значимости коэффициента модели (проверка гипотезы о равенстве нулю коэффициента регрессии) используется критерий Стьюдента. Для парной регрессии достаточно проверить значимость коэффициента при неизвестном коэффициенте X – показателе качества объектов-аналогов.

Критерий Стьюдента: Если для коэффициента a выполняется неравенство $|t_a| > t_{кр}$, то гипотеза о незначимости коэффициента a отвергается, т.е. коэффициент значим.

Определяется фактическое значение *t*-критерия Стьюдента при помощи средства «Регрессия» пакета «Анализ данных» в Excel, которое затем сравнивается с табличным значением при заданном уровне значимости α и числе степеней свободы *n-k-1*, которое рассчитывается с помощью функции Excel «СТЬЮДРАСПОБР».

4. Средняя ошибка аппроксимации (среднее процентное отклонение):

$$A = \frac{\sum_{i=1}^{n}\left(\left|y_i - \hat{y}_i\right| / y_i\right)}{n} \cdot 100\%$$

Чем меньше значение данного показателя, тем лучше прогнозные качества модели.

Принято считать, что регрессионная модель имеет хорошее качество, если средняя ошибка аппроксимации не превышает 5–7% и допустимое качество, если ее значение не превышает 12–15%.

5. Коэффициент вариации результирующего признака:

$$V = \frac{s}{\bar{y}} \cdot 100\%,$$

где *s* – стандартное отклонение ошибки,

$\bar{y}$ - среднее значение удельного показателя стоимости объектов-аналогов, руб./кв.м.

При решении практических задач моделирования рынка недвижимости рекомендуется не применять модели, коэффициент вариации которых превышает 33%.

Результаты проверки качества полученных моделей представлены в таблице ниже:

Таблица №14

Показатель	Значение	Вывод
Коэффициент детерминации R^2	0,9891	Полученное значение больше минимально допустимого 0,7 свидетельствует о высокой достоверности аппроксимации
Коэффициент корреляции r	0,9945	
Расчетное значение F-критерия Фишера	453,491	Расчетное значение больше критического, следовательно, уравнение следует признать значимым
Критическое значение F-критерия Фишера	6,608	
Расчетное значение критерия Стьюдента	21,295	Расчетное значение больше критического, следовательно, коэффициент следует признать значимым
Критическое значение критерия Стьюдента	2,571	
Среднеквадратическое отклонение, руб./кв. м	604,42	Справочно
Ошибка аппроксимации	0,18%	Ошибка аппроксимации в пределах 15% свидетельствует о хорошем подборе модели к исходным данным
Коэффициент вариации	4,85%	Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%

Т.к. представленная регрессионная модель прошла проверку на значимость, следовательно, можно применить полученное уравнение для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Подставляя в полученную модель рассчитанный ранее ПК объекта оценки, получаем его удельный показатель стоимости за объект оценки, который составляет 9 973 руб./кв. м.

Поскольку назначение Объекта оценки «под хранение/размещение транспорта» отличается от назначения объектов-аналогов, Оценщиком было принято решение о введении соответствующей корректировки.

В соответствии с данными портала АФОС[19], коэффициент перехода от промышленного назначения объекта к паркингу составляет 0,86 (0,517/0,6).

[19] https://cepes-invest.com/handbook/comev24/Adjustment-for-appointment-2024

Корректировка на назначение (на использование)

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Офисные	1.000	1.000	1.000
Торговые	1.100	1.400	1.250
Бытовые помещения (офисные и торговые)	0.550	0.700	0.625
Жилые	1.300	2.350	1.825
Складские (отапливаемые)	0.700	0.850	0.775
Складские (не отапливаемые)	0.500	0.700	0.600
Складские (охлаждаемые)	0.800	0.950	0.875
Складские (морозильные)	0.900	1.000	0.950
Складские (отапливаемые и охлаждаемые)	0.800	0.900	0.850
Производственные	0.400	0.800	0.600
Гостиничные	0.900	1.500	1.200
Банковские	1.200	1.500	1.350
Медицинские	1.300	1.500	1.400
Общественного питания	0.900	1.500	1.200
Сферы услуг	0.900	1.300	1.100
Фитнес	0.900	1.300	1.100
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	0.800	1.000	0.900
Автосервис	0.500	0.700	0.600
Паркинг	0.433	0.600	0.517

Рисунок 20 – Копия интернет-страницы

Умножая удельную цену 1 кв. м 9 973 на коэффициент 0,86 получаем цену за 1 кв. м исследуемого участка, равную 8 593 руб./кв. м, или 32 740 000 руб. округленно за весь объект

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть», расположенным по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Новоизмайловское, Предпортовая улица, земельный участок 131, кадастровый номер 78:14:0007559:3741, общей площадью 3 810,0 кв. м., рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 16.04.2024 г. округленно составляет:

32 740 000 руб.

10.2. Определение ставки дисконтирования

Термин «ставка дисконтирования» определяется как «коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, которая будет получена или выплачена в будущем».

В случае оценки недвижимости ставка дисконтирования представляет собой коэффициент эффективности вложений капитала, который ожидает инвестор при принятии решения о приобретении объекта и получении будущих доходов с учетом риска их неполучения.

В широком смысле слова, это ожидаемая норма рентабельности на альтернативные инвестиционные возможности с аналогичным уровнем риска. Иначе говоря, это та норма рентабельности, которую ожидают инвесторы на свои вложения, и которая может побудить их к инвестированию.

Существует ряд методик определения ставки дисконтирования, применяемых для различных видов активов.

- *Метод кумулятивного построения* - за основу берется безрисковая ставка, затем к ней добавляются премии, отражающие вознаграждения инвестора за вложения в более рисковые активы. Величина и состав этих надбавок не поддается точному расчету и может варьироваться в больших пределах у разных исследователей, что значительно снижает достоверность результата.
- *Метод рыночной экстракции* - анализируется, возможно, большее количество реальных сделок, все объекты приводятся к сопоставимому виду, и рассчитывается средняя норма прибыли по среднему объекту, которая и будет являться ставкой дисконта.
- *Метод экспертных оценок.* В случае отсутствия необходимой информации по реализованным проектам, что как раз наблюдается на российском рынке, анализ базируется не на конкретных данных, а на опросах инвесторов и экспертов, имеющих информацию или участвовавших в реализации аналогичных проектов. Данный подход отражает лишь мнения и предпочтения инвесторов, что несет в себе элемент субъективизма.

- *Метод модели цены капитальных вложений.* Этот метод основан на следующей предпосылке: инвестор, приобретая объект недвижимости, отдает свои деньги в обмен на право вернуть их в будущем с соответствующей прибылью. Вкладывая свой капитал в недвижимость, инвестор рискует не получить эту прибыль, и в силу этого он вправе ожидать в качестве компенсации соответствующую премию за риск в виде процентных надбавок к норме прибыли, которую он мог бы получить, вложив свой капитал в менее рискованное дело, например, положив деньги в надежный банк.
- *Метод моделирования ценообразования на рынке капиталовложений* - делается попытка создания модели, описывающей процесс ценообразования на рынке инвестиций. Наиболее популярная и научно обоснованная модель для оценки бизнеса, требует основательного и регулярного исследования актуальных сегментов рынка в течение длительного периода времени. Метод обосновывает линейную зависимость премии инвестора от рисков вложений для идеального рынка, хорошо применим для оценки бизнеса в наиболее развитых его сегментах.

В рамках настоящего Отчета ставка дисконтирования была рассчитана методом кумулятивного построения.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. В данном случае за безрисковую ставку процента можно принять среднюю вмененную инфляцию, рассчитанную на основе соотношения доходностей ОФЗ-ПД и ОФЗ-ИН. Безрисковая ставка рассчитана оценщиком как среднее значение на ближайшие 5 лет, ее значение составило 7,08%.[20]

Вмененная инфляция – 7,2% на ближайшие четыре года

В январе, по оценкам Банка России[7], средняя вмененная инфляция на ближайшие четыре года, до февраля 2028 г., рассчитанная на основе соотношения доходностей ОФЗ-ПД и ОФЗ-ИН с одинаковыми датами погашения, по сравнению с декабрем почти не изменилась и в среднем за январь составила 7,2% (-0,1 п.п. м/м; +0,9 п.п. г/г) (рис. П-11). Вмененная инфляция на период 2028–2030 гг. снизилась до 6,6% (-0,6 п.п. м/м; -1,1 п.п. г/г). Вмененная инфляция на период 2030–2032 гг. уменьшилась до 8,0% (-0,3 п.п. м/м; +0,9 п.п. г/г).

Рисунок 21

Учитывая, что указанная выше ставка представлена в номинальном выражении, необходимо осуществить переход к реальной ставке. Реальную ставку можно определить, если в основу расчетов положить известную разновидность формулы Фишера:

$$1+n=(1+r)\times(1+i)$$

где n - номинальная процентная ставка;
r - реальная процентная ставка;
i - ожидаемая норма инфляции.

При известных значениях номинальной ставки n и ожидаемой нормы инфляции i можно найти значение реальной процентной ставки r. В соответствии с формулой значение реальной процентной ставки может быть найдено из следующего соотношения:

$$r=(1+n)/(1+i)-1$$

В качестве ожидаемой нормы инфляции может быть принята норма инфляции, которая прогнозируется в бюджете РФ на предстоящий прогнозный период. Тогда реальная процентная ставка, если ее найти из вышенаписанной формулы, будет не что иное, как реальная ставка для валюты РФ. Подставляя в формулу, значение номинальной безрисковой ставки 7,08% и ожидаемую инфляцию на 2024-2028 гг. в размере 4,4%[21] (среднее значение), получают значения реальных ставок.

[20] https://sro-snv.ru/upload/docs/%D0%AD%D0%9F_PR2_%D0%98%D0%BD%D1%84%D0%BB%D1%8F%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B5%20%D0%BE%D0%B6%D0%B8%D0%B4%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%B8%20%D0%BF%D0%BE%D1%82%D1%80%D0%B5%D0%B1%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B5%20%D0%BD%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F.pdf
[21] https://iqtechnology.ru/tpost/szukyeh3e1-uroven-inflyatsii-v-rossii-do-2028-goda

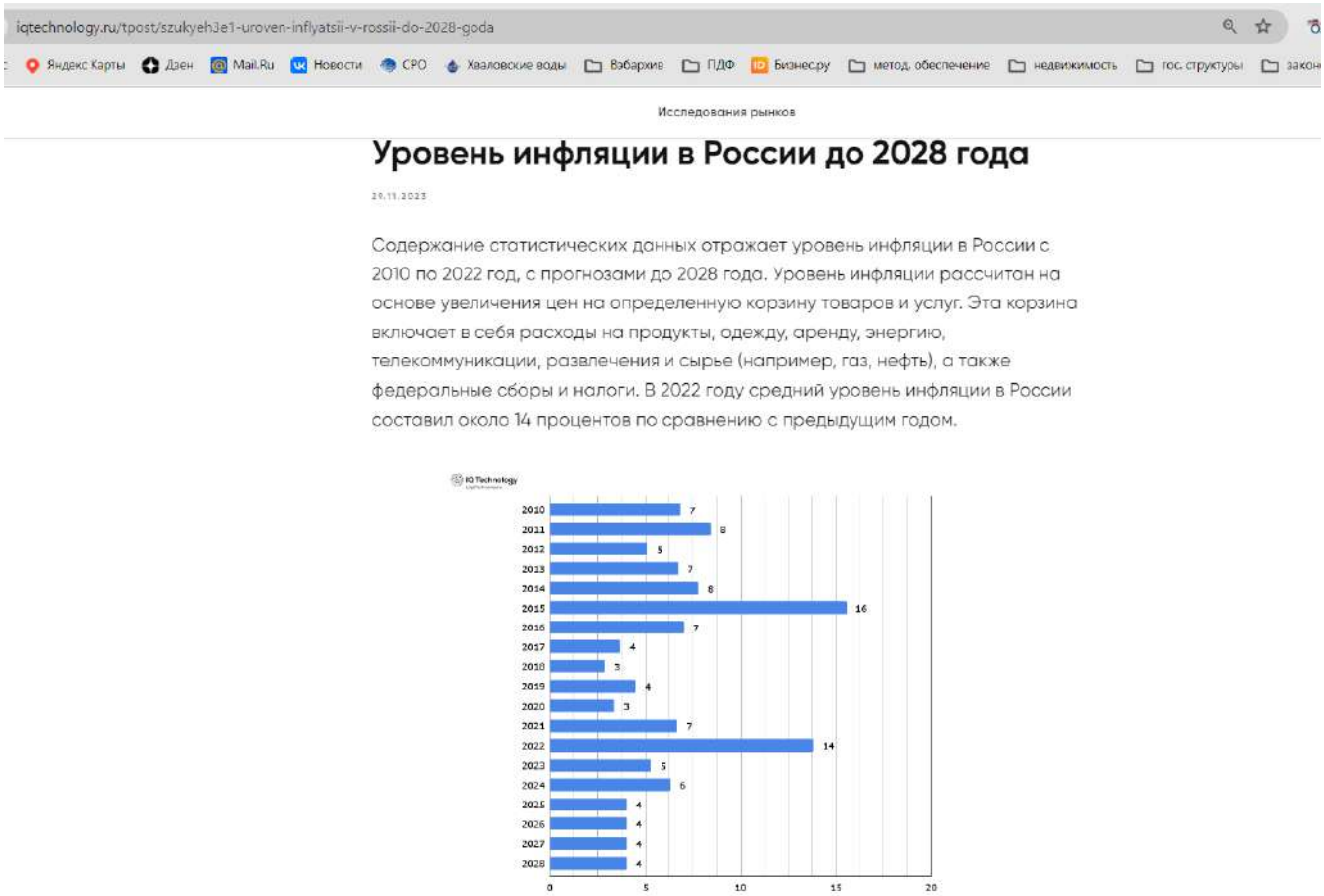


Рисунок 22 – Прогноз инфляции

Таким образом, реальная безрисковая ставка составляет 2,57%.

Классификация рисков была принята согласно статье С.В. Грибовского и К.Ю. Стабровской «Затраты и риски метода кумулятивного построения», журнал «Оценочная деятельность», вып. №2 (07.2010 г.). Премии за риск приняты исходя из следующих предположений:

Риски, связанные с землей и ее улучшениями – к этой группе следует отнести все риски, связанные с физическими характеристиками участка и его улучшений: возможным наличием скрытых дефектов в строительных конструкциях или с накопленными за время эксплуатации износами и устареваниями – для улучшений; с формой, размером и т.д. – для земельного участка. Для оцениваемого объекта риски данного вида минимальны, данный риск был принят на уровне 0%.

Риски, связанные с ожиданиями пользователя – возможностью извлечения дохода или иной пользы от объекта - риски, вызванные возможностью появления конкурентов в непосредственной близости от объекта. Как следствие, изменение доходности и полезности объекта. Учитывая местоположение Объекта оценки, данный риск был принят на уровне 1,0%.

Риски, связанные с рыночной средой – колебания стоимости объекта в связи с изменениями рыночной ситуации, региональными особенностями ценообразования, а также возможностью обращения актива в денежные средства (ликвидность). Учитывая уровень ликвидности Объекта оценки, данный риск был принят на низком уровне 2,5%.

Риск эффективного использования – риски, связанные с «человеческим фактором» при использовании объекта: некомпетентное управление, плохое обслуживание и т.д. Данный риск был принят на уровне 2,0%.

В этой модели безрисковая ставка «отвечает» за все риски, связанные со страной, на территории которой расположен объект: изменение законодательства, нестабильность политической ситуации, изъяны госрегулирования, преступность в регионе и т.д.

К несистематическим рискам следует отнести вероятные техногенные и природные катастрофы, пожары, аварии и прочие форс-мажорные обстоятельства. Ввиду расположения объекта на территории с типичной структурой подобных рисков (отсутствие повышенных угроз сейсмической активности, затопления, систематических пожаров, других источников высокой опасности), данный риск был принят равным 0%.

Исходя из этого, произведен расчет ставки дисконтирования методом кумулятивного построения

для оцениваемой недвижимости, результаты расчета представлены в таблице ниже.

Таблица №15

Фактор	Значение	Диапазон премии, %
Безрисковая реальная ставка	2,57%	-
Риски, связанные с землей и ее улучшениями	0,0%	0-5%
Риски, связанные с ожиданиями пользователя	1,0%	0-5%
Риски, связанные с рыночной средой	2,5%	0-5%
Риск эффективного использования	2,0%	0-5%
Несистематические риски	0,0%	0-5%
Ставка дисконтирования реальная	**8,07%**	

Таким образом, реальная ставка дисконтирования составляет 8,07%.

10.3. Определение арендной платы оцениваемого имущества

В результате умножения рыночной стоимости земельного участка на реальную ставку дисконтирования получаем величину годовой арендной платы.

Расчет ставки аренды объекта недвижимости затратным подходом представлен в таблице ниже.

Таблица №16

Показатель	Значение
Стоимость объекта, руб.	32 740 000
Реальная ставка дисконтирования	8,07%
Арендная плата, руб. в год с НДС	2 641 152
Стоимость аренды, руб. в год без НДС (округленно)	**2 200 000,00**

Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и пользования земельным участком с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть», расположенным по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Новоизмайловское, Предпортовая улица, земельный участок 131, кадастровый номер 78:14:0007559:3741, общей площадью 3 810,0 кв. м., определенная в рамках затратного подхода, по состоянию на 16.04.2024 г., составляет:

2 200 000,00 руб. в год

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с п. 3 ФСО V, при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО V. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В рамках данной работы применен затратный подход. При определении стоимости объекта затратным подходом в данном Отчете Оценщик рассчитал сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды). Т.е. при известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды. Расчеты с применением данного подхода практически не содержат субъективных суждений и опираются на достоверную информацию.

Учитывая особенности оцениваемого Объекта, точность исходной информации, а также ситуацию на рынке Объекта, Оценщик не видит оснований не доверять результату, полученному данным подходом. Подходу присвоен вес 100%.

Согласование стоимости объекта оценки приведено в таблице ниже.

Таблица №17

Подход к оценке	Арендная ставка, полученная при применении подхода, руб. в год, без НДС	Вес подхода	Доля, руб.
Сравнительный	не применялся	0,000	-
Доходный	не применялся	0,000	-
Затратный	2 200 000,00	1,000	2 200 000,00
Согласованная ставка аренды, руб. в год, без НДС			**2 200 000,00**

Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и пользования земельным участком с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть», расположенным по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Новоизмайловское, Предпортовая улица, земельный участок 131, кадастровый номер 78:14:0007559:3741, общей площадью 3 810,0 кв. м, по состоянию на 16.04.2024 г., составляет:

2 200 000,00 руб. в год

Ограничения и пределы применения полученного результата: настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме с учетом указанных в отчете допущений и ограничений; результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании.

Оценщик ***Галичанина И.Е.***

Генеральный директор
ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ» ***Данилов П.В.***

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Фотографии объекта оценки

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Документы, предоставленные Заказчиком

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2

28.03.2024г.	
Кадастровый номер:	78:14:0007559:3741

Номер кадастрового квартала:	78:14:0007559
Дата присвоения кадастрового номера:	28.03.2024
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Новоизмайловское, Предпортовая улица, земельный участок 131
Площадь, м2:	3810 +/- 4
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	улично-дорожная сеть
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.
Получатель выписки:	Шур Вера Александровна (представитель правообладателя), Правообладатель: КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB8ED2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2

28.03.2024г.	
Кадастровый номер:	78:14:0007559:3741

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB8ED2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

АКТ
обследования земельного участка

«02» апреля 2024 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 Новоизмайловское, Предпортовая улица, 2. земельный участок 131
3. Площадь: 3810 кв. м.
4. Кадастровый номер: 78:14:0007559:3741 (ТГР 7559/41_65715/1)
4. Цель использования: под парковку ограниченного доступа
В результате полевого обследования установлено:

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

[ ]

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

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Информация, использованная в расчетах

Аналог №1
https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_219_sot._promnaznacheniya_3516424416

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_219_sot._promnaznacheniya_3516424416

Главная › Недвижимость › Земельные участки › Купить › Промназначения

Участок 21,9 сот. (промназначения)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

35 000 000 ₽

1 598 174 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 958 419-15-53

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здра►вствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Марина
Агентство
На Авито с января 2023
Завершено 3 объявления
Быстро отвечает | Реквизиты проверены

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 21.9 сот.

Расположение

Санкт-Петербург, Сортировочная-Московская ул.
• Ломоносовская 16–20 мин.
• Проспект Славы 21–30 мин. • Пролетарская от 31 мин. Показать карту

Описание

Продается земельный участок 22 сотки со всеми инженерными коммуникациями по адресу: Санкт-Петербург, ул. Сортировочная-Московская 32 лит. А, недалеко от метро Ломоносовская, Проспект Славы.

Кадастровый номер: 78:12:0715002:9

ОПИСАНИЕ УЧАСТКА:

Общая площадь земельного участка 21.9 соток.

Правовой статус -собственность

Категория земель - Земли населенных пунктов.

Территориальная зона ПЗЗ: Код зоны ТИ3

Вид разрешенного использования:

-хранение автотранспорта, административные здания, общежития, служебные гаражи, склады т.д.,

-условно разрешенные: магазины, гостиничное обслуживание, заправка транспорта, автомойка, ремонт авто, занятие спортом в помещениях и т.д.

если остались вопросы звоните, ответим на все интересующие вопросы!

№ 3516424416 · 27 февраля в 18:20 · 1428 просмотров (+4 сегодня) Пожаловаться

Аналог №2

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_3736121547

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_3736121547

Главная › Недвижимость › Земельные участки › Купить › Промназначения

Участок 30 сот. (промназначения)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

33 000 000 ₽

1 100 000 ₽ за сотку

или предложите свою цену

8 923 899-66-64

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Кошелькова Инна

Риелтор

На Авито с мая 2018

Завершено 40 объявлений

22 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 30 сот.

Расположение

Санкт-Петербург, Красногвардейский район, муниципальный округ Полюстрово

• Академическая от 31 мин.

Показать карту

Описание

Продам земельный участок под размещение склада, небольшого производства.
Категория земель: земли населенных пунктов.
Основное назначение: под размещение складов, стоянка автотранспорта.
Условно разрешенное использование:
Деловое управление, Магазины, Банковская и страховая деятельность, Гостиничное обслуживание, Заправка транспортных средств, Обеспечение дорожного отдыха, Автомобильные мойки, Ремонт автомобилей, Обеспечение занятий спортом в помещениях.
Земельный участок расположен рядом с основными магистралями района.
Удобный выезд на КАД. Возможность проезда фур.
Имеются все коммуникации (вода, эл-во, тепло) на территории.
Звоните, обсудим условия, отвечу на вопросы.

№ 3736121547 · 26 февраля в 08:14 · 670 просмотров (+5 сегодня)

Пожаловаться

Аналог №3

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_767_sot._promnaznacheniya_3800300104

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_767_sot._promnaznacheniya_3800300104

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 76,7 сот. (промназначения)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

149 000 000 ₽

1 942 634 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Реклама · afisbank.ru
Регистрируйте бизнес и выигрывайте
Подробнее

8 958 595-29-24

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здраастуйт☹е!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Консилиум Верум Эстейт
Агентство
На Авито с 12 января 2024
Завершено 2 объявления
Реквизиты проверены

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Александра

Об участке

Площадь: 76,7 сот.

Расположение

Санкт-Петербург, Московский район, исторический район Мясокомбинат
• Купчино 🚶 21-30 мин. • Звёздная 🚶 21-30 мин.
• Дунайская 🚶 от 31 мин.

Показать карту

Описание

Продается ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК на территории Санкт-Петербурга, на Московском шоссе, в пределах КАД!

Прекрасная транспортная доступность в сочетании с локацией в черте города, вблизи популярных трасс М10, М11, ЗСД делает доступ на участок удобным, быстрым, без пробок.

ПРОСМОТРЫ ВОЗМОЖНЫ!

Преимущества участка:

– свободный асфальтированный заезд/выезд с ЗУ на Дизельный проезд и Московское шоссе;
– КАД в 1 км. от ЗУ;
– электричество на участке;
– огороженная территория;
– откатные ворота;
– вариативность видов разрешенного использования;

Зона:

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

Виды разрешенного использования ЗУ:

– Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;
– Хранение автотранспорта;
– Предоставление коммунальных услуг;
– Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг;
– Общежития;
– Амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
– Проведение научных исследований;
– Проведение научных испытаний;

149 000 000 ₽

1 942 634 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Реклама · afisbank.ru
Регистрируйте бизнес и выигрывайте
Подробнее

8 958 595-29-24

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здраастуйт☹е!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Консилиум Верум Эстейт
Агентство
На Авито с 12 января 2024
Завершено 2 объявления
Реквизиты проверены

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Александра

– Деловое управление;
– Рынки;
– Магазины;
– Служебные гаражи;
– Производственная деятельность;
– Тяжелая промышленность;
– Автомобилестроительная промышленность;
– Легкая промышленность;
– Фармацевтическая промышленность;
– Пищевая промышленность;
– Нефтехимическая промышленность;
– Строительная промышленность;
– Энергетика;
– Связь;
– Склады;
– Целлюлозно-бумажная промышленность;
– Научно-производственная деятельность;
– Железнодорожные пути;
– Обслуживание железнодорожных перевозок;
– Внеуличный транспорт;
– Обеспечение вооруженных сил;
– Обеспечение внутреннего правопорядка;
– Улично-дорожная сеть;
– Благоустройство территории;

Более подробную информацию об участке, Вы можете узнать, позвонив нам по телефону или написав сообщение.

№ 3800300104 · 29 февраля в 12:05 · 186 просмотров (+1 сегодня) | Пожаловаться

Аналог №4

https://realty.ya.ru/offer/4621118931654264491/

https://realty.ya.ru/offer/4621118931654264491/

5600 м², участок коммерческого назначения

100 000 000 ₽ Следить за ценой

1 785 714 ₽ за сот.

+7 (963) 344-12-83

Татьяна

Агентство «100+1»

Санкт-Петербург, 1-й Верхний переулок, 12

Проспект Просвещения 24 мин. за ещё 3 станции

Добавить заметку

Расположение

Объекты рядом

Яндекс.Драйв

Низкая

Транспорт

Очень низкая

5600 м² общая | 56 соток участок | участок назначение

1 785 714 ₽ за сот.

Охрана

Описание

Предлагаем к покупке земельный участок , площадью 56,03 сотки (5603 м²).
Идеально подойдет для строительства имущественного комплекса различного назначения: под строительство склада, небольшого бизнес-центра, другого здания коммерческого назначения.
Характеристики земельного участка:
— Покрытие — асфальт и асфальтовая крошка;
— Периметр участка огорожен забором;
— Земельный участок расположен на 1-ой линии пр. Культуры, доступ осуществляется через асфальтированный въезд;
— Удобные выезды на пр. Энгельса, Кад. В транспортной доступности ст. М. «Парнас».
Коммуникации на участке:
- Электрическая мощность — 50 квт.
Это отличное решение для тех, кто ищет возможность разместить склад или производство. На время проектирования участок будет генерировать арендный поток (на данный момент участок сдан в краткосрочную аренду), это прекрасное решение минимизировать затраты.
Так же это отличный участок для собственного бизнеса!
Звоните, записывайтесь на просмотр! Номер объекта: 45/544464/12628

Аренда

ПОМОЖЕМ

СДАТЬ И СНЯТЬ КВАРТИРУ

С Яндекс Арендой это быстро, выгодно и безопасно

Подробнее

Аналог №5

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_103_sot._promnaznacheniya_3650790391

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_103_sot._promnaznacheniya_3650790391

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 10,3 сот. (промназначения)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

10 250 000 ₽

995 146 ₽ за сотку

Реклама · alfabank.ru/
Регистрируйте бизнес и выигрывайте
Подробнее

8 958 415-23-31

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Викинг Недвижимость
Агентство
На Авито с мая 2016
Быстро отвечает | Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Отдел Аренды

Об участке

Площадь: 10,3 сот.

Расположение

Санкт-Петербург, территория Шувалово
- Озерки 21–30 мин.
- Проспект Просвещения 21–30 мин.
- Парнас от 31 мин.

Показать карту

Викинг Недвижимость

Викинг Недвижимость – один из крупнейших собственников коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге.

Свободного назначения, 508,9 м²
185 000 в месяц

Описание

Продается участок 1 025 кв.м

Отлично подойдет для размещения многоэтажных и подземных гаражей; для размещения стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси).

****

Викинг Недвижимость – один из крупнейших собственников коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге. В наличии различные типы объектов: стрит-ритейл, офисы, склады, производственные помещения в Центральном, Петроградском, Выборгском, Московском и других районах города.

Викинг Недвижимость – комплексная поддержка вашего бизнеса:

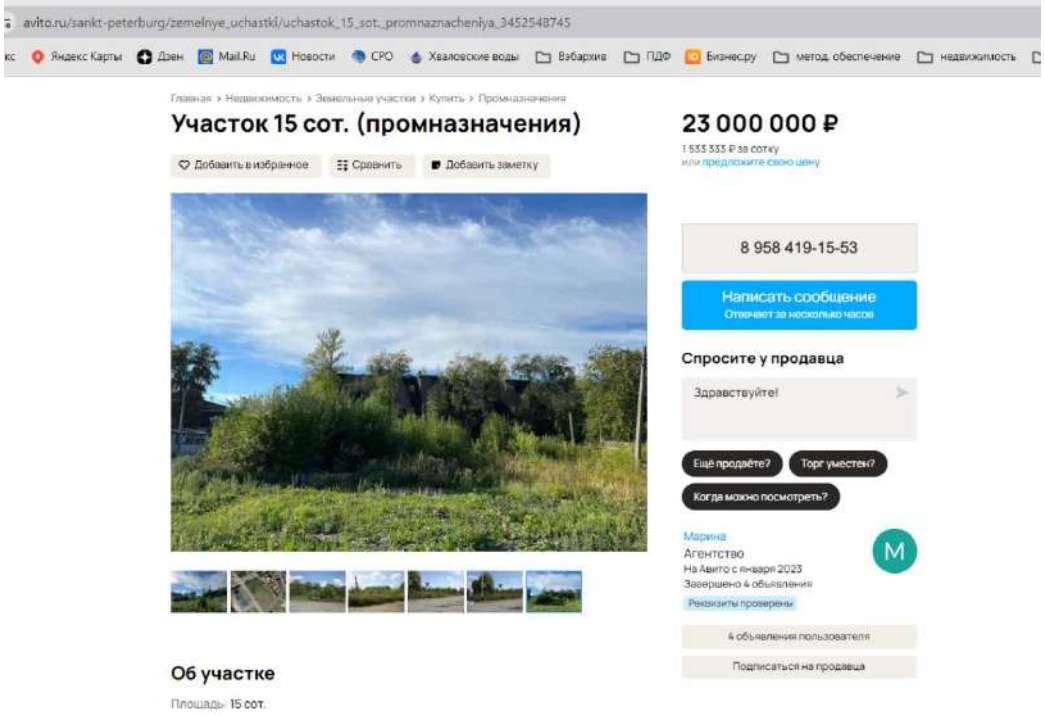
- льготное кредитование;
- софинансирование проектов;
- юридическое, информационное и налоговое сопровождение;
- IT-услуги.

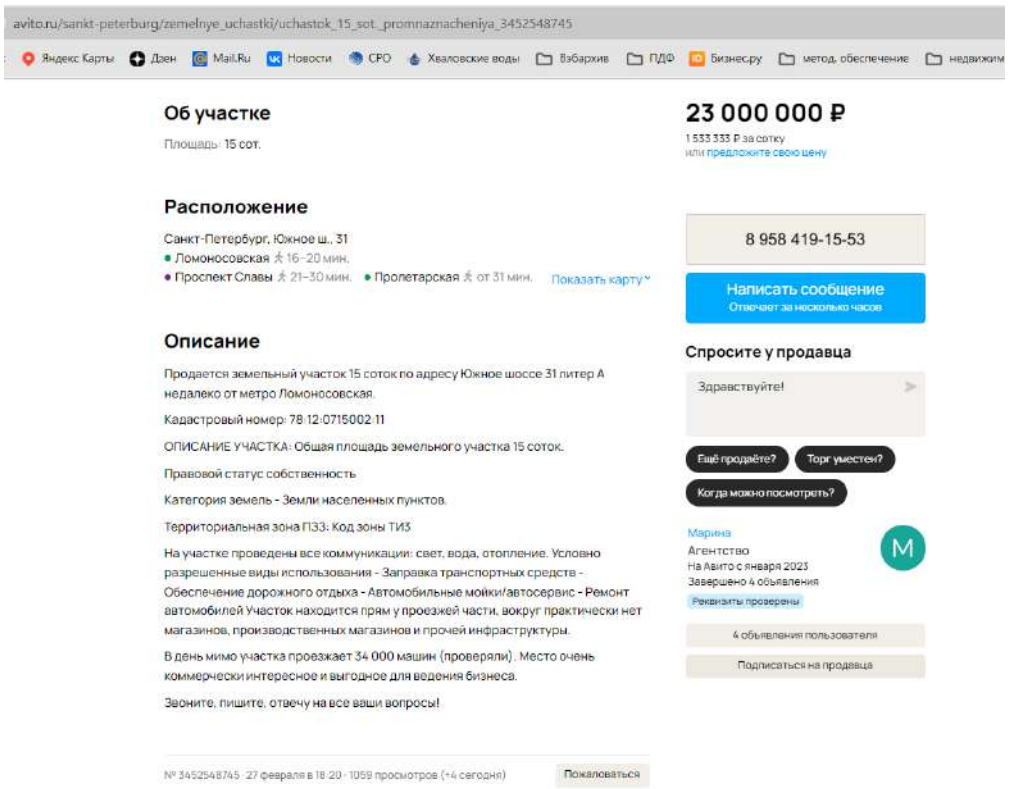
Работаем с агентствами.

Наш консультант ответит на все вопросы и поможет подобрать помещение, которое будет соответствовать вашим требованиям.

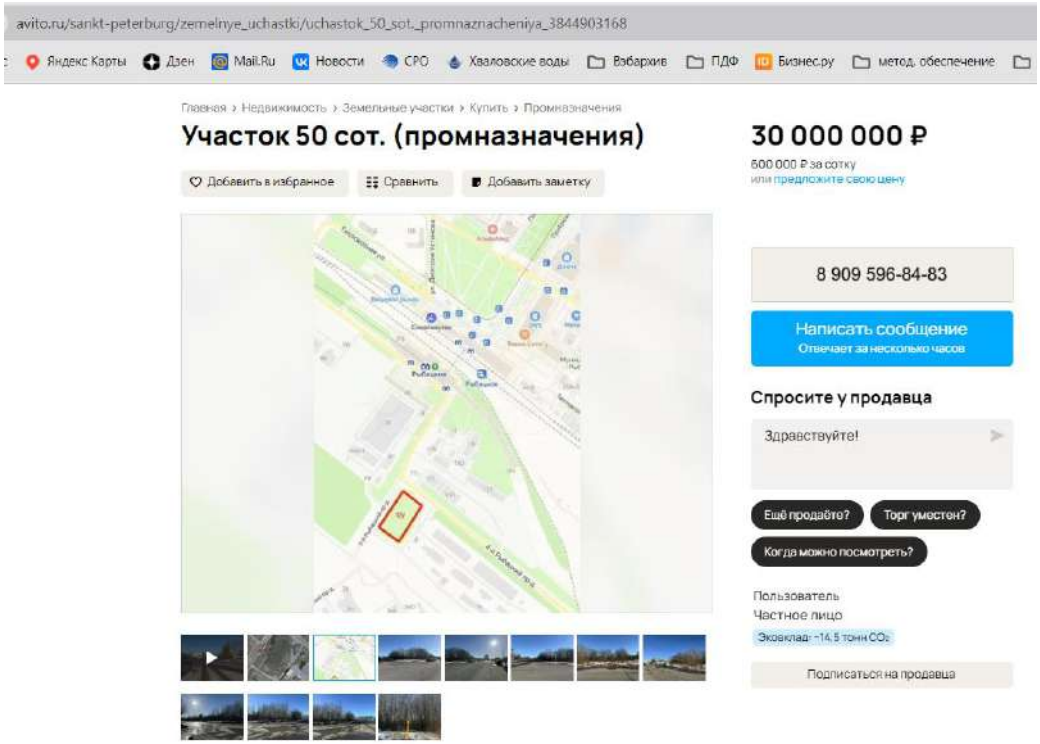
№ 3650790391 · 4 марта в 13:58 · 1059 просмотров (+14 сегодня) | Пожаловаться

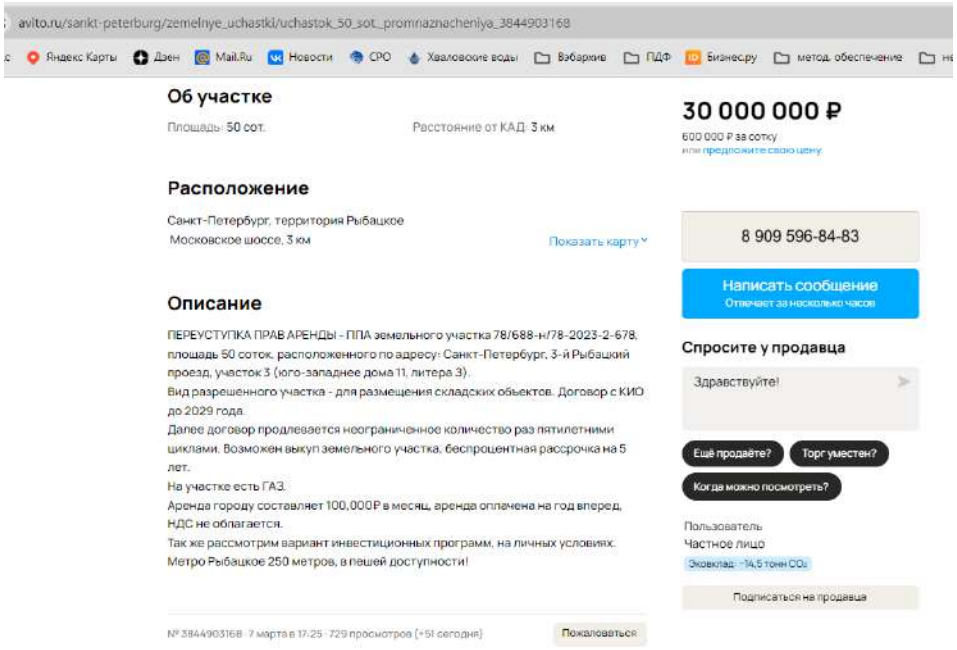
Аналог №6
https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_3452548745





Аналог №7
https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_3844903168





ПРИЛОЖЕНИЕ 4
Документы оценщика

СОЮЗ

Ассоциация Саморегулируемая организация
оценщиков «СОЮЗ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Галичанина Илона Евгеньевна

является действительным членом
Ассоциации Саморегулируемая организация
оценщиков «СОЮЗ»

Свидетельство № С-1117

Дата выдачи 27.11.2023

Генеральный директор
СРО «СОЮЗ»

И.П. Зык

Ассоциация
Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г. в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

8-800-511-25-78, 8 (495) 969-13-00, www.srosoyz.ru, srosoyz@srosoyz.ru
101000, г. Москва, ул. Покровка, дом 33, помещ. 10

Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Галичаниной Илоны Евгеньевны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Галичанина Илона Евгеньевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ», включен(а) в реестр оценщиков 27.11.2023 г. за регистрационным № 1433

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 035414-1 от 17.11.2023 по направлению «Оценка недвижимости», № 035415-2 от 17.11.2023 по направлению «Оценка движимого имущества»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «15» февраля 2024 г.

Дата составления выписки «15» февраля 2024 г.

Специалист отдела ведения реестра
Ассоциации СРО «СОЮЗ» Картинина Л.А.

М.П.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035414-1 «17» ноября 2023 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Галичаниной Илоне Евгеньевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «17» ноября 2023 г. № 323

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «17» ноября 2026 г.

АО «ОГЕЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ №672

021729 - KA1

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Челябинский государственный университет»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

743100211403

Документ о квалификации

Регистрационный номер
6436

Город
Челябинск

Дата выдачи
25 марта 2021 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Галичанина Илона Евгеньевна

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Институте повышения квалификации и переподготовки кадров
по программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»
с 17 февраля 2020 года по 30 сентября 2020 года

Решением от
30 сентября 2020 года

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки стоимости предприятий (бизнеса)

Председатель комиссии

М.П.

Руководитель

Секретарь

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Москва, Россия «20» ноября 2023 г..

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 0780R/776/50033/23

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № **0780R/776/50033/23** (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Галичанина Илона Евгеньевна
Россия, Курганская обл., с. Кетово, ул. Заречная, д. 8А
ИНН: 450140365300

2. СТРАХОВЩИК:

АО «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «21» ноября 2023 г. по 24:00 часов «20» ноября 2024 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

1 000 000,00 (Один миллион) рублей 00 коп. по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

1 000 000,00 (Один миллион) рублей 00 коп. по каждому страховому случаю

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

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением 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.

8.2. 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 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.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

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

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

_____ /Лазовский А.С./
М.П.
Руководитель дирекции Московского регионального центра
Корпоративного блока Управления коммерческого страхования
Дирекции комплексного страхования
Доверенность № 4439/23N от «01» октября 2023 г.

Менеджер договора со стороны Страховщика: Низов Вячеслав Викторович
Тел. (495)785-0888_751065 электронная почта: NizovVV@alfastrah.ru

г. Москва, Россия «19» июля 2023 г..

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 0780R/776/50020/23

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № **0780R/776/50020/23** (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Общество с ограниченной отвветственностью «ГРУППА КОМПАНИЙ «ДЕКАРТ»
Россия, 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 7 стр. А
ИНН: 7736577287 КПП: 770801001

2. **СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «21» августа 2023 г. по 24:00 часов «20» августа 2024 г. (Период страхования).

4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**

1 500 000 000,00 (Один миллиард пятьсот миллионов) рублей 00 коп. по всем страховым случаям.

5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

1 500 000 000,00 (Один миллиард пятьсот миллионов) рублей 00 коп. по каждому страховому случаю

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

6. **ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

8.2. 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 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.

9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

_____ /Лазовский А.С./

Руководитель дирекции Московского регионального центра
Корпоративного блока Управления коммерческого страхования
Дирекции комплексного страхования

На основании Доверенности № 10107/20N от «01» октября 2020 г.
Менеджер договора со стороны Страховщика: *Низов Вячеслав Викторович*
Тел. (495)785-0888_751065 электронная почта: NizovVV@alfastrah.ru