



**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
№ 550/ОА-2024
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: САНКТ-
ПЕТЕРБУРГ, ПОС. ШУШАРЫ, ОТД.
БАДАЕВСКОЕ, УЧАСТОК 227,
ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО
ООО "ОЛЦ - СЕВЕРО-ЗАПАД"**

ЗАКАЗЧИК:

ООО "Объединенный Логистический Центр - Северо-Запад"
190005, Санкт-Петербург, ул. 6-я Красноармейская, дом 5-7, литера А, помещ.
2-Н, ком. 7, офис 105В

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО "1Шаг"
188689, Ленинградская область, Всеволожский район,
г. Кудрово, ул. Центральная д. 50

ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:

18 января 2024 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

16 февраля 2024 года

Ленинградская область
2024

**Конкурсному управляющему ООО "ОЛЦ - Северо-Запад"
Г-же Балдаевой Ксении Борисовне**

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором № 550-ОА/2024 от 15 января 2024 года, заключенным между ООО "ОЛЦ - Северо-Запад", далее именуемой "Заказчик", и ООО "1Шаг", далее именуемым "Исполнитель", проведена оценка рыночной стоимости земельного участка площадью 392 596 кв. м, кадастровый номер 78:42:1511501:169, принадлежащего на праве собственности ООО "ОЛЦ - Северо-Запад". Оценка выполнена Шумовой Евгенией Анатольевной, далее именуемой "Оценщик".

Цель и предполагаемое использование результатов оценки - определение рыночной стоимости оцениваемого имущества при наиболее эффективном использовании для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства.

На основании п. 6 ФСО II, наиболее эффективное использование объекта оценки представляет собой физически возможное, юридически допустимое (на дату оценки) и финансово обоснованное использование, при котором стоимость объекта оценки будет наибольшей. На основании п. 6 ФСО II, наиболее эффективное использование объекта оценки может отличаться от его текущего (фактического) использования.

Дата оценки – 18 января 2024 года.

Согласно п. 5 ФСО II, для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки.

Определение рыночной стоимости Объекта оценки проведено в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с последующими изменениями и дополнениями, Федеральных стандартов оценки ФСО I "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки", ФСО II "Виды стоимости", ФСО III "Процесс оценки", ФСО IV "Задание на оценку", ФСО V "Подходы и методы оценки", ФСО VI "Отчет об оценке", утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200, ФСО № 7 "Оценка недвижимости", утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 21 сентября 2014 года № 611, а также в соответствии со Стандартами Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков "Сообщество профессионалов оценки" в части, не противоречащей Федеральным стандартам.

Выводы, содержащиеся в прилагаемом Отчете (далее - Отчет), основаны на информации, предоставленной Заказчиком, результатах исследования рынка, анализе технической и прочей документации, на расчетах, нашем опыте и профессиональных знаниях.

Обращаю Ваше внимание, что настоящее письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет. Разделы прилагаемого Отчета об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

На основании предоставленной информации, проанализированной в приведенном ниже Отчете, Оценщик пришел к Отчету, что по состоянию на дату проведения оценки (дату оценки) **18 января 2024 года рыночная стоимость оцениваемого земельного участка площадью 392 596 кв. м, кадастровый номер 78:42:1511501:169, составляет округленно:**

805 000 000 (Восемьсот пять миллионов рублей)

Всю информацию и анализ, использованные для определения рыночной стоимости Объекта оценки, Вы найдете в соответствующих разделах Отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,
Генеральный директор
ООО "1Шаг"



Е.В.Костюкова

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	8
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	8
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ	12
1.3.1. Сведения о Заказчике оценки	12
1.3.2. Сведения об Оценщике	12
1.3.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	13
1.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ	13
1.4.1. Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	13
1.4.2. Сведения о независимости Оценщика	13
1.5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ОЦЕНКЕ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ	14
1.6. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	14
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	14
1.8. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	14
1.9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	15
2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	17
2.1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ОБЩЕГО ХАРАКТЕРА	17
2.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ЧАСТНОГО ХАРАКТЕРА	18
3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	19
3.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
3.2. АЛГОРИТМ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ	21
4.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	21
4.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
5. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	22
6. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
6.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	24
6.2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ПУШКИНСКОГО РАЙОНА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	27
6.3. ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
6.4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	33
6.4.1. Сведения об имущественных правах на Объект оценки	33
6.4.2. Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки	33
6.4.3. Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки	34
6.4.4. Сведения о физических свойствах Объекта оценки	34
6.5. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
7. АНАЛИТИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ	37
7.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РОССИИ В 2023 ГОДУ	37

7.2.	СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-ДЕКАБРЕ 2023 ГОДА	41
7.3.	ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ IV КВАРТАЛА 2023 ГОДА	44
7.4.	ИНВЕСТИЦИИ В ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ.....	47
7.5.	ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ.....	48
7.6.	ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	49
7.6.1.	<i>Анализ цен предложений о продаже продажах земельных участков в районе расположения Объекта оценки.....</i>	<i>50</i>
8.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	53
9.	ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	55
9.1.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	55
9.2.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	55
9.2.1.	<i>Метод сравнения продаж</i>	<i>56</i>
9.2.2.	<i>Метод выделения</i>	<i>57</i>
9.2.3.	<i>Метод распределения</i>	<i>59</i>
9.3.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	59
9.3.1.	<i>Метод капитализации дохода (земельной ренты).....</i>	<i>60</i>
9.3.2.	<i>Метод остатка</i>	<i>60</i>
9.3.3.	<i>Метод предполагаемого использования.....</i>	<i>61</i>
10.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	62
10.1.	ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	62
10.2.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА БЕЗ УЧЕТА ОГРАНИЧЕНИЙ В ВИДЕ СЕРВИТУТА	63
10.2.1.	<i>Описание алгоритма сравнительного подхода при оценке недвижимости</i>	<i>63</i>
10.2.2.	<i>Выбор метода расчета</i>	<i>64</i>
10.2.3.	<i>Структура расчета.....</i>	<i>67</i>
10.2.4.	<i>Выбор единицы сравнения.....</i>	<i>68</i>
10.2.5.	<i>Выбор объектов-аналогов</i>	<i>68</i>
10.2.6.	<i>Корректировки цен предложения объектов-аналогов по первой группе элементов сравнения и расчет базовых скорректированных цен продажи объектов сравнения.....</i>	<i>71</i>
10.2.7.	<i>Корректировки базовых скорректированных цен продажи объектов-аналогов по второй группе элементов сравнения.....</i>	<i>73</i>
10.2.8.	<i>Расчет стоимости Объекта оценки</i>	<i>76</i>
10.3.	ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ СЕРВИТУТА.....	80
10.4.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ПРИ ОЦЕНКЕ СЕРВИТУТА	84
10.5.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УЧЕТОМ ОГРАНИЧЕНИЙ В ВИДЕ ЧАСТНОГО СЕРВИТУТА	85
10.5.1.	<i>Последовательность применения метода учета потерь в площади земельного участка.....</i>	<i>85</i>
10.5.2.	<i>Определение степени обесценения стоимости земельного участка в результате установления сервитута.....</i>	<i>85</i>
10.5.3.	<i>Определение величины соразмерной платы за сервитут и стоимости земельного участка с учетом ограничений в виде сервитута.....</i>	<i>88</i>
10.6.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	88

11. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ	89
12. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	90
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	91
Приложение № 1. Фотографии Объекта оценки.....	92
Приложение № 2. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	95
Приложение № 3. Информация об объектах-аналогах.....	107
Приложение № 4. Копии документов Оценщика и Исполнителя	121

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки			
Вид Объекта оценки	Недвижимое имущество		
Объект оценки	Земельный участок площадью 392 596 кв. м, кадастровый номер 78:42:1511501:169, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пос. Шушары, отд. Бадаевское, участок 227 (далее - Объект оценки)		
Основание для проведения оценки	Договор № 550-ОА/2024 от 15 января 2024 года		
Оцениваемые права	Право собственности		
Собственник Объекта оценки	ООО "ОЛЦ - Северо-Запад"		
Сведения об обременениях (ограничениях) Объекта оценки	Сведения об обременениях (ограничениях) Объекта оценки приведены в разделе 6.4.		
Текущее использование Объекта оценки	Текущее использование Объекта оценки приведено в разделе 6.4		
Балансовая стоимость Объекта оценки, руб.	424 138 000 руб.		
Обстоятельства, при которых Оценщик в соответствии с действующим законодательством не имеет права осуществлять оценку	Обстоятельства, препятствующие в соответствии с действующим законодательством проведению оценки, отсутствуют		
Вид определяемой стоимости	Рыночная		
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки при наиболее эффективном использовании		
Предполагаемое использование результатов оценки (1) и связанные с этим ограничения (2)	1. Для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства. 2. Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого имущества, указанная в Отчете об оценке, является рекомендуемой для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства, в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ в редакции, действующей на дату оценки).		
Дата оценки (дата определения стоимости)	18 января 2024 года		
Дата осуществления осмотра Объекта оценки	18 января 2024 года		
Период проведения оценки	18 января 2024 года – 16 февраля 2024 года		
Порядковый номер Отчета	550/ОА-2024		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов			
Наиболее эффективное использование Объекта оценки	Использования Объекта оценки под производственно-складскую застройку.		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов,руб.	Затратный	Сравнительный	Доходный
	Не применялся	804 597 607	Не применялся
Итоговая величина стоимости Объекта оценки			
Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом ограничений в виде частного сервитута при допустимом округлении, руб.	805 000 000		

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Договор № 550-ОА/2024 от 15 января 2024 года

Приложение №1
к Договору № 550-ОА/2024 от 15 января 2024 года

Задание на оценку

Настоящее задание содержит требования к проведению оценки, подготовлено в соответствии с требованиями законодательства, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, и является неотъемлемой частью Договора № 550-ОА/2024 от 15 января 2024 года.

1. Оценка проводится в соответствии с требованиями:

п/п	Требование	ФСО	Содержание
Обязательные требования			
1	Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	ФСО IV, п.3, п.п.1, ФСО 10, п.6	Земельный участок площадью 392 596 кв. м, кадастровый номер 78:42:1511501:169, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пос. Шушары, отд. Бадаевское, участок 227. (Определение рыночной стоимости произвести с учетом ограничений в виде частного сервитута).
2	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения	ФСО IV, п.3, п.п.1, ФСО 10, п.6	Имущественные права на Объект оценки: право собственности. Правообладатель Объекта оценки: ООО "ОЛЦ - Северо-Запад", (ИНН 7820041600). Ограничение прав и обременение Объекта оценки: не зарегистрировано
3	Цель оценки	ФСО IV, п.3, п.п.2	Цель оценки: определение рыночной стоимости оцениваемого имущества при наиболее эффективном использовании для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства
4	Законодательная основа проведения оценки	ФСО IV, п.3, п.п.3	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
5	Вид стоимости	ФСО IV, п.3, п.п.4	Рыночная стоимость
6	Дата оценки	ФСО IV, п.3, п.п.5	Дата оценки (дата определения стоимости): рыночная стоимость Объекта оценки определяется по состоянию и в ценах на дату осмотра
7	Специальные допущения, иные существенные допущения (если они известны на момент составления задания на оценку)	ФСО IV, п.3, п.п.6, раздел II ФСО III	Отсутствуют на момент составления задания на оценку
8	Ограничения оценки (если они известны на момент составления задания на оценку)	ФСО IV, п.3, п.п.7, раздел III ФСО III	Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого имущества, указанная в Отчете об оценке, является рекомендуемой для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ в действующей редакции).
9	Ограничения на использование, распространение и публикацию. Заключение об оценке Объектов оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	ФСО IV, п.3, п.п.8	Отчет не может быть ни полностью, ни по частям воспроизведен или опубликован в рекламных материалах любого характера, сводках новостей, в коммерческой прессе или в других средствах (государственных или частных) массовой информации без предварительного явного выраженного письменного согласия Исполнителя
10	Форма составления отчета об оценке	ФСО IV, п.3, п.п.9	В соответствии с частью второй статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности"

Договор № 550-ОА/2024 от 15 января 2024 года

п/п	Требование	ФСО	Содержание
			в РФ": на бумажном носителе
11	Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку (в соответствии с п. 8, п. 9 ФСО 7)	ФСО IV, п.3, п.п.10	Не предусмотрена
Дополнительные требования			
12	Предпосылки стоимости (в обязательном порядке указываются, если это необходимо, соответствии с пунктами 17 и 22 ФСО II (п.п. 4 п. 3 ФСО IV))	ФСО IV, п.3, ФСО-II, п.3	Предпосылки стоимости: 1) предполагается сделка с Объектом оценки; 2) участником сделки или пользователем Объекта оценки является ООО "ОЛЦ - Северо-Запад"; 3) дата оценки – рыночная стоимость Объекта оценки определяется по состоянию и в ценах на дату осмотра; 4) предполагаемое использование Объекта оценки – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях
13	Формы представления итоговой стоимости	ФСО IV, п.4, п.п.4	Результат оценки представить в виде рыночной стоимости оценки в округленном виде в рублях РФ. При необходимости расчета суммы НДС (а также величины, определяемой вычитанием из рыночной стоимости Объекта оценки суммы НДС) размер НДС определяется согласно п. 4 статьи 164 Налогового кодекса РФ. При проведении оценки учесть, что согласно пп. 15, п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения. Итоговая стоимость указывается дискретной величиной. Суждение о возможных границах интервалов, в которых может находиться величина рыночной стоимости Объекта оценки, не приводится.
14	Объем данных, требующих от Заказчика оценки, правообладателя объекта оценки подтверждения информации, и форма такого подтверждения	П. 13 ФСО III	Каждый документ, передаваемый в целях проведения оценки во исполнение Договора № 550-ОА/2024 от 15 января 2024 года, оформляется Заказчиком на бумажном носителе и заверяется Заказчиком

2. **Срок проведения оценки:** 20 (Двадцать) рабочих дней с момента осмотра Объекта оценки и получения всей необходимой информации от Заказчика.

3. **Процесс проведения оценки и Отчет об оценке** должны соответствовать требованиям, установленным Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с последующими изменениями и дополнениями и Федеральными стандартами оценки ФСО № I "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки", ФСО № II "Виды стоимости", ФСО № III "Процесс оценки", ФСО № IV "Задание на оценку", ФСО № V "Подходы и методы оценки", ФСО № VI "Отчет об оценке", утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200, ФСО № 7 "Оценка недвижимости", утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 21 сентября 2014 года № 611, а также требованиям Свода стандартов оценки Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков "Сообщество профессионалов оценки", в части, не противоречащей Федеральным стандартам.

4. **Допущения и ограничительные условия, на которых должна основываться оценка:**

4.1 Задание на оценку является неотъемлемой частью Договора на проведение оценки.

4.2 Отчет об оценке, составленный во исполнение Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета.

4.3. Отчет об оценке, составленный во исполнение Договора, содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он будет продан по цене, равной стоимости, указанной в Отчете.

4.4 Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за точность и достоверность информации, которая будет предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания Услуг. Вся информация, которая будет получена от Заказчика и его представителей в письменном или

устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, будет рассматриваться как достоверная.

4.5 Анализ законности получения собственником имущества и имущественных прав предметом исследований не является. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место на дату оценки в отношении имущества и имущественных прав собственника, о которых не было сообщено Оценщику, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

4.6 Оценщик не проводит юридической экспертизы полученных документов и исходит из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки.

4.7 Мнение Исполнителя и Оценщика относительно результатов оценки действительно только на дату оценки и в рамках положений настоящего Задания на оценку. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после даты оценки, а также при изменении имущественных прав на Объект оценки.

4.8 Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют. Оценка проводится без учета обременений Объекта оценки со стороны третьих лиц в случае их наличия (в том числе договорами аренды или залога).

4.9 В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.

4.10 Оценка выполняется в соответствии с составом и характеристиками Объекта оценки, приведенными в пп. 1 п. 1 Задания на оценку.

Исполнитель:

ООО "1Шаг"

Генеральный директор

Заказчик:

ООО "ОЛЦ - Северо-Запад"

Конкурсный управляющий



Е.В. Костюкова



К.Б. Балдаева

М.П.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

1.3.1. Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО "Объединенный Логистический Центр - Северо-Запад"
ОГРН, дата присвоения	1027806058081 от 14 августа 2002 года
Адрес	190005, Санкт-Петербург, ул. 6-я Красноармейская, дом 5-7, литера А, помещ. 2-Н, ком. 7, офис 105В

1.3.2. Сведения об Оценщике

Фамилия Имя Отчество Оценщика	Шумова Евгения Анатольевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков "Сообщество профессионалов оценки", адрес: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, офис 233, рег. № 0308, включена в реестр 20 ноября 2009 года
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке: Санкт-Петербургского института внешнеэкономических связей экономики и права, серия ПП № 251177 от 17.04.2009 г. "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" № 026200-1 от 22 июля 2021 года, выдан на основании решения Федерального Бюджетного Учреждения "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров" 22 июля 2021 года № 206. Срок действия до 22 июля 2024 года
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Гражданская ответственность Оценщика застрахована АО "АльфаСтрахование", договор (полис) страхования ответственности оценщика № 7811R/776/500041/23 от 19.04.2023 г., срок действия договора с 01.06.2023 г. по 31.05.2024 г., страховая сумма - 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	23 года
Контактные данные Оценщика	Почтовый адрес: 188689, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Кудрово, ул. Центральная д.50; Номер контактного телефона Оценщика: +7(962)703-50-01; Email: 9219505@1shag.com
Реквизиты трудового договора	Трудовой договор между Шумовой Е.А. и ООО "1Шаг" № 2.1 от 09 января 2018 года
Страховой номер индивидуального лицевого счета (СНИЛС) Оценщика	№ 068-160-883-82
Квалификация, степень участия в проведении оценки Объекта оценки	Оценщик 1-й категории: Идентификация Объекта оценки (сбор правоустанавливающей и технической информации, фотофиксация), осмотр Объекта оценки, сбор информации и подготовка аналитических обзоров по рынкам оцениваемого имущества, сбор информации о ценах предложения на сопоставимые с Объектом оценки объекты. Проведение расчетов, подготовка, составление, оформление Отчета, подписание Отчета.

Дополнительные сведения	Независимость Оценщика соблюдается в соответствии с требованиями, установленными ст. 16 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с последующими изменениями и дополнениями
-------------------------	--

1.3.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "1Шаг"
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1154704005720
Дата присвоения ОГРН	18 декабря 2015 года
Адрес места нахождения	188689, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Кудрово, ул. Центральная д.50
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность ООО "1Шаг" застрахована - филиалом АО "АльфаСтрахование", договор страхования от 23 января 2023 года № 7811R/776/500007/23, срок действия договора - с 18 февраля 2023 года по 17 февраля 2024 года, страховая сумма - 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей

1.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Статья 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" обязывает включать в Отчет об оценке сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.

Общие требования к независимости установлены в ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 №708. В Типовых правилах указано, что оценщик должен осуществлять профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не должен совершать в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.

Перед осуществлением оценочной деятельности оценщик обязан убедиться, что требования о соблюдении принципов независимости не будут нарушены.

1.4.1. Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор

ООО "1Шаг" подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

ООО "1Шаг" подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

1.4.2. Сведения о независимости Оценщика

Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета.

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

Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

1.5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ОЦЕНКЕ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ

В рамках настоящей оценки иные организации и специалисты не привлекались.

1.6. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Целью оценки и предполагаемым использованием результата оценки является определение рыночной стоимости оцениваемого имущества (Объекта оценки) для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства.

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 (ФСО № 7) "Оценка недвижимости", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 21 сентября 2014 года № 611;
- Стандарты Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков "Сообщество профессионалов оценки".

1.8. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Основанием для использования стандартов при проведении оценки являются Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ с последующими изменениями и дополнениями и Приказы Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации.

Использование федеральных стандартов оценки ФСО I – ФСО VI вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, а также при оценке недвижимости (ФСО № 7), что установлено положениями данных стандартов.

Применение при оценке Стандартов Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков "Сообщество профессионалов оценки", членом которого является Оценщик, обосновано требованием Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года с последующими изменениями и дополнениями.

1.9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

В данном Отчете определению подлежит рыночная стоимость.

Выбор вида стоимости в рамках данного Отчета обусловлен формулировкой предполагаемого использования результатов оценки Объекта оценки – определение рыночной стоимости оцениваемого имущества для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства.

Рыночная стоимость определяется на основании вышеуказанной цели оценки и требований действующего законодательства в области оценочной деятельности, в частности, положений п. 13 ФСО II "Виды стоимости", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.

Рыночная стоимость в контексте Закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" определяется следующим образом:

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Подходы к оценке:

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения оценки стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

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

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Заявление о соблюдении - утверждение о том, что оценщик в своей работе следовал этическим принципам и профессиональным требованиям Кодекса поведения МСО и оценка проведена в соответствии с МСО (в соответствии со Стандартами Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков "Сообщество профессионалов оценки").

2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

2.1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ОБЩЕГО ХАРАКТЕРА

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих предположений, допущений и ограничений, либо установленных Заданием на оценку, либо введенных Оценщиком:

1. Настоящий Отчет действителен только в полном объеме. Приложения являются неотъемлемой частью Отчета.
2. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к ним, вследствие легального использования настоящего Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки и потери явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика.
3. Предполагается, что все существующие федеральные, государственные и местные законы и инструкции соблюдены.
4. От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться или свидетельствовать в суде по поводу произведенной оценки иначе как по официальному вызову суда.
5. Оценщик не несет ответственности за исчерпывающее юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением прав на него. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или обременений, кроме оговоренных в Отчете.
6. Проверка, юридических документов, бухгалтерских, финансовых и иных данных, предоставленных Заказчиком, не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.
7. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации. Ссылки на источники информации сохраняются в архиве Оценщика.
8. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщику наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, касающихся правового положения оцениваемого им имущества, влияющих на оценку, и не несет ответственности в случае выявления таковых, если они не должны были быть им предвидены с учетом его профессионального опыта.
10. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты проведения оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость Объекта оценки, если таковые не должны были быть предвидены и учтены Оценщиком в процессе выполнения работ.
11. Настоящий Отчет предназначен исключительно для указанной в нем цели и не может быть использовано для иных целей. Отчет не может быть ни полностью, ни по частям воспроизведен или опубликован в рекламных материалах любого характера, сводках новостей, в коммерческой прессе или в других средствах (государственных или частных) массовой информации без предварительного явно выраженного письменного согласия Исполнителя.

12. Оценщик не может разглашать содержание настоящего Отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.
13. Возможные способы использования настоящего Отчета (с учетом возможности содержания в нем информации, которая может расцениваться Заказчиком или иными лицами как конфиденциальная) относятся исключительно к ответственности Заказчика.

2.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ЧАСТНОГО ХАРАКТЕРА

1. Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого имущества, указанная в Отчете об оценке, является рекомендуемой для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства, в течение шести месяцев с даты составления Отчета об оценке, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ в редакции, действующей на дату оценки).
2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он будет реализован по стоимости, равной стоимости, указанным в настоящем Отчете.
3. Соответственно п. 4 ФСО IV итоговый результат оценки должен быть выражен в рублях Российской Федерации. Соответственно п. 1.13 Задания на оценку результат оценки должен быть представлен в виде рыночной стоимости Объекта оценки в округленном виде в рублях РФ.
4. Соответственно п. 1.13 Задания на экспресс-оценку, при проведении экспресс-оценки следует учесть, что согласно пп. 15) п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения.

Однако рыночная стоимость, как наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, не может включать или не включать НДС, поскольку участники рынка не обязательно являются плательщиками НДС. Так, цена участников рынка на УСН приравнивается к ценам участников на общей системе налогообложения, так как в условиях конкуренции цена участников на УСН сравнивается с ценами с учетом НДС.

Таким образом, при необходимости расчета величины НДС (а также величины, определяемой вычитанием из рыночной стоимости Объекта оценки НДС) размер НДС определяется согласно п. 4 статьи 164 Налогового кодекса РФ.

5. Соответственно п. 1.13 Задания на оценку итоговая стоимость указывается дискретной величиной. Суждение о возможных границах интервалов, в которых может находиться величина рыночной стоимости, не приводится.
6. Оценка проводится без учета обременений Объекта оценки со стороны третьих лиц в случае их наличия (в том числе договорами аренды или залога) за исключением частных сервитутов.
7. Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

3.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процедура определения рыночной стоимости Объекта оценки, включала в себя следующие этапы:

Отчет договора на проведение оценки – на данном этапе с Заказчиком были согласованы и зафиксированы основные существенные условия проведения работы, а также составлено Задание на оценку, являющееся неотъемлемой частью договора, содержащее следующую информацию:

- Объект оценки;
- имущественные права на Объект оценки;
- цель оценки;
- предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения;
- вид стоимости;
- дата оценки;
- срок проведения оценки;
- допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

Установление количественных и качественных характеристик Объекта оценки – на данном этапе была проведена идентификация Объекта оценки, их визуальный осмотр, определены основные ценообразующие параметры.

Сбор общих данных и их анализ – на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость Объекта оценки.

Сбор специальных данных и их анализ – на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к Объекту оценки, так и сопоставимым с ним объектам. Проведен анализ рынка, к которому относятся Объект оценки, а также определены аналоги Объекта оценки. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам предложения на рынке.

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) Объекта оценки - наиболее эффективное использование подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимальную продуктивность Объекта оценки.

Применение основных подходов к оценке объектов движимого имущества - для определения стоимости Объекта оценки были использованы (или обоснован отказ от использования) три подхода к оценке - затратный, сравнительный и доходный. Выполнение данного этапа включало в себя выбор методов оценки Объекта в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. Все расчеты проводились с учетом полученных количественных и качественных характеристик Объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится Объект оценки, и другой информации.

Согласование полученных результатов – получение итоговой стоимости имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они отражают объективное состояние рынка. Это приводит к установлению окончательной рыночной стоимости Объекта оценки, чем достигается цель оценки.

Подготовка Отчета о результатах оценки – все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в Отчете.

3.2. АЛГОРИТМ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках данного Отчета в соответствии с Заданием на оценку Объектом оценки является объект недвижимого имущества.

Для определения рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик рассмотрел возможность применения трех подходов: затратного, сравнительного и доходного. Обоснование применения или отказа от применения подходов приведено в разделе 0.

В результате Оценщиком в рамках настоящего Отчета был применен только сравнительный подход.

Алгоритм расчета стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Определение стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода проводилось методом сравнения продаж в следующей последовательности:

1. Изучение рынка и выбор земельных участков, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым Объектом по характеристикам и местоположению. Были рассмотрены участки, аналогичные оцениваемому участку и расположенные на территории Пушкинского района Санкт-Петербурга. Источниками для поиска объектов-аналогов являлись предложения на продажу, размещенные в сети Интернет.
2. Сбор и проверка информации по объектам-аналогам (стоимость и условия продажи, дата предоставления информации, физические характеристики, местоположение и др.).
3. Выбор единицы сравнения: цена за 1 кв. м площади земельного участка.
4. Сопоставление Объекта оценки с выбранными объектами-аналогами с целью корректировки их цен продажи, определение базовой скорректированной цены продажи объектов-аналогов.
5. Определение суммарной корректировки каждого объекта-аналога при сравнении с Объектом оценки.
6. Определение стоимости Объекта оценки путем согласования результатов корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам.
7. Определение стоимости Объекта оценки с учетом ограничений в виде сервитута.

Алгоритм согласования результатов расчетов и определение итогового значения рыночной стоимости Объекта оценки

Так как стоимость Объекта оценки определялась в рамках только одного подхода (сравнительного), согласование стоимостей в рамках настоящего Отчета не требуется.

4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ

4.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

№ п/п	Тип данных	Источники получения
1	Количественные и качественные характеристики объекта оценки: масштабные характеристики; характеристики местоположения; физическое состояние; информация о собственниках; сведения о наличии/отсутствии обременений.	Материалы, предоставленные Заказчиком (перечень см. раздел 4.2 настоящего Отчета), а также на основании визуального осмотра, проведенного Оценкащиком
2	Социально-экономическое положение России	Материалы, размещенные на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики (https://www.gks.ru), по состоянию на дату оценки
3	Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга и Ленинградской области	Сообщение, опубликованное на официальном сайте Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Санкт-Петербургу и Ленинградской области (https://78.rosstat.gov.ru/) по состоянию на дату оценки
4	Обзор рынка Объекта оценки	Ссылки на источники информации приведены в разделе 7, по состоянию на дату оценки
5	Информация об объектах-аналогах, используемых при определении цен продажи	Ссылки на источники информации приведены в разделе 10.2, по состоянию на дату оценки

4.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Задание на оценку (Приложение №1 к договору № 550-ОА/2024 от 15 января 2024 года).
2. Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-13774/2023 от 12 октября 2023 года.
3. Свидетельство о государственной регистрации прав на Объект оценки № 083809 серия 78-АБ от 15.06.2004 г.
4. Инвентаризационная опись основных средств от 12.01.2024 г. (Опубликовано на сайте ЕФРСБ № 13394430 от 14.01.2024 г.)
5. Соглашение об установлении сервитута частного земельного участка от 08 мая 2023 года.

Копии перечисленных документов представлены в Приложении № 2 к настоящему Отчету. Иные использованные для проведения оценки и не представленные в настоящем Отчете документы и информация находятся в архиве Оценкащика.

5. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

Законодательство об оценочной деятельности возлагает на оценщика обязанность по анализу используемой информации. Так, в п. 2 ФСО V указано, что "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".

Оценщик проводит анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

Достаточный - удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой. Включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий¹.

Достоверный - подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений^{1 2}.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования имеющейся информации. Исходные данные об Объекте оценки для реализации различных подходов к оценке получены из использованной при проведении оценки документации, перечень которой приведен выше в разделе 4.2, а ее копии, приведены в Приложении № 2 настоящего Отчета. Информация, предоставленная на бумажных носителях, не содержит ошибок и искажений данных. При наличии внутренних противоречий производится соответствующий анализ с целью определения данных, которые будут использованы в расчетах. Сведения относительно оцениваемого имущества, переданные Заказчиком, и иные данные признаются достоверными и достаточными для его идентификации.

Анализ достоверности информации, использованной при проведении оценки, проводился путем соотнесения по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.). В рамках настоящего Отчета Оценщик не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что предоставленные копии являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), является достоверной.

При анализе рынка Объекта оценки Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки Объекта применяемыми методами. Многие рынки в России (в том числе и рассматриваемый) пока являются скрытыми, реальные суммы сделок объявляются коммерческими тайнами, а официальные данные, которые доступны статистическим органам, зачастую не отражают реальной картины. Часть суждений и расчетов проводится Оценщиком в условиях объективного недостатка информации. Вместе с тем, упомянутый недостаток информации является общим ограничением качества оценки в стране и не оказывает, по мнению Оценщика, дополнительного негативного влияния на результат оценки Объекта оценки. Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. У Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. По мнению Оценщика, информации достаточно для определения итоговой величины стоимости Объекта оценки.

Самым распространенным методом, применяемым всеми оценщиками для проверки информации, указанной в объявлениях в сети Интернет, на предмет достоверности является уточнение характеристик по телефонам, приведенным в данных объявлениях.

¹ Толковый словарь русского языка: В 4 т./ Под ред. Д. Н. Ушакова. — М.: Гос. ин-т "Сов. энцикл."; ОГИЗ; Гос. изд-во иностр. и нац. слов, 1935-1940. Электронная версия (www.slovari.yandex.ru).

² То же.

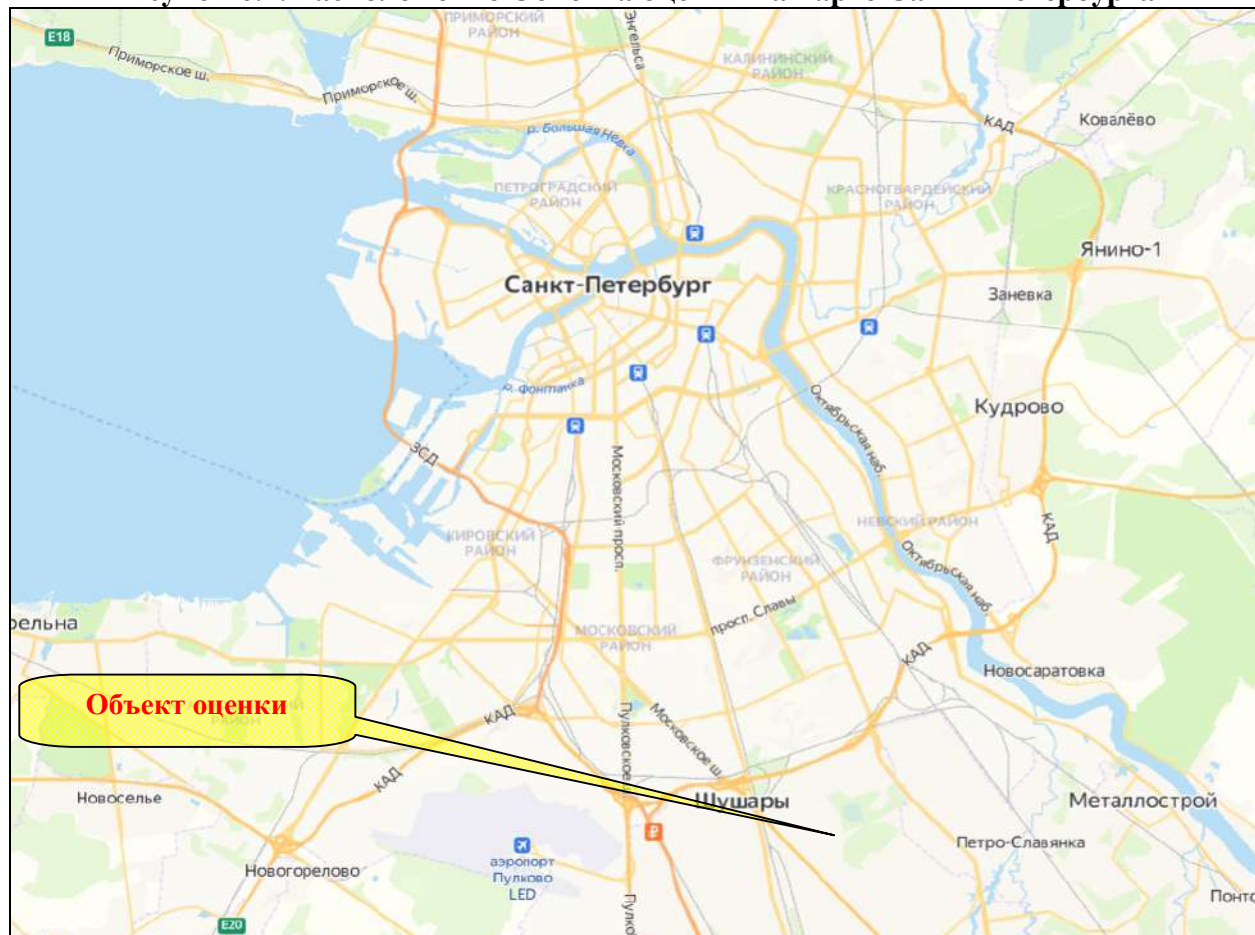
Параметры объектов-аналогов уточнялись путем проведения телефонных переговоров с продавцами или их представителями. При проведении расчетов использовались проверенные и уточненные сведения по аналогам. Скрин-шоты по выбранным объектам-аналогам представлены в Приложении № 3 настоящего Отчета.

Таким образом, информация, использованная в рамках настоящего Отчета с целью оценки Объекта оценки, принимается как достаточная и достоверная.

6. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно существующему административно-территориальному делению Объект оценки расположен в Пушкинском районе города Санкт-Петербурга, по адресу: Санкт-Петербург, пос. Шушары, отд. Бадаевское, участок 227.

Рисунок 6.1. Расположение Объекта оценки на карте Санкт-Петербурга



Источник: <https://yandex.ru/maps>

6.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Санкт-Петербург - город федерального значения Российской Федерации, административный центр Северо-Западного федерального округа, место нахождения высших органов государственной власти Ленинградской области. Самый северный город с населением более миллиона человек. Является центром Санкт-Петербургской городской агломерации. Город расположен на северо-западе Российской Федерации, на берегу Финского залива Балтийского моря, в дельте, впадающей в него реки Невы.

Площадь городской территории составляет 1 403 кв. км. По данным Федеральной службы статистики численность населения Санкт-Петербурга на 01.01.2023 составляет 5 598 486 человек.

Географическое положение и климат

Санкт-Петербург является самым северным из городов мира - 59°57' с. ш. 30°19' в. д./59.95° с. ш. 30.316667° в. д. (G)59.95, 30.316667. Он расположен на северо-западе Российской Федерации, в пределах Приневской низменности, на прилегающем к устью реки Невы побережье Невской губы Финского залива и на многочисленных островах Невской дельты. Высота города над уровнем моря: для центральных районов - 1-5 м, периферийных районов (север) - 5-30 м, периферийных районов (юг и юго-запад) - 5-22 м.

Самое высокое место в черте города - район Красного Села (70-110м) с Вороньей горой (176м).

Административно-территориальное деление Санкт-Петербурга.

Город делится на 18 районов: Адмиралтейский, Василеостровский, Выборгский, Калининский, Кировский, Колпинский, Красногвардейский, Красносельский, Кронштадтский, Курортный, Московский, Невский, Петроградский, Петродворцовый, Приморский, Пушкинский, Фрунзенский, Центральный.

В границах районов располагаются 111 внутригородских муниципальных образований: 81 муниципальный округ (некоторым из них присвоены названия, некоторые называются по номерам), 9 городов (Зеленогорск, Колпино, Красное Село, Кронштадт, Ломоносов, Павловск, Петергоф, Пушкин, Сестрорецк) и 21 поселок.

Рисунок 6.2. Территориальное деление Санкт-Петербурга

Санкт-Петербург делится на 18 районов:

1. Адмиралтейский
2. Василеостровский
3. Выборгский
4. Калининский
5. Кировский
6. Колпинский
7. Красногвардейский
8. Красносельский
9. Кронштадтский
10. Курортный
11. Московский
12. Невский
13. Петроградский
14. Петродворцовый
15. Приморский
16. Пушкинский
17. Фрунзенский
18. Центральный



Санкт-Петербург — важнейший экономический, научный и культурный центр России, крупный транспортный узел. Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним комплексы памятников входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО; Санкт-Петербург является одним 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.

Промышленность

Основа промышленности Санкт-Петербурга - тяжелая индустрия. В городе работают такие гиганты машиностроения как Ленинградский металлический завод, завод "Электросила", Завод турбинных лопаток (все три предприятия входят в компанию "Силовые машины"), Кировский завод, Ижорские заводы (Колпино, компания "ОМЗ"), Невский завод и др.

Развито транспортное машиностроение: ООО "Вагонмаш" (выпускает вагоны метро), Петербургский трамвайно-механический завод, сборочный автобусный завод "Скания-Питер".

Санкт-Петербург - крупнейший российский центр военного и гражданского судостроения и судоремонта: работают заводы "Северная верфь", Балтийский завод, Адмиралтейские верфи, Канонерский завод, Невский судостроительный завод.

Также развито станкостроение, приборостроение, производство оптики (ЛОМО), электроприборов (Ленинградский электромеханический завод) и электронной техники. Значительный объем промышленного производства формируется предприятиями отрасли производства вооружений.

В городе развита черная (Ижорский трубный завод компании "Северсталь") и цветная металлургия (завод "Красный Выборжец"), химическая, легкая, полиграфическая промышленность.

Санкт-Петербург является крупнейшим центром российского пивоварения - пять пивоваренных заводов города производят почти пятую часть всего пива в России, причем представлены предприятия всех основных игроков российского рынка этого напитка. Здесь же располагается штаб-квартира крупнейшей российской пивоваренной компании "Балтика" (один из основных плательщиков в городской бюджет). Также в городе находится ряд других пищевых предприятий: "Петмол", мясокомбинаты, предприятия по производству кондитерских изделий, рыбной продукции, завод минеральных и газированных вод "Полюстрово" и многие другие.

Транспорт

Санкт-Петербург - крупнейший транспортный узел северо-запада России и второй в стране после Москвы. В городе сходятся ряд важных железнодорожных и автомобильных магистралей, имеются крупные морской (в Финском заливе Балтийского моря) и речной (в дельте реки Невы) порты, конечный пункт Волго-Балтийского водного пути; аэропорт "Пулково".

Автомобильный транспорт

Санкт-Петербург - важный центр автомобильных перевозок, находящийся на пересечении транспортных путей, соединяющих Скандинавию и Европу, центральные районы России и страны Балтии. Существенная часть автомобильных транспортных потоков связана с грузовыми перевозками из портов Финляндии, Ленинградской области и собственно Санкт-Петербурга в районы России, лежащие южнее и восточнее. Автомобильные магистрали связывают Петербург с Москвой и финской границей (трасса М10 "Скандинавия"), с эстонской границей (трасса М11 "Нарва"), с Петрозаводском и Мурманском (трасса М18 "Кола"), с Псковом и белорусской границей (трасса М20) и др. В дополнение к автомагистрали М10 Москва - Санкт-Петербург завершено строительство современной платной автомагистрали М11.

Общественный внутригородской транспорт

Перевозки пассажиров в Санкт-Петербурге выполняются следующими видами городского пассажирского транспорта: метрополитеном (5 линий протяженность эксплуатационного пути - 124,8 км, 72 станции и 7 пересадочных узлов), автобусами, городским электротранспортом (трамвай, троллейбус), железнодорожным транспортом пригородного сообщения и легковыми такси.

Железнодорожный транспорт

В городе имеется пять пассажирских железнодорожных вокзалов: Балтийский, Витебский, Ладужский, Московский, Финляндский. Две сортировочные станции (Санкт-Петербург-Сортировочный-Московский, Шушары), две портовые станции (Автово, Новый Порт). Через грузовые железнодорожные станции Петербурга проходит значительный объем грузов, в первую очередь перегружаемых на суда (экспортируемое сырье - металлы, удобрения, лес и др.) или, наоборот, с судов (импорт) в морском порту.

Водный транспорт

ФГУП "Администрация морского порта Санкт-Петербург" занимается организацией судоходства на территории целого ряда портов, находящихся на территории Санкт-Петербурга в восточной части Финского залива Балтийского моря: Большой порт Санкт-Петербург (включает 5 бассейнов: Восточный, Барочный, Пассажирский, рейд Лесного мола и Угольную Гавань); Василеостровский грузовой порт; Кронштадтской порт; порт Ломоносов.

Большой порт соединен с морем Морским каналом протяженностью 27 миль и открыт для захода судов круглый год. На западной оконечности Васильевского острова

расположен Морской пассажирский терминал для приема круизных лайнеров и паромов. В порту Санкт-Петербурга перегружаются нефтепродукты, металлы, лесные грузы, контейнеры, уголь, руда, химические грузы, металлолом.

В Санкт-Петербурге также развито малое судоходство по рекам и каналам. Многочисленные прогулочные суда обслуживают туристов, предлагая экскурсии по водным артериям города.

Воздушный транспорт

Пассажирские воздушные перевозки из Санкт-Петербурга осуществляются через аэропорт "Пулково", расположенный на южной окраине города. Из городов, обладающих лишь одним аэропортом для пассажирских перевозок, Санкт-Петербург является крупнейшим по населению в Европе. С декабря 2013 года работает новый централизованный пассажирский терминал, осуществляющий полное обслуживание международных рейсов, а также регистрацию на рейс и предполетные процедуры для внутренних рейсов. Терминал Пулково-2 (международные перевозки) закрыт. В аэропорту работает центр деловой авиации "Пулково-3" со своим аэровокзалом. В Санкт-Петербурге зарегистрирована государственная авиакомпания "Россия".

Наука

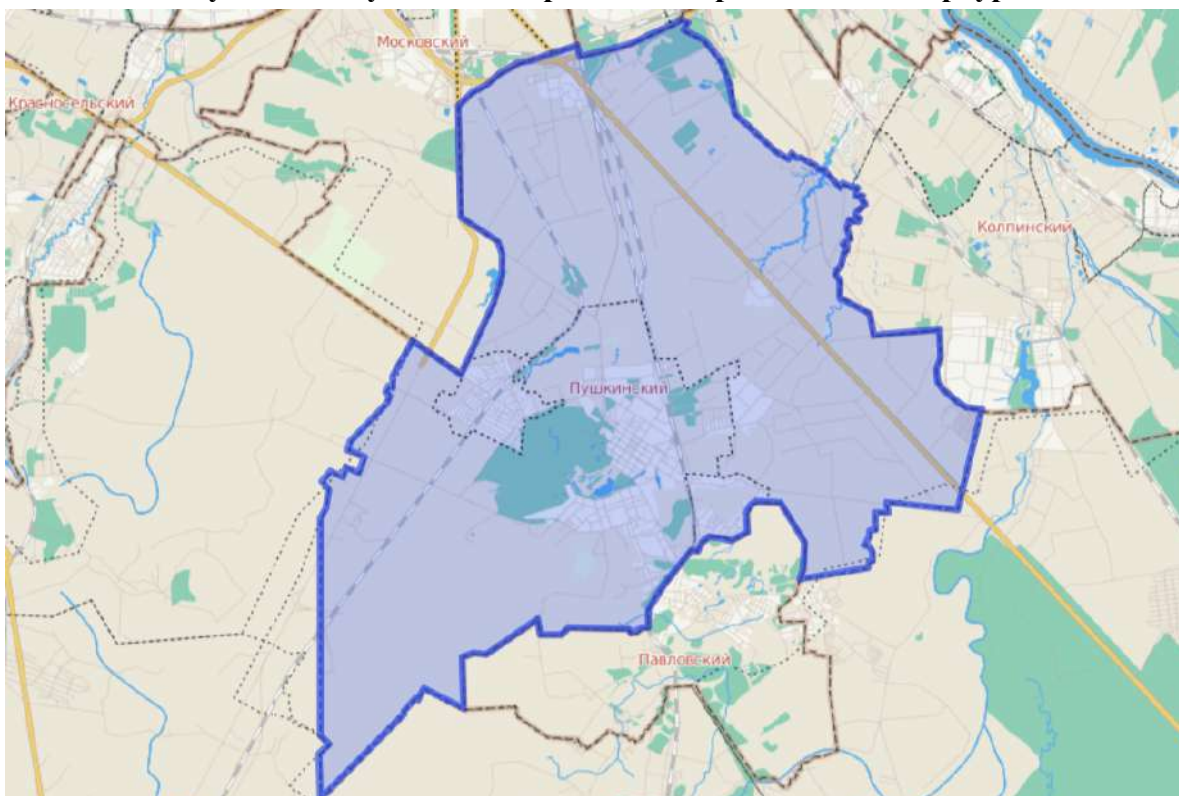
Санкт-Петербург - крупнейший научный центр России. В городе расположены: научный центр Российской академии наук; многочисленные научно-исследовательские институты.

Источник: официальный портал Администрации Санкт-Петербурга, <http://gov.spb.ru/>, данные Петростата, опубликованные на Интернет-портале <http://petrostat.gks.ru/default.aspx>, свободная энциклопедия "Википедия", <http://ru.wikipedia.org/wiki/Санкт-Петербург>.

6.2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ПУШКИНСКОГО РАЙОНА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Пушкинский район — административно-территориальная единица Санкт-Петербурга, расположенный в южной части города. На востоке граничит с Колпинским районом, на севере — с Фрунзенским и Московским, на западе — с Ломоносовским районом Ленинградской области, на юге — с Гатчинским и Тосненским районами Ленобласти.

Рисунок 6.3. Пушкинский район на карте Санкт-Петербурга



<https://spbmap.ru/district/pushkinsky-raion.html>

Название района связано с тем, что его администрация располагается в городе Пушкин.

Состав района

В состав района входят 5 муниципальных образований:

- город Павловск;
- город Пушкин;
- поселок Александровская;
- поселок Тярлево;
- поселок Шушары.

Площадь и население

Площадь района составляет 24 тыс. га. Численность населения на 2023 год составляет 263 732 человека, большая часть которого проживает в городе Пушкин.

История

- Пушкинский район образован 05 июня 1938 года в результате реорганизации городского совета в городе Пушкин в районный совет с непосредственным подчинением Ленгорсовету.
- 25 июля 1953 после упразднении Павловского района Ленинградской области Кузьминский, Московско-Славянский, Тярлевский сельсоветы были переданы в подчинение Пушкинскому райсовету.
- 21 июня 1958 был образован рабочий поселок Шушары с подчинением Пушкинскому райсовету, Московско-Славянский сельсовет ликвидирован.
- 26 марта 1959 город Павловск передан в подчинение Пушкинскому райсовету.
- 2 апреля 1959 были образованы рабочие поселки Александровская и Тярлево с подчинением Пушкинскому райсовету[2].
- В 1995 году на территории города Павловск образован самостоятельный Павловский район Санкт-Петербурга.
- В 2005 году территория Павловского района была вновь включена в состав Пушкинского района.

Достопримечательности

Главными достопримечательностями района являются государственные музей-заповедники "Царское Село" и "Павловск". Центр района – город Пушкин, один из крупнейших туристических центров Северо-Западного региона. В Пушкине традиционно выделяют две историко-культурные доминанты – железнодорожный Императорский вокзал и "русский Версаль" – Екатерининский дворец-музей, с примыкающими к нему многочисленными парками.

Экологическая обстановка

Экологическое состояние земель района, в зависимости от местоположения, существенно различается, но экологическая картина района, в целом, положительная. Это объясняется тем, что на территории отсутствуют крупные источники загрязнений и велика доля зеленых насаждений (парки, скверы, сады, лесополосы). Самой неблагоприятной с экологической точки зрения является северо-восточная часть района – там сконцентрированы крупные производственные предприятия, проходят автомагистрали. В микрорайонах, прилегающих к дворцовым ансамблям, экология близка к идеальной, в том числе благодаря большому количеству парков и зеленых зон.

Транспорт

Транспортная доступность Пушкинского района лучше, чем многих других пригородов Северной столицы. Хорошо развит общественный транспорт: по железной дороге от станции "Детское село" за 40 минут можно попасть практически в центр Петербурга (Витебский вокзал), за 15 минут – доехать до станции метро "Купчино". По железнодорожной линии от Витебского вокзала расположены станции Шушары, Паровозный музей, 21-й км, Детское Село, Павловск; по линии от Балтийского вокзала – станции Александровская и Кандакопшино. Кроме этого до станций метро "Московская", "Купчино", "Звездная" курсируют автобусы и маршрутные такси. Владельцам личного автотранспорта также очень удобно – есть транспортные развязки, выезды на КАД, откуда легко попасть в любые районы Санкт-Петербурга.

Автомобильное сообщение с городом происходит по двум основным магистралям – Пулковскому и Московскому шоссе. Для владельцев автотранспорта въезд в Петербург из южных пригородов затруднен в часы пик – на Пулковском шоссе нередко пробки.

По территории Пушкинского района проходят две магистрали международного значения: М-10 (трасса "Россия") и М-20 (Киевское шоссе).

В 2019 году в Пушкинском районе введена в эксплуатацию первая станция метро - "Шушары".

Промышленность

Промышленность Пушкинского района представлена предприятиями машиностроительной, полиграфической, пищевой, автомобильной, оборонной отраслей.

В Пушкинском районе расположены производственные зоны (ПЗ): Шушары-1, Шушары-2, Шушары-3, Пушкинская (Восточная), производственная зона у Казанского кладбища. Общая площадь составляет 2614 га.

Основные производственные предприятия, расположенные на территории Пушкинского района:

- ООО "Пушкинский машиностроительный завод" (бизнес-единица Группы компаний "ГЕОИЗОЛ") - производство сварных металлоконструкций и анкерной продукции;
- ООО "Гофра-2001" г. - производство строительных металлических конструкций;
- ООО "Питерформ" - производство частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей;
- ОАО "20 авиационный ремонтный завод" - предоставление услуг по ремонту, техническому обслуживанию и переделке летательных аппаратов;

- Филиал ООО "ГК "Дарница- производство хлеба и мучных кондитерских изделий, тортов и пирожных длительного хранения;
- Филиал ОАО "Асфальтобетонный завод № 1" - генеральный подряд в строительстве объектов транспортной инфраструктуры;
- ООО "Герофарм" (Группа компаний "Герофарм") - производство активных фармацевтических субстанций;
- ЗАО "Петербург Продактс Интернешнл" ("ППИ ЗАО") - производство бритвенных принадлежностей;
- ТОСП ООО "РусКо" - производство кондитерских изделий;
- ЗАО "Ленинградское строительно-монтажное управление Севзапэнерго-монтаж" - производство электромонтажных, санитарно-технических и прочих строительно-монтажных работ;
- ДСК "Славянский" - производство изделий для деревянного домостроения.

Недвижимость района

Благополучная экологическая обстановка, развитая инфраструктура и близость к центральной части Петербурга делает Пушкинский район весьма привлекательным для проживания.

В Пушкинском районе в последние годы ведется интенсивное жилищное строительство. В последние годы преимущественно на территории муниципального округа Шушары, возводится множество жилых комплексов эконом-класса. Также девелоперы в ответ на увеличение спроса со стороны состоятельных покупателей активно развивают элитную малоэтажную застройку.

Основной тип квартир, представленных на первичном и вторичном рынках жилья района, – малогабаритные студии, одно- и двухкомнатные квартиры в монолитно-кирпичных домах и монолитно-панельных высотках.

Пушкинский район обладает развитой социальной и торговой инфраструктурой. В городе Пушкине множество продуктовых и продовольственных магазинов шаговой доступности, кафе, ресторанов, зон активного отдыха, спортивных клубов, есть все необходимые объекты бытового обслуживания.

Выводы:

Для Пушкинского района Санкт-Петербурга можно выделить следующие характерные черты:

1. Близость крупнейшего мегаполиса Северо-Запада России - города Санкт-Петербурга.
2. Благоприятная экологическая обстановка.
3. Хорошее транспортное сообщение с Санкт-Петербургом и районами Ленинградской области.
4. В последние годы в Пушкинском районе возводится множество жилых комплексов эконом-класса. Спрос на недвижимость в Пушкинском районе постоянно растет.
5. Развитая инфраструктура, обеспечивающая району перспективу экономического развития.

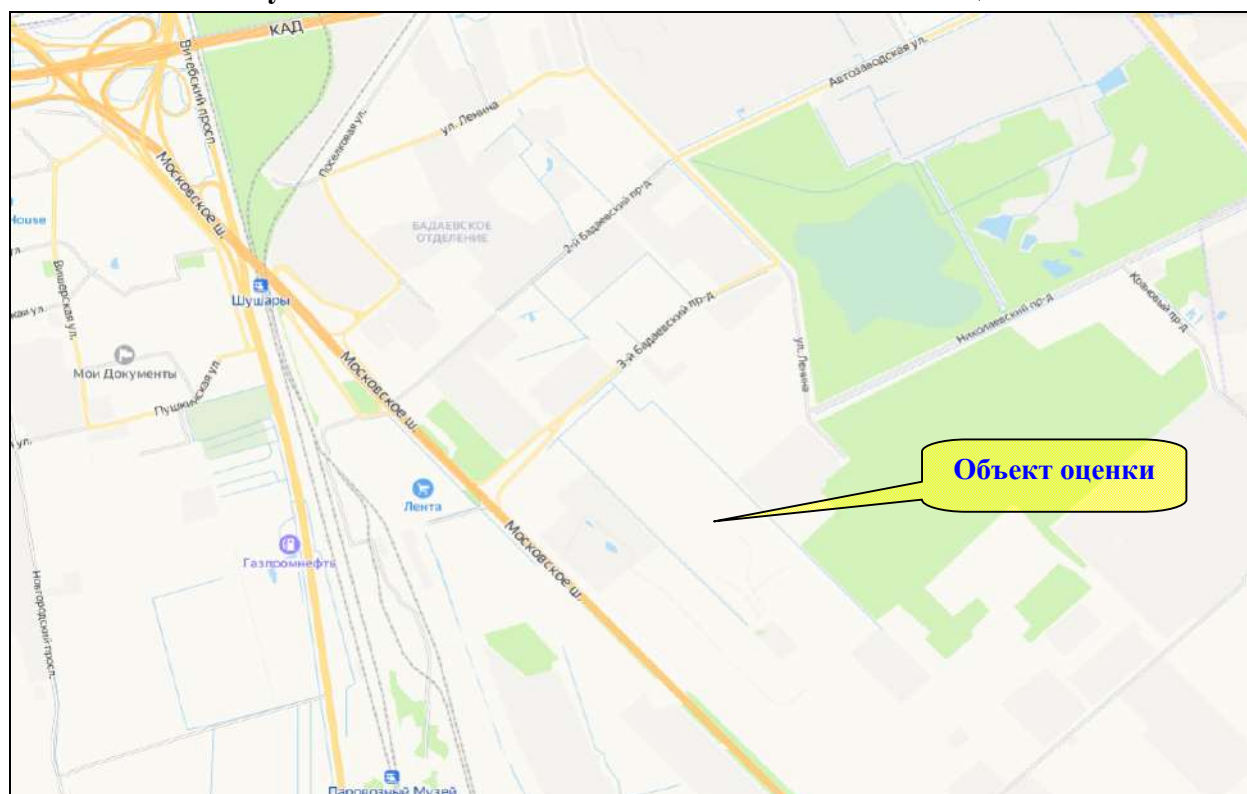
При подготовке обзора были использованы материалы "Бюллетень Недвижимости", размещенный на Интернет-портале http://www.bn.ru/sprav_raion.phtml?a=tabl&ID_spr=276, <https://www.gov.spb.ru/static>, <https://ru.wikipedia.org/wiki/>, данные Петростата.

6.3. ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в северной части Пушкинского района Санкт-Петербурга, по адресу: пос. Шушары, отд. Бадаевское, участок 227.

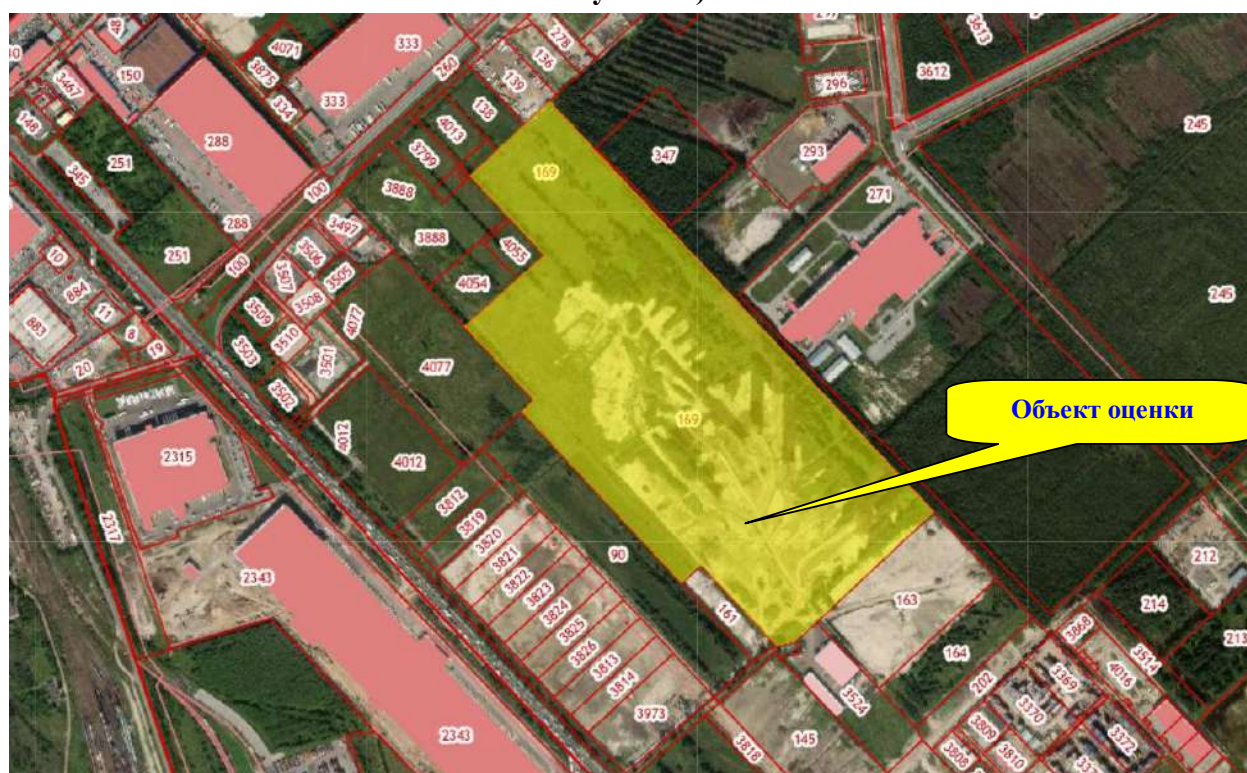
Локальное местоположение Объекта оценки приведено на рисунках 6.4. и 6.5.

Рисунок 6.4. Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Рисунок 6.5. Локальное расположение Объекта оценки с границами (снимок со спутника)



Источник: <https://roscadastr.com>

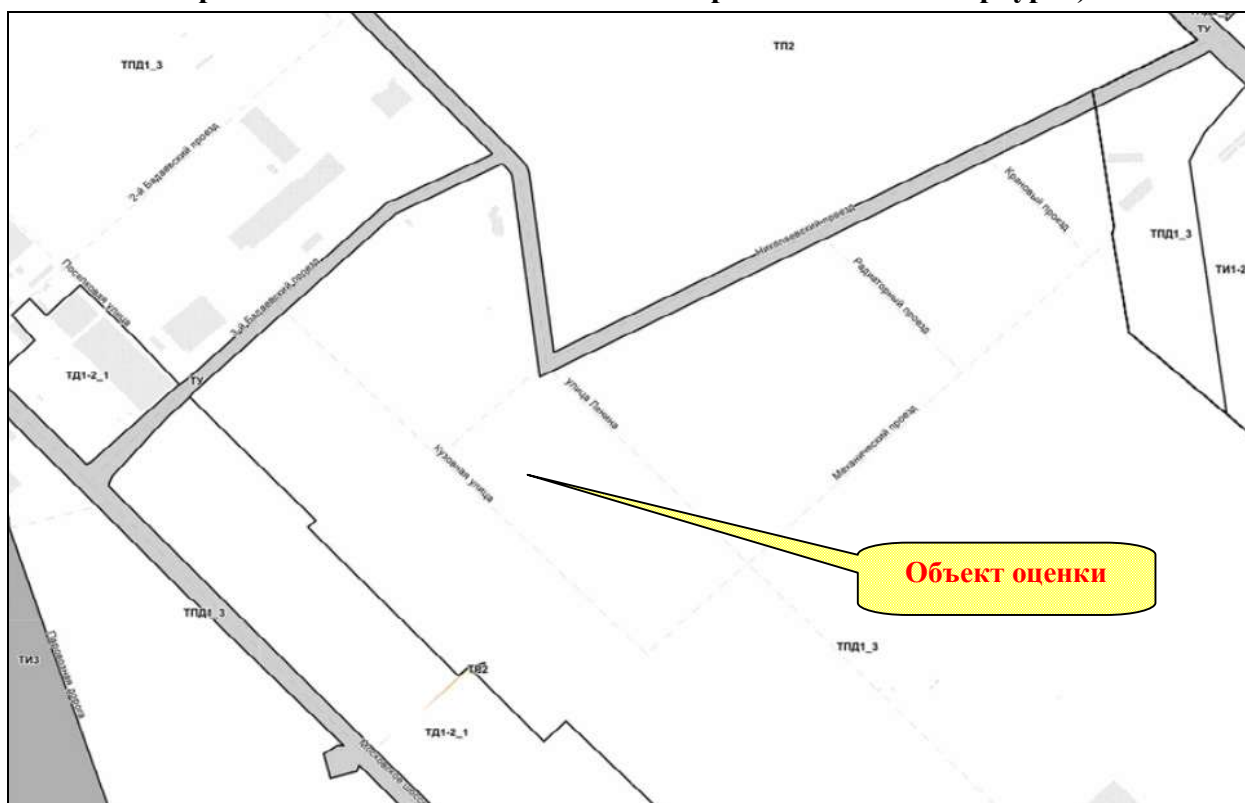
Ближайшее окружение Объекта оценки, расположенного в крупной промышленной зоне Санкт-Петербурга "Шушары", представлено преимущественно незастроенными земельными участками, а также земельными участками, с расположенными на них объектами производственно-складского назначения.

Градостроительное зонирование

В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга "О генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга" от 21.12.2005 года № 728-99 (с изменениями на 21.12.2023 г.), Объект оценки расположен в зоне П (производственная зона).

В соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга "О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга" от 21.06.2016 года № 524 (с изменениями на 01.09.2022 г.) Объект оценки расположен в подзоне ТДП1_3 - многофункциональной подзоне 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.

Рисунок 6.6. Локальное местоположение Объекта оценки (в соответствии с Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга)



Источник: <http://www.peterland.ru/pzz/>

Ближайшее окружение

Как отмечено выше, основу ближайшего окружения оцениваемого Объекта составляют здания и земельные участки производственно-складского назначения.

В непосредственной близости от Объекта оценки расположены: территория Воинского кладбища, распределительный складской центр магазина "Пятерочка", завод авто комплектующих ООО "Петерформ", складской комплекс Торгового Дома ЦСК, АЗС "Татнефть", складской комплекс "Армада Парк". Таким образом, профиль деятельности близлежащих предприятий и организаций связан в основном с производством и складскими услугами. Плотность застройки окружающих участков низкая.

Поскольку район расположения Объекта оценки удален от центра деловой активности Санкт-Петербурга, офисная функция здесь представлена только, как сопутствующая объектам недвижимости производственно-складского назначения.

Социальная инфраструктура

Из-за удаленности жилых строений социальная инфраструктура в непосредственной близости в районе расположения Объекта оценки практически не развита. Ближайшие продовольственные и промтоварные магазины, аптеки расположены на расстоянии около 2 км от Объекта оценки.

Экологическая обстановка

Экологическая обстановка в районе в целом считается неблагоприятной для проживания из-за низкого количества парков и скверов, а также сильной загазованности воздуха вдоль крупных магистралей.

Транспортная инфраструктура

Оцениваемый Объект характеризуется хорошей транспортной доступностью для грузового и легкового транспорта благодаря расположению вблизи основной магистрали Пушкинского района - Московского шоссе (около 400 м) с прямым выходом на федеральную трассу "Россия". Расстояние до съезда на КАД составляет около 4,0 км.

Подъезд к Объекту оценки грузового и легкового транспорта осуществляется по Московскому шоссе, далее 400 метров по грунтовой дороге. Въезд транспорта на территорию расположения Объекта оценки осуществляется через охраняемый пропускной пункт.

Наземный общественный транспорт в районе расположения оцениваемых объектов недвижимого имущества представлен автобусными маршрутами (№ 179, 192, 196, 388 и 521), проходящими по Московскому шоссе.

Интенсивность пешеходных потоков в районе расположения Объекта оценки – низкая.

Выводы из анализа местоположения:

В результате проведенных исследований в рамках предыдущих разделов Оценщиком были выявлены следующие факты:

1. Объект оценки находится в Пушкинском районе Санкт-Петербурга в промышленной зоне "Шушары" на расстоянии 4 км от съезда КАД.
2. Ближайшее окружение представляют объекты производственно-складского назначения.
3. Оцениваемый Объект характеризуется хорошей транспортной доступностью для грузового и легкового транспорта.
4. Интенсивность пешеходных потоков в районе расположения Объекта оценки – низкая.

6.4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание Объекта оценки выполнено на основании документации, фотоматериалов и иной информации, предоставленной в распоряжение Оценщика Заказчиком (см. Приложение № 2 к настоящему Отчету), а также на основании визуального осмотра оцениваемого участка, произведенного 18 января 2024 года Оценщиком в сопровождении представителя Заказчика.

Объектом оценки является земельный участок площадью 392 596 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пос. Шушары, отд. Бадаевское, участок 227.

6.4.1. Сведения об имущественных правах на Объект оценки

На основании данных представленных Заказчиком Объект оценки принадлежит на праве собственности ООО "ОЛЦ - Северо-Запад" (см. Приложение № 2 к настоящему Отчету).

6.4.2. Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки

На основании Задания на оценку и, учитывая предполагаемое использование результатов оценки имущества (для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства), оценка Объекта оценки проводится без учета существующих

обременений на Объект оценки со стороны третьих лиц в случае их наличия (в том числе договорами аренды или залога) за исключением частных сервитутов.

В соответствии с "Соглашением об установлении сервитута частного земельного участка" от 08 мая 2023 года ООО "Персей Фонд Активов"¹ (далее - Пользователю) предоставлено право ограниченного пользования (частный сервитут) частью земельного участка с кадастровым номером 78:42:1511501:169 площадью 5780 кв. м согласно схеме (см. Приложение № 2 к настоящему Отчету). Частный сервитут по условиям вышеуказанного Соглашения устанавливается бессрочно в интересах Пользователя для права прохода и проезда на безвозмездной основе.

6.4.3. Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки

Балансовая стоимость Объекта оценки составляет 424 138 000 рублей.

6.4.4. Сведения о физических свойствах Объекта оценки

Основные характеристики Объекта оценки представлены в таблице № 6.1

Таблица 6.1. Основные характеристики Объекта оценки

Параметр	Значение (описание)
Адрес места нахождения	Санкт-Петербург, пос. Шушары, отд. Бадаевское, участок 227
Площадь земельного участка, кв. м	392 596
Кадастровый (условный) номер	78:42:1511501:169
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	409 714 716,72
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения складских объектов
Оцениваемые права	Право собственности
Собственник	ООО "ОЛЦ - Северо-Запад"
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации прав № 083809 серия 78-АБ от 15.06.2004 года
Балансовая стоимость	424 138 000 рублей
Территориальные зоны в соответствии с Правилами землепользования и застройки ²	подзона ТДП1_3 - многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных в зоне влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей.
Функциональные зоны Генплана ³	зона П - производственная зона
Форма	Сложной многоугольной конфигурации
Наличие инженерных коммуникаций земельного участка	Отсутствуют
Фактическое использование	По внешним признакам участок не используется
Улучшения (здания и строения) земельного участка	Отсутствуют
Границы участка	Ограждения отсутствуют
Подъезд	По грунтовой дороге, со стороны Московского шоссе

Источник: данные сайта Федеральной службы государственной регистрации и картографии "Росреестр" (<http://pk5.rosreestr.ru/>) и сайта <https://mo-koltushi.ru/%D0%BF%D0%B7%D0%B7>.

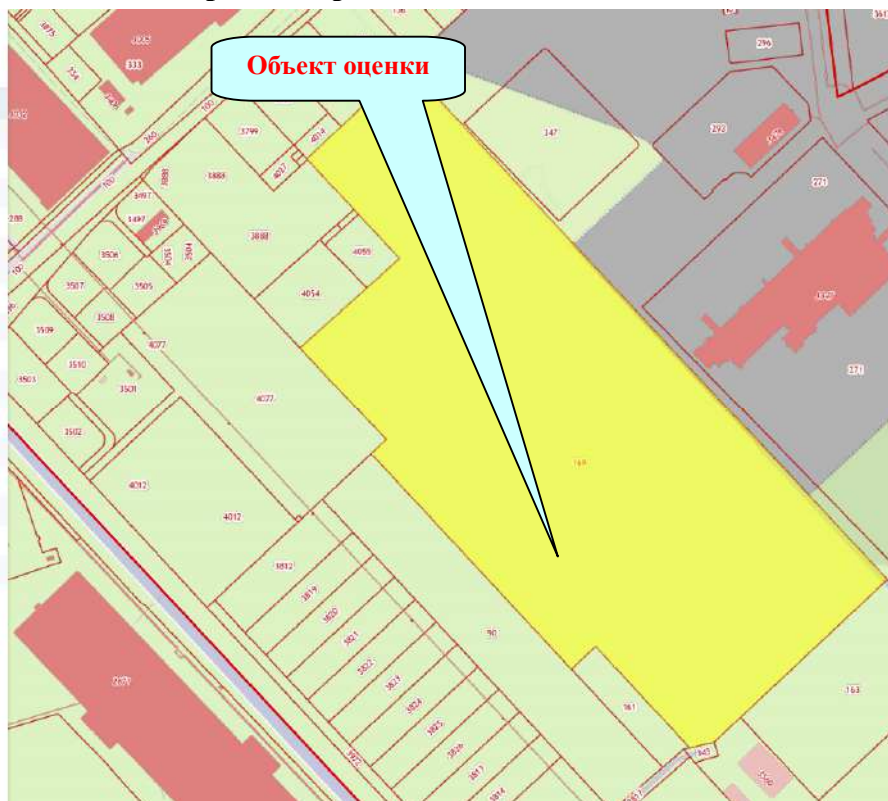
¹ ООО "Персей Фонд Активов" (ИНН 781145988);

² Постановлением Правительства Санкт-Петербурга "О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга" от 21.06.2016 года № 524 (с изменениями на 01.09.2022 г.)

³ Закон Санкт-Петербурга "О генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга" от 21.12.2005 года № 728-99 (с изменениями на 21.12.2023 г.)

Рисунок 6.7. Кадастровая карта Объекта оценки

Земельный участок 78:42:1511501:169	
Санкт-Петербург, поселок Шушары, отд. Бадяевское, участок 227	
Для размещения складских объектов	
План 2D → План 3D →	
Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Акт	Земельный участок
Кадастровый номер	78:42:1511501:169
Кадастровый квартал	78:42:1511501
Адрес	Санкт-Петербург, поселок Шушары, отд. Бадяевское, участок 227
Площадь участка	392 596 кв. м
Статус	Раннее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения складских объектов
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	409 714 716,72 руб.
Дата определения	01.01.2022
Дата утверждения	-
Дата внесения сведений	08.01.2023
Дата применения	01.01.2023



Источник: данные сайта Федеральной службы государственной регистрации и картографии "Росреестр" (<https://pkk.rosreestr.ru/>).

Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Других факторов и характеристик, относящихся к оцениваемому земельному участку и существенно влияющих на его стоимость, не выявлено.

Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении № 1 к настоящему Отчету.

Выводы по описанию Объекта оценки:

1. Объект оценки относится к достаточно крупным земельным участкам с площадью 392 596 кв. м.
2. В соответствии с разрешенным использованием оцениваемый земельный участок предназначен для размещения складских объектов.
3. Право собственности Объекта оценки обременено частным сервитутом на право прохода и проезда.
4. Инженерными коммуникациями Объект оценки не обеспечен.
5. По внешним признакам оцениваемый Объект на дату оценки не используется.

6.5. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведенных исследований в рамках предыдущих разделов Оценщиком были выявлены следующие факты:

1. Объект оценки расположен в Пушкинском районе Санкт-Петербурга в промышленной зоне "Шушары" на расстоянии 4 км от съезда КА.
2. В соответствии с Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга Объект оценки расположен в подзоне ТДП1_3 - многофункциональной подзоне 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.

3. Интенсивность движения пешеходных потоков в районе расположения Объекта оценки - низкая. Транспортная доступность - хорошая.
4. Инженерными коммуникациями Объект оценки не обеспечен.
5. Основу ближайшего окружения Объекта оценки составляют земельными участками, с расположенными на них объектами производственно-складского назначения. Плотность застройки окружающих территорий - низкая.

Выше перечисленные факты позволяют Оценщику выбрать для дальнейшего рассмотрения соответствующий сегмент рынка недвижимости, в котором следует позиционировать оцениваемый Объект - *под размещение объектов производственно-складского назначения.*

7. АНАЛИТИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ

На рыночную стоимость оцениваемого имущества существенное влияние оказывают общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения Объекта оценки. Ниже кратко приведены общеэкономические обзоры России, Санкт-Петербурга и Ленинградской области, а также обзор рынка оцениваемого имущества, с учетом особенностей, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

7.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РОССИИ В 2023 ГОДУ

Таблица 7.1. Основные экономические и социальные показатели Российской Федерации за 2023 год

Показатель	2023 год	в % к 2022 году	декабрь 2023 года	в % к		Справочно		
				декабрю 2022 года	ноябрю 2023 года	2022 года в % к 2021 года	декабрь 2022 года в % к	
							декабрю 2021 года	ноябрю 2022 года
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		105,1		105,5	111,9	96,7	97,4	111,6
Индекс промышленного производства		103,5		102,7	109,7	100,7	97,8	111,6
Продукция сельского хозяйства, млрд руб.	8341,3	99,7	316,3	105,5	58,1	111,3	107,2	41,3
Ввод в действие жилых домов, млн. кв. м общей площади жилых помещений	110,4	107,5	17,2	182,2	245,3	111,0	82,8	173,4
Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	5547,2	99,4	470,1	99,5	101,3	97,7	95,7	102,4
железнодорожного транспорта	2638,0	100,0	209,0	93,4	96,3	99,9	100,8	100,9
Оборот розничной торговли, млрд руб.	47404,9	106,4	4943,5	110,2	116,9	93,5	89,6	117,2
Объем платных услуг населению, млрд руб.	14770,7	104,4	1358,5	104,7	105,3	105,0	103,1	105,2
Индекс потребительских цен		105,9		107,4	100,7	113,8	111,9	100,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		104,0		119,2	96,9	111,4	96,7	99,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 и старше), млн. чел.	2,4	81,4	2,3	82,5	102,5	81,3	86,2	101,1
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн. чел.	0,5	75,9	0,4	75,2	100,6	48,7	72,6	101,4

Таблица 7.2. Показатели среднемесячной заработной платы по России за январь-ноябрь 2023 года

Показатель	январь-ноябрь 2023 год	в % к январь-нояб. 2022 году	ноябрь 2023 года	в % к		Справочно		
						январь-нояб. 2022 года в % к январь-нояб. 2021 года	ноябрь 2022 года в % к	
				ноябрю 2022 года	октябрю 2023 года		ноябрю 2021 года	октябрю 2022 года
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:								
номинальная, руб.	70969	113,8	73383	115,2	99,4	112,7	112,3	100,9
реальная		107,6		107,2	98,3	98,9	100,3	100,5

Производство ВВП

Объем ВВП России за 2023 г., по первой оценке, составил в текущих ценах 171041,0 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2022 г. составил 103,6%. Индекс-дефлятор ВВП за 2023 г. по отношению к ценам 2022 г. составил 106,3%.

Производство товаров и услуг

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 105,1%, в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 105,5%.

Индекс промышленного производства в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 103,5%, в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 102,7%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 98,7%, в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 98,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 107,5%, в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 105,1%.

Индекс производства пищевых продуктов в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 105,9%, в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 104,4%.

Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 104,5%, в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 96,4%.

Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 113,6%, в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 121,4%.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в 2023 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 8341,3 млрд рублей, в декабре 2023 г. - 316,3 млрд рублей.

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2023 г. составил 15092,3 млрд рублей, или 107,9% (в сопоставимых ценах) к уровню 2022 г., в декабре 2023 г. - 2197,8 млрд рублей, или 108,7% к соответствующему периоду предыдущего года.

Жилищное строительство. В декабре 2023 г. возведено 3,0 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 47,9 тыс. жилых домов. Всего построено 257,2 тыс. новых квартир.

В 2023 г. возведено 14,3 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 431,5 тыс. жилых домов. Всего построено 1449,4 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 58,7 млн кв. метров, или 53,1% от общего объема жилья, введенного в 2023 году.

Рынок жилья

В IV квартале 2023 г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья, по предварительным данным, составили соответственно 104,7% и 103,1%.

На первичном рынке жилья цены выросли от 2,9% на элитные квартиры до 5,5% на квартиры улучшенного качества.

На вторичном рынке повышение цен составило от 1,4% на элитные квартиры до 3,2% на квартиры среднего качества (типовые).

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в 2023 г. составил 47404,9 млрд рублей, или 106,4% (в сопоставимых ценах) к 2022 г., в декабре 2023 г. - 4943,5 млрд рублей, или 110,2% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Рынок платных услуг населению

В 2023 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 14770,7 млрд рублей, или 104,4% (в сопоставимых ценах) к 2022 г., в декабре 2023 г. - на 1358,8 млрд рублей, или 104,7% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Оптовая торговля

Оборот оптовой торговли в 2023 г. составил 136893,3 млрд рублей, или 110,9% (в сопоставимых ценах) к 2022 году. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 29,2% оборота оптовой торговли.

Потребительские цены

В декабре 2023 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары - 101,5%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,1%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в декабре 2023 г. составил 100,4%, с начала года - 106,8% (в декабре 2022 г. - 100,0%, с начала года - 114,3%).

В декабре 2023 г. цены на продовольственные товары выросли на 1,5% (в декабре 2022 г. - на 0,6%).

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2023 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 96,9%, из него в добыче полезных ископаемых - 89,7%, в обрабатывающих производствах - 99,2%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 101,0%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 99,9%.

Цены на грузовые перевозки

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в декабре 2023 г., по предварительным данным, составил 102,5%.

Реальные денежные доходы

Реальные денежные доходы, по оценке, в 2023 г. по сравнению с 2022 г. увеличились на 4,6%, в IV квартале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - на 6,8%

Заработная плата.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2023 г. составила 73383 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 15,2%.

Занятость и безработица

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в декабре 2023 г. составила 76,5 млн человек, из них 74,2 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,3 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в декабре 2023 г. составил 61,3%.

Выводы:

- Индекс промышленного производства в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 103,5%, в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 102,7%.
- В IV квартале 2023 г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья, по предварительным данным, составили соответственно 104,7% и 103,1%.
- Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в декабре 2023 г. составил 100,4%, с начала года - 106,8% (в декабре 2022 г. - 100,0%, с начала года - 114,3%).
- Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2023 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 96,9%.
- Реальные денежные доходы, по оценке, в 2023 г. по сравнению с 2022 г. увеличились на 4,6%, в IV квартале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - на 6,8%.
- Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2023 г. составила 73383 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 15,2%.
- Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в декабре 2023 г. составил 61,3%.

При подготовке обзора были использованы материалы, опубликованные на Интернет-портале Федеральной службы государственной статистики (<https://rosstat.gov.ru/>).

7.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-ДЕКАБРЕ 2023 ГОДА

Таблица 7.3. Основные показатели, характеризующие социально-экономическое положение Санкт-Петербурга и Ленинградской области за 2023 год

Показатель	Санкт-Петербург		Ленинградская область		Справочно: Россия в % к январю-декабрю 2022
	январь-декабрь 2023	в % к январю-декабрю 2022	январь-декабрь 2023	в % к январю-декабрю 2022	
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд рублей	27773,2	87,5	4047,6	108,3	109,7
Индекс промышленного производства	х	109,9	х	108,0	103,5
Объем работ по виду деятельности "строительство", млрд рублей	578,3	107,7	268,1	111,6	107,9
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	3482,7	100,2	4186,4	105,5	107,5
Объем продукции сельского хозяйства, млрд рублей	х	х	129,1	100,7	99,7
Объем услуг по транспортировке и хранению (в действующих ценах), млрд рублей	1628,7	120,8	319,9	120,9	
Объем услуг в сфере телеком- муникаций (в действующих ценах), млрд рублей	160,2	102,9	2,1	82,3	
Оборот оптовой торговли, млрд рублей	19748,7	89,9	836,8	101,3	110,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2354,1	110,9	688,0	106,6	106,4
Оборот общественного питания, млрд рублей	198,6	118,9	24,8	112,9	112,3
Объем платных услуг населению, млрд рублей	818,2	104,1	131,2	105,7	104,4
Средняя численность работников организаций (в январе-ноябре), тыс. человек	1569	100,8	404	100,7	100,4
Численность официально зарегистрированных безработных на конец декабря, тыс. человек	11,7	77,4	2,8	69,8	75,2
Начисленная среднемесячная заработная плата одного работника (в январе-ноябре) номинальная, рублей	91886	112,7	65480	114,4	113,8
реальная	х	106,8	х	108,1	107,6
Просроченная задолженность по заработной плате (на 1 января 2024 года), млн рублей	76,5	108,5	0,9	3,7	80,1
Индекс потребительских цен (декабрь 2023 года в % к декабрю 2022 года)	х	106,8	х	106,0	107,4
Численность постоянного населения (на 1 января 2024 года), тыс. человек	5598,5	99,97	2035,0	100,6	99,8

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в январе-декабре 2023 года по сравнению с январем-декабрем 2022 года в Санкт-Петербурге составил 109,9%, в Ленинградской области - 108,0%.

В Санкт-Петербурге наблюдался рост объемов в обрабатывающих производствах на 11,4%. Снижение зафиксировано в добывающих отраслях - на 29,4%, в обеспечении электрической энергией, газом, паром - на 1,3%, в водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - на 0,2% относительно января-декабря 2022 года.

В Ленинградской области положительная динамика отмечалась в добыче полезных ископаемых - рост на 9,0% и в обрабатывающих производствах - на 11,3%. Снижение объемов производства наблюдалось в энергетическом секторе, тепло- и газоснабжении - на 5,0%, в водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - на 1,4%.

В Санкт-Петербурге на долю обрабатывающих производств приходилось 90% объемов продукции промышленности в городе.

Рост отмечался в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий - на 40%, машин и оборудования - на 28%, лекарственных средств и материалов - на 23%, одежды - на 15%. Больше, чем годом ранее, выпущено резиновых и пластмассовых изделий - на 11%, электрооборудования - на 9%, бумаги и бумажных изделий - на 8%, готовых металлических изделий - на 8%, химических веществ и продуктов - на 6%.

Выпуск автотранспортных средств сократился в 24,4 раза, комплектующих и принадлежностей для автотранспортных средств - в 2,8 раза, металлургической продукции - на 14%, прочих транспортных средств и оборудования (включая вагоностроение и судостроение) - на 3%, табачных изделий - на 10%, пищевых продуктов - на 7%, напитков - на 1% относительно аналогичного периода 2022 года.

В Ленинградской области на долю обрабатывающих производств приходился 81% объемов областной промышленности.

Возросли объемы выпуска химических веществ и продуктов - в 1,8 раза, прочих транспортных средств и оборудования (включая вагоностроение и судостроение) - в 1,8 раза, готовых металлических изделий - на 45%, компьютеров, электронных и оптических изделий - на 37%. Производство одежды увеличилось в 1,5 раза, лекарственных средств и материалов - на 24%, электрического оборудования - на 15%, бумаги и бумажных изделий - на 9%, пищевых продуктов - на 7%, кокса и нефтепродуктов - на 2%. Снижение объемов наблюдалось в производстве комплектующих и принадлежностей для автотранспортных средств - в 2,4 раза, табачных изделий - на 24%, машин и оборудования - на 20%, продукции обработки древесины - на 11%, металлургической продукции - на 8%, напитков - на 5%.

Строительство

В январе-декабре 2023 года объем работ по виду деятельности "строительство" увеличился в Санкт-Петербурге на 7,7%, в Ленинградской области - на 11,6% и составил 578,3 млрд рублей в городе и 268,1 млрд рублей в области.

В январе-декабре 2023 года объемы жилищного строительства выросли в Санкт-Петербурге на 0,2%, в Ленинградской области - на 5,5% по сравнению с январем-декабрем 2022 года. Введено в действие 3,5 млн кв. м (79,1 тыс. квартир) в городе и 4,2 млн кв. м (60,9 тыс. квартир) в области, включая жилые дома, построенные на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.

В Санкт-Петербурге лидерами по вводу жилья являются Приморский район - 768 тыс. кв. м и Невский район - 473 тыс. кв. м.

Населением за счет собственных средств и с помощью кредитов банков построено 999 домов общей площадью 220 тыс. кв. м (6,3% от общего ввода), что на 15,3% меньше, чем в январе-декабре 2022 года.

В Ленинградской области лидерами по вводу жилья остаются Всеволожский район, где построено 2092 тыс. кв. м, Ломоносовский район - 628 тыс. кв. м. Ввод жилья в этих районах составил 65% от общего ввода по области.

Населением за счет собственных средств и с помощью кредитов банков построено 18,8 тыс. домов общей площадью 2493 тыс. кв. м (59,6% от общего ввода жилья в Ленинградской области), что на 3,8% меньше, чем в январе-декабре 2022 года.

Транспортировка и хранение

В Санкт-Петербурге в январе-декабре 2023 года объем коммерческих перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства) составил 18,4 млн тонн, что на 9,5% меньше, чем в январе-декабре 2022 года, в Ленинградской области - 2,0 млн тонн, на 2,3% больше.

Объем перевозок пассажиров автобусами по маршрутам регулярных перевозок в Санкт-Петербурге составил 647 млн человек, что на 22,5% больше, чем в январе-декабре 2022 года. В Ленинградской области автобусами перевезены 71 млн человек, или на 11,7% больше.

Сельское хозяйство

Объем производства сельскохозяйственной продукции хозяйствами всех категорий Ленинградской области, включая производителей Санкт-Петербурга, в 2023 году, по предварительным данным, составил 129,1 млрд рублей, по сравнению с 2022 годом увеличился в сопоставимых ценах на 0,7%.

Потребительский рынок

В январе-декабре 2023 года индекс потребительских цен в Санкт-Петербурге составил 106,8%, в Ленинградской области - 106,0% (против 111,5% и 110,8%, соответственно, в январе-декабре 2022 года).

Прирост цен на продовольственные товары в Санкт-Петербурге составил 7,2%, в Ленинградской области - 6,5%.

Прирост цен на непродовольственные товары в Санкт-Петербурге составил 5,7%, в Ленинградской области - 4,4%.

Потребительский рынок

Оборот оптовой торговли в Санкт-Петербурге составил 19,7 трлн рублей, что на 10,1% меньше, чем в январе-декабре 2022 года, в том числе по организациям оптовой торговли 16,3 трлн рублей (на 12,3% меньше). В Ленинградской области - 837 млрд рублей, что на 1,3% больше соответствующего периода 2022 года, в том числе по организациям оптовой торговли 619 млрд рублей, на 7% больше.

Оборот розничной торговли в Санкт-Петербурге составил 2354 млрд рублей, что на 10,9% больше, чем в январе-декабре 2022 года, в Ленинградской области - 688 млрд рублей, на 6,6% больше. В структуре оборота по-прежнему преобладали непродовольственные товары, в Санкт-Петербурге их доля составила 64% (в январе-декабре 2022 года - 63%), в области - 53% (52%).

Рынок труда

Средняя численность работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) в ноябре 2023 года составила в Санкт-Петербурге 1586 тыс. человек, в Ленинградской области - 407 тыс. человек и по сравнению с ноябрем 2022 года в городе возросла на 1,3%, в области - на 0,8%.

В декабре 2023 года уровень зарегистрированной безработицы в городе и в области был ниже среднероссийского (0,6%) и составил на конец декабря 2023 года в Санкт-Петербурге 0,4%, в Ленинградской области - 0,3% к численности рабочей силы.

Заработная плата

Заработная плата в январе-ноябре 2023 года увеличилась в Санкт-Петербурге на 12,7%, в Ленинградской области - на 14,4% по сравнению с январем-ноябрём 2022 года.

По сравнению со средним показателем по России (71,0 тыс. рублей) среднемесячная заработная плата в Санкт-Петербурге была выше на 29,5%, в Ленинградской области - ниже на 7,7%.

Реальная заработная плата в январе-ноябре 2023 года по сравнению с январем-ноябрём 2022 года возросла в городе на 6,8%, в области - на 8,1%.

Демография

По предварительной оценке, на 1 января 2024 года численность постоянного населения в Санкт-Петербурге составила 5598 тыс. человек и с начала 2023 года уменьшилась на 1,5 тыс. человек, или на 0,03%. В Ленинградской области численность жителей составила 2035 тыс. человек и с начала 2023 года увеличилась на 11,2 тыс. человек, или на 0,6%.

Выводы:

- Индекс промышленного производства в январе-декабре 2023 года по сравнению с январем-декабрём 2022 года в Санкт-Петербурге составил 109,9%, в Ленинградской области - 108,0%.
- В январе-декабре 2023 года объём работ по виду деятельности "строительство" увеличился в Санкт-Петербурге на 7,7%, в Ленинградской области - на 11,6% и составил 578,3 млрд рублей в городе и 268,1 млрд рублей в области.
- В январе-декабре 2023 года индекс потребительских цен в Санкт-Петербурге составил 106,8%, в Ленинградской области - 106,0% (против 111,5% и 110,8%, соответственно, в январе-декабре 2022 года).
- Объём перевозок пассажиров автобусами по маршрутам регулярных перевозок в Санкт-Петербурге составил 647 млн человек, что на 22,5% больше, чем в январе-декабре 2022 года. В Ленинградской области автобусами перевезены 71 млн человек, или на 11,7% больше.
- Реальная заработная плата в январе-ноябре 2023 года по сравнению с январем-ноябрём 2022 года возросла в городе на 6,8%, в области - на 8,1%.

При подготовке обзора было использовано сообщение Петростата, опубликованное на официальном сайте Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Санкт-Петербургу и Ленинградской области (https://78.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/IV_%D0%BA%D0%B2_2023.pdf).

7.3. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ IV КВАРТАЛА 2023 ГОДА

На конец последнего квартала 2023 года 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.7.1. Динамика средней стоимости земли под коммерческую застройку



Источник: данные компании "АйБи ГРУПП"

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 территории комплексного освоения и в окраинных районах со сложившейся инфраструктурой.

В наибольшей степени на цену земли оказывает влияние местоположение: удаленность 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 остается площадь участка.

Рисунок.7.2. Динамика стоимости земли под жилую застройку



Источник: данные компании "АйБи ГРУПП"

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 функций. В среднем стоимость удачно расположенного земельного участка под жилье 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.

Таблица 7.4. Торги Фонда имущества Санкт-Петербурга, состоявшиеся с начала 2023 года

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.	Конечная цена, руб./кв. м	Коеф-т превышения
Санкт-Петербург, пр. Народного Ополчения, уч. 1 (северо-западнее пересечения с Трамвайным пр.)	9-745	Для размещения 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. А) К	1-504	Под складские цели	Ежегодная арендная плата	870-816	579	26.01.2023	подана одна заявка (ООО «Система») К	870-816	579	1,00
Санкт-Петербург, м/о Горелово, д. 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») К	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») К	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») К	1-842-438	507	1,00
Санкт-Петербург, Выборгское шоссе, уч. 1 (северо-западнее д. 3, в. 1, лит. А по Выборгскому шоссе) К	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 территория 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

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.	Конечная цена, руб./кв. м	Коеф-т превышения
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 Полиграфическим пр-дом) К	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, Саткиновская дор., уч. 4 (ул. 18, лит. А) К	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 (преж. кв. 51 Северо-Приморской части, ограниченной Яхтенной 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.) К	7-107	Для хранения авто транспорта	Ежегодная арендная плата	2-650-000	373	21.06.2023	ООО «МИРОС»	4-876-000	686	1,84
Санкт-Петербург, Приморский пр., уч. 1 (юго-восточнее д. 30 по Приморскому пр.) К	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

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.	Конечная цена, руб./кв. м	Коеф-т превышения
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. А 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 «Петро-ЭнергоРемонт»	2 186 021	1 766	4,24

При подготовке обзора использовалась информация, размещенная на сайте: https://www.iggroup.ru/_files/analytica/2023/4Q/rinok_zemli_4_kv.pdf.

7.4. ИНВЕСТИЦИИ В ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ

В 2023 году инвестиции в земельные участки составили 112 млрд рублей, что на 51% больше результатов 2022 г., но на 14% меньше, чем в 2021 г. В общей сложности девелоперы купили 1 248 га, из которых 1 071 га (за 98 млрд руб.) предназначены для строительства жилой недвижимости и апартаментов.

Значительная часть "земельных" сделок в 2023 году была заключена с участками, для которых уже разработана градостроительная документация. Рост ключевой ставки ЦБ РФ поставил под сомнение покупку проектов без градостроительной документации, когда еще невозможно получить проектное финансирование и необходимо брать дорогой бридж-кредит (ставка по "бриджу" - плюс 3–5% к ключевой ставке ЦБ).

Для продавца такая сделка — это способ зафиксировать прибыль, а покупатель может сразу получить проектное финансирование и приступить к реализации проекта.

- Холдинг Setl Group приобрел у ГК Nordest участок площадью 933 га в Приморском районе;
- Legenda купила у ЛСР площадку на территории бывшего завода "Севкабель" (10,2 га);
- "Строительный трест" приобрел у ЛСР участок на Шкиперском протоке, 19 (3,97 га);
- Element Development стал владельцем участка ЛСР с готовым проектом комплекса апартаментов на Петровском острове (2,2 га);
- "ДВА Групп" купила у ФСК проект строительства апартаментов на Московском шоссе (1,1 га).

Под строительство коммерческой недвижимости агломерации было куплено 177 га (на 13,5 млрд руб.).

Ряд сделок 2023 года поддерживает сложившийся в регионе тренд на развитие рекреационной недвижимости. Рост внутреннего туризма является мощным толчком для развития рекреационных комплексов под Петербургом, который уже сейчас является одним из основных направлений для семейного отдыха и туров выходного дня.

- Element Development купил участок в Сестрорецке под строительство SPA-центра (2,5 га);
- "Строительный трест" приобрел недостроенную базу отдыха ЛНПО "Авангард" в Орехово под строительство курортного комплекса (34 га).

Большая часть купленных земельных площадок предполагают размещение складской и индустриальной недвижимости. Имеющееся предложение не способно удовлетворить текущий спрос арендаторов, поэтому растет число запросов на покупку

участков для строительства производственных зданий для собственных нужд компаний и по схеме built-to-suit. Для многих компаний это становится единственным вариантом получения необходимого объекта.

- Wildberries купил площадку на территории индустриального парка М10 (29,8 га);
- Фармацевтическая группа "Полисан" (11 га), строительная компания "СМТ" (2 га) производитель мебели "Современная лаборатория" (1,15 га) купили площадки в промышленном парке "Софийский";
- "Промбокс" приобрел площадку у Эталона в индустриальном парке Greenstate (4,7 га).

Рисунок.7.3. Динамика объема инвестиций в земельные участки под строительство жилья по зонам



Источник: Nikoliers

7.5. ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

Инвесторы из России и дружественных стран благодаря изменению геополитической ситуации уходу иностранных компаний с российского рынка смогли пополнить свои портфели недвижимости качественными объектами.

Ограничением для рынка инвестиций в коммерческую недвижимость в 2024 г. станет не только сокращение активов институционального качества в продаже, но и дорогое заемное финансирование. Высокая ключевая ставка ЦБ РФ сдерживает возможности как для вложений в готовые проекты, так и для нового девелопмента, не предполагающего субсидированных ставок для финансирования.

Ситуация на рынке для жилых девелоперов все еще остается нестабильной: после повышения ключевой ставки ЦБ РФ ухудшились условия проектного финансирования и бридж-кредитования, а снижение доступности ипотеки может уже в ближайшее время привести к охлаждению спроса. Более уверенно себя чувствуют крупные федеральные игроки, имеющие собственные производственные и строительные мощности, а также сильный бренд на рынке, обеспечивающий высокую лояльность аудитории и стабильный спрос.

Многие девелоперы накопили внушительный земельный банк: за последние три года застройщики купили в агломерации около 3 тыс. га. Поэтому некоторые компании решают продать некоторые участки, зафиксировав свою прибыль, и инвестировать вырученные средства в строительство текущих проектов.

Т.к. большая часть участков в черте города приобреталась несколько лет назад до их значительного подорожания, для многих девелоперов выход из проекта после получения РНС является очень выгодным вариантом. Кроме того, на фоне дефицита

площадок, готовых к строительству жилых объектов, на один лот в хорошей локации зачастую претендуют несколько застройщиков, и собственники имеют возможность выбирать наиболее привлекательные условия сделки.

Как только ситуация со спросом станет более позитивной и прогнозируемой, компании, накопившие земельный банк, вернуться к активному запуску проектов. Пока же застройщики переориентировались на освоение имеющихся площадок.

При подготовке обзора использовалась информация, размещенная на сайте: <https://nikoliers.ru/upload/iblock/cfa/5wz5g4pik8k48xqcqfl2xl8echd6gw28.pdf>.

7.6. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Основными ценообразующими факторами для земельных участков стандартно считаются местоположение, обеспеченность инженерными коммуникациями и характеристики доступа. Наибольшее влияние на цену земельного участка оказывает его местоположение.

В рамках настоящего Заключения анализ ценообразующих факторов земельных участков основан на данных издания под редакцией Л. А. Лейфера "Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Части 1 и 2".

Передаваемые имущественные права

Важным моментом при выборе земельного участка являются передаваемые имущественные права на него. Потенциальные покупатели отдают предпочтение приобретению земельного участка с оформленным правом собственности перед правом аренды.

Местоположение земельного участка

Местонахождение недвижимости - наиболее значимый фактор. В каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район области может быть отнесен к дорогим или более дешевым.

Основным ценообразующим фактором характеризующим местоположение земельных участков, расположенных за пределами крупного регионального центра, является их близость к мегаполису. Кроме этого, большое значение для формирования цены участка имеет его расположение относительно административных центров и других населенных пунктов.

Удаленность от развязки КАД

Для земельных участков, расположенных вблизи Санкт-Петербурга, один из важнейших факторов - удаленность от развязки КАД. Цена на земельные участки вблизи развязок КАД на порядок выше цен на земельные участки на отдалении 10 и более километров от них.

Расположение относительно автомагистралей

Транспортная доступность является один из наиболее значимых ценообразующих факторов, влияющих на стоимость недвижимости в целом. Для земельных участков под промышленную застройку транспортная доступность является наиболее важной, т.к. для более удобной доставки трудовых ресурсов должно быть достаточным количество общественного транспорта в районе местоположения объекта оценки.

Основным положительным фактором транспортной доступности земельных участков под промышленную застройку является расположение его вблизи крупных автомагистралей Санкт-Петербурга (например, Выборгское, Приморское и Московское шоссе, Октябрьская набережная, Московский и Витебский проспекты, проспект Энгельса и др.).

Функциональное назначение

При покупке земельных участков покупатели обращают внимание на функциональное назначение. Наиболее дорогими являются земельные участки под

индивидуальное жилищное строительство. Самыми дешевыми являются земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Наличие свободного проезда

Затрудненный подъезд к участку (проезд через территории других собственников, некачественные грунтовые дороги и др.) снижает стоимость его стоимость.

Наличие электроснабжения

Электроснабжение - одна из самых больших проблем для застройщиков. Чтобы его подвести, требуется масса разрешений и согласований в государственных инстанциях. И конечно, это потребует дополнительных затрат.

Наличие электроснабжения может значительно поднять стоимость земельного участка.

Наличие водоснабжения и канализации

Водоснабжение и канализация на участке - также одна из проблем для застройщиков. Чтобы их подвести, требуется масса разрешений и согласований в государственных инстанциях требующих дополнительных затрат.

Наличие газоснабжения

Газоснабжение на участке - также одна из проблем для застройщиков. Напрямую с ним связан вопрос теплоснабжения. Чтобы обеспечить участок магистральным газом, требуются дополнительные затраты на его подведение.

Наличие железнодорожной ветки

Производственно-складские объекты с наличием железнодорожной ветки на их территории характеризуются большей коммерческой привлекательностью, нежели объекты, у которых железнодорожная ветка отсутствует.

Площадь участка

Размер участка оказывает влияние на удельную стоимость. Участок большей площади требует больше затрат для его освоения. Продавцы склонны давать скидку при продаже больших площадей (аналогично скидки на опт).

Величины корректировок по каждому ценообразующему фактору представлены в разделе 10.2.7 настоящего Отчета.

7.6.1. Анализ цен предложений о продаже продажах земельных участков в районе расположения Объекта оценки

Оценщиком был проведен анализ предложений о продажах земельных участков в районе расположения Объекта оценки.

Основным источником информации для отбора объектов-аналогов являются листинги агентств недвижимости, а также объявления частных лиц, размещенные в специализированных периодических изданиях и на сайтах сети Интернет. Копии объявлений по аналогам, использованным при определении рыночной стоимости Объекта оценки, представлены в Приложении № 3 настоящего Отчета.

Согласно п. 226 ФСО № 7 "объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, который относится к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставим с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным".

С целью анализа цен на рынке Объекта оценки были отобраны предложения Интернет-порталов, размещающих сведения о продаже прав на земельные участки под промышленно-складскую застройку в районе поселка Шушары Пушкинского района Ленинградской области.

Результаты произведенного отбора представлены ниже в таблице 7.5.

Цены предложений в таблице 7.5 приведены соответственно данным объявлений, т.е. без учета скидки на торг.

Таблица 7.5. Предложения по продаже земельных участков с категорией земли населенных пунктов в районе поселка Шушары Пушкинского района Ленинградской области

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Дополнительная информация	Источник информации
1	Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, поселок Шушары, отд. Бадаевское, участок 132	77 088	295 000 000	3 827	78:42:1511501:133	https://spb.cian.ru/sale/commercial/292455836/
2	Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, пос. Шушары, Паровозная дорога	250 000	577 500 000	2 310	часть 78:42:0015108:2622, КУ-э/э	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_25_ga_promnaznacheniya_3203560197
3	Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, поселок Шушары, пересечение Московского ш. и Пролетарской ул.	74 499	148 998 000	2 000	78:42:0018327:80 и 78:42:0018327:81 зона ТПД 1_3	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_745_ga_promnaznacheniya_3693643751
4	Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, поселок Шушары, Пулковское шоссе, 5 км	76 324	160 230 000	2 099	78:42:0015105:3116	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_763_ga_promnaznacheniya_2978535638
5	Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, поселок Шушары, участок 761	49 500	107 000 000	2 162	78:42:0015105:3526	https://spb.cian.ru/sale/commercial/293663424/
6	Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, поселок Шушары, отд. Бадаевское, участок 682	63 854	150 000 000	2 349	78:42:0015108:2221 Недострой	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_64_ga_promnaznacheniya_2306911904
7	Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, пос. Шушары, отд. Бадаевское, участок 252	56 202	320 000 000	5 694	78:42:1511501:186	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_562_ga_promnaznacheniya_2965978472
8	Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, поселок Шушары, отд. Бадаевское, участок 132	10 000	40 000 000	4 000	часть 78:42:1511501:133	https://spb.cian.ru/sale/commercial/292456219/
9	Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, пос. Шушары, Московское шоссе, 3 км	20 000	76 000 000	3 800	78:42:1511501:3823 и 78:42:1511501:3824	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_3093818193
10	Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, пос. Шушары, Пулковское шоссе, 3 км	50 000	50 000 000	1 000	нет данных	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_3786071692
	Минимальное значение			1 000		
	Максимальное значение			5 694		

Анализ предложений показал, что запрашиваемые продавцами цены за квартиры в районе расположения Объекта оценки № 1, в марте-апреле 2023 года варьируются в диапазоне от 182 000 до 249 000 руб./кв. м.

Из таблицы 7.5 видно, что цены предложений на земельные участки варьируются в широких диапазонах: от 1000 до 5694 рублей за кв. м.

Из указанных объектов был произведен выбор участков, которые могут быть рассмотрены как аналоги оцениваемого участка (и характеристики которых могут быть использованы при расчете их рыночной стоимости).

Во-первых, Оценщиком были исключены из выборки участки с площадью значительно меньше оцениваемого участка (более чем в 10 раз), а именно участки под номерами 8 и 9.

Также Оценщик счел некорректным использовать в качестве объектов-аналогов участки под номерами 6 и 7, так как на этих участках имеются элементы частичной застройки (незавершенное строительство).

Кроме этого, в предложении по продаже участка 10 нет данных о его кадастровом номере, что не позволяет корректно определить его местоположение. Учитывая это, Оценщик счел необходимым исключить из выборки данный участок.

Оставшиеся 5 предложений из таблицы 7.5 Оценщик счел возможным рассматривать в качестве объектов-аналогов Объекта оценки (см. раздел 10.2).

При подготовке анализа фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по состоянию на дату оценки были использованы материалы Интернет-портала <https://www.avito.ru> и <https://spb.cian.ru/>, а также исследования, проведенные Оценщиком.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Неотъемлемой составной частью оценки рыночной стоимости объекта недвижимости является концепция наиболее эффективного, т. е. оптимального по доходности использования рассматриваемого объекта. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие "наиболее эффективное использование", применяемое в данном Заключении, подразумевает такое наиболее вероятное использование имущества, которое надлежащим образом оправдано, юридически допустимо и финансово осуществимо и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

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

а) правомочность - рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат действующим документам о зонировании города, об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству;

б) физическая осуществимость - рассмотрение технологически реальных для оцениваемых объектов способов использования;

в) финансовая оправданность - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу недвижимости;

г) максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта оценки будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Особенностью анализа наиболее эффективного использования для объектов недвижимого имущества является то, что процедура анализа состоит из рассмотрения вариантов участка земельного участка как условно свободного; участка земли с улучшениями.

Анализ НЭИ условно свободного земельного участка базируется на рассмотрении земельного участка, свободного от застройки и предпосылке строительства улучшений.

Анализ НЭИ застроенного земельного участка базируется на предпосылке о переоборудовании (в случае необходимости) существующих улучшений под рассматриваемую функцию или строительства дополнительных объектов при сохранении или сносе существующих.

Поскольку Объектом оценки является свободный от улучшений земельный участок, в рамках данного Отчета Оценщиком проводился только анализ земельного участка как условно свободного.

В результате проведенных исследований в рамках предыдущих разделов Оценщиком были выявлены следующие факты:

1. Объект оценки расположен в Пушкинском районе Санкт-Петербурга в промышленной зоне "Шушары" на расстоянии 4 км от съезда КАД.
2. В соответствии с Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга Объект оценки расположен в подзоне ТДП1_3 - многофункциональной подзоне 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.
3. Интенсивность движения пешеходных потоков в районе расположения Объекта оценки - низкая. Транспортная доступность - хорошая.
4. Инженерными коммуникациями Объект оценки не обеспечен.

5. Основу ближайшего окружения Объекта оценки составляют земельными участками, с расположенными на них объектами производственно-складского назначения. Плотность застройки окружающих территорий - низкая.

Юридическая правомочность

Поскольку в рамках данной работы целью и назначением оценки является определение рыночной стоимости для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства, фактором, который следует принять во внимание при определении рыночной стоимости, является фактическое использование (как есть).

Таким образом, оценка Объекта оценки осуществляется в текущем состоянии при функциональном использовании, указанном в правоустанавливающих документах.

Физическая осуществимость

На втором этапе Оценщик рассматривал физически осуществимые из правомочных функций оцениваемого земельного участка.

К факторам физической осуществимости относят: местоположение, физические размеры, требования СНиП, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.

По мнению Оценщика, расположение оцениваемого земельного участка, его площадь, форма и другие характеристики делают физически осуществимой реализацию юридически правомочной функции Объекта оценки (для размещения складских объектов).

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Финансовая оправданность подразумевает рассмотрение вариантов способных дать отдачу, превышающую суммарные затраты (затраты на строительство, операционные расходы, финансовые издержки). Все способы использования недвижимости, дающие положительный доход с достаточной отдачей на собственный капитал, рассматриваются как финансово оправданные.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта оценки будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с критериями, указанными выше Оценщик считает, что использование данного участка для размещения объектов производственно-складского назначения является финансово оправданным.

Учитывая, что данный вариант использования оцениваемых земельных участков является единственно возможным, он же будет являться наиболее эффективным.

Таким образом, наиболее эффективным использованием Объекта оценки является их использование под производственно-складскую застройку.

Вывод:

С учетом вышеизложенного, Оценщик полагает, что ***наиболее эффективным использованием оцениваемого недвижимого имущества, обеспечивающим его максимальную стоимость, является вариант использования Объекта оценки под производственно-складскую застройку.***

9. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Федеральным стандартом оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V) и Федеральным стандартом оценки "Оценка недвижимости" (ФСО № 7) установлены три подхода к оценке: **затратный, сравнительный и доходный**.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

9.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход основан на определении стоимости как движимого, так и недвижимого имущества в соответствии с полными затратами на создание нового объекта, являющегося точной копией заданного (метод воспроизводства), либо обладающего аналогичными потребительскими свойствами (метод замещения).

В основу затратного подхода положен принцип, согласно которому покупатель не заплатит за существующее имущество больше, чем затраты на приобретение объектов аналогичной полезности. Частичная потеря стоимости имущества, связанная как с эксплуатацией объекта оценки, так и с их естественным старением, учитывается путем определения износа в процентном или стоимостном выражении.

Затратный подход при определении рыночных стоимостей земельных участков не применяется, поскольку земля является уникальным объектом – не возобновляемым и не подверженным износу.

9.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках.

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

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки

получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

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

Для определения рыночной стоимости земельных участков сравнительным подходом, в соответствии с "Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков", утвержденными распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 года № 568-р (в редакции распоряжения Минимущества РФ от 31 июля 2002 года № 2314-р), В рамках выше перечисленных подходов применяют следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;

9.2.1. 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;
- категория, к которой относится земельный участок;
- 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.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен объектов-аналогов (цен единиц измерения объектов-аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной стоимости оцениваемого земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому объект-аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен объектов-аналогов.

В результате определения и внесения корректировок скорректированные цены объектов-аналогов (единицы измерения объектов-аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен объектов-аналогов целесообразно выбрать другие объекты-аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

9.2.2. Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического износа, функционального и части экономического устареваний, относящихся к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональное устаревание представляет собой потерю стоимости улучшений, обусловленную несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных

строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическое устаревание представляет собой потерю стоимости единого объекта недвижимости, обусловленную отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический износ и функциональное устаревание могут быть устранимыми и неустраиваемыми. Экономическое устаревание, как правило, является неустраиваемым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

9.2.3. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

9.3. Доходный подход

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода¹:

- метод прямой капитализации доходов;
- метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

Метод прямой капитализации доходов – метод оценки рыночной стоимости объекта недвижимости, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного годового дохода в стоимость путем деления его на ставку капитализации, полученную на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости.

Метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал – метод оценки рыночной стоимости объекта недвижимости, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

В основе доходного подхода лежат четыре принципа:

- принцип наиболее эффективного использования;
- принцип ожидания;
- принцип спроса и предложения;
- принцип замещения.

Доходный подход к оценке земельных участков включает методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земельного участка определяется, исходя из способности земли приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации.

Для определения рыночной стоимости земельных участков доходным подходом, в соответствии с "Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков", утвержденными распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 года № 568-р (в редакции распоряжения Минимущества РФ от

¹Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – С.162-164

31 июля 2002 года № 2314-р), В рамках выше перечисленных подходов применяют следующие методы:

- метод капитализации дохода (земельной ренты);
- метод остатка (техника остатка для земельного участка);
- метод предполагаемого использования.

9.3.1. Метод капитализации дохода (земельной ренты)

Метод капитализации дохода (земельной ренты) основан на определении годового дохода от владения земельным участком и делением его на коэффициент капитализации или умножением на срок капитализации, т.е. период, необходимый для окупаемости или воспроизводства земледельческого капитала.

Расчеты стоимости земли методом капитализации дохода основаны на использовании следующей формулы:

Стоимость земли = Доход / Коэффициент капитализации.

Процедура оценки рыночной стоимости земельного участка методом капитализации дохода включает следующие этапы:

- 1) определение величины капитализируемого дохода;
- 2) определение коэффициента капитализации;
- 3) определение рыночной стоимости земельного участка.

9.3.2. Метод остатка

Для оценки земельных участков, застроенных объектами бизнеса и доходной недвижимости, может использоваться метод остатка (техника остатка дохода для земли). Этот метод применяется также для оценки незастроенных участков, если имеется возможность их застройки улучшениями, приносящими доход.

Метод остатка широко применяется для определения варианта наиболее эффективного использования земельного участка.

Согласно принципу остаточной продуктивности земли, зданиям и сооружениям, построенным на земле за счет привлечения капитала, рабочей силы и управления, отдается приоритет при распределении дохода. Доход, оставшийся после покрытия всех затрат на привлечение других факторов, относится к земельному участку.

При применении способа остаточной стоимости для оценки земли в качестве элементов анализа также применяются данные о доходах и расходах. Проводится финансовый анализ чистого дохода, который можно получить от использования с целью извлечения дохода. Из чистого дохода делается вычет с учетом финансовой отдачи, требуемой улучшениями. Оставшийся доход считается остаточным, приходящимся на счет земли. Для получения показателя стоимости он капитализируется. Применение метода ограничивается доходными объектами имущества. Он наиболее часто употребляется для новых объектов имущества, для которых требуется меньшее число допущений.

При применении метода остатка необходимо соблюдать следующие условия:

- имеющиеся здания и сооружения соответствуют варианту наиболее эффективного использования земельного участка. Например, временное сооружение из легких конструкций, находящееся в окружении капитальных строений, нельзя рассматривать как НЭИ;
- стоимость зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, или предполагаемые затраты на их строительство могут быть рассчитаны достаточно точно, как и срок их эксплуатации;
- известен годовой чистый операционный доход от эксплуатации единого объекта недвижимости. При этом арендные ставки за помещения должны рассчитываться на базе рыночных арендных ставок.

Последовательность расчета стоимости земельного участка при применении метода остатка такова:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за год;
- расчет остатка чистого операционного дохода для земли;
- расчет рыночной стоимости земельного участка.

9.3.3. Метод предполагаемого использования

Условие применения данного метода — это возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Наиболее часто метод используется для оценки неосвоенных участков земли.

Метод предполагаемого использования имеет следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования;
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка. Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок. При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для расчета рыночной стоимости всего земельного участка с учетом установленного сервитута необходимо изначально определить стоимость всего земельного участка до установления сервитута и величину соразмерной платы за сервитут.

10.1. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик рассмотрел возможность применения трех подходов к оценке: затратного, сравнительного и доходного.

Затратный подход

Как было уже отмечено в разделе 9.1, затратный подход при определении рыночной стоимости земельного участка не применяется, поскольку земля является уникальным объектом – не возобновляемым и не подверженным износу.

Таким образом, затратный подход для расчета рыночных стоимостей Объекта оценки не применялся.

Вывод: Данный факт обусловил *отказ от применения затратного подхода*.

Сравнительный подход

Сравнительный подход основан на использовании информации о продажах аналогичных объектов на региональном рынке.

Наиболее применяемый в рамках сравнительного подхода при оценки земельных участков является метод сравнения продаж, представляющий собой процедуру сопоставления фактически имеющихся продаж и предложений аналогичных объектов на рынке недвижимости.

Анализ рынка показал, что на рынке достаточно объектов, сопоставимых с Объектом оценки по местоположению, функциональному назначению и физическим характеристикам.

Вывод: Данный факт обусловил *возможность применения сравнительного подхода* для оценки.

Доходный подход

Доходный подход к оценке земельных участков включает методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земельного участка определяется, исходя из способности земли приносить доход в будущем, на протяжении всего срока эксплуатации.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Необходимым условием применения метода капитализации земельной ренты является возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. В настоящее время прецеденты сдачи земельных участков в аренду представляют собой единичные случаи, и подобные сделки являются закрытыми, рынок аренды земельных участков отсутствует. Аренда земельных участков распространена только в том случае, если арендодателем выступает государство, но подобные арендные ставки нельзя считать рыночными. Таким образом, применение метода капитализации земельной ренты не представляется возможным.

Метод остатка для земли используется только для застроенных земельных участков. Поскольку Объект оценки свободен от улучшений, данный метод не применим.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки как застроенных, так и незастроенных земельных участков. Для применения метода предполагаемого

использования необходимо рассчитать текущую (настоящую) стоимость будущих доходов.

Метод предполагаемого использования многовариантен, что составляет его основной недостаток. Зачастую, он связан с расчетом инвестиционных проектов и решается с помощью оптимистического и пессимистического прогнозирования. Стоимость одного и того же участка может различаться в разы в зависимости от предполагаемой этажности улучшений. Поэтому метод предполагаемого использования необходимо подкреплять конкретными документами (эскизами, проектами, разрешениями на строительство, согласования и прочее), подтверждающими конкретный тип предполагаемого использования соответствующего НЭИ.

Учитывая это, Оценщик счел необходимым отказаться от применения метода предполагаемого использования для расчета рыночной стоимости оцениваемых земельных участков.

Кроме этого, доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. По мнению экспертов, в 2024 году существенное влияние на рынок недвижимости продолжат оказывать экономические санкции, введенные в отношении России. Отечественный рынок недвижимости сегодня настолько зависим от влияния различных внешних факторов, что определить вектор его развития в ближайшие месяцы, тем более годы, практически невозможно.

Исходя из этого Оценщик считает, что корректно спрогнозировать денежные потоки при применении доходного подхода для оценки земельных участков, в условиях текущей экономической обстановки в Российской Федерации не представляется возможным. Слишком велик разброс возможных сценариев развития ситуации в стране, каждый из которых окажет влияние на рынок недвижимости.

Вывод: Данный факт обусловил *отказ от применения доходного подхода* при расчете стоимости Объекта оценки.

10.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА БЕЗ УЧЕТА ОГРАНИЧЕНИЙ В ВИДЕ СЕРВИТУТА

10.2.1. Описание алгоритма сравнительного подхода при оценке недвижимости

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не станет платить за объект цену большую, чем платят на рынке за самый дешевый объект аналогичного качества и полезности.

Техника сравнительного подхода заключается в нахождении цены единицы сравнения объекта оценки (или всего объекта), которая определяется путем корректировок цен единиц сравнения объектов-аналогов на существующие отличия от объекта оценки.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений¹. Учитывая специфику российского рынка недвижимости (информация об условиях сделки в большинстве случаев конфиденциальна, а доступная информация не всегда отражает реальную цену сделки), цена предложения является более надежным и реальным ориентиром. Информация в листингах предложения общедоступна, наглядна и может быть подтверждена (копии интернет-страниц, коммерческое предложение, данные периодических специализированных изданий и т.д.), поэтому ее использование не противоречит федеральным стандартам оценки.

¹Ст. 22а ФСО №7

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках по объектам, которые сопоставимы с оцениваемым.
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен продаж или исключения из списка сравнимых.
- Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю.
- При расчете стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода необходимо руководствоваться следующими правилами:
- Главным критерием для выбора объектов аналогов является аналогичное наиболее эффективное использование.
- При корректировках все поправки выполняются по принципу "от объекта сравнения (объекта-аналога) к объекту оценки".

Корректировки производятся в следующей последовательности:

- в первую очередь производятся корректировки по так называемой "первой группе элементов сравнения", относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (состав передаваемых прав, условия финансирования сделки, условия сделки, время сделки), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату, т.е. речь идет о последовательных корректировках;
- во вторую очередь производятся корректировки по так называемой "второй группе элементов сравнения", относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия сделки и состоянию рынка, в любом порядке.

Все вышеуказанные правила при проведении расчета сравнительным подходом были соблюдены Оценщиком.

10.2.2. Выбор метода расчета

Методы расчета корректировок¹

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.

¹Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – С.97-100.

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.

Количественные методы расчета корректировок

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

Близким по сути к методу анализа пар данных, но статистически более надежным является метод ***анализа групп данных***. Он предусматривает группирование данных по таким независимым переменным, как дата продажи или местоположение, с целью выявления статистических закономерностей изменения стоимости во времени или по месту. Уместным здесь будет использование математического аппарата кластерного анализа¹.

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

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

Таким образом, для учета при проведении оценки влияния, например, восьми ценообразующих факторов необходимо не менее 40 объектов-аналогов. Современное состояние рынка предложения зачастую не позволяет получить достаточное количество

¹Кластерный анализ – классификация объектов по характеризующим их признакам, разделение совокупности объектов на однородные группы, близкие по определяющим критериям, выделение объектов определенной группы (Интернет-источник: Современный экономический словарь – <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>)

сопоставимых с объектом оценки объектов-аналогов для построения обоснованной корреляционно-регрессионной модели.

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

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

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

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

Качественные методы расчета корректировок

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

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

Метод относительного сравнительного анализа применяется в основном тогда, когда количество аналогов меньше числа элементов сравнения. В отличие от количественных методов, корректировки в методе относительного сравнительного анализа не выражаются в денежном виде или в процентных значениях. Метод оперирует такими качественными категориями, как "лучше" или "хуже". В основе метода лежит анализ сопоставимости характеристик объекта оценки и аналогов с целью определения места оцениваемого объекта в вариационном ряду¹ цен аналогов. Относительный сравнительный анализ заключается в изучении взаимосвязей, выявленных на основе рыночных данных без использования расчетов. Суть метода состоит в разделении всех объектов сравнения на две группы. К первой группе относят объекты, превосходящие по своим характеристикам объект оценки, а ко второй группе относят объекты, имеющие более низкие качественные характеристики, чем объект оценки. Таким образом, выделяется ценовой диапазон вероятной стоимости объекта оценки. Этот метод получил широкое распространение, поскольку он применим в условиях несовершенного характера рынка недвижимости. Классический относительный сравнительный анализ при различии качественных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов не позволяет получить точечный результат. Единственный вывод, который может сделать оценщик в отношении оцениваемого объекта, заключается в том, что его стоимость выше наибольшего

¹Вариационным рядом чисел называется ряд чисел, расположенных в возрастающем или убывающем порядке

показателя (если все качественные факторы объектов-аналогов хуже) или ниже наименьшего показателя стоимости объектов-аналогов (если все качественные факторы объектов-аналогов лучше). Для получения точечного показателя стоимости оцениваемого объекта следует использовать другие аналитические инструменты. С этой задачей помогает справиться метод ранжирования значений ценообразующих факторов с последующим формированием для каждого объекта-аналога интегрального показателя качества. Методология оценки рыночной стоимости позволяет с использованием качественных методов (относительный сравнительный анализ) рассчитать для каждого объекта сравнения интегральный ценообразующий фактор (показатель качества). При этом модель оценки сводится к модели зависимости цены от значения интегрального показателя качества. Стоимость объекта определяется на основании значения интегрального показателя качества объекта оценки и выявленной в процессе оценки зависимости цены от значения интегрального показателя качества.

Выбор метода расчета

Согласно п. 22д 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 реализации сравнительного подхода для определения стоимости Объекта оценки в рамках настоящего Отчета был использован **метод последовательных корректировок¹ (метод анализа вторичных данных²)**. Данный метод позволяет при наличии достаточного числа объектов сравнения сгладить возможные выбросы и получить в необходимой степени достоверную информацию о величине рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

Согласно п. 22д ФСО № 7 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.

10.2.3. Структура расчета

Определение стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода проводилось методом количественных корректировок в следующей последовательности:

1. Выбор единицы сравнения: цена за 1 кв. м общей площади (удельный показатель).
2. Изучение рынка и выбор объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым Объектом по характеристикам и местоположению. Сбор и проверка информации по объектам-аналогам (стоимость и условия продажи, дата предоставления информации, физические характеристики, местоположение и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым Объектом по ценообразующим факторам - элементам сравнения (в рамках первой и второй групп поправок), выявление различий объектов по этим факторам и внесение корректировок в цену каждого объекта-аналога соответственно выявленным различиям.
4. Определение стоимости оцениваемого Объекта на основании принципа вклада скорректированных удельных показателей цен объектов-аналогов в стоимость оцениваемого Объекта (с учетом весовых коэффициентов, рассчитанных для каждого объекта-аналога).

¹п. 22д ФСО № 7.

²Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – С.97-100.

Корректировки первой группы поправок вносятся последовательно, т.е. каждая последующая корректировка цены объекта-аналога выполняется на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки.

Цена n -го объекта-аналога после корректировки по i -му элементу сравнения первой группы поправок ($C_{n,i}^I$) вычисляется по формуле:

$$C_{n,i}^I = C_{n,(i-1)}^I \times (1 + k_{n,i}^I),$$

где $C_{n,(i-1)}^I$ - цена n -го объекта-аналога после корректировки по $(i-1)$ -му элементу сравнения первой группы поправок; $k_{n,i}^I$ - корректировка n -го объекта-аналога по i -му элементу сравнения первой группы поправок в процентах.

Таким образом, цена n -го объекта-аналога после корректировок по первой группе поправок (C_n^I) равна цене данного объекта, скорректированной по последнему элементу первой группы поправок.

Корректировка n -го объекта-аналога по i -му элементу сравнения второй группы в абсолютном (денежном) выражении ($K_{n,i}^{II}$) определяется от цены данного объекта после корректировок по первой группе поправок по формуле:

$$K_{n,i}^{II} = C_n^I \times k_{n,i}^{II},$$

где C_n^I - цена n -го объекта-аналога после корректировок по первой группе поправок; $k_{n,i}^{II}$ - корректировка n -го объекта-аналога по i -му элементу сравнения второй группы поправок в процентах.

Суммарная корректировка n -го объекта-аналога по второй группе поправок в абсолютном (денежном) выражении (K_n^{II}) рассчитывается как сумма корректировок данного объекта по каждому элементу сравнения второй группы поправок по формуле:

$$K_n^{II} = \sum_{i=1}^b K_{n,i}^{II},$$

где $K_{n,i}^{II}$ - корректировка n -го объекта-аналога по i -му элементу сравнения второй группы в абсолютном (денежном) выражении; b - количество элементов сравнения второй группы поправок.

Результирующая (скорректированная по первой и второй группам) цена n -го объекта-аналога (C_n) рассчитывается как сумма цены данного объекта, скорректированной по первой группе поправок, и значения его суммарной корректировки по второй группе поправок в абсолютном (денежном) выражении, по формуле:

$$C_n = C_n^I + K_n^{II},$$

где C_n^I - цена n -го объекта-аналога после корректировок по первой группе поправок; K_n^{II} - суммарная корректировка n -го объекта-аналога по второй группе поправок в абсолютном (денежном) выражении.

10.2.4. Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения Оценщик выбрал наиболее часто используемый участниками рынка недвижимости (см. раздел 7.3) показатель цены продажи в рублях за 1 кв. м площади земельного участка. Данная величина наиболее полно отражает влияние фактора спроса и предложения на рынке недвижимости.

10.2.5. Выбор объектов-аналогов

Согласно п. 226 ФСО № 7 объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, который относится к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставим с ним по ценообразующим факторам.

Для реализации метода сравнения были рассмотрены предложения о продаже земельных участков под промышленно-складскую застройку в районе поселка Шушары Пушкинского района Ленинградской области, в непосредственной близости от Объекта оценки.

Отобранные предложения представлены в таблице 7.5 в разделе 7.6.1. Источником информации являлись предложения, размещенные на Интернет-сайтах

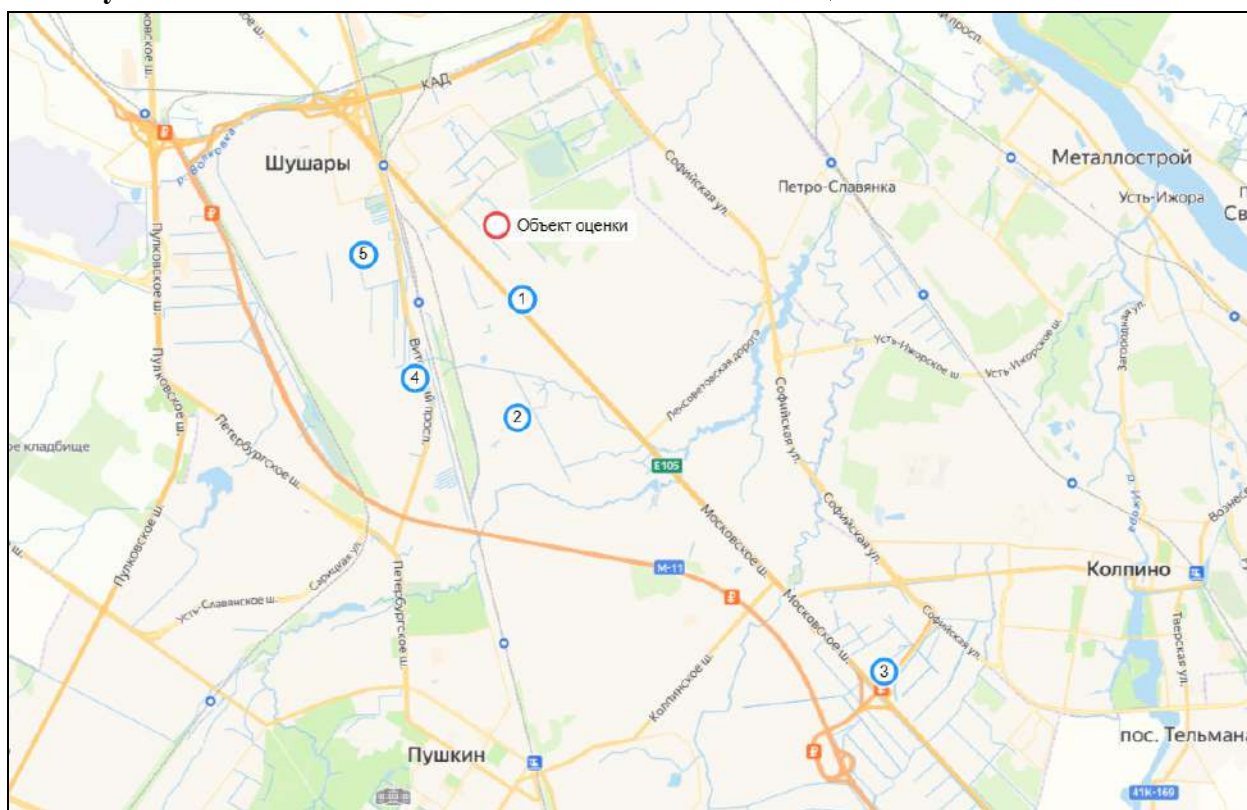
<https://www.avito.ru> и <https://spb.cian.ru/>. При выборе объектов-аналогов соблюдался критерий их сопоставимости с оцениваемым Объектом по основным характеристикам.

Для дальнейших расчетов из таблицы 7.5 в качестве объектов-аналогов Оценщиком выбраны предложения №№ 1-5.

Параметры объектов-аналогов уточнялись путем проведения телефонных переговоров с продавцами или их представителями. Полное описание отобранных для расчета объектов-аналогов находится в архиве Оценщика. Распечатки объявлений о продаже выбранных объектов сравнения приведены в Приложении № 3 к настоящему Отчету.

На следующем рисунке представлено расположение Объекта оценки и выбранных объектов-аналогов.

Рисунок 10.1. Локальное местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов



Основные параметры Объекта оценки и объектов-аналогов используемые в расчетах приведены в таблице 10.1.

Таблица 10.1. Основные параметры объектов-аналогов, сопоставимых с Объектом оценки

Параметр/Объект	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Адрес	Санкт-Петербург, пос. Шушары, отд. Бадаевское, участок 227.	Санкт-Петербург, поселок Шушары, отд. Бадаевское, участок 132	Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, пос. Шушары, Паровозная дорога	Санкт-Петербург, поселок Шушары, территория предприятия "Детскосельское", участки 34 и 35	Санкт-Петербург, поселок Шушары, территория предприятия "Шушары", участок 776	Санкт-Петербург, поселок Шушары, территория предприятия "Шушары", участок 761
Площадь, кв. м	392 596	77 088	529 986	74 499	76 324	49 500
Цена предложения, руб.	х	295 000 000	1222222222	148 998 000	160 230 000	107 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	х	3 827	2 306	2 000	2 099	2 162
Удаленность от КАД (км)	<10	<10	<10	10-20	<10	<10
Местоположение	производственно-складские зоны	производственно-складские зоны	производственно-складские зоны	производственно-складские зоны	производственно-складские зоны	производственно-складские зоны
Функциональное назначение	производственно-складское	общественно-деловое	производственно-складское	производственно-складское	сельскохозяйственное	сельскохозяйственное
Расположение относительно автомагистралей	в непосредственной близости	в непосредственной близости	на удалении	в непосредственной близости без возможности прямого подъезда	в непосредственной близости без возможности прямого подъезда	на удалении
Уровень разработки участка	разработан	разработан	разработан	разработан	разработан	разработан
Наличие свободного подъезда	имеется	имеется	имеется	отсутствует	имеется	имеется
Наличие газоснабжения	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие электроснабжения	нет	нет	есть	нет	нет	нет
Наличие водоснабжения	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие железнодорожной ветки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Источник		https://spb.cian.ru/sale/commercial/292455836/	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_53_ga_promnaznacheniya_3203562641	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_745_ga_promnaznacheniya_3693643751	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_763_ga_promnaznacheniya_2978535638	https://spb.cian.ru/sale/commercial/293663424/

10.2.6. Корректировки цен предложения объектов-аналогов по первой группе элементов сравнения и расчет базовых скорректированных цен продажи объектов сравнения

На первом этапе с помощью построения корректировочной таблицы были устранены различия между объектами-аналогами и оцениваемым земельным участком (корректировка по первой группе элементов сравнения) в следующих ценообразующих характеристиках (элементах сравнения):

1. **Тип передаваемых прав:** учитывая, что все объекты-аналоги, как и Объект оценки, передаются на правах собственности, корректировка по данному фактору не проводилась.
2. **Условия финансирования:** при анализе учитывались типичные условия финансирования, отсутствие каких-либо скидок и льгот. Корректировка на условия финансирования сделки не проводилась, поскольку данные характеристики аналогичны для оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов.
3. **Условия сделки:** корректировка на условия сделки определялась на основании значений корректировок на уторговывание для объектов недвижимости, опубликованных на сайте НКО "Ассоциация развития недвижимости "СтатРиелт"¹. В соответствии с указанными данными средняя величина скидки на уторгование при продаже земельных участков под дачное строительство в городах А-группы² по состоянию на 01.01.2024 г. составляет 5%. Принимая во внимание характеристики оцениваемой недвижимости, Оценщик счел обоснованным применить в дальнейших расчетах данную скидку.
4. **Условия рынка (время продажи):** данная корректировка определяется на основе данных о динамике цен на рынке земельных участков Санкт-Петербурга. Учитывая, что все предложения актуальны на дату оценки, корректировка не проводилась.

В результате проведенного анализа были определены базовые скорректированные цены продажи для каждого из объектов-аналогов, которые являлись основой для проведения дальнейших расчетов.

Расчет базовых скорректированных цен продажи объектов-аналогов приведен в корректировочной таблице 10.2.

¹<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3391-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2024-goda>

²А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.

Таблица 10.2. Расчет базовых скорректированных цен продажи объектов-аналогов при сопоставлении с Объектом оценки

Показатель/ Объект	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Цена предложения, руб./кв. м	х	3 827	2 306	2 000	2 099	2 162
Тип передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %	х	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	х	3 827	2 306	2 000	2 099	2 162
Условия финансирования	типичные	типичные	типич.	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %	х	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	х	3 827	2 306	2 000	2 099	2 162
Условия сделки	сделка	предложение	предл.	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	х	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная цена продажи, руб./кв. м	х	3 636	2 191	1 900	1 994	2 054
Условия рынка (время продажи)	январь 2024	январь 2024	янв.24	январь 2024	январь 2024	январь 2024
Корректировка, %	х	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб./кв. м	х	3 636	2 191	1 900	1 994	2 054
Базовая скорректированная цена продажи, руб./кв. м	х	3 636	2 191	1 900	1 994	2 054

Источник: расчеты Оценщика

10.2.7. Корректировки базовых скорректированных цен продажи объектов-аналогов по второй группе элементов сравнения.

Для определения стоимости Объекта оценки была рассмотрена возможность, а затем проведены корректировки базовых скорректированных цен продажи объектов-аналогов по следующим элементам сравнения (вторая группа элементов сравнения):

- местонахождение в пределах города;
- удаленность от КАД;
- функциональное назначение;
- расположение относительно автомагистралей;
- наличие свободного подъезда;
- наличие газоснабжения;
- наличие электроснабжения;
- наличие водоснабжения и канализации;
- наличие железнодорожной ветки;
- площадь участка.

При осуществлении корректировок по второй группе элементов сравнения Оценщик воспользовался справочными данными, приведенными в издании под редакцией Лейфера Л. А.: "Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Части 1 и 2", Нижний Новгород, 2022 г.

Местонахождение в пределах города

С учетом того, что Объект оценки и объекты-аналоги расположены на окраине города в производственно-складских зонах корректировка на "Местонахождение в пределах города" Оценщиком не производилась.

Удаленность от КАД

В таблице 10.3 приведены использованные в дальнейших расчетах справочные данные по корректирующим коэффициентам на расстояние до развязки с КАД для цен земельных участков под индустриальную (промышленно-складскую) застройку.

Таблица 10.3. Корректирующие коэффициенты на расстояние до развязки с КАД для цен земельных участков под индустриальную застройку

Расстояние до КАД, км		Объект-аналог							
		<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80
Объект оценки	<10	1,00	1,23	1,36	1,45	1,52	1,58	1,63	1,67
	10-20	0,81	1,00	1,10	1,17	1,23	1,28	1,32	1,36
	20-30	0,74	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,20	1,23
	30-40	0,69	0,85	0,94	1,00	1,05	1,09	1,12	1,16
	40-50	0,66	0,81	0,90	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10
	50-60	0,63	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06
	60-70	0,61	0,76	0,83	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03
	80-90	0,60	0,74	0,81	0,87	0,91	0,94	0,97	1,00

Источник: "Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1" / Под редакцией Лейфера Л.А. - Нижний Новгород, 2022 г., табл. 45, стр. 165.

Объект оценки и объекты-аналоги №№ 1, 2, 4 и 5 расположены на расстоянии менее 10 км до КАД, объект-аналог № 3 - на расстоянии соответствующем диапазону 10-

20 км до КАД. Таким образом, коэффициент корректировки объекта-аналога № 1 принят на уровне 1,23.

Функциональное назначение

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга Объект оценки и объекты-аналоги №№ 2 и 3 расположены в производственно-складской зоне ТДП1_3, объекты-аналоги №№ 4 и 5 - в сельскохозяйственной зоне ТС-1, а объект-аналог № 1 в общественно-деловой зоне ТД1-2_1.

Для проведения соответствующих корректировок Оценщиком были использованы данные "Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2" о значениях соотношения удельных рыночных цен земельных участков в зависимости от их функционального назначения по Санкт-Петербургу, а именно:

- коэффициент отношения удельной цены земельных участков производственно-складского назначения к цене участков общественно-делового назначения - 0,75;
- коэффициент отношения удельной цены земельных участков производственно-складского назначения к цене участков сельскохозяйственного назначения - 1,18.

С учетом вышеуказанных коэффициентов Оценщиком составлена таблица корректировок цен земельных участков на функциональное назначение (см. таблицу 10.4).

Таблица 10.4. Корректирующие коэффициенты на функциональное назначение

Функциональное назначение земельного участка		Объект-аналог		
		Общественно-деловое	Производственно-складское	Сельскохозяйственное
Объект оценки	Общественно-деловое	1,00	1,33	1,57
	Производственно-складское	0,75	1,00	1,18
	Сельскохозяйственное	0,64	0,85	1,00

Источник: "Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2" / Под редакцией Лейфера Л.А. - Нижний Новгород, 2022 г., табл. 77, стр. 220 и табл. 84, стр. 231.

Коэффициенты корректировки, принятые в дальнейших расчетах, составили: для объекта-аналога № 1-0,75, для объектов-аналогов №№ 4 и 5 - 1,18.

Расположение относительно автомагистралей

Для проведения соответствующих корректировок Оценщиком были использованы данные "Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1" о значениях соотношения удельных рыночных цен земельных участков индустриальной застройки в зависимости от их расположения относительно автомагистралей, а именно:

- коэффициент отношения удельной цены земельных участков расположенных в непосредственной близости от автомагистрали (с прямым подъездом) к цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных дорог - 1,12;
- коэффициент отношения удельной цены земельных участков расположенных в непосредственной близости от автомагистрали без возможности прямого подъезда (например, наличие искусственных ограждений или естественных препятствий) к цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных дорог - 1,08.

С учетом вышеуказанных коэффициентов Оценщиком составлена таблица корректировок цен земельных участков на расположения относительно автомагистралей (см. таблицу 10.5).

Таблица 10.5. Корректирующие коэффициенты на расположение земельных участков относительно автомагистралей

Расположение относительно автомагистралей		Объект-аналог		
		В непосредственной близости	В непосредственной близости без возможности прямого подъезда	На удалении
Объект оценки	В непосредственной близости	1,00	1,04	1,12
	В непосредственной близости без возможности прямого подъезда	0,96	1,00	1,08
	На удалении	0,89	0,93	1,00

Источник: "Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1" / Под редакцией Лейфера Л.А. - Нижний Новгород, 2022 г., табл. 99, стр.278.

Оцениваемый земельный участок и объект-аналог №1 расположены в непосредственной близости от автомагистралей, объекты-аналоги №№ 2 и 5 - наоборот, на удалении от них. Объекты-аналоги №№ 3 и 4 также расположены рядом с крупными автотрассами, но прямой подъезд к ним невозможен из-за установленного вдоль дороги искусственного ограждения.

Исходя из этого, коэффициенты корректировки, принятые в дальнейших расчетах, составили: для объектов-аналогов №№ 2 и 5 - 1,12, для объектов-аналогов №№ 3 и 4 - 1,04.

Наличие свободного подъезда

В таблице 10.6 приведены использованные в дальнейших расчетах справочные данные по корректирующим коэффициентам на наличие свободного подъезда.

Таблица 10.6. Корректирующие коэффициенты на наличие свободного подъезда

Наличие свободного подъезда		Объект-аналог	
		Есть	Нет
Объект оценки	Есть	1,00	1,07
	Нет	0,93	1,00

Источник: "Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1" / Под редакцией Лейфера Л.А. - Нижний Новгород, 2022 г., табл. 115, стр.304.

Объект-аналог № 3 в отличие от Объекта оценки и остальных объектов-аналогов не имеет свободного подъезда. С учетом этого коэффициент его корректировки на "Наличие свободного подъезда" составил 1,07.

Наличие электроснабжения

В таблице 10.7 приведены использованные в дальнейших расчетах справочные данные по корректировкам цен земельных участков на наличие электроснабжения.

Таблица 10.7. Корректировки на наличие электроснабжения

Наличие электроснабжения		Объект-аналог	
		Есть	Нет
Объект оценки	Есть	1,00	1,18
	Нет	0,85	1,00

Источник: "Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2" / Под редакцией Лейфера Л.А. - Нижний Новгород, 2022 г., табл. 63, стр. 192.

К объекту-аналогу № 2 подведено электроснабжение, а у Объекта оценки и объектов-аналогов №№ 1 и 3-5 данный вид коммуникаций отсутствует. Таким образом, коэффициент корректировки объекта-аналога № 2 принят на уровне 0,85.

Наличие водоснабжения и канализации

С учетом того, что оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги не обеспечены водоснабжением и канализацией, данная корректировка Оценщиком не производилась.

Наличие газоснабжения

С учетом того, что оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги не обеспечены газоснабжением, данная корректировка Оценщиком не производилась.

Наличие железнодорожной ветки

С учетом того, что Объект оценки и объекты-аналоги не имеют железнодорожной ветки, данная корректировка Оценщиком не производилась.

Площадь земельного участка

Корректировка на площадь K_s определяется по следующей формуле:

$$K_s = \left(\frac{S_{OO}}{S_{OA}} \right)^k, \quad (1)$$

где:

- S_{OO} - площадь Объекта оценки;
- S_{OA} - площадь объекта-аналога;
- k - коэффициент торможения.

Коэффициент торможения определялся на основании издания "Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2, рис.31, стр.142.

Таким образом, коэффициент торможения принят как среднее значение для земельных участков под индустриальную застройку по Санкт-Петербургу и составляет - **0,14**.

В таблице 10.8 приведены коэффициенты корректировок, рассчитанные по вышеприведенной формуле, а также величины корректировок объектов-аналогов, использованные в дальнейших расчетах.

Таблица 10.8. Коэффициенты корректировки на площадь для Объекта оценки

Объект оценки ($S_0=392\,596$ кв. м)	Объект-аналог				
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
S_A , кв. м	77 088	529 986	74 499	76 324	49 500
Коэффициент корректировки относительно оцениваемого Объекта	0,796	1,043	0,792	0,795	0,748
Корректировка, %	-20,4%	4,3%	-20,8%	-20,5%	-25,2%

10.2.8. Расчет стоимости Объекта оценки

Расчеты величин корректировок по каждому элементу сравнения для каждого объекта-аналога при сравнении с Объектом оценки, а также скорректированных цен продажи объектов-аналогов приведены в таблице 10.9.

Стоимость Объекта оценки рассчитывается по следующей формуле:

$C_{OO} = \sum C_{ПРi} \times N_i$, где C_{OO} – стоимость Объекта оценки; $C_{ПРi}$ – скорректированная цена продажи i -го объекта-аналога; N_i – весовой коэффициент i -го объекта сравнения.

Весовые коэффициенты N_i определяются через последовательные нормализации¹ абсолютных значений суммарных корректировок объектов-аналогов и их обратных величин.

Результаты расчета скорректированных цен продажи объектов-аналогов и их весовых коэффициентов, а также стоимость Объекта оценки приведены в таблице 10.10.

¹Нормализация в данном случае представляет операцию простого деления каждого значения в выборке на сумму всех значений выборки.

Таблица 10.9. Расчет значений суммарных корректировок и скорректированных цен продажи объектов-аналогов при сопоставлении с Объектом оценки

Показатель/Объект	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Удаленность от КАД (км)	<10	<10	<10	10-20	<10	<10
Корректировка, %		0%	0%	23%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб./кв. м		3 636	2 191	2 337	1 994	2 054
Местоположение	производственно-складские зоны	производственно-складские зоны	производственно-складские зоны	производственно-складские зоны	производственно-складские зоны	производственно-складские зоны
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб./кв. м		3 636	2 191	2 337	1 994	2 054
Функциональное назначение	Производственно-складское	Общественно-деловое	Производственно-складское	Производственно-складское	Сельскохозяйственное	Сельскохозяйственное
Корректировка, %		-25%	0%	0%	18%	18%
Скорректированная цена продажи, руб./кв. м		2 727	2 191	2 337	2 353	2 424
Расположение относительно автомагистралей	в непосредственной близости	в непосредственной близости	на удалении	в непосредственной близости без возможности прямого подъезда	в непосредственной близости без возможности прямого подъезда	на удалении
Корректировка		0%	12%	4%	4%	12%
Взвешенная корректировка		2 727	2 454	2 424	2 440	2 715
Наличие свободного подъезда	есть	разработан	разработан	разработан	разработан	разработан
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб./кв. м		2 727	2 454	2 424	2 440	2 715
Наличие газоснабжения	нет	есть	есть	нет	есть	есть
Корректировка, %		0%	0%	7%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб./кв. м		2 727	2 454	2 594	2 440	2 715
Наличие электроснабжения	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб./кв. м		2 727	2 454	2 594	2 440	2 715

Показатель/Объект	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Наличие водоснабжения	нет	нет	есть	нет	нет	нет
Корректировка, %		0%	-15%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб./кв. м		2 727	2 080	2 594	2 440	2 715
Наличие железнодорожной ветки	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб./кв. м		2 727	2 080	2 594	2 440	2 715
Площадь	392 596	77 088	529 986	74 499	76 324	49 500
Корректировка, %		-20,4%	4,3%	-20,8%	-20,5%	-25,2%
Скорректированная цена продажи, руб./кв. м		2 171	2 169	2 056	1 940	2 032
Суммарная корректировка, руб./кв. м		-1 465	-22	156	-54	-22
Скорректированная цена продажи объекта-аналога, руб./кв. м		2 171	2 169	2 056	1 940	2 032

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 10.10. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов и стоимости Объекта оценки

Показатель/Объект	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Суммарное значение
Суммарная корректировка по первой группе поправок, руб./кв. м		- 191	- 115	- 100	- 105	- 108	-
Суммарная корректировка по второй группе поправок, руб./кв. м	-	-1 465	- 22	156	- 54	- 22	-
Суммарная корректировка по второй группе поправок, %		-40%	-1%	8%	-3%	-1%	-
Скорректированная цена продажи объекта сравнения, руб./кв. м	-	2 171	2 169	2 056	1 940	2 032	-
Суммарное значение абсолютных величин корректировок по первой и второй группам элементов сравнения, руб./кв. м		1 465	726	1 232	946	1 344	5 713
Нормализованное значение суммарной корректировки, о.е.	-	0,26	0,13	0,22	0,17	0,24	-
Обратная величина нормализованного значения суммарной корректировки, о.е.	-	3,85	7,69	4,55	5,88	4,17	26,14
Весовой коэффициент объекта сравнения, о.е.	-	0,15	0,29	0,17	0,22	0,16	-
Вклад объекта сравнения в стоимость Объекта оценки, руб./кв. м	-	326	629	350	427	325	2 057
Стоимость Объекта оценки руб./кв. м	2 057						

Источник: расчеты Оценщика

Из таблицы 10.10 видно, что, стоимость оцениваемого земельного участка без учета ограничений в виде сервитута составляет 2 057 руб./кв. м.

Таким образом, ***стоимость Объекта оценки без учета ограничений в виде сервитута, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет 807 569 972 рубля.***

10.3. ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ СЕРВИТУТА

Как отмечено выше для расчета рыночной стоимости всего земельного участка после установления сервитута необходимо изначально определить стоимость всего земельного участка до установления сервитута и величину соразмерной платы за сервитут. Методологические основы оценки соразмерной платы за сервитут закладываются ст. 274 ГК РФ.

Сервитут - это предоставление права ограниченного пользования участком. Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута (п. 1 ст. 274 ГК РФ).

Сервитут может быть установлен решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков (п. 1 ст. 23 ЗК РФ). Такой сервитут называется **публичный**.

Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком (п. 5 ст. 274 ГК РФ).

Плата за сервитут определяется судом исходя из принципов разумности и соразмерности с учетом характера деятельности сторон, площади и срока установления сервитута и может иметь как форму единовременного платежа, так и периодических платежей ("Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017)).

Размер платы за сервитут должен быть соразмерен той материальной выгоде, которую приобретает собственник земельного участка в результате установления сервитута, компенсируя те ограничения, которые претерпевает собственник земельного участка, обремененного сервитутом.

В размер платы включаются разумные затраты, возникающие у собственника объекта недвижимости в связи с ограничением его права собственности или созданием условий для реализации собственником объекта недвижимости, для обеспечения использования которого сервитут установлен, права ограниченного пользования (например, связанных с необходимостью организации проезда через принадлежащий собственнику земельный участок, сносом или переносом ограждений, с соблюдением пропускного режима, поддержанием части участка в надлежащем состоянии), а также образовавшихся в связи с прекращением существующих обязательств собственника участка, обремененного сервитутом, перед третьими лицами.

При этом необходимо, в том числе, учитывать долю земельного участка, ограниченную сервитутом, в общей площади земельного участка; срок установления сервитута; объем ограничения пользования земельным участком и интенсивность его предполагаемого использования; характер неудобств, испытываемых собственником недвижимого имущества, обремененного сервитутом; степень влияния сервитута на возможность распоряжения земельным участком.

Принимая решение об определении характера платы за сервитут (единовременной выплате в полном объеме или периодических платежах в течение всего срока действия сервитута), в целях наибольшего соблюдения баланса интересов истца и ответчика

необходимо учитывать не только содержание заявленных истцом требований, но и конкретные условия, и объем сервитута.

Поскольку сервитут является обременением для собственника (обременяемого) участка, соразмерная плата (на которую имеет право претендовать собственник обремененного участка) должна компенсировать убытки, причиненные собственнику обремененного сервитутом земельного участка или иного объекта недвижимости, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.

Методическую базу оценки соразмерной платы за публичный сервитут устанавливает Приказ Министерства экономического развития РФ от 4 июня 2019 г. N 321 "Об утверждении методических рекомендаций по определению платы за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам".

Согласно Методическим рекомендациям по определению платы за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам¹ при определении платы за сервитут рекомендуется исходить из того, что такая плата представляет собой определяемую, в том числе с учетом положений Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", разницу между рыночной стоимостью земельного участка (в случае установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в частной собственности) либо рыночной стоимостью прав на земельный участок, предоставленный гражданину или юридическому лицу (в случае установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности), до установления публичного сервитута и после его установления (учитывая ограничения использования земельного участка и другие обстоятельства, возникающие в связи с установлением публичного сервитута и той деятельностью, которая может осуществляться на земельном участке обладателем публичного сервитута).

При определении платы за сервитут рекомендуется рыночную стоимость прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности и предоставленный гражданам или юридическим лицам, определять с учетом следующих особенностей:

- в случае если земельный участок, в отношении которого установлен публичный сервитут, предоставлен юридическому лицу на праве постоянного (бессрочного) пользования, то рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость права аренды земельного участка на установленный законом предельный (максимальный) срок, а в случае отсутствия установленного законом предельного (максимального) срока - на сорок девять лет;
- в случае если земельный участок, в отношении которого установлен публичный сервитут, предоставлен гражданину или имеющей право на бесплатное предоставление в собственность этого земельного участка организации на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного (наследуемого) владения, то рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость земельного участка.

В случае если земельный участок, в отношении которого установлен публичный сервитут, находится в общей долевой собственности или предоставлен в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, то плату за публичный сервитут для каждого из участников долевой собственности или арендаторов рекомендуется

¹ Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 04.06.2019 г. № 321 "Об утверждении Методических рекомендаций по определению платы за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам".

рассчитывать пропорционально их доле в праве собственности (в праве аренды) на земельный участок.

В случае если публичный сервитут устанавливается в отношении части земельного участка, то плату за публичный сервитут рекомендуется определять пропорционально площади этой части земельного участка.

При определении платы за публичный сервитут в отношении обременяемого этим сервитутом земельного участка рекомендуется учитывать:

1. установленное разрешенное использование земельного участка;
2. существующие до установления публичного сервитута ограничения (обременения) прав на земельный участок;
3. степень обременения публичным сервитутом земельного участка в целом (а не отдельной его части), которая выражается в:
 - возможности продолжения использования земельного участка после установления публичного сервитута в соответствии с его разрешенным использованием;
 - продолжительности срока публичного сервитута;
 - объеме, содержании и сроке работ, осуществляемых владельцем публичного сервитута, и степени их влияния на хозяйственную деятельность на земельном участке;
 - затруднении хозяйственной деятельности в связи с осуществлением публичного сервитута в сравнении с существующими ограничениями (обременениями) прав на земельный участок.

При расчете платы за публичный сервитут ее размер рекомендуется определять с учетом стоимости имущества правообладателей земельных участков на дату, предшествующую не более чем на тридцать дней дате направления правообладателю земельного участка соглашения об осуществлении публичного сервитута.

При установлении правообладателя земельного участка используются сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, а в случае отсутствия в Едином государственном реестре недвижимости сведений о зарегистрированных правах документы о правах на землю, представленные правообладателем земельного участка, в том числе прилагаемые к заявлению об учете прав (обременений прав) на земельные участки в соответствии с пунктом 8 статьи 39.42 Земельного кодекса Российской Федерации.

При расчете платы за публичный сервитут целесообразно установить, что уменьшение рыночной стоимости земельного участка (прав на него) непосредственно связано с осуществлением публичного сервитута, имея в виду, что если права на земельный участок ограничены установлением зон с особыми условиями использования территории в отношении линейного объекта, который размещается на условиях публичного сервитута, то плата за публичный сервитут возмещает лишь такое уменьшение рыночной стоимости, которое может возникать дополнительно по сравнению с существующими ограничениями прав на земельный участок.

Методика определения соразмерной платы за частный сервитут аналогична методике определения соразмерной платы за публичный сервитут.

Кроме положений законодательства, методическую базу оценки соразмерной платы за сервитут устанавливают методические рекомендации, разработанные саморегулируемыми организациями оценщиков. Наиболее актуальными являются "Методические рекомендации по определению соразмерной платы за сервитут", разработанные СРО РОО, утвержденные 03.12.2021 г., протокол № 86¹.

В них, в частности, дается определение частному сервитуту - это право лица (лиц) на ограниченное пользование чужими землями или чужими земельными участками, зданиями, сооружениями и другим недвижимым имуществом, обеспечивающее интересы конкретных лиц, устанавливаемое по соглашению сторон или на основании решения суда.

¹ <http://srooo.ru/evaluators/methodology/3550641/>

В основном, методические рекомендации СРО РОО обобщают нормативные акты, касающиеся понятий сервитута, порядка и сроков его установления, а также рекомендуют учитывать, в частности, следующие положения:

1. Материальная выгода, которую приобретает сервитутарий в результате установления сервитута на объект оценки, может рассматриваться как эквивалент арендной платы, исходя из материальной выгоды, которую мог бы получить собственник (правообладатель) от сдачи объекта оценки в аренду с учетом характера его использования.
2. Величина единовременной платы за сервитут может быть определена как текущая стоимость арендных платежей (включая расходы на налоги), соответствующих доле участия сервитутария во владении и пользовании объектом оценки.
3. При расчетах следует учитывать соразмерность - собственник (правообладатель) объекта оценки не должен обогащаться на получаемой плате за сервитут.
4. Рекомендуется учитывать, что суммы компенсации затрат собственника (правообладателя) объекта оценки на коммунальные платежи, охрану, текущий и капитальный ремонт, асфальтирование и прочие улучшения объекта оценки могут не учитываться при расчете величины соразмерной платы за сервитут и быть урегулированы путем заключения отдельных договоров между собственником (правообладателем) объекта оценки и сервитутарием.

Более общий подход по вопросам оценки сервитутов предложен в "Методике оценки влияния внешних износ, сервитутов и арендных договоров на стоимость объектов недвижимости" Е.Е. Яскевича¹. В частности, автором методики рекомендуются методы для оценки соразмерной платы за сервитут, представленные в таблице 10.11.

Таблица 10.11. Методы для оценки соразмерной платы за сервитут

№ п/п	Описание метода	Алгоритм расчета стоимости сервитута	Условия применения метода
Оценка земельных сервитутов (Ссерв)			
1	2	3	4
1	Анализ парных продаж, когда на рынке купли-продажи недвижимости продаются объекты с сервитутами и без них	– Анализируется сегмент рынка купли-продажи объектов недвижимости; – определяются парные продажи объектов без сервитутов (Сзу.бс) и с сервитутами (Сзу.сс): $Ссерв = Сзу.бс - Сзу.сс;$ – набираются статистически достоверные данные и производится осреднение	– Метод ориентируется на развитой рынок купли-продажи объектов недвижимости (такового может и не быть)
2	Сравнение доходов от арендной платы объектов, аналогичных оцениваемому объекту, одни из которых с сервитутами, а другие – нет	– Анализируется сегмент рынка сдачи в аренду объектов недвижимости; – определяются парные арендные ставки для объектов без сервитутов (Ар.бс) и с сервитутами (Ар.сс); – определяются валовые рентные мультипликаторы для объектов без сервитутов (ВРМбс) и с сервитутами (ВРМсс); – определяются стоимости земельных участков без сервитутов (Сзу.бс) и с сервитутами (Сзу.сс) $Сзу.бс = Ар.бс * ВРМбс;$ $Сзу.сс = Ар.сс * ВРМсс;$ – определяются разницы в стоимостях объектов: $Ссерв = Сзу.бс - Сзу.сс;$ – набираются статистически достоверные данные и производится осреднение	– Метод ориентируется на развитой рынок сдачи в аренду объектов недвижимости (такового может и не быть); – требуется определить валовые рентные мультипликаторы путем анализа состояния рынка
3	Метод учета потери в площади ЗУ	– Определяется величина площади ЗУ, связанная с прямым действием сервитута (Пс); – определяется общая площадь ЗУ (По); – определяется стоимость всего ЗУ без обременения (Сбс); – определяется коэффициент относительного снижения стоимости ЗУ (Озу): $Озу = Пс / По;$ – определяется стоимость сервитута (Ссерв) $Ссерв = Сбс * Озу$ - или $Ссерв = Сбс * (Пс / По)$	– Метод применим как при развитом рынке, так и при отсутствии рынка купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости; – метод применим только для сервитутов, связанных с площадью участка (право прохода, общественный колодец, трубопроводы, электро-снабжение и т. п.)

¹ Яскевич Е.Е. Методика оценки влияния внешних износ, сервитутов и арендных договоров на стоимость объектов недвижимости. URL: <http://српа.ru/Methodics/005/> (дата обращения: 12.12.2014)

1	2	3	4
4	Метод эффективного использования для строительства улучшений	Однозначного алгоритма расчета нет. Общие рекомендации: – предполагается прямая зависимость стоимости ЗУ от выхода площадей (объемов и т. п.) улучшений; – проводятся все расчеты в рамках АННЭИ; – определяется наиболее эффективное использование ЗУ для целей строительства без наличия сервитута; – определяется оптимальный застраиваемый объем и пятно застройки; – определяется стоимость ЗУ без сервитута ($C_{зу.бс}$); – определяются выгоды от строительства без сервитута (прибыль предпринимателя и т. п.) $B_{бс}$; – определяются параметры застройки при наличии сервитута; – определяются выгоды от строительства при наличии сервитута (прибыль предпринимателя и т. п.) $B_{сс}$; – определяется стоимость сервитута: $C_{серв} = C_{зу.бс} * (B_{сс} / B_{бс})$	– Метод применим как при развитом рынке, так и при отсутствии рынка купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости; – метод применим только для сервитутов, связанных с ограничениями по вертикали (высота застройки, глубина котлована и т. п.); – метод применим только для ЗУ, предназначенных для строительства улучшений
5	Долевой метод эффективного использования для строительства улучшений	Однозначного алгоритма расчета нет. Общие рекомендации: – предполагается прямая зависимость стоимости ЗУ от выхода площадей (объемов и т. п.) улучшений; – проводятся все расчеты в рамках АННЭИ; – определяется наиболее эффективное использование ЗУ для целей строительства без наличия сервитута; – определяется стоимость ЗУ без сервитута ($C_{зу.бс}$); – определяется оптимальный застраиваемый объем и пятно застройки; – определяется доля вклада инженерных сетей и коммуникаций $D_{бс}$; – определяются выгоды от строительства (прибыль предпринимателя и т. п.) $B_{бс}$; – определяются параметры застройки при наличии сервитута; – определяется доля вклада инженерных сетей и коммуникаций $D_{сс}$; – определяются выгоды от строительства (прибыль предпринимателя и т. п.) $B_{сс}$; – определяется коэффициент относительного снижения стоимости ЗУ ($O_{зу}$): $O_{зу} = D_{сс} * B_{сс} / D_{бс} * B_{бс};$ – определяется стоимость сервитута: $C_{серв} = (1 - O_{зу}) * C_{зу.бс}$	– Метод применим как при развитом рынке, так и при отсутствии рынка купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости; – метод применим только для сервитутов, связанных с ограничениями по прокладке инженерных сетей и коммуникаций; – метод применим только для ЗУ, предназначенных для строительства улучшений

Источник: *Земельные сервитуты: практика оценки соразмерной платы*, Вестник ТГУ, выпуск 2 (142), 2015. Авторы: В.Д. Мамонтов, д.э.н.; В.Ю. Сутягин, к.э.н.; Я.Ю. Радюкова, к.э.н.

10.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ПРИ ОЦЕНКЕ СЕРВИТУТА

Анализ предлагаемых методов расчета соразмерной платы за сервитут приводит к следующим выводам:

- **Методы "анализа сравнительных продаж" и "сравнения доходов от арендной платы объектов"** требуют развитого рынка купли-продажи (или аренды) объектов, обремененных сервитутом (и, по сути, основываются на методе парных продаж с его противоречиями). В действительности подобного рынка нет, что делает эти методы лишь теоретическими.
- **"Метод эффективного использования для строительства улучшений"** довольно сложен с практической точки зрения. Первое ограничение метода - его неуниверсальность, т. е. он применяется только для земельных участков, подлежащих застройке. Второе ограничение заключается в том, что обременение, возникающее в результате сервитута, проявляется в ограничении степени и / или вариантах застройки. Наконец, варианты застройки в соответствии с НЭИ (без установления сервитута и с ним) требуют от оценщика технических знаний в области строительства. По сходным причинам практически не реализуем и "долевой метод эффективного использования для строительства улучшений".
- Оставшийся **метод учета потери в площади земельного участка** применим как при развитом рынке, так и при отсутствии рынка купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости. Метод применим только для сервитутов, связанных с

площадью участка (право прохода, общественный колодец, трубопроводы, электроснабжение и т.п.).

С учетом имеющейся рыночной информации и ограничений, связанных с типом Объекта оценки (право прохода и проезда), при определении величины соразмерной платы за сервитут в настоящем Отчете Оценщиком **применялся метод учета потери в площади земельного участка.**

Данный метод позволяет определить соразмерную плату за сервитут при единовременной выплате.

10.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УЧЕТОМ ОГРАНИЧЕНИЙ В ВИДЕ ЧАСТНОГО СЕРВИТУТА

Согласно "Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка" от 08.05.2023 г. на оцениваемый земельный участок установлен частный сервитут, в соответствии с которым Пользователю (ООО "ПФА") предоставляется бессрочное право прохода и проезда на безвозмездной основе в границах участка площадью 5 780 кв.м.

10.5.1. Последовательность применения метода учета потерь в площади земельного участка

Данный метод предполагает следующую последовательность действий:

1. Определяется рыночная стоимость всего земельного участка без учета обременения в виде сервитута (определено в разделе 10.2).
2. Определяется величина соразмерной платы за постоянный сервитут (за сервитут при единовременной выплате).
3. Определяется степень обесценения стоимости земельного участка в результате установления сервитута.

10.5.2. Определение степени обесценения стоимости земельного участка в результате установления сервитута

Степень обесценения стоимости земельного участка в результате установления сервитута зависит от конкретных условий установления сервитута и степени ограничений правомочий собственности (владения, пользования и распоряжения).

Степень ограничения может характеризоваться следующими факторами:

- - возможности продолжения использования земельного участка после установления сервитута в соответствии с его разрешенным использованием;
- - продолжительности срока сервитута;
- - объеме, содержании и сроке работ, осуществляемых обладателем сервитута, и степени их влияния на хозяйственную деятельность на земельном участке;
- - затруднении хозяйственной деятельности в связи с осуществлением сервитута в сравнении с существующими ограничениями (обременениями) прав на земельный участок (невозможность некоторых видов пользования собственником: огораживания земельного участка, недропользования, водопользования, устройства насаждений, приобретения плодов, возведения построек, проведения границ и т. д.).

Балльная оценка величины каждого фактора и вывод о балльной оценке степени ограничения прав собственника (в результате установления сервитута) (K_c). В общем случае, когда минимальный балл при оценке факторов не равен нулю, расчет величины результирующего признака (K_c) будет осуществляться по формуле:

$$K_c = K_{\min} + \frac{B_i - B_{\min}}{B_{\max} - B_{\min}} * (K_{\max} - K_{\min}); \quad (2)$$

где:

$B_{\max}$, $B_{\min}$, B_i - максимальное возможное, минимальное возможное, расчетное количество баллов;

$K_{\max}$, $K_{\min}$ - максимально и минимально возможное значение результирующего признака.

Таблица 10.12. Степень обесценения стоимости земельного участка в результате установления сервитута

№ п/п	Фактор/Диапазон	1	2	3	4	5
1	Возможность продолжения использования земельного участка после установления сервитута в соответствии с его разрешенным использованием	1				
2	Продолжительность срока сервитута					1
3	Объем, содержание и сроки работ, осуществляемых владельцем сервитута, и степени их влияния на хозяйственную деятельность на земельном участке	1				
4	Затруднения хозяйственной деятельности в связи с осуществлением сервитута в сравнении с существующими ограничениями (обременениями) прав на земельный участок	1				
5	Количество наблюдений	3	0	0	0	1
6	Взвешенный итог	3	0	0	0	5
7	Сумма	8				
8	Количество факторов	5				
9	Минимальное количество баллов	4				
10	Максимальное количество баллов	20				
11	Минимальное значение коэффициента, учитывающего степень ограничения прав собственника в результате установления сервитута ($K_{\min}$)	0				
12	Максимальное значение коэффициента, учитывающего степень ограничения прав собственника в результате установления сервитута ($K_{\max}$)	1				
13	<i>Расчетное значение коэффициента, учитывающего степень ограничения прав собственника в результате установления сервитута</i>	25%				

Обоснования критериев ранжирования баллов по факторам, определяющим степень ограничения прав собственника в результате установления сервитута приведено ниже.

1. Возможность продолжения использования земельного участка после установления сервитута в соответствии с его разрешенным использованием

Земельный участок, на котором установлен сервитут, расположен на землях населенных пунктов с видом разрешенного использования - для размещения складских объектов, на территории зоны ТДП1_3, что допускает при осуществлении производственно-складской деятельности использование грузовых и пассажирских транспортных средств. Таким образом, установленный сервитут не противоречит разрешенному использованию оцениваемого земельного участка.

Учитывая данный факт, Оценщиком принят балл ранжирования по фактору "возможность продолжения использования земельного участка после установления сервитута в соответствии с его разрешенным использованием" в размере минимального значения - 1 балл.

2. Продолжительность срока сервитута

Сервитут устанавливается на срок, указанный в ходатайстве об установлении сервитута, с учетом положений пункта 7 статьи 23 ЗК РФ и следующих ограничений:

1. от десяти до сорока девяти лет в случае установления сервитута в целях, предусмотренных подпунктами 1, 3 и 4 статьи 3937 настоящего Кодекса;
2. на срок строительства, реконструкции, ремонта объектов транспортной инфраструктуры федерального, регионального или местного значения в случае установления сервитута в целях, предусмотренных подпунктом 2 статьи 3937 настоящего Кодекса;
3. на срок не более одного года в случае установления сервитута в целях, предусмотренных подпунктом 5 статьи 3937 настоящего Кодекса. (Статья введена - Федеральный закон от 03.08.2018 № 341-ФЗ).

Чем больше срок установленного сервитута, тем дольше собственник или землепользователь земельного участка несет издержки.

При бессрочном сервитуте балл ранжирования будет иметь максимальное значение. При минимальном сроке установления сервитута балл ранжирования будет иметь минимальное значение.

Учитывая, установленный срок сервитута (бессрочный сервитут), Оценщиком принят балл ранжирования по фактору "Продолжительность срока сервитута" в размере максимального значения - 5 баллов.

3. Объем, содержание и сроки работ, осуществляемых обладателем сервитута, и степени их влияния на хозяйственную деятельность на земельном участке

Учитывая, что частный сервитут устанавливается только для прохода и проезда одного конкретного пользователя, его влияние на хозяйственную деятельность Собственника на оцениваемом земельном участке будет минимальным.

Кроме того, в соответствии с п. 2.2 "Соглашения об установлении частного сервитута земельного участка" от 08.05.2023 г. осуществление сервитута Пользователем должно быть наименее обременительным для участка Собственника, в отношении которого установлен сервитут.

Учитывая приведенные выше факторы, Оценщиком принят балл ранжирования по фактору "Объем, содержание и сроки работ, осуществляемых обладателем сервитута, и степени их влияния на хозяйственную деятельность на земельном участке" в размере минимального значения - 1 балл.

4. Затруднения хозяйственной деятельности в связи с осуществлением сервитута в сравнении с существующими ограничениями (обременениями) прав на земельный участок.

В соответствии с данными сайта Федеральной службы государственной регистрации и картографии "Росреестр" (<https://pkk.rosreestr.ru/>) оцениваемый земельный участок, не имеет ограничения /обременения прав (охранные зоны), предусмотренные ст. 56, 56.1 ЗК РФ.

Согласно схеме "Соглашения об установлении частного сервитута земельного участка" от 08.05.2023 г. часть оцениваемого участка, находящаяся под сервитутом, расположена на краю земельного участка с кадастровым номером 78:42:1511501:169 и представляет собой узкий участок, предназначенный для проезда и прохода транспорта и пешеходов. Таким образом, затруднения хозяйственной деятельности в связи с осуществлением сервитута будут незначительные.

С учетом данного фактора, Оценщик принимает балл ранжирования по фактору "Затруднения хозяйственной деятельности в связи с осуществлением сервитута в сравнении с существующими ограничениями (обременениями) прав на земельный участок" в размере минимального значения - 1 балл.

Таким образом, коэффициент учитывающий степень ограничения прав Собственника (в результате установления сервитута), составляет:

$$K_c = 0 + ((8-4)/(20-4)) \times (1-0) = 0,25.$$

10.5.3. Определение величины соразмерной платы за сервитут и стоимости земельного участка с учетом ограничений в виде сервитута

Расчет величины соразмерной платы за сервитут $C_{серв}$ будет выглядеть следующим образом:

$$C_{серв} = C_{бс} \times P_c / P_o \times K_c, \quad (3)$$

где $C_{бс}$ - стоимость земельного участка без учета ограничений в виде сервитута;

P_c - площадь земельного участка, в отношении которой устанавливается сервитут;

P_o - общая площадь земельного участка;

K_c - коэффициент, учитывающий степень ограничения прав собственника (в результате установления сервитута).

Величина соразмерной платы за сервитут (при единовременной выплате), определенная по формуле 3, рассчитана ниже:

$$C_{серв} = 807\,569\,972 \times (5\,780/392\,596) \times 0,25 = 2\,972\,365 \text{ руб.}$$

При определении платы за публичный сервитут рекомендуется исходить из того, что такая плата представляет собой определяемую разницу между стоимостью земельного участка до установления публичного сервитута и после его установления.

Величина стоимости земельного участка после установления сервитута (C_o) определена по формуле:

$$C_o = C_{бс} - C_{серв}, \quad (4)$$

Таким образом, стоимость земельного участка с учетом ограничений в виде сервитута составляет:

$$C_{серв} = 807\,569\,972 - 2\,972\,365 = 804\,597\,607 \text{ руб.}$$

10.6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик Объекта оценки является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных в настоящем Отчете подходов. Целью сопоставления стоимостей или согласования результатов является определение итоговой величины рыночной стоимости, как наиболее вероятной стоимости прав на объект оценки, через взвешивание преимуществ и недостатков применяемых подходов.

Учитывая, что стоимость Объекта оценки определялась в рамках только одного подхода, итоговое согласование стоимостей не требуется. Полученная в рамках произведенных расчетов величина, при допустимом округлении, принимается в качестве рыночной стоимости Объекта оценки.

Таким образом, **рыночная стоимость Объекта оценки составляет 805 000 000 рублей.**

11. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ

Настоящее Отчет необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Основываясь на фактах, в пределах сделанных допущений и применяемых в настоящей оценке методик и расчетов, Оценщик пришел к заключению, что по состоянию на дату проведения оценки (дату оценки) **18 января 2024 года рыночная стоимость оцениваемого земельного участка площадью 392 596 кв. м, кадастровый номер 78:42:1511501:169** составляет округленно:

805 000 000 (Семьсот два миллиона рублей),

Мы, нижеподписавшиеся, **настоящим удостоверяем**, что в соответствии с имеющимися данными и исходя из своих знаний и убеждений:

1. Обстоятельства, препятствовавшие в соответствии с Законом проведению оценки, отсутствуют. Результаты оценки могут быть использованы для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства.
2. Ограничения и пределы применения полученного результата оценки обусловлены основными допущениями и ограничительными условиями, принятыми в ходе проведения данной оценки и приведенными в разделе 2 настоящего Отчета, а также объемом информации, используемой при проведении оценки. Определение стоимости Объекта оценки проведено на основе документов и информации, приведенных в соответствующих разделах настоящего Отчета. Оценщик не несет ответственности за изменение результата оценки в случае возникновения новых обстоятельств, не известных Оценщику на дату проведения оценки.
3. Полученные значения рыночной стоимости действительны на дату проведения оценки – 18 января 2024 года, и могут быть распространены на последующие периоды (но не более 6 месяцев с даты составления настоящего Отчета).
4. Оценка была проведена, а Отчет составлен при соблюдении требования независимости Оценщика, предусмотренного Законом. Оценка была проведена, а Отчет был составлен в соответствии с действующими законодательными актами Российской Федерации.
5. Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в Объекте оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
6. Стоимость работ по оценке ни в коей мере не связана с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в настоящем Отчете.
7. Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть не могут быть распространены среди общественности, в средствах массовой информации, сфере продаж или в других сферах для публичного ознакомления без предварительного письменного разрешения Исполнителя.
8. В соответствии с требованиями действующего законодательства, при заключении договора Заказчику была предоставлена информация о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Факт предоставления такой информации зафиксирован в Договоре № 550-ОА/2024 от 15 января 2024 года.

Оценщик

Генеральный директор
ООО "ИШАГ"

полномочный член Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков
"Сообщество профессионалов оценки", реестровый № 0308



Е.А.Шумова
Е.А.Шумова

Е.В.Костюкова

12. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая и вторая.
2. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 98 года № 135-ФЗ.
3. Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".
4. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
5. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
6. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
7. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
8. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
9. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
10. Федеральный стандарт оценки № 7 (ФСО № 7) "Оценка недвижимости", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.
11. Стандарты Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков "Сообщество профессионалов оценки".
12. Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть вторая.
13. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. СПб: ПИТЕР, 2001.
14. Тарасевич Е.И. Экономика недвижимости. - СПб: МКС, 2007.
15. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. - М.: Маросейка, 2009.
16. Грибовский С.В., Баринов Н.П., Анисимова И.Н. О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа/ Вопросы оценки, 2002, № 1.
17. Дамодаран А. Инвестиционная оценка. - М.: Альпина Бизнес Бук, 2004.
18. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. - СПб: МКС, 2007.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

	
<i>Фото № 1</i>	<i>Фото № 2</i>
	
<i>Фото № 3</i>	<i>Фото № 4</i>
	
<i>Фото № 5</i>	<i>Фото № 6</i>
	
<i>Фото № 7</i>	<i>Фото № 8</i>



Фото № 9



Фото № 10

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
Копии документов, устанавливающих количественные и
качественные характеристики Объекта оценки



Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191124, Санкт-Петербург, ул. Смольного, д.6
<http://www.spb.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

Санкт-Петербург

12 октября 2023 года

Дело № А56-13774/2023

Резолютивная часть решения объявлена 11.10.2023. Решение в полном объеме изготовлено 12.10.2023.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе судьи Н.О. Курлышева,

при ведении протокола секретарем Мищериной Т.В.,

рассмотрев вопрос о введении в отношении общества с ограниченной ответственностью «Объединенный Логистический Центр Северо-Запад» (адрес: 190005, Санкт-Петербург, ул. 6-я Красноармейская, д. 5-7, литера А, оф. 105-В, ОГРН 1047830006399, ИНН 7820041600) процедуры конкурсного производства,

при участии:

от должника – Зверевой А.В. (доверенность от 03.04.2023),

от временного управляющего – Пузиной Н.Ю. (доверенность от 18.04.2023),

от конкурсного кредитора Рацкевич А.И.- Скуповой С.В. (доверенность от 07.02.2023),

в отсутствие иных лиц, участвующих в деле, извещенных о времени и месте судебного заседания надлежащим образом;

у с т а н о в и л :

общество с ограниченной ответственностью «Объединенный Логистический Центр Северо-Запад» (далее – ООО «ОЛЦ - СЕВЕРО-ЗАПАД») 16.02.2023 обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с заявлением о признании его несостоятельным (банкротом).

Определением арбитражного суда от 06.04.2023 заявление общества с ограниченной ответственностью «Объединенный Логистический Центр Северо-Запад» признано обоснованным, в отношении должника введена процедура наблюдения. Временным управляющим утвержден Кожевников Василий Адольфович, член Ассоциации арбитражных управляющих «Орион».

Указанная информация опубликована в газете «Коммерсантъ» № 66(7511) от 15.04.2023.

Временный управляющий Кожевников В.А. обратился в арбитражный суд с ходатайством о признании должника банкротом и введении в отношении него конкурсного производства.

В судебном заседании представитель временного управляющего ходатайство поддержала.

Представители должника и конкурсных кредиторов не возражали против ходатайства временного управляющего.

Иные лица, участвующие в деле, извещены о времени и месте рассмотрения дела надлежащим образом, однако не явились в судебное заседание и не направили в суд своих представителей, в связи с чем дело рассмотрено в их отсутствие (статьи 156 и 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Как следует из материалов дела, в ходе процедуры наблюдения в реестр требований кредиторов включены требования кредиторов на общую сумму 457 026 696 руб. 92 коп.

В заключении о наличии (отсутствии) признаков фиктивного или преднамеренного банкротства содержатся выводы об отсутствии признаков преднамеренного банкротства и отсутствии оснований для проверки признаков фиктивного банкротства.

В анализе финансового состояния должника указано, что платежеспособность должника не может быть восстановлена, в связи с чем в отношении него целесообразно ввести процедуру конкурсного производства.

Собранием кредиторов должника принято решение от 28.09.2023 об обращении в арбитражный суд с ходатайством о введении в отношении должника процедуры конкурсного производства.

Суд полагает, что ООО «ОЛЦ - СЕВЕРО-ЗАПАД» следует признать банкротом и ввести в отношении него процедуру конкурсного производства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 75 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) в случае, если иное не установлено данной статьей, арбитражный суд на основании решения первого собрания кредиторов выносит определение о введении финансового оздоровления или внешнего управления, либо принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, либо утверждает мировое соглашение и прекращает производство по делу о банкротстве.

Согласно пунктам 1 и 2 статьи 124 Закона о банкротстве принятие арбитражным судом решения о признании должника банкротом влечет за собой открытие конкурсного производства. Конкурсное производство вводится на срок до шести месяцев.

Собранием кредиторов ООО «ОЛЦ - СЕВЕРО-ЗАПАД» принято решение об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании должника банкротом и открытии в отношении него процедуры конкурсного производства. В анализе финансового состояния должника содержится вывод о невозможности восстановления его платежеспособности.

При таких обстоятельствах необходимо признать должника банкротом и открыть в отношении него процедуру конкурсного производства.

В соответствии со статьей 75 Закона о банкротстве с даты введения конкурсного производства прекращается процедура наблюдения.

Согласно пункту 1 статьи 127 Закона о банкротстве при принятии решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства арбитражный суд утверждает конкурсного управляющего в порядке, предусмотренном статьей 45 Закона о банкротстве.

Собранием кредиторов должника в качестве кандидата на должность конкурсного управляющего в соответствии с пунктом 1 статьи 73 Закона о банкротстве избрана Балдаева Ксения Борисовна, член Ассоциации Ведущих Арбитражных Управляющих «Достояние». Поскольку Балдаева К.Б. выразила согласие на занятие должности конкурсного управляющего и соответствует требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 Закона о банкротстве (подтверждается ответом саморегулируемой организации), её следует утвердить в указанной должности.

Ежемесячный размер вознаграждения конкурсному управляющему определяется в соответствии со статьей 20.6 Закона о банкротстве, оно состоит из фиксированной суммы в размере 30 000 руб. в месяц и суммы процентов, выплачиваемой после завершения процедуры конкурсного производства.

В связи с открытием в отношении должника процедуры конкурсного производства управляющему надлежит принять меры для опубликования сведений о признании должника банкротом в порядке, установленном статьей 28 Закона о

банкротстве, за 10 дней до судебного заседания представить в арбитражный суд доказательства публикации, уведомления кредиторов, ликвидационный баланс, отчет о результатах проведения конкурсного производства с приложением документов, подтверждающих продажу имущества должника, реестр требований кредиторов с указанием размера погашенных требований кредиторов, документы, подтверждающие погашение требований кредиторов, документ, подтверждающий представление в территориальный орган Пенсионного фонда Российской Федерации сведений в соответствии с подпунктами 1 - 8 пункта 2 статьи 6 и пунктом 2 статьи 11 Федерального закона Российской Федерации от 01.04.1996 № 27-ФЗ «Об индивидуальном (персонифицированном) учете в системе обязательного пенсионного страхования», а также иные документальные доказательства, свидетельствующие о работе в рамках конкурсного производства в соответствии с требованиями Закона о банкротстве и постановления Правительства Российской Федерации от 22.05.2003 № 299 «Об утверждении общих правил подготовки отчетов (заключений) арбитражного управляющего».

С момента принятия настоящего решения наступают последствия, установленные статьей 126 Закона о банкротстве.

Руководствуясь статьями 20, 20.2, 20.6, 52, 53, 75, 124, 126-127 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 167-170, 176, 180 и 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

р е ш и л:

1. Завершить в отношении общества с ограниченной ответственностью «Объединенный Логистический Центр Северо-Запад» процедуру наблюдения.

2. Признать общество с ограниченной ответственностью «Объединенный Логистический Центр Северо-Запад» (ОГРН 1047830006399, ИНН 7820041600) несостоятельным (банкротом) и открыть в отношении должника процедуру конкурсного производства сроком на 6 месяцев.

3. Прекратить полномочия руководителя общества с ограниченной ответственностью «Объединенный Логистический Центр Северо-Запад» Мешкой Михаила Анатольевича по управлению и распоряжению имуществом должника.

4. Утвердить конкурсным управляющим Балдаеву Ксению Борисовну (ИНН 352824016161; регистрационный номер 12180, адрес для направления корреспонденции: 197375, Санкт-Петербург, ул. Главная, д. 25, кв. 85), члена Ассоциации Ведущих Арбитражных Управляющих «Достояние».

5. Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего на **17 апреля 2024 года в 12 час. 10 мин.** в помещении суда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Смольного, д. 6, зал № **5008**.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия.

Судья

Н.О. Курлышева

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 07.08.2023 8:47:00
Кому выдана Курлышева Наталья Олеговна

по ОКТО

72473112

ООО "ЮЛС - СЕВЕРО-ЗАПАД"

(организация)

Вид деятельности

номер

1КУ

Структурное подразделение

Приказ

Основа для проведения инвентаризации:

Номер документа

1

Дата составления

12.01.2024

Дата начала инвентаризации

12.10.2023

Дата окончания инвентаризации

12.01.2024

Вид операции

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ

ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Основные средства _____
находящиеся в собственности _____
(в собственности организации на ответственном хранении в т.ч. промывочные)
Местонахождение 180005, Санкт-Петербург, 6-й Красноармейская ул. дом № 5-7, литера А, квартира Помещ 2-Н Ком 7 Офис 105В
Арендодатель *

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие описаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный управляющий

(должность)

(подпись)

Бедарева К.Б.
(расшифровка)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	остаточная стоимость, руб. коп.	количество, шт.	остаточная стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Земельный участок 392596 кв.м в п.Шушары				2004				1	424 138 000,00	1	424 138 000,00
2												
Итого по странице:									1	424 138 000,00	1	424 138 000,00

Итого по странице:

- а) количество порядковых номеров Один (пропись)
- б) общее количество единиц фактически Один (пропись)
- в) на сумму фактически Четыреста двадцать четыре миллиона сто тридцать восемь тысяч рублей (пропись)

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров	Один	(прописью)	
б) общее количество единиц фактически	Один	(прописью)	
в) на сумму фактически	424 138 000,00	Четыреста двадцать четыре миллиона сто тридцать восемь тысяч рублей	(прописью)

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии	Конкурсный управляющий	(подпись)	Балдаева К.Б.	(расшифровка)
Члены комиссии	(должность)	(подпись)	(расшифровка)	
	(должность)	(подпись)	(расшифровка)	
	(должность)	(подпись)	(расшифровка)	
	(должность)	(подпись)	(расшифровка)	

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 28, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный управляющий	(подпись)	Балдаева К.Б.	(расшифровка)
12 января 2024 г.			

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

Конкурсный управляющий	(подпись)	Балдаева К.Б.	(расшифровка)
"12" января 2024 г.			



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
Государственное учреждение юстиции
"Городское бюро регистрации прав на недвижимость"
СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Объект недвижимости	Земельный участок	Кадастровый номер	Условный номер
Местонахождение (адрес)	Санкт-Петербург, поселок Шушары, отд.Базаевское, участок 227		
Характеристика объекта	Площадь,м ²	392596,0	Назначение
Зарегистрированное право	частной собственности		
Правообладатели	Общество с ограниченной ответственностью "Объединенный Логистический Центр-Северо-Запад" ИНН 7820041600 Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №2 по Санкт-Петербургу 19.04.2004 г. Свидетельство МНС РФ серия 78 №003863961 регистрационный № 1047830006399. Юридический адрес: Санкт-Петербург, город Пушкин, Удаловская улица, дом 19 Адрес фактического местонахождения: Санкт-Петербург, город Пушкин, Удаловская улица, дом 19		
Основание возникновения права	Договор купли-продажи земельного участка №227 от 26.05.2004		
Сведения об обременениях (ограничениях)	Не зарегистрировано		
Дата регистрации	15.06.2004	Регистрационный №	78-01-141/2004-249.1
Государственный регистратор прав	Дата выдачи свидетельства 15.06.2004		

(Подпись)

Мамонтова М.А.

СЕРИЯ 78-АБ

№ 083809

СОГЛАШЕНИЕ
об установлении частного сервитута земельного участка.

г. Санкт-Петербург

08 мая 2023 г.

ООО «Объединенный Логистический Центр-Северо-Запад», ИНН 7820041600, ОГРН 1047830006399, КПП 783901001, юридический адрес: 190005, город Санкт-Петербург, 6-я Красноармейская ул., д. 5-7 литера а, помещ. 2-н ком.7 офис 105в, в лице Генерального директора Мешкого Михаила Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Собственник" и

ООО «Персей Фонд Активов» (ООО «ПФА»), ИНН 7811459888, ОГРН 1107847092121, КПП 781001001, юридический адрес: 196084, город Санкт-Петербург, Киевская ул. д. 5 к. 3 литера А, помещ. 5н, часть помещения 2, в лице Генерального директора Новикова Вадима Константиновича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Пользователь", с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее Соглашение, в дальнейшем «Соглашение», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ.

1.1. Собственнику на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 78:42:1511501:169, площадью 392596 кв.м. по адресу: Санкт-Петербург, поселок Шушары, отд.Бадаевское, участок 227 (собственность, запись регистрации в ЕГРН №78-01-141/2004-249.1 от 15.06.2004г.).

1.2. Пользователю на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 78:42:1511501:163, площадью 51008 кв.м по адресу: Санкт-Петербург, поселок Шушары, отд.Бадаевское, участок 221 (собственность, запись регистрации в ЕГРН № 78:42:1511501:163-78/011/2022-8 от 29.03.2022г.), смежный земельному участку Собственника с кадастровым номером 78:42:1511501:169.

1.3. Собственник в соответствии с условиями настоящего Соглашения предоставляет Пользователю право ограниченного пользования (частный сервитут) частью земельного участка с кадастровым номером 78:42:1511501:169 площадью 5780 кв.м. в границах согласно Схеме (Приложение №1 к Соглашению).

1.4. Частный сервитут по условиям настоящего Соглашения устанавливается в интересах Пользователя для права прохода и проезда (доступ (проход и проезд от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования).

Сервитут не препятствует использованию Собственником Участка в соответствии с разрешенным использованием.

1.5. Границы сервитута отражены в Схеме установления границ частного сервитута земельного участка с кадастровым номером 78:42:1511501:169 (Приложение №1);

1.6. Настоящее соглашение действует бессрочно. Сервитут является постоянным.

1.7. Пользование частью земельного участка с кадастровым номером 78:42:1511501:169 производится Пользователем на безвозмездной основе.

2. ПОРЯДОК ОГРАНИЧЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

2.1. Ограниченное пользование (сервитут) земельным участком Собственника с кадастровым номером 78:42:1511501:169 осуществляется Пользователем строго в пределах границ части Участка согласно Схеме (Приложение №1).

2.2. Осуществление сервитута Пользователем должно быть наименее обременительным для Участка Собственника, в отношении которого он установлен.

2.3. Ограниченное пользование (сервитут) частью земельного участка Собственника с кадастровым номером 78:42:1511501:169 осуществляется Пользователем строго в целях, установленных в п.1.4 настоящего Соглашения.

2.4. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на Участок к другому лицу.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Собственник обязан:

3.1.1. Оказывать необходимое содействие для установления сервитута на принадлежащем ему Участке.

3.1.2. Производить требуемые действия для осуществления регистрации сервитута в установленном законодательством порядке, в том числе предоставлять необходимые правоустанавливающие и иные документы.

3.1.3. Предоставлять Пользователю возможность осуществлять сервитут в порядке, установленном настоящим соглашением.

3.2. Собственник вправе требовать прекращения сервитута ввиду отпадения оснований, по которым он установлен.

3.3. Пользователь обязан:

3.3.1. От своего имени и за свой счет оплатить кадастровые работы, необходимые для установления сервитута в соответствии с настоящим Соглашением.

3.3.2. Осуществлять сервитут в порядке, установленном разделом 2 настоящего Соглашения.

3.3.3. Производить все требуемые действия для осуществления регистрации сервитута в установленном законодательством порядке.

3.3.4. При осуществлении сервитута стремиться выполнять условие п.2.2. настоящего Соглашения.

4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.

4.1. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен сервитутом, к другому лицу.

4.2. Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками земельного участка, для обеспечения, использования которого сервитут установлен.

4.3. Настоящее Соглашение вступает в силу после подписания Сторонами. Соглашение составлено в двух экземплярах, по одному для каждой стороны.

5. ПРИЛОЖЕНИЯ.

– Схема установления границ частного сервитута земельного участка с кадастровым номером 78:42:1511501:169 (Приложение №1);

6. ПОДПИСИ СТОРОН:

Собственник:

Генеральный директор
ООО «Объединенный Логистический Центр-Северо-Запад»

М.П.



Мешков М.А.

Пользователь:

Генеральный директор
ООО «НФА»

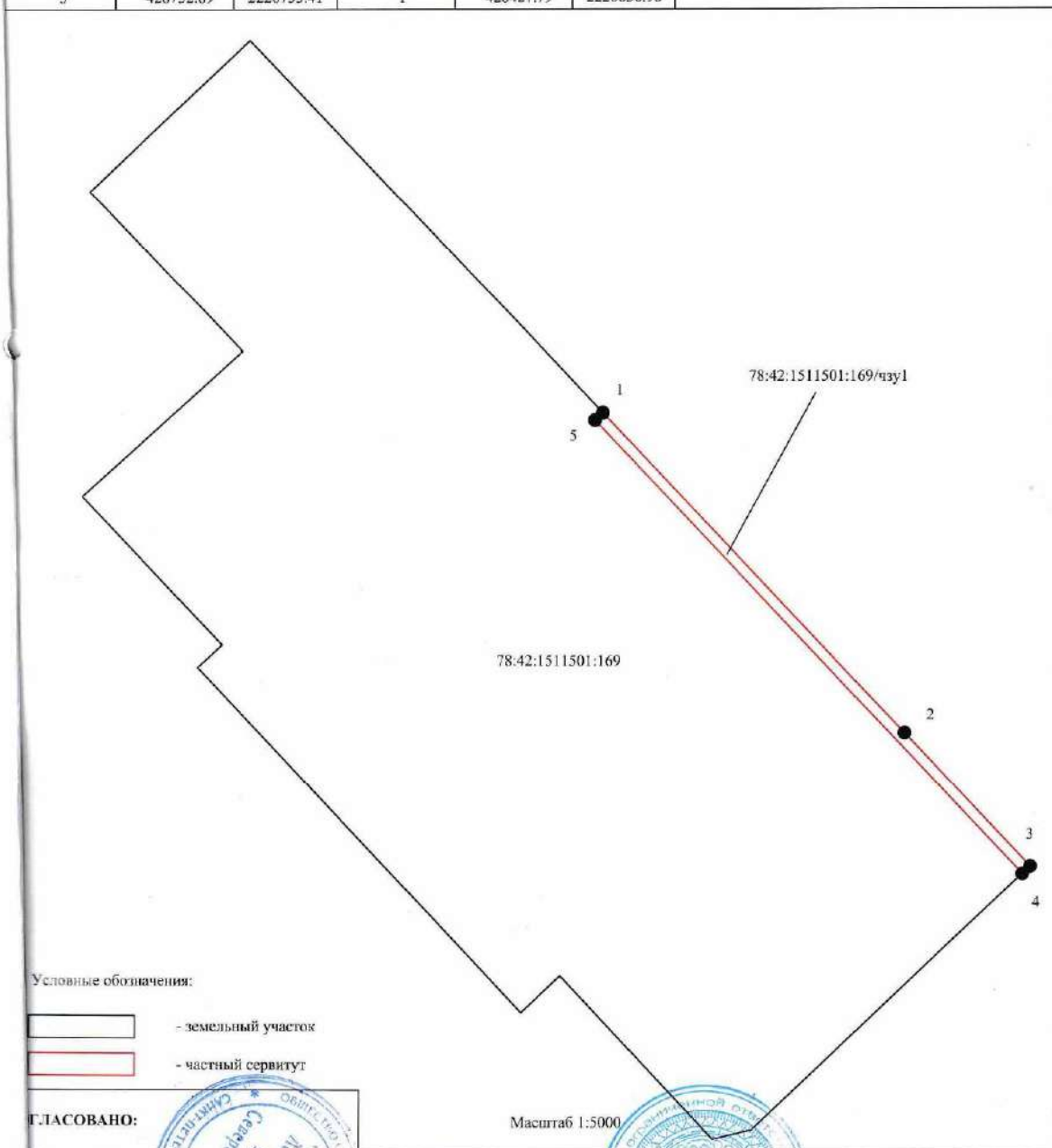
М.П.



Новиков В.К.

Схема установления границ частного сервитута
земельного участка с кадастровым номером 78:42:1511501:169.

Условный номер: 78:42:1511501:169/чзу1 (площадь: 5780 кв.м.)					
Каталог координат:					
№ п/п	X	Y	№ п/п	X	Y
1	428749.87	2226872.06	4	428441.42	2226639.93
2	428747.87	2226871.99	5	428429.76	2226657.71
3	428752.89	2226733.41	1	428427.79	2226656.96



Условные обозначения:

- земельный участок
- частный сервитут

ГЛАСОВАНО:

Общество:

ОО "Объединенный Логистический
центр-Северо-Запад"

Генеральный директор М.П. Мешков М.А.

08.05.2023г.

Масштаб 1:5000

Пользователь:

ООО «ПФА»

Генеральный директор М.П. Новиков В.К.

08.05.2023г.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

Коммерческая земля, 770,88 сот.

Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Шушары, Московское ш., 52

/\ Московское, М-10 шоссе 6 км от КАД

/\ Пулковское шоссе 14 км от КАД



Площадь
участка
770,88 сот.



Категория
**Участок
поселений**

Продажа уникального земельного участка 77 088 кв.м. (7,71 Га)
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Шушары,
отд.Бадаевское, участок 132, в 3,5 км до КАД на въезде в город.

ОПИСАНИЕ УЧАСТКА: Правовой статус - собственность.

Категория земель - Земли населённых пунктов.

Вид разрешенного использования - для сельскохозяйственного
использования (оставлена сельхозка для минимизации
налогообложения, меняется в нужный ВРИ по заявлению в течение
1 месяца).

Примыкание к дороге - 1-я линия Московское шоссе, на стороне
въезда в СПб, в 3,5 км от КАД.

Коммуникации рядом.

Размеры участка: 453 метров (по фасаду) x 170 метров.

ПЗЗ - Общественно-деловая зона (ТД1-2).

Кадастровый номер участка: 78:42:1511501:133.

ПРЕИМУЩЕСТВА:

- Земельный участок находится 3,5 км до КАД, на въезде в город.
- 1-й линии федеральной автомобильной трассы - Московское

[Отзыв о сайте](#)

295 000 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 286 150 000



Цена за сотку 382 680 Р

Налог УСН

+7 981 226-84-05

Номер только для звонков,
сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу,
[напишите нам](#)

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Neva Property

Документы проверены

На Циан
2 года

Объектов в работе
28

17.01.2024, 11:32

Продаю коммерческую землю 770.88сот. Московское ш., 52, Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Шушары - база Ц...

- Высокий автомобильный трафик
- Участок ровный, сухой, правильной формы,
- Въезды - согласованы въезды-выезды на участок.

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ: Хранение автотранспорта, Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), Рынки, Магазины, Общественное питание, Гостиничное обслуживание, Выставочно-ярмарочная деятельность, Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий, Обеспечение занятий спортом в помещениях, Улично-дорожная сеть, Благоустройство территории.

Условно разрешенные виды использования: Среднеэтажная жилая застройка, Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), Заправка транспортных средств, Обеспечение дорожного отдыха, Автомобильные мойки, Ремонт автомобилей, Склады.

Звоните, буду рад ответить на все имеющиеся у Вас вопросы!

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)

[Кадастровый номер](#)

[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

+7 981 226-84-05



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Neva Property 🏡

🔍 Документы проверены

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

😊 [Отзыв о сайте](#)

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/292455836/>

2/2

17.01.2024, 12:03

Участок 53 га (промназначения) на продажу в Санкт-Петербурге | Продажа земельных участков в Санкт-Петербурге | ...

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза



Разместить объявление



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Санкт-Петербург, направление, район,...

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 53 га (промназначения)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



1 222 222 222 Р

230 608 Р за сотку

Реклама [alibank.ru](#)

Оформите бесплатную кредитку Год без % Подробнее



8 981 872-58-36

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!



Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ДОМИНАТА

Агентство

На Авито с февраля 2017

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Сергей Проценко

Реклама 5+

Об участке

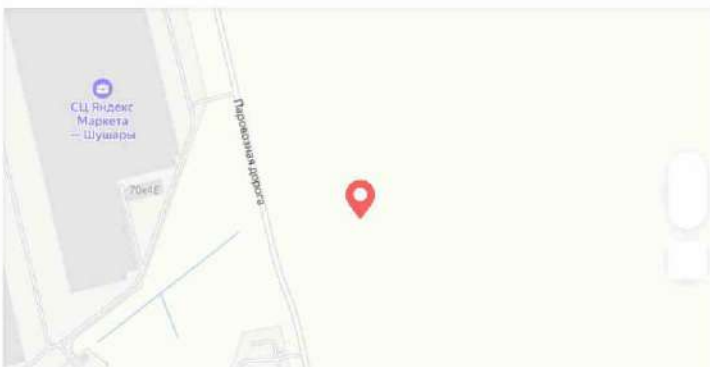
Площадь: 5300 сот.

Расстояние от КАД: 6 км

Расположение

Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, пос. Шушары
Московское шоссе, 6 км

Скрыть карту



https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_53_ga_promnaznacheniya_3203562641

Сообщения 1



1/5

17.01.2024, 12:03

Участок 53 га (промназначения) на продажу в Санкт-Петербурге | Продажа земельных участков в Санкт-Петербурге | ...



Максимум 5

Описание

г Санкт-Петербург, поселок Шушары, Паровозная дорога

Предлагается к продаже земельный участок промышленного назначения 4-5 класса опасности: 53 гектара (530 000 кв.м) Возможна продажа 25 гектар.

Участок примыкает к Паровозной дороге.

2 линия МСК шоссе.

Размеры участка (примерно): длина участка 900 метров, ширина 600 метров

Участок находится в функциональной зоне ТПД 1_3 (зона объектов производственного 4-5 кл.опасности, транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны)



Категория земель: Земли населённых пунктов

Возможность использования участка:

1

Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции

1.15

2

Хранение автотранспорта

2.7.1

3

Предоставление коммунальных услуг

3.1.1

4

Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг

3.1.2

5

Общежития

3.2.4

6

Амбулаторно-поликлиническое обслуживание

3.4.1

7

Проведение научных исследований

3.9.2

8

Проведение научных испытаний

3.9.3

Сообщения 1



https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_53_ga_promnaznacheniya_3203562641

2/5

17.01.2024, 12:03 Участок 53 га (промназначения) на продажу в Санкт-Петербурге | Продажа земельных участков в Санкт-Петербурге | ...

9

Деловое управление

4.1

10

Рынки

4.3

11

Магазины

4.4

12

Служебные гаражи

4.9

13

Производственная деятельность

6.0

14

Тяжелая промышленность

6.2

15

Автомобилестроительная промышленность

6.2.1

16

Легкая промышленность

6.3

17

Фармацевтическая промышленность

6.3.1

18

Пищевая промышленность

6.4

19

Нефтехимическая промышленность

6.5

20

Строительная промышленность

6.6

21

Энергетика

6.7

22

Связь

6.8

Сообщения 1



https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_53_ga_promnaznacheniya_3203562641

3/5

17.01.2024, 12:03 Участок 53 га (промназначения) на продажу в Санкт-Петербурге | Продажа земельных участков в Санкт-Петербурге | ...

23

Склады

6.9

24

Целлюлозно-бумажная промышленность

6.11

25

Научно-производственная деятельность

6.12

26

Железнодорожные пути

7.1.1

27

Обслуживание железнодорожных перевозок

7.1.2

28

Внеуличный транспорт

7.6

29

Обеспечение вооруженных сил

8.1

30

Обеспечение внутреннего правопорядка

8.3

31

Улично-дорожная сеть

12.0.1

32

Благоустройство территории

12.0.

Отличные подъездные пути, с Московского шоссе. Близость КАДа.

Участок расположен в производственной зоне, рядом логистический терминал ,комплексы ,производства и деловая застройка.

Электричество: ТП 150 кВт, Договор, возможность получения необходимой мощности, окажем содействие.

Газовая магистраль высокого давления , центр.водоснабжение , канализация по границе участка, подключение, тех., условия не получали кроме эл-ва.

В стоимость входит полное юридическое и безопасное сопровождение сделки.

Сообщения 1



https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_53_ga_promnaznacheniya_3203562641

4/5

17.01.2024, 12:03

Участок 53 га (промназначения) на продажу в Санкт-Петербурге | Продажа земельных участков в Санкт-Петербурге | ...

Торг.

№ 3203562641 · 10 января в 18:05 · 775 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

[Разместить объявление](#)

[Объявления](#)

[Помощь](#)

[Безопасность](#)

[Реклама на сайте](#)

[О компании](#)

[Карьера](#)

[Авито Журнал](#)

[Блог](#)

[Авито Польза](#)

[Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2024. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту. Авито использует рекомендательные технологии.

Сообщения 1

^

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_53_ga_promnaznacheniya_3203562641

5/5

Коммерческая земля, 7,45 га

Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Шушары

🚗 Купчино 7 мин. 🚗 Звездная 8 мин. 🚗 Шушары 10 мин.

📍 Московское, М-10 шоссе 2 км от КАД

📍 Пулковское шоссе 9 км от КАД



Площадь
участка
7,45 га



Категория
**Участок
поселений**

Продажа земельных участков промышленного назначения в
Колпинском районе СПб

Пересечение Московского ш. и Пролетарской ул.

Продаю 2 смежных земельных участка в промышленной зоне в
квадрате: Софийская улица, Колпинское шоссе, Пролетарская улица,
Московское шоссе в Санкт-Петербурге.

Общая площадь 2-х участков 74 449 м2, в том числе:

27 832 м2 площадь участка 1

13 512 м2 в т.ч. площадь охранной зоны

46 667 м2 площадь участка 2

11 754 м2 в т.ч. площадь охранной зоны.

Категория земель - Земли населенных пунктов.

👤 [Отзыв о сайте](#)

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/297123742/>

148 998 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 144 528 000

Цена за гектар 19 999 732 ₽

Налог УСН

+7 968 193-76-09

📞 Номер только для звонков,
сообщения не дойдут

🗉 Если захотите оставить жалобу,
[напишите нам](#)

[Написать](#)



СОБСТВЕННИК
ID 12209147

18.01.2024, 10:07

Продажа коммерческой земли 7.45га. Санкт-Петербург, р-н Пушкинский, мкр. Шушары м. Купчино - база ЦИАН, объяв...

Многофункциональная зона ТПД 1_3, для объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки.

Коммуникации не подведены.

Возможно подведение инженерных сетей:

Электроснабжение

Газоснабжение

Водоснабжение

Ливневая канализация.

Заезд на территорию предполагается с Московского шоссе и Дублера Пролетарской улицы/ с Колпинское шоссе.

Транспортная доступность КАД, трассы М-11, трассы М-10.

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)

[Кадастровый номер](#)

[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

+7 968 193-76-09

Собственник

ID 12209147



[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



[Отзыв о сайте](#)

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/297123742/>

2/2

17.01.2024, 12:04

Участок 7,63 га (промназначения) на продажу в Санкт-Петербурге | Продажа земельных участков в Санкт-Петербурге...

Для бизнеса

Карьера в Авито

Помощь

Каталоги

Польза



Разместить объявление



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Санкт-Петербург,
направление, район,...

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 7,63 га (промназначения)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

160 230 000 Р

209 945 Р за сотку

Реклама [elfabank.ru](#)

Оформите бесплатную кредитку Год
без % Подробнее



8 981 889-58-07

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ООО "АТП Транс-Строй"

Агентство

На Авито с апреля 2013

Завершено 64 объявления

Реквизиты проверены

41 объявление пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Алеся

Реклама 6+



Об участке

Площадь: 763.2 сот.

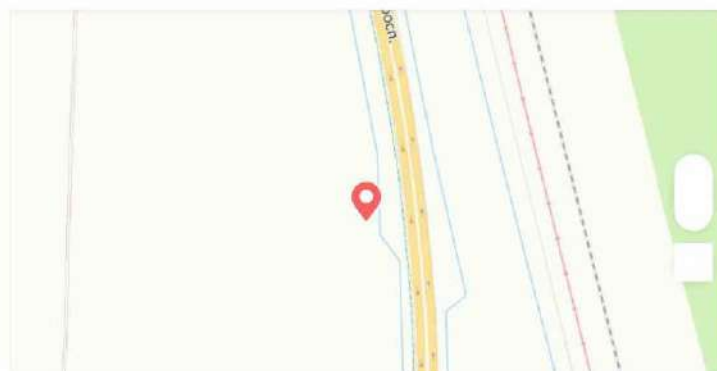
Расстояние от КАД: 5 км

Расположение

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

Пулковское шоссе, 5 км

Скрыть карту



Сообщения 1



https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_763_ga_promnaznacheniya_2978535638

1/2

17.01.2024, 12:04

Участок 7,63 га (промназначения) на продажу в Санкт-Петербурге | Продажа земельных участков в Санкт-Петербурге...



Описание

avito.ru

Продаю земельный участок на 1 линии Витебского проспекта.

Развитая транспортная инфраструктура: непосредственный подъезд к земельным участкам с Витебского проспекта (КАД – 4 км., пгт. Шушары – 3 км., г. Пушкин – 4,5 км., СПАД Москва-Санкт-Петербург – 1,5 км., Московское шоссе – 2,7 км., Петербургское шоссе – 2,5 км., Пулковское шоссе – 4,2 км.), выезд через Шушарскую дорогу с Витебского проспекта на «Экспофорум».

- Близость Международного аэропорта «Пулково», конгрессно-выставочного центра «Экспофорум» в Пулково.
- Активно развивающаяся жилая застройка в пгт. Шушары и пгт. Пулковское, г. Пушкин, пгт. Александровское.
- Непосредственная близость железнодорожного сообщения (Витебская ж/д – 500 м., Варшавская ж/д – 1,5 км.)
- Близость точек технологического присоединения городских инженерных коммуникаций (водоснабжение – 750 м., электроэнергия – 350 м., газ среднего давления – 650 м.)

Допускается размещать: нежилые помещения, помещения для временного пребывания (не более двух недель), здания административного назначения, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

Уточненная площадь: 76 324 кв.м.

Перспективный участок для инвестирования или строительства.

Прямая продажа, обременений нет.

Так же рассматриваю сдачу в аренду земельного участка.

Вдоль Витебского пр. есть 5 участков.

№ 2978535638 · 25 декабря 2023 · 531 просмотр (+1 сегодня)

Пожаловаться

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ оКоммерс» 2007–2024. Правила Авито. Политика конфиденциальности. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту. Авито использует рекомендательные технологии.

Сообщения 1



https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_763_ga_promnaznacheniya_2978535638

2/2

Коммерческая земля, 495 сот.

Санкт-Петербург, Шушары поселок

Шушары 10 мин. Купчино 7 мин.

Московское, М-10 шоссе 2 км от КАД

Пулковское шоссе 9 км от КАД



Площадь
участка
495 сот.



Категория
Участок
промышленности,
транспорта, связи
и иного не
сельхоз.
назначения

107 000 000 ₽

Цена за сотку 216 162 ₽

Налог УСН



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Ирина Никитина



РИЕЛТОР
Ирина Никитина

Арт. 53418506

Участок находится в зоне "Шушары", который граничит с Московским районом. Подходит для постройки складов, логистических, производственных объектов. 600 м до Московского шоссе, 1,8 км до КАД.

Площадь участка 4,95 га.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования.

Назначение: под объекты капитального строительства.

Без обременений.

Южная часть Санкт-Петербурга постоянно находится в центре внимания инвесторов, поскольку здесь еще остались крупные площади для реализации масштабных проектов. В ближайшей перспективе зоной повышенной деловой активности станут земли, прилегающие к аэропорту Пулково и "Экспофоруму". Тут будут появляться новые жилые, торговые и логистические центры, будет построен "ИТМО Хайпарк". Строится линия скоростного трамвая.

В этой зоне расположены предприятия, занимающиеся грузоперевозками, создаются терминальные комплексы, строятся оптовые склады, а также предприятия пищевой промышленности, логистические и транспортные объекты, инфраструктура Октябрьской железной дороги.

Логистические характеристики зоны "Шушары":

Удаленность центра зоны от центра города 20км, порта 29км, аэропорта "Пулково" 10км, КАД граница производственной зоны.

Близость к крупнейшим магистралям города: Московскоеш. (часть

[Отзыв о сайте](#) 05) Железнодорожный транспорт:

17.01.2024, 11:37

Купить коммерческую землю 495сот. Санкт-Петербург, Шушары поселок м. Шушары - база ЦИАН, объявление 293663...

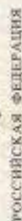
железнодорожная станция "Шушары". Расстояние до ближайших производственных зон: "Обухово" 5км, "Рыбацкое" 10км, "Препортовая-2" 11км.

 [Отзыв о сайте](#)

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/293663424/>

2/2

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4
Копии документов Оценщика и Исполнителя



ДИПЛОМ

ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

III № 251177

Настоящий диплом выдан
Свешин, Аннатовичу
в том, что он(а) с 20 ноября 2008 г. по 17 января 2009 г.
прошел(а) профессиональную подготовку в (на)
^{подготовку}
Санкт-Петербургском институте
высшего женского образования,
по специальности «Букенка стилистики»
предприниматель (букиней)

Государственная аттестационная комиссия решением от 16 апреля 2003 г. удостоверяет право (соискательская квалификация) Мухомой (подпись) (фамилия, имя, отчество)

та в едноту про експоненту доту, а в сфері
стоимості, а не тільки (бачимо)

Городской-Темпуров 2009

Диплом является государственным документом
о профессиональной подготовке

Диплом дает право на владение новым видом профессиональной деятельности

Регистрационный номер

195



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ**

Место нахождения: Россия, Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 5, офис 233
Почтовый адрес: 190000, Санкт-Петербург, Санкт-Петербургский почтамт, а/я №1

тел./факс: +7 (812) 245-39-85
www.cpa-russia.org

e-mail: info@cpa-russia.org
Skype: cpa-russia-conf

исх. № 156 от 20 февраля 2017 г.

Членам СРО Ассоциации оценщиков «СПО»

**Уведомление
об изменении наименования**

НП СРОО «СПО», ИНН 7838029191, уведомляет Вас об изменении наименования.

Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (НП СРОО «СПО») переименовано в Саморегулируемую организацию Ассоциацию оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация оценщиков «СПО»).

Данные изменения в наименовании юридического лица зарегистрированы в установленном законом порядке в Главном Управлении Министерства Юстиции Российской Федерации, что подтверждается Свидетельством о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 01 февраля 2017 г. за государственным регистрационным номером 2177800033442.

В связи с изменением наименования организации изменены печать, штампы и фирменный бланк СРО Ассоциации оценщиков «СПО». Другие реквизиты, в том числе ОГРН, ИНН, место нахождения организации, банковские реквизиты (за исключением наименования) остались без изменений.

Ранее выданные свидетельства о членстве в СРО Ассоциация оценщиков «СПО» сохраняют законную силу.

Директор



 В.В. Жуковский







г. Санкт-Петербург, Россия

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «19» апреля 2023 г.

**ПОЛИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7811R/776/500041/23**

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Шумова Евгения Анатольевна
Дата рождения 09.04.1978
ИНН: 421702190929
Паспорт серия 3204 номер 116328
Выдан Центральным РОВД Новокузнецкого УВД Кемеровской обл 22.04.2003
Код подразделения 422-020

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр. «Б»,
ИНН: 7713056834 КПП: 772501001
Расчетный счет: 40701810501850000373 в АО «АЛЬФА-БАНК»
Корр. счет: 301018102000000000593
БИК: 044525593
Лицензия СИ № 2239 от «13» ноября 2017 г.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Настоящим Полисом-офертой Страховщик, в соответствии со ст.436 ГК РФ предлагает Страхователю заключить Договор страхования (далее – Договор) на следующих условиях: Страховщик обязуется за обусловленную Договором плату (страховую премию) возместить лицу, в пользу которого заключен Договор (Выгодоприобретателю), в пределах определенных Договором страховых сумм и лимитов ответственности убытки, причиненные в результате наступления предусмотренного Договором события (страхового случая). Договор заключен в соответствии с «Условиями страхования по Полису-оферте» (Приложение № 1) и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г. (далее – Правила или Правила страхования) (Приложение № 2). Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a8be25fedd66a0af.pdf> и являются его неотъемлемой частью.

3.2. Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя или доставкой на почтовый адрес Страхователя. На основании ст. 435, 438 ГК РФ, согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Полиса-оферты и его акцепта. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение Договора) считается оплата Страхователем страховой премии. Страхователь акцептует оферту путем оплаты страховой премии, указанной в настоящем Полисе-оферте и счете, в течение срока отведенного для акцепта настоящего Полиса-оферты. Настоящий Полис-оферта подлежит акцепту в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления Страховщиком Полиса-оферты на электронную почту, указанную Страхователем.

В случае неуплаты страховой премии в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления Полиса-Оферты, период акцепта оферты истекает. В случае, если страховая премия уплачивается Страхователем после истечения периода акцепта настоящего полиса-оферты, Страховщик производит возврат поступившей страховой премии Страхователю, оферта считается не акцептованной, а Договор считается не заключенным. В случае уплаты Страхователем в течение периода акцепта настоящего полиса-оферты суммы меньшей, чем страховая премия по указанному Договору, Страховщик производит возврат поступившей страховой премии Страхователю, оферта считается не акцептованной, а Договор считается не заключенным.

3.3. Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- а) подтверждает, что Правила на сайте Страховщика получил, ознакомился и согласен с их положениями и положениями настоящего Полиса-оферты, Условий страхования по Полису-оферте; Страховщик разъяснил условия страхования;
- б) подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с п.20.3 Условий страхования по Полису-оферте;
- в) согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика. Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- г) подтверждает достоверность данных, указанных в разделе 1 Страхователь;
- д) дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с п.21.3. Условий страхования по Полису-оферте.

4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

4.1. С «01» июня 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «31» мая 2024 г. (Период страхования)

5. СТРАХОВАЯ СУММА:

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

6. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

10% от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

7. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

7.1. 15 300,00 (Пятнадцать тысяч триста и 00/100) рублей

7.2. Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «31» мая 2023 г.

8. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1. Условия страхования по Полису-оферте; Приложение № 2. Правила.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

Заместитель генерального директора, директор по корпоративному
страхованию

Анатолия Ирина Анатольевна
[Подпись и печать Страховщика]



г. Санкт-Петербург, Россия

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «23» января 2023 г.

**ПОЛИС-ОФЕРТА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 7811R/776/500007/23**

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**
ООО «ИШАГ»
188091, ОБЛАСТЬ ЛЕНИНГРАДСКАЯ, РАЙОН ВСЕВОЛОЖСКИЙ, ГОРОД КУДРОВО, УЛИЦА ЦЕНТРАЛЬНАЯ, ДОМ 50, КВАРТИРА 92
ИНН: 4703143070 КПП: 470301001
2. **СТРАХОВЩИК:**
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр. «Б».
ИНН: 7713055834 КПП: 772501001
Расчетный счет: 40701810501850000373 в АО «АЛЬФА-БАНК»
Корр. счет: 30101810200000005893
БИК: 044525593
Лицензия СИ № 2239 от «13» ноября 2017 г.
3. **УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
3.1. Настоящим Полисом-офертой Страховщик, в соответствии со ст.436 ГК РФ предлагает Страхователю заключить Договор страхования (далее – Договор) на следующих условиях: Страховщик обязуется за обусловленную Договором плату (страховую премию) возместить лицу, в пользу которого заключен Договор (Выгодоприобретателю), в пределах определенных Договором страховых сумм и лимитов ответственности убытки, причиненные в результате наступления предусмотренного Договором события (страхового случая). Договор заключен в соответствии с «Условиями страхования по Полису-оферте» (Приложение № 1) и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г. (далее – Правила или Правила страхования) (Приложение № 2). Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19ff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf> и являются его неотъемлемой частью.
3.2. Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя или доставки на почтовый адрес Страхователя. На основании ст. 435, 438 ГК РФ, согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Полиса-оферты и его акцепта. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение Договора) считается оплата Страхователем страховой премии. Страхователь акцептует оферту путем оплаты страховой премии, указанной в настоящем Полисе-оферте и счете, в течение срока отведенного для акцепта настоящего Полиса-оферты. Настоящий Полис-оферта подлежит акцепту в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления Страховщиком Полиса-оферты на электронную почту, указанную Страхователем.
В случае неуплаты страховой премии в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления Полиса-Оферты, период акцепта оферты истекает. В случае, если страховая премия уплачивается Страхователем после истечения периода акцепта настоящего полиса-оферты, Страховщик производит возврат поступившей страховой премии Страхователю, оферта считается не акцептованной, а Договор – не заключенным. В случае уплаты Страхователем в течение периода акцепта настоящего полиса-оферты суммы меньшей, чем страховая премия по указанному Договору, Страховщик производит возврат поступившей страховой премии Страхователю, оферта считается не акцептованной, а Договор – не заключенным.
3.3. Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:
а) подтверждает, что Правила на сайте Страховщика получил, ознакомился и согласен с их положениями и положениями настоящего Полиса-оферты, Условий страхования по Полису-оферте; Страховщик разъяснил условия страхования;
б) подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с п.20.3 Условий страхования по Полису-оферте;
в) согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика. Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика.
г) подтверждает достоверность данных, указанных в разделе 1 Страхователь;
4. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
4.1. С «18» февраля 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «17» февраля 2024 г. (Период страхования)
4.2. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «18» февраля 2016г.
5. **СТРАХОВАЯ СУММА:**
30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
6. **ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**
10% от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
иные лимиты в отношении:
7. **СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**
7.1. 14 250,00 (Четырнадцать тысяч две пятьдесят и 00/100) рублей
7.2. Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «17» февраля 2023 г.
8. **ФРАНШИЗА:**
Не установлена.
9. **ПРИЛОЖЕНИЯ:**
Приложение № 1. Условия страхования по Полису-оферте; Приложение № 2. Правила.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

Заместитель генерального директора, директор по корпоративному страхованию

Алфатова Ирина Анатольевна
09.01.23
г. Москва