



ОТЧЕТ № 2/БСПБ-241/ОК от 28 июля 2021 г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ПРИОЗЕРСКИЙ РАЙОН, МЕЛЬНИКОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, ВБЛИЗИ ПОС. КОВЕРИНО

ДЛЯ ЦЕЛИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАЧАЛЬНОЙ ПРОДАЖНОЙ ЦЕНЫ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ В ПРОЦЕДУРЕ БАНКРОТСТВА

Заказчик:

ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»

Исполнитель:

ООО «ОЦЕНКА И КОНСАЛТИНГ»

ОГЛАВЛЕНИЕ

Оглавление	2
1. Общие сведения	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).....	7
1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
1.4. Основные термины и определения	8
1.5. Цели и задачи оценки.....	9
1.6. Определение рыночной стоимости	9
1.7. Описание процесса оценки объекта оценки	9
1.8. Подходы и методы, применяемые в оценке.....	10
1.9. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения	12
2. Описание местоположения объектов оценки	13
2.1. Описание Приозерского района Ленинградской области	14
2.2. Описание локального местоположения	17
3. Описание объекта оценки	18
3.1. Описание оцениваемых объектов.....	18
3.1.1. Общая характеристика улучшения	18
3.1.2. Общая характеристика земельного участка	19
3.2. Фотографии объекта оценки.....	19
4. Позиционирование объекта оценки в секторах рынка.....	24
5. Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту анализа, но влияющие на его стоимость.....	25
5.1. Характеристика социально-экономического положения России	25
5.2. Характеристика социально-экономического положения Санкт–Петербурга и Ленинградской области	26
6. Анализ рынка недвижимости.....	28
6.1. Анализ рынка недвижимости сельскохозяйственного производства.....	28
7. ОБОСНОВАНИЕ РЫНОЧНОГО СРОКА ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	33
8. Анализ наиболее эффективного использования	34
8.1. Анализ использования земельного участка как условно свободного.....	34
8.2. Анализ использования земельного участка с существующими улучшениями	35
9. Выбор подходов определения рыночной стоимости	36
9.1. Выбор подходов определения рыночной стоимости недвижимого имущества	36
9.2. Выбор методов определения рыночной стоимости земельных участков.....	38
10. Определение рыночной стоимости	41
10.1. Определение рыночной стоимости затратным подходом	41
10.1.1. Общие положения	41
10.1.2. Определение рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж.....	41
10.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом	49
10.2.1. Общие положения	49
10.2.2. Подбор объектов аналогов	50
10.2.3. Проведение корректировок по последовательным элементам сравнения (1-я группа корректировок)..	50
10.2.4. Проведение корректировок по независимым (кумулятивным) элементам сравнения (2-я группа корректировок)	51
11. Согласование результатов. заключительное решение о стоимости объекта	58
12. Сертификация оценки	59
13. Приложения	60



Приложение 1. Сведения о членстве оценщиков в саморегулируемой организации оценщиков, копии дипломов оценщиков, копии страхового полиса	61
Приложение 2. Дополнительная информация по объектам аналогам (копии интернет-страниц)	71
13.1.1. Аналоги, используемые при оценке стоимости земельного участка	71
13.1.2. Аналоги, используемые для сравнительного подхода	73
Приложение 3. Документальные сведения, предоставленные заказчиком	77

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ
1.1. Основные факты и выводы
I. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Объект оценки – недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ленинградская область, Приозерский район, Мельниковское сельское поселение, вблизи пос. Коверино, в составе:

№ п/п	Наименование	Кадастровый/ Условный номер	Общая площадь, кв.м	Зарегистр имущ. права	Литера
1	Административно-бытовой корпус	47:03:0405002:34	98,70	собственность	А
2	Производственный корпус	47:03:0405002:35	380,9	собственность	Б
3	Производственный корпус	47:03:0405002:36	92,0	собственность	В
4	Производственный корпус	47:03:0405002:37	86,4	собственность	Д
5	Нежилое здание	47:03:0405002:40	563,8	собственность	Е
6	Нежилое здание	47:03:0405002:39	150,6	собственность	Ж
7	Нежилое здание	47:03:0405002:38	137,8	собственность	З
8	Хозяйственно-бытовая постройка	47:03:0405002:41	656,9	собственность	И
9	Хозяйственно-бытовая постройка	47:03:0405002:42	312,5	собственность	К
10	Земельный участок	47:03:0405002:33	100 000	собственность	-

Обременения/ограничения: Ипотека, весь объект, в пользу ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

Кредитный договор: № 6000-17-000644 от 25.05.2017 г.
№ 6000-18-001951 от 18.07.2018 г.

ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

Дата проведения оценки	15 июля 2021 г.
Цели и задачи проведения оценки, предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости имущества для цели определения начальной продажной цены для проведения торгов в процедуре банкротства
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Денежная единица	Рыночная стоимость имущества определена в данном Отчете в рублях РФ
Порядковый номер Отчета	№2/БСПБ-241/ОК
Дата составления Отчета	28 июля 2021 г.
Основание для проведения работ по оценке	Задание на оценку № 2/БСПБ-241/ОК от «15» июля 2021 г. (Задание подготовлено ПАО «Банк «Санкт-Петербург» в соответствии с Договором оказания услуг № 0109/2017 от «01» сентября 2017г.)
Ограничения и пределы применения полученного результата	Результаты расчета могут применяться исключительно в целях, указанных в строке «Предполагаемое использование результата оценки» Задания на оценку. Эффективный срок оценки – в течение шести месяцев от даты составления Отчета, т.е. до 28.01.2022 г.

СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЕ

Наименование	ООО "КФХ Подкаминского А. А."
ОГРН	1144712000267 от 1 апреля 2014 г.
ИНН	4712025669 / 471201001
Адрес местонахождения	188765, Ленинградская область, Приозерский район, поселок Коверино, фермерское хозяйство Мельгора, д. 1

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Заказчик	ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
Местоположение	РФ, 195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, 64, лит. А
Реквизиты	ИНН: 7831000027, КПП: 783501001, ОГРН: 1027800000140, дата присвоения ОГРН – 06.08.2002 г.; к/сч: 3010181090000000790 в ГРКЦ ГУ Банка России по г. Санкт-Петербургу, БИК 044030790
Контакты	Тел./факс: +7(812)329-50-50

СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Исполнитель:	ООО «Оценка и Консалтинг»
Место нахождения Исполнителя:	111396, г. Москва, Свободный пр-кт, д. 20/58, офис 100
Почтовый адрес Исполнителя:	111396, г. Москва, Свободный пр-кт, д. 20/58, офис 100



Контактная информация Исполнителя:	Тел.: +7 499-760-22-84; E-mail: okocenka@yandex.ru
Банковские реквизиты Исполнителя:	АО «Тинькофф Банк» Москва, 123060, 1-й Волоколамский, проезд, д. 10, стр. 1 Расчетный счет 40702810910000234027 БИК 044525974
Свидетельство о государственной регистрации Исполнителя:	ОГРН 5087746301210, дата присвоения 24 октября 2008 г.
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», (место нахождения: ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж, Москва, 107023). Свидетельство регистрационный номер 1517, дата выдачи: 03.10.2017 г.
Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:	ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ». Полис №200005-035-000116 страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки от 11.09.2020 г. Срок действия: с «30» сентября 2020 г. по «29» сентября 2021 года.

СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦАХ (ОЦЕНЩИКАХ) ИСПОЛНИТЕЛЯ

Оценщик	Матыгина Елена Викторовна
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Матыгина Елена Викторовна, является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (НП СРОО «СПО»), регистрационный номер 0341 от «21» января 2010 года. Местонахождение НП СРОО «СПО»: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, офис 233.
Сведения о профессиональном образовании	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №595385, выданный Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки кадров Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета 01 июля 2004 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», регистрационный номер 7017. Свидетельство о повышении квалификации, выданное Санкт-Петербургским государственным инженерно-экономическим университетом 30 октября 2006 г., регистрационный номер 1017/2006. Свидетельство о повышении квалификации, выданное Санкт-Петербургским государственным университетом 27 ноября 2009 г., регистрационный номер 351.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Матыгина Елена Викторовна) № ОТВ-ОЦ № 00195, выданный организацией: ООО "СК "Капитал-Полис". Период страхования с 12.03.2021 по 11.03.2022. Страховая сумма 300 000 (триста тысяч руб.)
Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости»	№023360-1 от 02 июля 2021 года. Срок действия: до 02 июля 2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2003 г.
Наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Оценка и Консалтинг», договор №8 от 01 сентября 2017 г.

II. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ И ПРЕДПОСЫЛКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАСЧЕТЕ

ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАСЧЕТЕ

Перечень документов по объектам оценки, устанавливающих количественные и качественные характеристики	См. подраздел 1.9. «Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения»
Перечень использованных при оценке данных	Web-сайты: www.zemvopros.ru, www.bn.ru, www.rosreal.ru, www.komned.ru, www.realty.dmir.ru, www.lvo.ru, www.restate.ru, www.7770755.ru, www.eip.ru, www.beboss.ru, , www.bsn.ru и др.

III. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА

СТОИМОСТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Стоимостные показатели по объектам

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого имущества, определенная по состоянию

на дату оценки 15 июля 2021 г. составляет:

17 390 000 (Семнадцать миллионов триста девяносто тысяч) рублей, в т.ч

№ п/п	Наименование	Литера	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, округленно, руб.
1	Административно-бытовой корпус	А	98,7	600 000



№ п/п	Наименование	Литера	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, округленно, руб.
2	Производственный корпус	Б	380,9	2 210 000
3	Производственный корпус	В	92,0	530 000
4	Производственный корпус	Д	86,4	500 000
5	Нежилое здание	Е	563,8	3 270 000
6	Нежилое здание	Ж	150,6	870 000
7	Нежилое здание	З	137,8	800 000
8	Хозяйственно-бытовая постройка	И	656,9	3 810 000
9	Хозяйственно-бытовая постройка	К	312,5	1 800 000
10	Земельный участок	-	100 000,0	3 000 000
	ИТОГО:		-	17 390 000

Генеральный директор
ООО «Оценка и консалтинг»

Д.А. Корниенко

1.2. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

Следующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Основные допущения и ограничительные условия:

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Использование Отчета для других целей может привести к заблуждению и неверным выводам.
- Оценщики не проводили никаких инструментальных экспертиз и измерений физических параметров, оцениваемого имущества и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Сведения, приведенные в документации, полученной от Заказчика и Собственников, считаются достоверными. Оценщики не несут ответственности за достоверность информации, представленной Заказчиком и Собственниками.
- При проведении оценки Оценщики предполагали отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения кем-либо в будущем) подобных факторов. В частности, это касается вредных веществ в почве или использованных материалах.
- Мнение Оценщиков относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно величины стоимости объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый объект будет продан на рынке по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
- Оценщик не проводил осмотра Объектов оценки, так как доступ на объекты предоставлен не был. Данные фотофиксации, а также данные по техническому состоянию имущества были предоставлены Заказчиком. У Оценщика не было оснований подвергать сомнению предоставленную информацию и в рамках данного Отчета Оценщик принимает все данные, предоставленные специалистами Заказчика, как достоверные. Таким образом, стоимости Объекта оценки являются актуальными в тех условиях и при том объеме предоставленной информации, из которых исходил Оценщик на дату оценки.
- Согласно статье 146 Налогового кодекса РФ, операции по реализации земельных участков (их долей) не признаются объектом налогообложения по НДС (НК, ст. 146, п. 2.6).
- В соответствии с пп. 15 п 2 ст. 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость (НДС) операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).

1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящая оценка произведена в соответствии с:

- Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ (в редакции Федерального закона от 28.12.2010 г. № 431-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»), и статью 5 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», являющимся основным правовым актом, регулирующим оценочную деятельность на территории РФ.
- Федеральными стандартами оценки, вступившими в силу с 29 сентября 2015 г.:
 - «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденные приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 297;
 - «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденные приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 298;
 - «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденные приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 299;
 - «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденные приказом Минэкономразвития от 25.09.2014 г. №611;

Федеральные стандарты оценки применяются на основании того, что согласно действующему законодательству РФ являются обязательными к применению всеми субъектами оценочной деятельности.

- Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО», утвержденными решением Совета Партнерства от 03.03.2008 г., Протокол №2 (с изменениями и дополнениями), в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7.

1.4. Основные термины и определения

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

Оценка - наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

Дата оценки - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

Объект оценки – имущество, предъявляемое к оценке.

Оценка имущества – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика

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

Стоимость – экономическая категория, выражающая оценку ценностей конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в конкретном месте в соразмерных единицах эквивалента, обычно денежных единицах.

Виды стоимости: *рыночная, инвестиционная, ликвидационная, кадастровая стоимости.*

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

При определении **стоимости** объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог в конкретной ситуации, т.е. это зафиксированный в договоре показатель сделки.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

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

Подход к оценке- совокупность методов оценки, основанная на предпосылках (предположениях) мотивах поведения потенциального покупателя объекта оценки. Стандартными подходами являются затратный, сравнительный и доходный.

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.

Скорректированная цена – цена продажи объекта - аналога имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

1.5. Цели и задачи оценки

Согласно Заданию на оценку № 2/БСПБ-241/ОК от «15» июля 2021 г. оценка производится для цели определения начальной продажной цены для проведения торгов (Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей).

1.6. Определение рыночной стоимости

Согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и статьи 5 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации») и Федеральному стандарту оценки №2, утвержденному приказом №298 Минэкономразвития России 20.05.2015 г., при определении рыночной стоимости объекта оценки «определяется наиболее вероятная цена, по которой данный 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».

Оцениваемые права

- на объекты недвижимого имущества - право собственности.

Определение оцениваемых прав:

Статья 209 главы 13 части 1 Гражданского кодекса Российской Федерации определяет содержание права собственности следующим образом:

- Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
- Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. В том числе, собственник вправе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставляя за собой право владения, пользования и распоряжения имуществом, а так же отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
- Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
- Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

1.7. Описание процесса оценки объекта оценки

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:

Осмотр объекта оценки: на данном этапе Оценщик осматривает и фотофиксирует объекты оценки. Посещение и осмотр объектов оценки Оценщиком не производился. Основные сведения о техническом состоянии и характеристиках объекта оценки получены из документации, словесной информации и фотоматериалов предоставленных Заказчиком. По информации Заказчика незарегистрированных обязательств и прав, нормативов, по аренде и т.п. не имеется. Согласно соглашению эксперты не должны проводить относительно них дальнейших исследований.

Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта.

Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, консультации с экспертами по коммерческой и промышленной недвижимости.

Применение подходов к оценке объекта, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объекта рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. В данном Отчете при определении рыночной стоимости недвижимости оценщики использовали сравнительный подход.

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, Оценщики взвешивают достоинства и недостатки каждого, и устанавливает окончательную стоимость объекта на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.

Подготовка Отчета о рассчитанной стоимости. На данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде повествовательного Отчета.

1.8. Подходы и методы, применяемые в оценке

Описание общепринятых подходов и методов, применяемых в оценке недвижимого имущества

Проведение оценки рыночной стоимости недвижимого имущества предполагает использование трех подходов к оценке, которые оценщик должен применить или обосновать отказ от их использования:

- Сравнительный подход;
- Доходный подход;
- Затратный подход.

Оценщик самостоятельно принимает решение об использовании тех или иных методов в рамках каждого из подходов. Выбор методов оценщик должен осуществить с учетом специфики объекта оценки, цели и назначения (задачи) оценки. При наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов должны быть обоснованы в отчете об оценке.

При определении рыночной стоимости недвижимого имущества применение любого из подходов к оценке должно основываться на выявленном варианте его наиболее эффективного использования.

Затратный подход

Рыночная стоимость объекта оценки, определяемая затратным подходом, соответствует суммарной стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

- новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;

- объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход нецелесообразно применять при оценке стоимости жилых (квартир, комнат) и нежилых встроенных помещений на активных рынках, при оценке земельных участков.

При расчете рыночной стоимости, как правило, в следующей последовательности определяется:

- рыночная стоимость земельного участка;
- затраты на воспроизводство или на замещение улучшений;
- прибыль предпринимателя;
- износ и устаревания;
- стоимость улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устареваний;
- рыночная стоимость объекта как сумма стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

Сравнительный подход

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (предложений к ним) с объектами-аналогами, сходными с оцениваемыми объектами по характеристикам, существенно влияющим на оцениваемую величину.

При этом отбор объектов-аналогов проводится по значениям их характеристик при аналогичном объекту оценки наиболее эффективном использовании.

При определении рыночной стоимости объектов недвижимости, в рамках сравнительного подхода, Оценщики должны использовать методы анализа рыночных данных и расчетов, адекватные количеству доступной рыночной информации (многомерного регрессионного анализа, количественных корректировок, качественных сравнений, анализа экспертных мнений и др.). Неиспользование оценщиком расчетных методов, требующих повышенного количества информации, при ее доступности на рынке, должно быть обосновано в отчете.

Таким образом, сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода обязательное условие - достоверность и полнота информации.

Доходный подход

При использовании доходного подхода стоимость объектов недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

- Определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- Исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания. Прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- Определение ставки дисконтирования (капитализации), отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- Преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может оцениваться:

- Методом прямой капитализации;

- Методом капитализации по ставке отдачи (методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими другие формализованные модели).

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

Метод анализа дисконтированного денежного потока основан на учете периода владения собственностью, вида потоков доходов и периодичности их поступления. Каждое поступление дохода, включая доход от продажи, дисконтируется в настоящую стоимость. При этом норма дисконта, которая является, в основном, функцией риска, может быть для каждого вида дохода различной. Величина нормы дисконта выбирается с учетом состояния рынков капитала, ожиданий и желаний инвесторов.

1.9. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

Данный отчет выполнен на основании документации по объекту оценки предоставленной Заказчиком оценки и данных информационных ресурсов, указанных в нижеследующей таблице.

Копии предоставленных Заказчиком документов приведены в Приложении 3 к настоящему Отчету об оценке.

Таблица 1. Документы, предоставленные Заказчиком оценки и другие используемые источники информации

Тип данных	Источник информации
Описание местоположения объекта оценки	По данным Web-сайтов: maps.yandex.ru, http://ru.wikipedia.org/ , www.e-atlas.ru
Перечень документов, определяющих количественные и качественные характеристики объекта оценки	См. Приложение 3 настоящего отчета.
Анализ социально-экономического положения России	По данным Федеральной службы государственной статистики (http://www.gks.ru).
Анализ рынка объекта оценки	Анализ составлен по данным материалов с сайтов: http://www.arin.spb.ru/ , www.progal.ru , www.peterland.info , www.bn.ru , www.zemvopros.ru , www.roszem.ru , www.property-fund.ru , http://auction-house.ru .
Данные, используемые в рамках сравнительного, доходного и затратного подходов	См. Приложение «Дополнительная информация по объектам аналогам (копии интернет-страниц)».

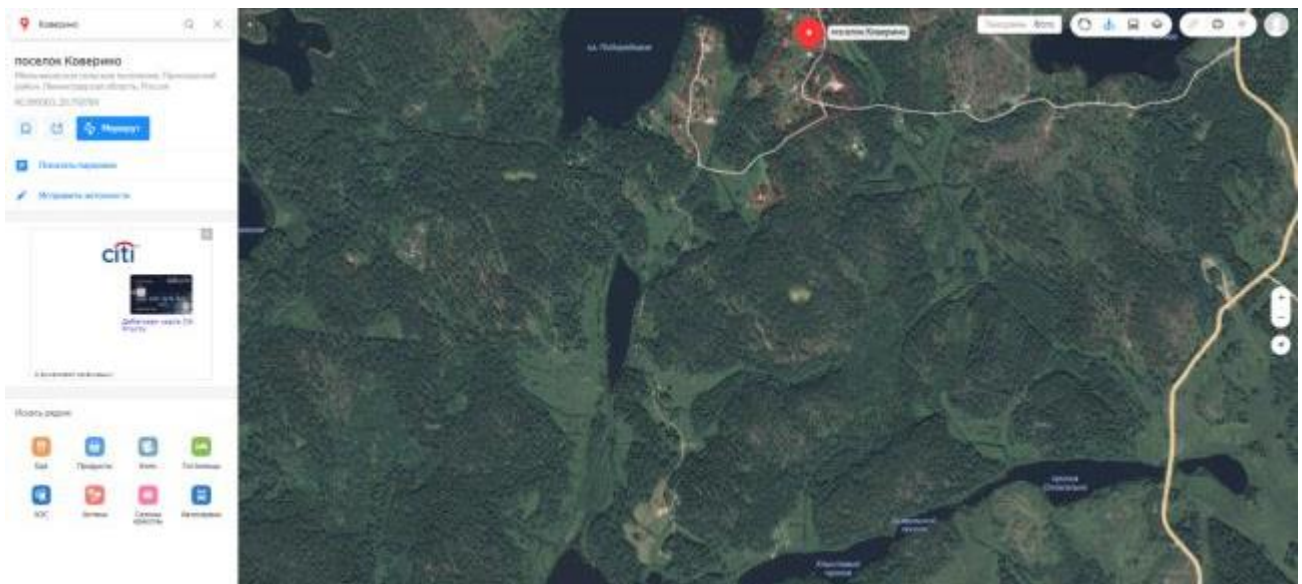
2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объекты оценки расположены в границах Приозерского района Ленинградской области.

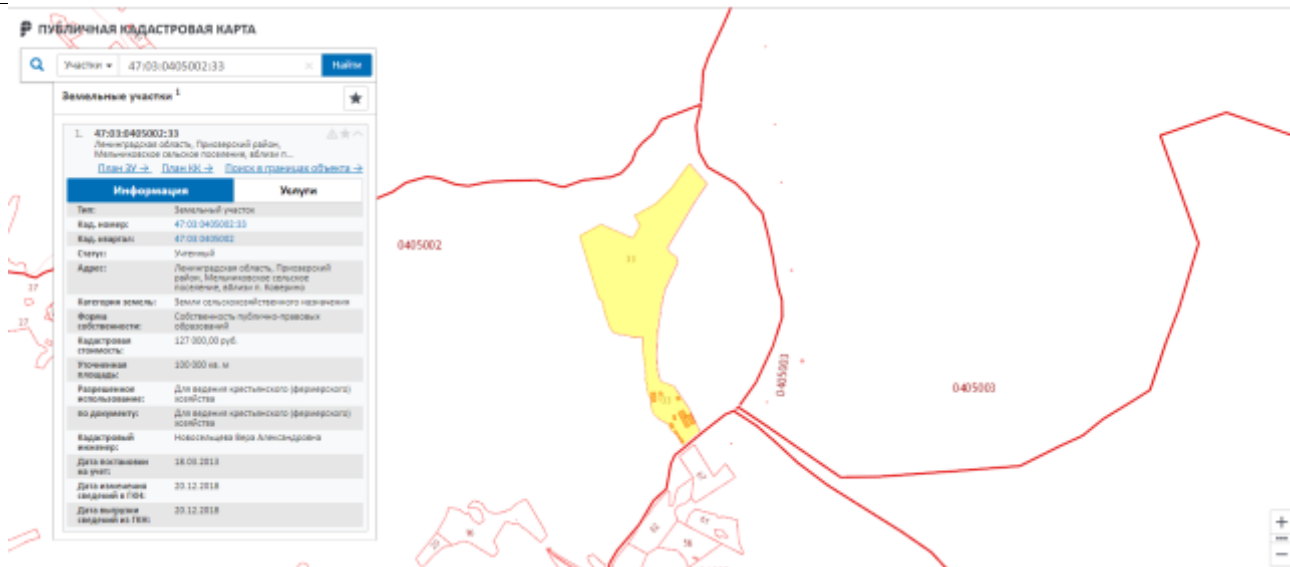
Карта района расположения объекта оценки с обозначением объектов представлена ниже.



Карта-схема 1. Расположение объекта оценки на карте Санкт-Петербурга и области



Карта-схема 2. Район местоположения объекта оценки на карте



Карта-схема 3. Кадастровая карта земельного участка площадью 10 000 кв. м.

2.1. Описание Приозерского района Ленинградской области¹

Приозерский муниципальный район – муниципальное образование в составе Ленинградской области. Административный центр – город Приозерск. Был образован в 1944 году. Расстояние от административного центра г. Приозерск до г. Санкт-Петербург (КАД) по автодороге около 130 км.

Приозерский район расположен в северо-восточной части Карельского перешейка. Он протянулся на 90 км. с севера от Олонецкой возвышенности до Лемболовских высот на юге и на 60 км вдоль западного побережья Ладожского озера. Площадь района – 3597,5 кв. км.

Общая численность населения Приозерского района, по данным на 01.01.2019 г., составляет 61 028 человек.

Приозерский район граничит:

- на севере – с Республикой Карелией (Лахденпохский район);
- на юге – со Всеволожским муниципальным районом;
- на западе – с Выборгским муниципальным районом.

С северо-востока территория района омывается водами Ладожского озера.

Историческая справка

В 1940 году на территории современного Приозерского района, перешедшей к СССР от Финляндии в результате Советско-финской войны, были образованы Кексгольмский (Кякисалмский) район (9 июля) с центром в г. Кексгольм (Кякисалми) в составе Карело-Финской ССР и Раутовский район (16 мая) с центром в пос. Рауту в составе Ленинградской области. 24 ноября 1944 года Кексгольмский район в составе 12 сельсоветов был передан в состав Ленинградской области. 1 октября 1948 года Кексгольмский район был переименован в Приозерский, а Раутовский – в Сосновский.

9 декабря 1960 года Сосновский район был упразднен, в состав Приозерского района вошли 4 сельсовета упраздненного района. Таким образом, в составе района оказался рабочий поселок Кузнечное и 12 сельсоветов: Богатыревский, Борисовский, Громовский, Запорожский, Красноармейский, Кротовский, Ларионовский, Мельниковский, Отрадненский, Петровский, Приладожский, Сосновский.

С 1 февраля 1963 года по 12 января 1965 года район был упразднен, его территория входила в состав Выборгского района.

18 января 1994 года постановлением главы администрации Ленинградской области № 10 «Об изменениях административно-территориального устройства районов Ленинградской области» изменено название административно-территориальной единицы «сельсовет» на исторически традиционное наименование

¹ По материалам <http://www.bn.ru>

административно-территориальной единицы России «волость», таким образом в составе района организовано 12 волостей (из состава Мичуринского сельсовета выделена Красноозерная волость).

С 1 января 2006 года в соответствии с областным законом № 50-оз от 1 сентября 2004 года «Об установлении границ и наделении соответствующим статусом муниципального образования Приозерский муниципальный район и муниципальных образований в его составе» в составе района образованы 2 городских и 12 сельских поселений (Борисовская волость преобразована в Раздольевское сельское поселение, Богатыревская – в Севастьяновское сельское поселение), город Приозерск вошел в состав района как Приозерское городское поселение.

Экология и природопользование

Особенностями географического положения МО Приозерский муниципальный район являются: множество озер (район один из самых озерных в России, они занимают 12% всей его территории).

Леса занимают более 60% всей площади района, основная их масса – сосняки, преимущественно сухие боры. Прекрасная природа, наличие брусничных и черничных боров, озер, богатых рыбой.

Приозерский район среди районов Ленинградской области относится к районам с низкой экологической напряженностью. Территория района по климатическому районированию относится к зоне невысокого потенциала загрязнения атмосферы.

Транспортная инфраструктура

По территории Приозерского района проходит транспортная полимагистраль (ж/дорога Санкт-Петербург – Сортавала – Петрозаводск и следующая параллельно ей автомобильная трасса), обеспечивающая связи района с Санкт-Петербургом и районным центром, близлежащими территориями.

На территории района услуги по пассажирским перевозкам (в т. ч. по социальным рейсам) осуществляет автотранспортные предприятия ООО «ПитерАвто». Грузовыми перевозками из числа обследуемых Петростатом занимается малое предприятие ООО «АТП-1». Содержание и ремонт дорожного хозяйства на территории района осуществляют ГП «Приозерское ДРСУ» и МП «Спецтранс». Железнодорожный транспорт представлен предприятием ПЧ-16.

Административно-территориальное деление

С 1 января 2006 года территория Приозерского района разделена на 14 муниципальных образований (2 городских поселения и 12 сельских поселений).

Экономика

Исторически район развивался как аграрно-промышленный, однако сегодня в структуре производимого на территории района валового продукта до 50% занимает продукция промышленности, около 25% – сельского хозяйства.

Промышленность отличается многоотраслевой структурой, ее основными отраслями и сферами деятельности являются добыча и переработка гранита, лесная и деревообрабатывающая промышленность, производство мебели, пищевая и перерабатывающая промышленность.

Промышленные предприятия района не имеют значительного удельного веса в общем объеме продукции, производимой предприятиями всей Ленинградской области, эта доля составляет до 1,5%.

Промышленное производство развивается в соответствии с природно-климатическими условиями и сырьевой базой района. Промышленность, в основном, ориентирована на добычу и переработку гранита и деревообработку. Основные виды выпускаемой продукции – гранитный щебень различных фракций, гранитные блоки и плиты, древесноволокнистая плита типа МДФ, изделия из пластмассы, мебель, хлеб и хлебобулочные изделия.

Более 50% всех объемов промышленного производства в районе формируется за счет крупнейшего предприятия по производству строительных материалов – ОАО «Гранит-Кузнечное». Около 40% всех объемов промышленного производства составляет доля лесоперерабатывающих предприятий: ОАО «Приозерский ДОЗ», ОАО «Лесплитинвест» ЗАО «Приозерский лесокомбинат». 3,5% – это пищевкусовая промышленность, которая представлена ОАО «Приозерский хлебокомбинат» и 2,8% приходится на прочие отрасли (ОАО «Аэлита»).

Продукция ведущих промышленных предприятий поставляется, как на региональный рынок, так и в страны ближнего и дальнего зарубежья.

Сельское хозяйство: животноводство, звероводство. Сельскохозяйственным производством занимаются 9 крупных сельхозпредприятий и 3 малых предприятия. С 01.10.2013г. прекратило свою деятельность ООО «Пруд» (п. Ромашки).

Сельскохозяйственная продукция, производимая в районе, занимает в региональном объеме производства большую долю: по молоку – 10%, по мясу скота и птицы – 1,5%. Муниципальное образование занимает третье место в области по производству молока и первое по продуктивности дойного стада. В результате целенаправленной работы в области селекции в районе создано ценное стадо молочного скота с генетическим потенциалом 8000-9000 кг молока в год на 1 корову. Продукция сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий района ориентирована, в основном, на внутрорегиональный рынок.

Туризм. Одним из приоритетных направлений развития сферы услуг района является туризм. Приозерский район – излюбленное место отдыха жителей Санкт-Петербурга, а также других регионов России. Рекреационные возможности района дополняет наличие 211 памятников истории и культуры, из них 6 – федерального значения.

Сегодня на территории района находится около 200 объектов для туризма и отдыха, включая 64 детских оздоровительных лагеря. Для туристов и отдыхающих функционируют 6 ресторанов, 64 кафе и иных предприятия общественного питания, более чем на 3,5 тысячи посадочных мест.

Приоритетное развитие получают водный и горнолыжный туризм. Ежегодно с 1997 года на Лосевских порогах проводится международный водный фестиваль байдарочников «Вуокса».

На территории района вблизи п. Светлое имеется четыре горнолыжных курорта – «Красное озеро», «Золотая Долина», «Снежный». С 2005 года начал функционировать крупнейший на северо-западе спортивно-оздоровительный комплекс «Игора» вблизи д. Иваново.

Социальная инфраструктура

Большой вклад в формирование богатой культуры района вносят важнейшие учреждения духовной сферы: музейный и культурно-досуговый комплексы, 17 учреждений культурно-досугового типа, 25 массовых универсальных библиотеки, 4 детские художественные и музыкальные школы.

Достопримечательности

- Озеро Ладожское, озерно-речная система Вуокса, озера Ястребиное, Отрадное, Красное, Мраморное.
- Лосевский порог.
- Озеро Суходольское.
- Ладожские шхеры.
- Коневский Рождественский мужской монастырь 1393 г. – остров Коневец (Ладожское озеро).
- Рождественский собор 1848 г.
- Кирха нач. XXв. (пос. Мельниково).
- Кирха 1933г. (пос. Севастьяново).
- Кирха 1929-1930 гг.
- Старая крепость-музей «Корела» XIV-XVIIIв.
- Новая крепость XVI-XVIIIв.
- Памятник Петру I.
- Суворовские редуты XVIII в.
- Банковский комплекс нач. XX в.
- Здание вокзала нач. XX в.
- Перновский редут XVIIIв.
- Лосевский редут XVIIIв.
- Памятники помещичьим крестьянам 1936г.
- Тиверский городок XVIII – нач. XIX в.
- Охотничьи заказники.

По территории Приозерского района проходят туристско-экскурсионные маршруты к монашеским островам Валаам и Коневец.

2.2. Описание локального местоположения

Объекты оценки расположены в Приозерском районе Ленинградской области. Удаленность от КАД Санкт-Петербурга составляет ок. 120 км и 25 км от г. Приозерск.

Объекты оценки расположены на территории района с удовлетворительной инфраструктурой.

Ближайшее окружение представлено свободными земельными участками, жилая застройка расположена в ближайших населенных пунктах.

Транспортную доступность легковым и грузовым транспортом к Объекту оценки можно охарактеризовать как нормальную для размещения сельскохозяйственного комплекса:

- объекты оценки обеспечены подъездной дороги;
- близость нас пункта Коверино (2 км);
- подъезд транспортом не ограничен;
- подъездные пути – асфальтированная дорога.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
3.1. Описание оцениваемых объектов
3.1.1. Общая характеристика улучшения

Оцениваемые объекты расположены по адресу: Ленинградская область, Приозерский район, Мельниковское сельское поселение, вблизи пос. Коверино.

Данные о первоначальной и остаточной балансовой стоимости Объектов оценки Оценщику не предоставлены.

Таблица 2. Общая характеристика прав на здания

Показатель	Значение
Вид права на улучшения	Право собственности
Правообладатель	ООО "КФХ Подкаминского А. А."
Документ, подтверждающий право	Выписки из ЕГРН на здания и строения
Существующие ограничения (обременения)	Ипотека в силу закона
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных

Таблица 3. Общая характеристика зданий

№ п/п	Наименование	Кадастровый/ Условный номер	Общая площадь, кв.м	Литера
1	Административно-бытовой корпус	47:03:0405002:34	98,70	А
2	Производственный корпус	47:03:0405002:35	380,9	Б
3	Производственный корпус	47:03:0405002:36	92,0	В
4	Производственный корпус	47:03:0405002:37	86,4	Д
5	Нежилое здание	47:03:0405002:40	563,8	Е
6	Нежилое здание	47:03:0405002:39	150,6	Ж
7	Нежилое здание	47:03:0405002:38	137,8	З
8	Хозяйственно-бытовая постройка	47:03:0405002:41	656,9	И
9	Хозяйственно-бытовая постройка	47:03:0405002:42	312,5	К
10	Земельный участок	47:03:0405002:33	100 000	-

Таблица 4. Описание конструктивных элементов зданий

№ п/п	Наименование/литера	Фундамент	Стены	Кровля	Окна/двери	Отделка	Комм-ции
1	Административно-бытовой корпус лит А	Нет данных					
2	Производственный корпус Б	Бетон монолит	ж/б блоки	ондулин	Двери – металл., окна-стеклопакеты	Облицовка плиткой	Электроосвещение, вода
3	Производственный корпус В	Бетон монолит	ж/б блоки	ондулин	Двери – филенчатые, окна-стеклопакеты	Облицовка плиткой	Электроосвещение, вода
4	Производственный корпус Д	Бетон монолит	Газобетон блоки	ондулин	Двери – филенчатые, окна-стеклопакеты	Облицовка плиткой	Электроосвещение, вода
5	Нежилое здание Е	Бетон монолит	Газобетон блоки	ондулин	Двери – металл., окна-стеклопакеты	Мокрая штукатурка	Электроосвещение, вода
6	Нежилое здание Ж	Бетон ленточный	Дерев каркасно-обшивные	ондулин	окна-стеклопакеты	Вагонка, сайдинг	Электроосвещение, вода
7	Нежилое здание З	Бетон ленточный	Дерев каркасно-обшивные	ондулин	окна-стеклопакеты	Вагонка, сайдинг	Электроосвещение, вода
8	Хозяйственно-бытовая постройка И	Бетон монолит	Газобетон блоки	ондулин	Двери – металл., окна-стеклопакеты	Облицовка плиткой, ОСБ	Электроосвещение, вода

9	Хозяйственно-бытовая постройка К	Бетон монолит	Газобетон блоки	ондулин	Двери –ПВХ., окна- стеклопакеты	Облицовка плиткой	Электро-освещение, вода
---	----------------------------------	---------------	-----------------	---------	---------------------------------------	-------------------	----------------------------

Основное функциональное использование зданий комплекса – сельскохозяйственное, производственно-складского назначения. На дату проведения оценки улучшения не используются. Общее техническое состояние – нормальное.

3.1.2. Общая характеристика земельного участка

Таблица 5. Общая характеристика земельного участка

Показатель	Значение
Общая площадь земельного участка, кв.м.	100 000
Кадастровый (условный) номер	47:03:0405002:33
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства
Зарегистрированное право	право собственности
Существующие ограничения (обременения)	Ипотека в пользу ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
Коммуникации	Электроснабжение
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	127 000,00
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Описание территории участка	Земельный участок правильной формы, ровный без значительных перепадов высот, используется по назначению
Расположение, транспортная доступность	Транспортная доступность хорошая, асфальтовые подъездные пути

3.2. Фотографии объекта оценки

Фотоматериалы, размещенные в данном разделе, предоставлены Заказчиком.











Выводы:

1. Оцениваемые здания находятся в нормальном состоянии, в настоящее время не используются.
2. Согласно предоставленной информации Объекты оценки обеспечены электроснабжением, водой.
3. На оцениваемые объекты недвижимости установлено ограничение (обременение) в виде ипотеки в силу закона.

4. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В СЕКТОРАХ РЫНКА

Согласно заданию на оценку № 2/БСПБ-241/ОК от «15» июля 2021 г. оценке подлежит рыночная стоимость объектов оценки.

При позиционировании Объекта оценки оценщик учел следующие обстоятельства:

1. Объект оценки расположен в границах Приозерского района Ленинградской области, в окружении свободных земельных участков.
2. Транспортная доступность легковым и грузовым транспортом к объекту оценки – нормальная.
3. Назначение объектов оценки- сельскохозяйственное производство.

Таким образом, принимая во внимание перечисленные выше обстоятельства, оценщик полагает, что наиболее вероятным следует позиционировать Объект оценки в сегменте промышленной и сельскохозяйственной недвижимости Ленинградской области.

Эта предпосылка и определили дальнейший выбор анализируемых сегментов рынка недвижимости.

Далее в отчете представлен обзор социально-экономической ситуации в России и Санкт-Петербурга, где отображен анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

Вывод:

На основании представленных выше обстоятельств оценщик полагает, что объекты оценки следует позиционировать в сегменте рынка промышленной и сельскохозяйственной недвижимости Ленинградской области.

5. АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ АНАЛИЗА, НО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
5.1. Характеристика социально-экономического положения России²

	1 квартал 2021 г.	В % к 1 кварталу 2020 г.	Справочно 1 квартал 2020 г. в % к 1 кварталу 2019 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	26771,0 ¹⁾	99,3	101,4
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	3133,6	102,0	103,5
Реальные располагаемые денежные доходы		96,4 ²⁾	101,3 ³⁾

1) Первая оценка.
2) Оценка.
3) Предварительные данные.

	Май 2021 г.	В % к		Январь- май 2021 г. в % к январю- маю 2020 г.	Справочно		
		маю 2020 г.	апрелю 2021 г.		май 2020 г. в % к маю 2019 г.	апрелю 2020 г.	январь- май 2020 г. в % к январю- маю 2019 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		114,1	98,1	105,6	90,8	97,9	98,0
Индекс промышленного производства		111,8	97,9	103,2	92,0	94,2	99,0
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	416,2	100,1	111,8	100,2	103,2	111,6	103,1
Грузооборот транспорта, млрд т-км	482,4	111,1	101,3	103,7	90,8	97,0	94,6
в том числе железнодорожного транспорта	227,6	108,3	100,9	104,6	93,5	100,8	94,5
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3145,7	127,2	101,1	110,0	82,5	107,3	94,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	853,2	152,0	95,7	112,5	62,4	97,2	85,2
Индекс потребительских цен		106,0	100,7	105,6	103,0	100,3	102,7
Индекс цен производителей промышленных товаров		135,3	102,3	118,8	85,9	97,2	94,0
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,7	81,7	94,5	105,3	132,7	105,3	107,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	1,4	62,9	88,0	166,4	в 2,8р.	161,3	143,1

	Апрель 2021 г.	В % к		Январь- апрель 2021 г. в % к январю- апрелю 2020 г.	Справочно		
		апрелю 2020 г.	марту 2021 г.		апрель 2020 г. в % к апрелю 2019 г.	марту 2020 г.	январь- апрель 2020 г. в % к январю- апрелю 2019 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	63,1	148,3	102,8	116,5	72,5	84,2	86,6
в том числе:							
экспорт товаров	36,9	147,6	103,2	112,6	68,1	83,3	82,0
импорт товаров	26,3	149,4	102,3	122,6	79,7	85,6	94,9
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:							
номинальная, рублей	56614	113,8	103,1	108,6	101,0	96,5	106,7
реальная		107,8	102,5	102,9	98,0	95,7	104,0

Индекс промышленного производства в мае 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 111,8%, в январе-мае 2021 г. - 103,2%. Индекс цен производителей промышленных товаров в мае 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 102,3%, из него в добыче полезных ископаемых - 101,4%, в обрабатывающих производствах - 103,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и

² <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/4fTGgalT/osn-05-2021.pdf>

паром; кондиционировании воздуха - 100,0%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,1%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в мае 2021 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 416,2 млрд рублей, в январе-мае 2021 г. - 1496,4 млрд рублей.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в мае 2021 г. составил 747,6 млрд рублей, или 107,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2021 г. - 3029,4 млрд рублей, или 103,5%.

В мае 2021 г. возведено 444 многоквартирных дома. Населением построено 22,1 тыс. жилых домов. Всего построено 58,9 тыс. новых квартир. В январе-мае 2021 г. возведено 2,7 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 121,2 тыс. жилых домов. Всего построено 358,9 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 16,3 млн кв. метров, или 56,6% от общего объема жилья, введенного в январе-мае 2021 года.

В январе-мае 2021 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 2326,8 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1088,4 млрд, автомобильного - 109,9 млрд, морского - 16,4 млрд, внутреннего водного - 14,8 млрд, воздушного - 3,5 млрд, трубопроводного - 1093,9 млрд тонно-километров.

Оборот розничной торговли в мае 2021 г. составил 3145,7 млрд рублей, или 127,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-мае 2021 г. - 14905,1 млрд рублей, или 110,0%.

Оборот общественного питания в мае 2021 г. составил 150,4 млрд рублей, или в 2,2 раза (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2021 г. - 703,2 млрд рублей, или 124,4%.

Оборот оптовой торговли в мае 2021 г. составил 8089,4 млрд рублей, или 118,8% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-мае 2021 г. - 39027,7 млрд рублей, или 112,0%. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 30,7% оборота оптовой торговли.

В мае 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары - 101,0%, непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 100,4%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в апреле 2021 г. составила 56614 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 13,8%.

Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в мае 2021 г. составил 4,9% (без исключения сезонного фактора).

5.2. Характеристика социально-экономического положения Санкт-Петербурга и Ленинградской области

Источник:

*Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области
(<http://petrostat.gks.ru>)*

Оборот организаций в действующих ценах в Санкт-Петербурге в январе-мае 2021 года увеличится на 26,7% относительно соответствующего периода прошлого года, в Ленинградской области – на 24,1%. Наибольшую долю в обороте по Санкт-Петербургу занимают оптовая и розничная торговля, обрабатывающие производства, транспортировка и хранение. В области – обрабатывающие производства; оптовая и розничная торговля; обеспечение электроэнергией, газом, паром, кондиционирование воздуха.

Промышленное производство

В Санкт-Петербурге индекс промышленного производства в январе-мае 2021 года по сравнению с январем-маем 2020 года составил 106,7%. При этом по всем разделам промышленности наблюдалась положительная динамика. В Добыче полезных ископаемых рост промышленного производства за период составил 4,9%, в Обрабатывающих производствах – 5,7%, в Обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании, воздуха – 9,7%, в Водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 18,3%.

В Ленинградской области индекс промышленного производства в январе-мае отчетного года по сравнению

периодом прошлого года составил 106,3%. При этом положительная динамика наблюдалась в Обрабатывающих производствах (рост на 8,3%) и в Обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании, воздуха (рост на 1,1%). В Добыче полезных ископаемых и в Водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений зафиксировано снижение на 4,0% и 7,6% соответственно.

Объем работ по виду деятельности «строительство» в январе – мае 2021 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области уменьшился на 15,3% и 18,4% соответственно, и составил 148,4 млрд. рублей по городу и 58,6 млрд. рублей по области. Индекс физического объема к аналогичному периоду 2020 года по Санкт-Петербургу – 84,7%, по Ленинградской области – 81,6%.

Объем производства сельскохозяйственной продукции хозяйствами всех категорий Ленинградской области в январе-мае 2021 года составил 27,1 млрд. рублей, что на 1,6% выше уровня января-мая 2020 года.

За январь-май 2021 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года оборот оптовой торговли вырос в городе на 18,6%, в области на 13,6%. Оборот розничной торговли увеличился в городе на 17,2%, в области на 10,3%. Оборот общественного питания вырос в городе на 24,8%, в области на 24,1%.

В январе-мае 2021 года индекс потребительских цен (ИПЦ) в Санкт-Петербурге составил 103,8% (в январе-мае 2020 года – 102,5%). Темпы роста цен в текущем году на продовольственные товары составили 104,3% (в январе-мае 2020 года – 104,7%), непродовольственные товары – 103,1 (в 2020 году – 101,3), на платные услуги населению – 103,9% (101,7%).

В Ленинградской области индекс потребительских цен в январе-мае 2021 года составил 103,5% (в январе-мае 2020 года – 102,0%). Прирост цен на продовольственные товары составил 5,2% (в январе-мае 2020 года – 3,9%), на непродовольственные товары – 2,7 (при этом в январе-мае 2020 года прирост составил – 0,9), платные услуги населению стали дороже на 1,8% (0,8%).

Уровень зарегистрированной безработицы на конец мая 2021 года составил в Санкт-Петербурге 1,3%, в Ленинградской области 0,8% к численности рабочей силы (на конец мая 2020 года, соответственно, 2,4% и 2,0%).

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за апрель 2021 года, составила в городе 76519 рублей, в области – 52561 рубль. Реальная заработная плата по сравнению с апрелем 2020 года увеличилась в городе на 16,9%, в области – на 6,2%.

За январь-апрель 2021 года численность населения уменьшилась в Санкт-Петербурге на 0,1 тыс. человек, в Ленинградской области увеличилась на 5,9 тыс. человек и по предварительной оценке на 1 мая 2021 года в городе она составила 5384,2 тыс., в области – 1898,7 тыс. человек.

6. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

6.1. Анализ рынка недвижимости сельскохозяйственного производства³

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

Выгодное географическое положение Ленинградской области, наличие значительных земельных ресурсов, близость к крупным рынкам сбыта сельскохозяйственной продукции и развитая транспортная инфраструктура предопределяют высокий уровень развития агропромышленного комплекса региона.

Агропромышленная недвижимость представляет собой особый подраздел промышленной недвижимости: как правило, это имущественные комплексы, включающие в себя здания и сооружения сельскохозяйственного назначения с крупными земельными участками, пригодные для растениеводства и животноводства.

В целях настоящего исследования были рассмотрены выставленные на продажу комплексы, специализирующиеся на разведении крупных сельскохозяйственных животных (свиней, коров, лошадей) и расположенные в Ленинградской области.

Основной объем предложения подобной недвижимости формируют объекты вторичного рынка – бывшие колхозы и совхозы советского периода постройки, закрытые по разным причинам, чаще из-за низкой рентабельности, а также небольшие и средние фермерские хозяйства, созданные в постсоветский период.

На рынке Ленобласти представлены предложения о продаже агропромышленных комплексов, которые хоть и построены в советское время, но отвечают современным требованиям малого и среднего бизнеса, что делает их привлекательными как для иностранных, так и для российских производителей сельхозпродукции и инвесторов. Объем предложения ограничен.

Основной объем спроса на недвижимость рассматриваемого профиля формируют собственники предприятий, желающие создать производство продукции для реализации ее в Санкт-Петербурге или испытывающие потребность в расширении существующего производства.

Предложения о продаже агропромышленных комплексов представлены в традиционно сельскохозяйственных районах Ленинградской области: Волосовский, Гатчинский, Лодейнопольский и др.

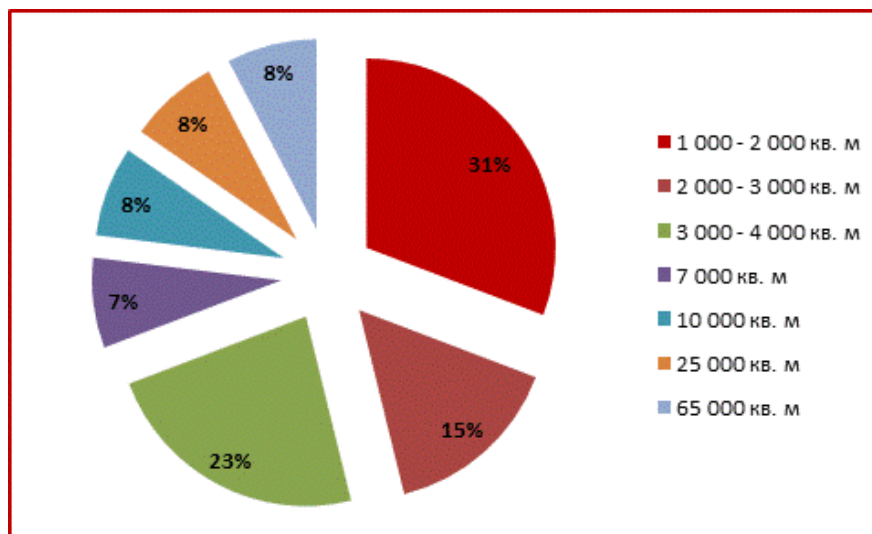
Масштабы выставленных на продажу объектов варьируют от небольших предприятий с общей площадью улучшений порядка **1 000 – 1 500 кв. м** с земельными угодьями, как правило, **от 5-10 га** до крупных агропромышленных комплексов, включающих десятки строений общей площадью **до 65 000 кв. м** с земельными массивами общей площадью **более 1 000 га**.

Превалируют сравнительно небольшие по масштабу объекты площадью до 4 000 кв. м – на них приходится в общей сложности **69% предложений** о продаже.

Как правило, выставленные на продажу объекты включают **несколько зданий различного функционального назначения**, в том числе для содержания, разведения, убоя скота и проч., **инженерные объекты и сооружения**, связанные с обслуживанием агропромышленного производства, небольшие **административные объекты** для обслуживающего персонала предприятий.

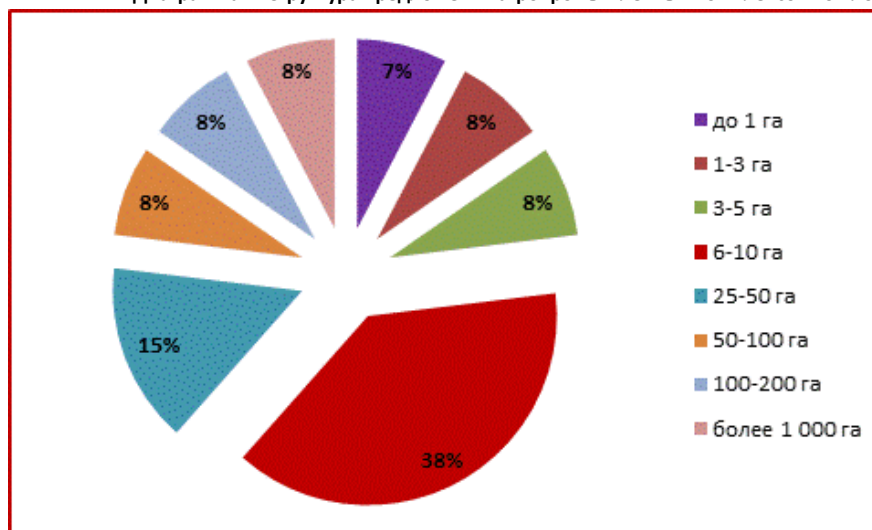
³ Анализ составлен по данным материалов с сайтов: <http://www.arin.spb.ru/>, www.progal.ru, www.peterland.info, www.bn.ru, www.zemvopros.ru, www.rozem.ru, www.property-fund.ru, http://auction-house.ru.

Диаграмма 1. Структура предложения агропромышленных комплексов по масштабу объектов недвижимости (улучшений)



Выставленные на продажу агропромышленные комплексы предлагаются с земельными участками как в аренде, так и с правом собственности. Встречаются также комбинации из арендуемых и оформленных в собственность сельхозугодий. Площади земельных массивов при сельхозпредприятиях варьируют в широком диапазоне.

Диаграмма 2. Структура предложения агропромышленных комплексов по площади земельных участков



По оценкам экспертов девелоперской компании «Созвездие», инвесторы проявляют активный интерес к земельным участкам и агропромышленным имущественным комплексам в Ленобласти. Подобное внимание вызвано не только привлекательной стоимостью земли, но и выгодной для инвесторов налоговой политикой.

Согласно действующему в Ленобласти закону об инвестиционной деятельности, тем, кто вкладывает в проект от 300 млн. рублей, предоставляются налоговые преференции. Инвесторам, развивающим проекты в восточных районах Ленинградской области (Подпорожском, Лодейнопольском и Бокситогорском районах), льготные ставки по налогам на имущество и прибыль гарантируются при вложениях от 50 млн. рублей.

Кроме того, развивая проект в Ленобласти, инвестор может сэкономить до 20% от фонда заработной платы по сравнению со стоимостью аналогичных трудовых ресурсов в Санкт-Петербурге.

Инвестиционная привлекательность области вызвана целым рядом факторов, способствующих успешному развитию бизнеса. Отчасти это обусловлено географией региона: близость финской границы, сравнительно небольшое по российским меркам расстояние до Москвы и некоторых крупных промышленных кластеров (например, Калуги).

При этом на территории Ленобласти находится достаточное количество больших по площади сельскохозяйственных предприятий советского периода, часто с хорошей локацией, которые используются неэффективно. Поэтому сегодня многие современные агропромышленные производства предпочитают размещаться на территории Ленинградской области.

Ценообразующие факторы

Можно выделить следующие ценообразующие факторы, влияющие на стоимость продажи животноводческих комплексов:

- местоположение;
- площадь объекта (разница в стоимости продажи объектов, значительно различающихся по площади, может достигать до 20-30%);
- тип строения, этажность и высота потолков, возможность размещения высокотехнологичного оборудования и пр.;
- коммуникации: вентиляция, отопление, мощность электричества (в зависимости от наличия коммуникаций стоимость продажи помещений может увеличиться на 20-30%);
- тип объекта (имущественные комплексы или отдельно стоящие здания);
- площадь прилегающего земельного участка.

Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

Примеры текущих предложений о продаже агропромышленных комплексов, расположенных на территории Ленинградской области, представлены в таблице ниже.

Таблица 6. Примеры предложений о продаже агропромышленных комплексов в Ленинградской области

Адрес объекта	Площадь зданий, кв. м	Площадь земельных участков, кв. м	Состояние	Стоимость объекта, руб. с НДС	Стоимость, руб./кв. м с НДС	Точная ссылка
Свиноводческий комплекс Ленинградская обл., Киришский район, Глажево пос.	10 000,0	65 000	удовл.	9 000 000	900	https://www.emls.ru/fullinfo/5/745251.html
Свиноводческий комплекс Ленинградская обл., Гатчинский район, д. Луйсковицы	25 700,0	339 281	удовл.	30 800 000	1 198	https://agroservers.ru/b/prodaetsya-svinovodcheskiy-kompleks-v-r-ne-d-luyskovitsy-gatchin-382745.htm
Фермерское хоз-во Ленинградская обл., Волосовский район., д. Муратово	3 400,0	12 000	удовл.	4 500 000	1 324	https://www.avito.ru/volosovo/gotoviy_biznes/ferma_fermerskoe_hozyaystvo_kfh_i_skot_982551865
Животноводческий комплекс - КРС Ленинградская обл., Кингисеппский район, Опольевская волость	2 804,0	64 000	удовл.	7 500 000	2 675	http://xn--80achbgf8anclnz.xn--p1ai/gotoviy-biznes/selskoe-hozyajstvo/selskoxozyajstvennyie-fermyi-i-predpriyatiya/selskoxozyajstvennaya-ferma-4.html
Свиноферма Ленинградская обл., Лодельнопольский район, Доможировское с.п.	1 500,0	740 000	удовл.	5 700 000	3 800	http://xn--80achbgf8anclnz.xn--p1ai/gotoviy-biznes/selskoe-hozyajstvo/selskoxozyajstvennyie-fermyi-i-predpriyatiya/fermerskoe-xozyajstvo-7.html
Свиноферма Ленинградская обл., Лодельнопольский район, Доможировское с.п.	1 936,0	95 000	удовл.	7 700 000	3 977	http://xn--80achbgf8anclnz.xn--p1ai/gotoviy-biznes/selskoe-hozyajstvo/selskoxozyajstvennyie-fermyi-i-predpriyatiya/selskoxozyajstvennaya-ferma-9.html
Животноводческий комплекс - овцеводство и птицеводство Новгородская обл., Волотовский район	3 391,0	1 650 000	удовл.	15 000 000	4 423	http://xn--80achbgf8anclnz.xn--p1ai/gotoviy-biznes/selskoe-hozyajstvo/selskoxozyajstvennyie-fermyi-i-predpriyatiya/zhivotnovodcheskoe-hozyajstvo.html

Адрес объекта	Площадь зданий, кв. м	Площадь земельных участков, кв. м	Состояние	Стоимость объекта, руб. с НДС	Стоимость, руб./кв. м с НДС	Точная ссылка
Животноводческий комплекс - КРС Ленинградская обл., Волосовский район, вблизи д. Слепино	3 600,0	90 000	удовл.	16 000 000	4 444	https://agroservers.ru/b/ferma-na-900-golov-krupno-rogatogo-skota-590924.htm
Животноводческий комплекс - КРС Ленинградская обл., Гатчинский район, д. Новокузнецово	8 000,0	100 000	удовл.	38 000 000	4 750	https://agroservers.ru/b/zhivotnovodcheskiy-kompleks-8000-kv-m-816125.htm
Животноводческий комплекс - КРС Ленинградская обл., Волосовский район	1 200,0	265 000	удовл.	6 000 000	5 000	http://xn--80achbgf8anlnz.xn--p1ai/gotoviy-biznes/selskoe-hozyajstvo/selskoxozyajstvennyie-fermyi-i-predpriyatiya/zhivotnovodcheskaya-ferma-8.html
Животноводческий комплекс - КРС Ленинградская обл., Тихвинский район, Тихвинское г.п.	1 333,7	4 274	хорошее	12 000 000	8 998	http://xn--80achbgf8anlnz.xn--p1ai/gotoviy-biznes/selskoe-hozyajstvo/selskoxozyajstvennyie-fermyi-i-predpriyatiya/zhivotnovodcheskaya-ferma-10.html
Животноводческий комплекс - КРС Ленинградская обл., Волосовский район	65 000,0	15 080 000	хорошее	900 000 000	13 846	http://xn--80achbgf8anlnz.xn--p1ai/gotoviy-biznes/selskoe-hozyajstvo/selskoxozyajstvennyie-fermyi-i-predpriyatiya/selskoxozyajstvennyij-zhivotnovodcheskiy-kompleks.html

Запрашиваемые цены агропромышленных комплексов в Ленинградской области варьируют в широком диапазоне – от 900 руб. до 13 800 руб. в расчете на 1 кв. метр общей площади улучшений. **Наиболее характерный диапазон – от 2 500 до 5 000 руб./кв. м** (преимущественно объекты советского периода постройки в удовлетворительном состоянии).

Наиболее современные и качественные агропромышленные комплексы имеют запрашиваемую стоимость **от 9 000 до 13 850 руб./кв. м**.

В связи с тем, что объем предложения объектов на рынке Ленинградской области в силу специфики рассматриваемого сегмента ограничен, дополнительно была рассмотрена стоимость агропромышленных комплексов в других регионах России.

Ценовые диапазоны в других регионах близки к ценам Ленинградской области. На стоимость объектов недвижимости в составе ферм по разведению КРС, свиней, лошадей и др. наиболее существенным образом влияет **техническое состояние** предлагаемых объектов, а также их **общая площадь**.

Запрашиваемые цены продажи агропромышленных комплексов **в регионах РФ** варьируют **от 1 000 до 43 300 руб./кв. м**. Наиболее современные и качественные объекты имеют стоимость от 25 000 руб./кв. м.

Наиболее значительный объем предложения на рынке представлен объектами стоимостью **от 7 700 до 11 500 руб./кв. м**.

Рыночная стоимость агропромышленной недвижимости, предназначенной для содержания и разведения крупного рогатого скота, может быть определена также через удельный показатель в расчете на одну голову.

Фермы КРС в хорошем состоянии, расположенные в Ленинградской области и похожих по климатическим условиям регионах, варьируют преимущественно **от 300 тыс. до 490 тыс. руб. в расчете на голову**.

Фермы КРС в удовлетворительном состоянии предлагаются по цене преимущественно **от 90-100 тыс. до 190 тыс. руб. в расчете на голову**.

Основные выводы относительно рынка агропромышленных комплексов

- Предложение современных агропромышленных комплексов, соответствующих всем нормам и требованиям, установленным санитарно-эпидемиологической службой, на рынке Ленобласти ограничено и представлено преимущественно в периферийных районах.
- Спрос на агропромышленные комплексы и земельные участки сельскохозяйственного назначения увеличивается на фоне реализации программ импортозамещения и поддержки сельского хозяйства. Наиболее востребованы комплексы бывших колхозов и совхозов, обеспеченные всеми необходимыми для данного бизнеса инженерными коммуникациями.
- Основной спрос на агропромышленную недвижимость формируется собственниками предприятий и инвесторами, желающими создать собственное производство сельхозпродукции или расширить существующее производство.
- Диапазон цен предложения агропромышленных комплексов в Ленобласти – от 900 – 13 800 руб./кв.м, в других регионах РФ – от 1 000 до 43 300 руб./кв. м.
- Наиболее значительный объем предложения на рынке агропромышленных комплексов представлен объектами стоимостью от 7 700 до 11 500 руб./кв. м.
- Фермы КРС в хорошем состоянии, расположенные в Ленинградской области и похожих по климатическим условиям регионах, варьируют преимущественно от 300 тыс. до 490 тыс. руб. в расчете на 1 голову КРС.
- Значительная часть продаваемых животноводческих комплексов реализуется как действующий бизнес.
- Предложение участков сельскохозяйственного назначения в Ленинградской области ограничено и представлено не во всех районах. Превалируют предложения участков площадью свыше 10 га.
- Наиболее значимым фактором, влияющим на спрос и стоимость земельных участков, является удаленность от Санкт-Петербурга и потенциал использования под коммерческую или жилую застройку.
- Наиболее высокую стоимость имеют участки во Всеволожском – до 600 руб./кв. м. Самая низкая стоимость характерна для периферийных районов Ленинградской области: Лодейнопольского, Подпорожского, Кингисеппского – от 7 до 55 рублей/кв. м.
- На сегодняшний день рынок земли сельскохозяйственного назначения – это рынок покупателя. Объем предложения большой, прослеживается тенденция к снижению стоимости.
- Многие продавцы имеют завышенные ожидания и ориентируются на те суммы, которые они вложили в землю или имущественный комплекс, и не готовы к снижению стоимости.
- Скидки на торг составляют в среднем 15-20%, доходя в отдельных случаях до 30%.

7. ОБОСНОВАНИЕ РЫНОЧНОГО СРОКА ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Срок экспозиции Объекта оценки – период времени с даты размещения предложения о продаже имущества на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним. Ликвидность является важнейшей характеристикой объекта имущества как предмета залога и характеризуется возможностью и скоростью обмена на денежные средства без потерь от первоначальной стоимости в определенные временные сроки. Одним из основных параметров, влияющих на ликвидность, является принадлежность объекта к сегменту рынка и степени его развития. В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик имущества и особенностей развития местного (локального) рынка.

Существенными факторам, влияющими на ликвидность объекта недвижимости, являются:

- местоположение,
- физические характеристики объекта,
- состояние рынка недвижимости в регионе.

При определении рыночного срока экспозиции (ликвидности) учтены следующие факторы оцениваемого имущества, перечень которых отражен ниже в таблице.

Таблица 7. Факторы, влияющие на ликвидность

Факторы	Заключение
Количество потенциальных потребителей в регионе	Количество потенциальных покупателей Объекта оценки можно охарактеризовать как «низкое». Покупателями данных объектов могут выступать юридические лица для приобретения как для собственных нужд, так и для сдачи в аренду. Объект оценки можно использовать по назначению – в качестве объекта сельскохозяйственного назначения.
Полнота ценовой информации о данном имуществе	Ценовая информация представлена в открытых источниках. Есть возможность получить представление о ценах продаж аналогичных объектов. Для оценки рыночной стоимости помещений, входящих в состав объекта оценки, использовалась информация о предложениях на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области.
Наличие и количество организаций, предлагающих на продажу аналогичное имущество	В настоящее время существует неограниченная возможность приобретения аналогичного имущества. В качестве продавцов выступают как агентства недвижимости, так и собственники
Месторасположение оцениваемого имущества	Объекты оценки расположены в Приозерском районе Ленинградской области. Удаленность от КАД Санкт-Петербурга составляет ок. 120 км и 25 км от г. Приозерск. Объекты оценки расположены на территории района с удовлетворительной инфраструктурой. Ближайшее окружение представлено свободными земельными участками, жилая застройка расположена в ближайших населенных пунктах.
Физические характеристики	Площадь зданий типичная для рынка промышленной недвижимости, площадь участка достаточно крупная, имеется избыточный участок. Планировка и объемно-планировочные решения зданий определяют отраслевую направленность потенциального использования объекта.
Состояние данного сегмента рынка недвижимости в регионе	См. раздел 6 настоящего отчета

Таким образом, среди факторов, повышающих ликвидность Объекта оценки можно выделить:

- год постройки зданий производственно-складского комплекса – 2015-18 гг.

Среди факторов, понижающих ликвидность Объекта оценки можно выделить:

- характерная отраслевая направленность использования зданий;
- техническое состояние объектов недвижимости.

По результатам анализа основных факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки, можно предположить, что реализация объекта на открытом рынке с учетом текущей экономической ситуации, конъюнктуры целевого рынка и прогнозов социально-экономического развития на краткосрочный период, может составлять 12 месяцев.

Таким образом, с учетом особенностей местоположения, физических характеристик Объекта оценки, состояния рынка коммерческой недвижимости Ленинградской области, степень ликвидности определена на низком уровне.

Таблица 8. Градация ликвидности в зависимости от срока реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Вывод:

Рыночный срок экспозиции для Объектов оценки в текущих рыночных условиях составляет 12 месяцев и характеризуется низкой степенью ликвидности.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Действующие нормативные документы и методика оценки недвижимости требуют для выявления оптимального варианта использования оцениваемого имущества отдельно исследовать участок земли с существующей застройкой и участок земли, условно незастроенный. И по первой и по второй частям анализа выполняется проверка на соответствие рассматриваемых вариантов использования объекта и участка следующим критериям:

- 1. Юридической правомочности** - рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании территорий, положениям законодательства о памятниках истории и культуры (местного и общероссийского значения), нормам экологическим права, санитарным требованиям и т.д.
- 2. Физической осуществимости** - рассмотрение технологически и технически реальных для данного участка (объекта) способов его использования.
- 3. Финансовой оправданности** - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые в итоговом значении будут приносить положительные доходы владельцу участка (объекта).
- 4. Максимальной эффективности** - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет формировать максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта.

8.1. Анализ использования земельного участка как условно свободного

Юридическая правомочность

При рассмотрении возможных вариантов использования земельного участка критерию юридической правомочности АНЭИ, оценщиком были учтены следующие обстоятельства: правовая документация на земельный участок предоставлена.

Разрешенным использованием земельного участка является его использование: Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, категория – Земли сельскохозяйственного назначения.

Принимая во внимание приведенные выше обстоятельства, Оценщик полагает, что юридически правомочным вариантом использования оцениваемого земельного участка является его использование для размещения объектов сельскохозяйственного назначения.

Физическая осуществимость

Рельеф участка ровный, заметных уклонов не наблюдается, расположен на одном уровне с прилегающими землепользованиями.

Транспортная доступность личным транспортом хорошая. Объект оценки расположен на удалении от населенных пунктов и жилого массива.

На данном этапе анализа Оценщик не обнаружил обстоятельств, препятствующих физической осуществимости рассматриваемого юридически правомочного варианта использования рассматриваемого объекта.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Целью анализа финансовой оправданности является рассмотрение тех юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта.

При рассмотрении соответствия рассмотренных выше вариантов использования земельного участка критериям финансовой оправданности и максимальной эффективности, оценщики учли следующие обстоятельства:

1. Объект оценки расположен на удалении от населенных пунктов и жилого массива.
2. Объект оценки может функционировать в качестве сельскохозяйственного объекта.
3. Транспортная доступность легковым и грузовым транспортом – нормальная.

Таким образом, учитывая приведенные выше обстоятельства, оценщик считает, что в наибольшей степени земельный участок подходит для использования и строительства объектов сельскохозяйственного назначения.

Таким образом,

юридически правомочным, физически осуществимым, финансово оправданным и максимально эффективным вариантом использования земельного участка как условно свободных является его текущее использование: сельскохозяйственная функция.

8.2. Анализ использования земельного участка с существующими улучшениями

При рассмотрении возможных вариантов использования оцениваемого объекта, должны быть учтены следующие факторы для проверки соответствия вариантов критериям физической осуществимости, юридической правомочности, финансовой оправданности и максимальной эффективности:

Юридическая правомочность

Разрешенным использованием земельного участка является его использование: Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, категория – Земли сельскохозяйственного назначения.

Принимая во внимание приведенные выше обстоятельства, Оценщик полагает, что юридически правомочным вариантом использования оцениваемого земельного участка является его использование для размещения объектов сельскохозяйственного назначения.

Физическая осуществимость

Учитывая технические характеристики, текущее состояние и физические параметры Объектов оценки, сделан вывод о том, что общее состояние зданий допускает их дальнейшую эксплуатацию.

Таким образом, на данном этапе АНЭИ, Оценщик полагает, что физически осуществимым вариантом использования объекта оценки является эксплуатация существующих улучшений - под объекты сельскохозяйственного назначения.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

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

Учитывая приведенные выше обстоятельства, Оценщик полагает, что критерию максимальной эффективности АНЭИ соответствует вариант эксплуатации Объекта оценки в текущем состоянии.

Таким образом, согласно вышеизложенной информации,

Юридически правомочным, физически осуществимым, финансово оправданным и максимально эффективным вариантом использования объекта оценки является эксплуатация в качестве объекта сельскохозяйственного назначения.

9. ВЫБОР ПОДХОДОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

9.1. Выбор подходов определения рыночной стоимости недвижимого имущества

Рыночная стоимость определяется наиболее вероятной ценой, которую возможно достигнуть на момент времени, на который происходит оценка, на открытом рынке, при обычном обороте коммерческих сделок, в соответствии с правовыми обстоятельствами, особенностями местоположения и прочими качествами объекта, при условии конкуренции среди продавцов и покупателей, без учета необычных или личностных отношений, т.е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект, а другая сторона не обязана принимать решение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

В соответствии со стандартами оценки, оценщик обязан применить (или обосновать отказ от использования) три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления, либо замещения объекта оценки, с учетом износа.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

Ниже приведено более подробное описание каждого из рассматриваемых подходов.

Затратный подход

В основе затратного подхода к оценке лежит принцип замещения, согласно которому покупатель не заплатит за объект оценки сумму большую, чем та, в которую обойдется создание объекта равной полезности в приемлемые сроки.

Процедура оценки стоимости имущества с использованием затратного подхода включает в себя следующие этапы:

- расчет стоимости земельного участка;
- расчет затрат на создание нового объекта, аналогичного оцениваемому объекту, определение стоимости создания нового объекта, с учетом прибыли предпринимателя;
- определение величины накопленного износа объекта оценки, уменьшение стоимости создания нового объекта на сумму совокупного износа для получения его остаточной стоимости.

Для целей определения рыночной стоимости затратным подходом земельный участок рассматривается как условно свободный в предположении его наиболее эффективного использования. При этом стоимость земельного участка определяется в соответствии с фактическим или ожидаемым согласно действующему законодательству набором прав на него.

Затратный подход дает лучший результат при оценке недвижимости с недавно построенными зданиями, имеющими незначительный износ и отвечающих НЭИ участка⁴. Согласно п. 24 ФСО №7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования.

С учетом активности рынка предложения сопоставимых объектов недвижимости на региональном рынке, Оценщик для определения рыночной стоимости зданий в данном отчёте не использовал затратный подход.

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Стоимость имущества определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

⁴ Данные интернет-ресурса <http://businessval.ru/adept/real-estate/costs/>

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, сравнительный подход не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка, с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения, с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному значению или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта;
- при корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

В данном исследовании Оценщику удалось найти достаточное количество рыночной информации, подобрать объекты – аналоги и реализовать применение сравнительного подхода в рамках метода сравнения продаж для оценки объекта оценки.

Таким образом, для определения рыночной стоимости объекта оценки в данной работе оценщиком использовался сравнительный подход.

Доходный подход

Данный подход основан на расчете текущей стоимости будущих доходов от владения какой-либо собственностью. Базовым принципом, положенным в основу данного подхода является предположение о том, что, приобретая имущество, инвестор рассчитывает получать доход от коммерческой эксплуатации объекта оценки на каком-либо временном интервале.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих ставок / цен продажи на рынке аренды для сравнимых объектов;
- оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой собственности. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, и определяется действительный валовой доход;
- расчет издержек по эксплуатации оцениваемого имущества основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода, и получается величина чистого операционного дохода;
- пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и анализ дисконтированного денежного потока (АДДП).

Метод прямой капитализации переводит годовой доход в стоимость, путем деления годового дохода на соответствующий коэффициент капитализации.

Метод анализа дисконтированного денежного потока основан на учете периода владения собственностью, вида потоков доходов и периодичности их поступления. Каждое поступление дохода, включая доход от продажи, дисконтируется в настоящую стоимость. При этом норма дисконта, которая является, в основном, функцией риска, может быть для каждого вида дохода различной. Величина нормы дисконта выбирается с учетом состояния рынков капитала, ожиданий и желаний инвесторов.

Таким образом, доходный подход требует оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наиболее эффективного использования.

Имея в распоряжении недостаточное количество рыночной информации по доходам и расходам, связанным с эксплуатацией аналогичных объектов, а также с учетом того, что часть объектов являются объектам незавершенного строительства, в данной работе оценщик доходный подход не использовал.

Вывод:

Таким образом, для определения рыночной стоимости объекта оценки в данной работе Оценщиком использовался сравнительный подход.

9.2. Выбор методов определения рыночной стоимости земельных участков

Использование трех подходов к оценке стоимости земельных участков имеет свою специфику. В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» (утверждены Распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. N 568-р, раздел IV «Методы оценки»): «Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации».

Определение рыночной стоимости оцениваемого земельного участка может быть выполнено с использованием одного из следующих методов: сравнения продаж, распределения, выделения, капитализации земельной ренты, остатка для земли, предполагаемого использования (Распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков»).

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

Далее в Отчете более подробно рассмотрена возможность применения каждого из приведенных в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков» методов оценки.

1. Метод сравнения продаж. Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков (Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р, п. 1 раздела IV «Методы оценки»): «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)».

Расчет стоимости участка земли с использованием метода сравнения продаж основан на принципе замещения. Он применяется при наличии данных о продажах прав на застроенные и незастроенные земельные участки.

Состав рыночной информации позволил Оценщику использовать данный метод при определении рыночной стоимости права собственности на земельный участок.

2. Метод выделения. Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков (Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р, п. 2 раздела IV «Методы оценки»): «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».

В соответствии с этим методом стоимость земельного участка определяется путем вычитания из общей стоимости объекта недвижимости рыночной стоимости улучшений. Одним из основных условий его применения является наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными оцениваемому объекту недвижимости, включающему в себя земельный участок.

3. Метод распределения. Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков (Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р, п. 3 раздела IV «Методы оценки»): «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 распределения основан на использовании типичных соотношений между стоимостью земли и стоимостью улучшений. Метод используется при наличии данных о продажах застроенных аналогичным образом земельных участков, при условии, что известно или может быть рассчитано соотношение стоимости земли и стоимости улучшений.

Состав имеющейся рыночной информации не позволил применить данный метод при определении рыночной стоимости права собственности на земельный участок.

4. Метод капитализации дохода. Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков (Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р, п. 4 раздела IV «Методы оценки»): «Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка».

Данный метод основан на принципе ожидания. Метод заключается в капитализации наиболее типичных и устойчивых доходов от арендных платежей за пользование земельным участком.

Исходя из того факта, что в настоящее время на рынке отсутствует информация о коммерческом использовании земельных участков путём сдачи их в аренду (исключение составляет сдача в аренду земельных участков государственными органами, но ценообразование в данном сегменте пока носит преимущественно нормативный характер и не может служить напрямую ориентиром для определения рыночной стоимости), Оценщик не счел возможным использовать данный метод при определении рыночной стоимости права собственности на земельный участок.

5. Метод остатка. Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков (Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.02 г. № 568-р, п. 5 раздела IV «Методы оценки»): «Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход».

Метод остатка применим к оценке земельных участков, когда имеется достоверная информация о стоимости улучшений и достоверные данные о доходе, приносимом объектом недвижимости. Остаток дохода, «генерируемого» земельным участком, капитализируется (коэффициентом капитализации для земли) в стоимость прав на него.

Состав имеющейся рыночной информации не позволил применить данный метод при определении рыночной стоимости права собственности на земельный участок.

6. Метод предполагаемого использования. Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков (Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р, п. 6 раздела IV «Методы оценки»): «Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход».

В рамках данного метода расчет проводится на основе данных анализа наиболее эффективного использования земельного участка, путем дисконтирования всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки ставкой дисконтирования, полученной на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню риска инвестиций.

Метод предполагаемого использования основывается на принципе ожидания, который утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов. Оценка рыночной стоимости данным методом учитывает изменение конъюнктуры рынка, форм и условий оплаты, затрат на строительство, цен продаж, ставок налогов, а также степень неразвитости рынка, риски и т. д. Метод предполагаемого использования сориентирован в большей степени не на факты, а на заключения относительно возможных величин, определяющих доходы и расходы собственника объекта. Такие прогнозы носят ориентировочный характер.

По данной причине Оценщик принял решение в дальнейших расчетах отказаться от использования метода предполагаемого использования при определении рыночной стоимости права собственности на земельный участок.

Для удобства использования все описанные методы оценки земельных участков сведены в одну таблицу.

Таблица 9. Методы оценки земли

№ п/п	Наименование	Сфера применения	Условия применения
1	Метод сравнения продаж	Застроенные и незастроенные ЗУ	Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

№ п/п	Наименование	Сфера применения	Условия применения
2	Метод выделения	Застроенные ЗУ	1. Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; 2. Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
3	Метод распределения	Застроенные ЗУ	1. Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; 2. Наличие информации наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; 3. Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
4	Метод капитализации земельной ренты	Застроенные и незастроенные ЗУ	Возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.
5	Метод остатка	Застроенные и незастроенные ЗУ	Возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.
6	Метод предполагаемого использования	Застроенные и незастроенные ЗУ	Возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Вывод:

В соответствии с вышеизложенным, для определения рыночной стоимости права собственности на земельный участок Оценщик выбрал основной метод – метод сравнения продаж.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

10.1. Определение рыночной стоимости затратным подходом

10.1.1. Общие положения

Затратный подход в оценке недвижимости предполагает, что стоимость актива равна затратам на его замещение или восстановление за вычетом скидки на различные виды износа и устаревания. Стоимость прав на объект недвижимости, определяемая затратным подходом, может быть получена, как сумма стоимости права собственности на земельный участок и стоимости прав собственности на улучшения. В общем виде расчет рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках затратного подхода можно представить следующим образом:

$$PC = PC_{\text{ЗУ}} + \{(CЗ(BC) + ПП) - ФИ - ФУ - В(\varepsilon)у\}, \text{ где}$$

PC - рыночная стоимость объекта недвижимости;

PC_{ЗУ} - рыночная стоимость земельного участка;

CЗ или BC - стоимость замещения или восстановительная стоимость улучшений;

ПП - предпринимательская прибыль;

ФИ - величина физического износа;

ФУ - величина функционального устаревания;

В(ε)у - величина внешнего (экономического) устаревания

Процедура оценки затратным подходом включает следующие последовательные шаги согласно допущениям.

1. Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок.

2. Расчет величины затрат на строительство объекта.

Величина затрат на строительство объекта – это определенная в текущих ценах стоимость строительства объекта, идентичного оцениваемому – из таких же материалов, по такому же проекту, такой же планировки и т.д., либо стоимость строительства аналогичного здания, обладающего той же полезностью, что и оцениваемое – с применением современных материалов, проекта, стандартов, планировки и т.д.

2.1 Определение величины прибыли предпринимателя.

2.2 Увеличение суммы затрат на строительство объекта на величину прибыли предпринимателя.

2.3 Определение величины накопленного износа объекта (состоящего из физического, функционального и внешнего износа).

2.4 Уменьшение величины затрат на строительство объекта, взятой с учетом прибыли предпринимателя, на величину накопленного износа для получения остаточной стоимости объекта.

2.5 Увеличение полученной стоимости за счет стоимости прав на земельный участок, относимый к объекту оценки.

2.6. Определение рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж.

10.1.2. Определение рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж

В связи с тем, что цены предложения по реальным сделкам, как правило, отличаются от цен, указанных в листингах, вводится корректировка на закрытие сделки (корректировка на уторговывание).

Аналоги земельного участка имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято в обязательном порядке анализировать следующие элементы сравнения:

- передаваемые права на недвижимость;
- условия финансирования сделки;
- условия сделки;
- время совершения сделки.

Корректировки по указанным четырем элементам сравнения определяют стоимость аналогов объекта оценки, которые являются базой для остальных корректировок.

Наиболее часто анализируются также следующие элементы сравнения:

- месторасположение объекта недвижимости;
- физические характеристики объекта недвижимости;
- экономические характеристики объекта недвижимости;
- характер использования объекта недвижимости.

Корректировки делятся на **последовательные и кумулятивные**. При последовательных поправках каждый раз корректируется откорректированная цена. При непоследовательных (кумулятивных) корректировках необходимо учитывать их суммарный эффект.

При корректировке объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Окончательное решение о величине рыночной стоимости, определенной методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

Основными критериями выбора объектов-аналогов являлись: соответствие местоположения объектов-аналогов и оцениваемого участка и назначения земли. Информация об объектах-аналогах получена с интернет-сайтов и в результате опроса агентов по недвижимости.

Исследование рынка земельных ресурсов Санкт-Петербурга и Ленинградской области в целом показало, что существует достаточно ограниченная информация о сделках схожих по местоположению, функциональному назначению с оцениваемым земельным участком, который предлагались к открытой продаже.

В рамках настоящей оценки были проанализированы данные за июль 2021 г. Интернет-сайтов. Из списка публикуемых данных была сделана выборка по объектам, аналогичным оцениваемому участку, предлагаемому на продажу.

Далее представлен расчет рыночной стоимости земельного участка. В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения в руб. за 1 кв. м площади незастроенного земельного участка. Ниже в таблице представлены выявленные в результате анализа рынка объекты, наиболее эффективное использование которых аналогично и наиболее близко по местоположению, физическим и правовым характеристикам оцениваемых участков.

Таблица 10. Характеристика объектов-аналогов земельного участка

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Адрес	пос. Коверино	пос. Студеное	пос. Ромашки	пос. Мельниково	пос. Плодовое
Район	Приозерский	Приозерский	Приозерский	Приозерский	Приозерский
Удаленность от административного центра	25 км Приозерск	25 км Приозерск	38 км Приозерск	20 км Приозерск	20 км Приозерск
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия (тип) сделки	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка
Дата сделки	июл.21	июл.21	июл.21	июл.21	июл.21
Категория земель	земли с/х назначения	земли с/х назначения	земли с/х назначения	земли с/х назначения	земли с/х назначения
Разрешенное использование	КФХ	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование
Площадь земельного участка, кв.м	100 000,0	51 504	42 000	108 091	58 122
Наличие коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение	по границе	по границе	по границе	по границе
Наличие построек	Условно свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Цена предложения, руб.	?	1 450 000	1 980 000	3 242 730	2 906 100
Затраты на снос	-	0	0	0	0
Цена предложения, руб.	?	1 450 000	1 980 000	3 242 730	2 906 100
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м (НДС не облагается)	?	28	47	30	50
Контактное лицо	?	7 958 773-25-68	7 812 200-88-89	7958-601-6753	7958-788-4673
Источник информации	?	https://spb.cian.ru/sale/surburban/238545943/	https://spb.cian.ru/sale/surburban/258286609/	https://www.avito.ru/kommunary/zemelnye_uchastki/uchastok_10800_ga_snt_dnp_2013652057	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kommunary-3004134422

Далее проводятся корректировки по основным ценообразующим факторам.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Ниже перечислены, выявленные ценообразующие факторы, по которым проведены корректировки.

При корректировке цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Первые четыре корректировки (последовательные) относятся к условиям сделки-продажи и приводят цены продаж (предложений) к рыночным условиям на дату оценки. При выполнении данных корректировок соблюдается приведенная последовательность, причем каждая последующая корректировка должна выполняться на базе результата предыдущей.

Последующие корректировки – кумулятивные.

В первую группу элементов сравнения входят следующие элементы: права на объект, условия финансирования, условия предложения и дата сделки.

Корректировка на передаваемые права. Тип сделки отражает различия в качестве передаваемых имущественных прав при проведении сделок с объектами-аналогами и Объектом оценки. При этом должно учитываться наличие обременений и ограничений, приводящих к снижению стоимости обремененного объекта недвижимости по сравнению с рассматриваемым объектом. Поправка не требуется, т.к. передаваемые права сопоставимы.

Корректировка на условия предложения. В качестве наиболее вероятного значения поправки на предложение использовались следующие источники информации:

Таблица 11. Расчет поправки на торг

Наименование источника	Скидка, %
Исследование портала СтатРиэлт по состоянию на июль 2021 г.	17%

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.07.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2021 г.)

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

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей).

проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте StatRiel

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,98	0,93	0,94	0,92	0,91
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,95	0,93	0,94	0,92	0,91
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,90	0,92	0,89	0,87
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,94	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта о/х продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,90	0,80	0,83	0,78	0,74
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,79	0,90	0,89	0,91	0,88	0,86

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон скидка (коэффициент) может быть согласовано применен в пределах:

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками

Оценщики провели анализ рассматриваемого сегмента рынка и установили, что данное значение соответствует рыночным условиям.

По результатам экспертного опроса специалистов рынка недвижимости было принято решение использовать в качестве поправки на предложение указанные в вышеприведенной таблице значения. Таким образом, корректировка на предложение будет составлять «-17%».

Корректировка на время совершения сделки/предложения. Необходимость корректировки на дату продажи связана с изменением стоимости недвижимости с течением времени. Все аналоги, используемые в расчетах, предлагались для продажи в пределах месяца от даты проведения оценки, величина корректировки равна 0.

Корректировки второй группы по независимым элементам сравнения

Кумулятивные поправки рассчитываются с использованием количественного метода – метода сравнения парных продаж и рыночных корректировок.

Парная продажа - продажа двух объектов, идентичных по всем, кроме одной (или нескольких) характеристик. Предполагается, что именно различием в этих характеристиках определяется различие в цене объектов. Сравнивая цены объектов парных продаж, можно рассчитать поправку на вышеуказанные различия, которую можно распространить и на другие объекты данного сегмента рынка.

Объекты парных продаж необязательно должны быть сопоставимы с оцениваемыми объектами и его аналогами, но парные продажи должны быть выявлены в том же целевом сегменте рынка, что и объекты оценки.

Основными факторами, влияющими на стоимость земельных участков, являются:

- **Площадь земельного участка;**
- **Наличие и площадь улучшений;**
- **Расстояние до административного центра, локальное местоположение;**
- **Расстояние до основных транспортных магистралей;**
- **Наличие или возможность подключения коммуникаций.**

В результате отбора объектов-аналогов, наличия информации по физическим характеристикам были выявлены основные ценообразующие факторы, требующие корректировки и приведения к базе объекта оценки, а именно:

- площадь участка.

Площадь участка

Поправка на площадь введена с использованием следующей формулы (источник: Власов А.Д. «ПРОБЛЕМЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ПРОМЫШЛЕННЫМИ ОБЪЕКТАМИ В ПОСЕЛЕНИЯХ (МОДЕЛЬ ВЛИЯНИЯ РАЗМЕРА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ЕГО РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ», опубликовано в журнале «Имущественные отношения в РФ», №1 (40), 2005 год):

$$K_s = \ln(S_o) / \ln(S_i), \text{ где}$$

K_s - коэффициент влияния размера площади земельного участка на кадастровую стоимость и ставку земельного налога;

\ln - функция натурального логарифма по основанию e ;

S_o - площадь земельного участка, принятая за базовую, кв.м;

S_i - площадь земельного участка из i -й группы земельных участков, кв.м;

i - номер группы земельных участков, сгруппированных по их размеру.

Абсолютная валовая корректировка определялась по формуле:

$$K_{abs} = \sum_{n=i}^n K_n, \quad (1)$$

Где K_n – значения внесенной корректировки количеством n .

Относительная валовая корректировка определялась по формуле:

$$K = \sum_{n=1}^n ABS(K_n), \quad (2)$$

Где K_n – значения внесенной корректировки количеством n .

Абсолютная валовая корректировка положительная или отрицательная, выраженная в %, применяется к цене предложения каждого объекта для определения откорректированной стоимости с учетом внесенных корректировок по ценообразующим факторам.

Весовое значение каждого объекта-аналога в откорректированную цену определяется по формуле:

$$V_z = \frac{1}{K} \div \sum_{n=i}^n 1/K, \text{ где} \quad (3)$$

V_z – весовое значение, K – сумма абсолютных значений валовых корректировок.

Итоговая стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, определялась путем суммирования откорректированных цен объектов-аналогов с учетом весовых значения (вкладов).

Таблица 12. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	?	28	47	30	50
Передаваемые права на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на передаваемые права, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./ кв.м	-	28	47	30	50
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./ кв.м	-	28	47	30	50
Условия (тип) сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на условие (тип) сделки, %	-	-17,00%	-17,00%	-17,00%	-17,00%
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./ кв.м	-	23	39	25	42
Дата сделки	Июль 2021	Июль 2021	Июль 2021	Июль 2021	Июль 2021
Корректировка на дату сделки, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./ кв.м	-	23	39	25	42



Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь земельного участка, кв.м	100 000	51 504	42 000	108 091	58 122
Корректировка, %		-6,12%	-8,15%	0,67%	-4,95%
Наличие коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение	по границе	по границе	по границе	по границе
Коэффициент, учитывающий наличие коммуникаций	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Расположение относительно главной магистрали	0	0	0	0	0
Коэффициент, учитывающий расположение	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Суммарная корректировка, %	-	-6,12%	-8,15%	0,67%	-4,95%
Откорректированная цена, руб/кв.м	-	22	36	25	39
Абсолютное значение корректировки	19,88%	6,12%	8,15%	0,67%	4,95%
Весовое значение (вес объектов аналогов), %	100,00%	23,08%	19,67%	32,21%	25,04%
Весовое значение ценового показателя, руб.	-	5	7	8	10
Скорректированная стоимость земельного участка, руб/кв.м (НДС не облагается)	30				
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается)	3 008 463				
Рыночная стоимость земельного участка округленно, руб. (НДС не облагается)	3 000 000				

10.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

10.2.1. Общие положения

Для определения рыночной стоимости путем сравнения продаж необходимо отобрать и проанализировать рыночные данные о сделках купли-продажи объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки. В качестве аналогичного объекта, или объекта сравнения, следует рассматривать объекты недвижимости, наилучшее и наиболее эффективное использование, которого аналогично наилучшему и наиболее эффективному использованию объекта оценки.

Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

Методы сравнения продаж наиболее эффективны в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли - продажи сопоставимых с оцениваемым объектом. Если подобная недвижимость на рынке продаж представлена единичными сделками, подход сравнения продаж не обеспечивает надежных результатов.

Характерными особенностями на текущий период являются: достаточное количество сделок созданиями аналогичных характеристик и наличие информации о предложениях аналогичных зданий на продажу. При этом доступ к информации о заключенных сделках ограничен. Информация об объектах-аналогах получена из листингов, публикуемых на Web-сайтах агентств недвижимости, а также уточнялась в ходе телефонных бесед с агентами (дополнительная информация по объектам аналогам представлена в Приложении 3. «Дополнительная информация по объектам аналогам»). Поэтому применение сравнительного подхода является оправданным.

Метод сравнения продаж для оценки объекта недвижимости 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 объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки 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 аналогичными объектами.

Аналоги объекта оценки имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято в обязательном порядке анализировать следующие элементы сравнения:

- передаваемые права на недвижимость;
- условия финансирования сделки;
- условия сделки;
- время совершения сделки/предложения

Корректировки по указанным четырем элементам сравнения определяют стоимость аналогов объекта оценки, которые являются базой для остальных корректировок.

Наиболее часто анализируются также следующие элементы сравнения:

- месторасположение объекта недвижимости;
- физические характеристики объекта недвижимости;

- экономические характеристики объекта недвижимости;
- характер использования объекта недвижимости.

Корректировки делятся на **последовательные и кумулятивные**. При последовательных поправках каждый раз корректируется откорректированная цена. При непоследовательных (кумулятивных) корректировках необходимо учитывать их суммарный эффект.

При корректировке объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Окончательное решение о величине рыночной стоимости, определенной методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

10.2.2. Подбор объектов аналогов

Основными критериями выбора объектов-аналогов являлись: соответствие критерия наиболее эффективного использования; местоположения объектов-аналогов и объекта оценки и физических характеристик объектов (в частности, площади объектов аналогов и объекта оценки)

В результате анализа рынка были подобраны объекты и комплексы сельскохозяйственного назначения, представленные в листингах, расположенные в Ленинградской области и пригородах, сопоставимые по основным техническим характеристикам с оцениваемым объектом.

Информация об объектах-аналогах получена с интернет-сайтов и в результате опроса агентов по недвижимости. Информация представлена в Приложении 2. «Дополнительная информация по объектам аналогам (копии интернет-страниц)». В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения в руб. 1 кв. м общей площади улучшений.

Следует отметить, что на открытом рынке достаточно ограниченное количество информации о продаже коммерческой недвижимости, сопоставимых с оцениваемыми по размерам и конструктивным решениям.

В результате анализа найденной информации, были отобраны объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемым по основным ценообразующим факторам. Характеристики данных объектов аналогов и оцениваемых объектов представлены в таблицах ниже.

10.2.3. Проведение корректировок по последовательным элементам сравнения (1-я группа корректировок)

В первую группу элементов сравнения входят элементы: права на объект, условия финансирования, условия предложения и дата сделки.

Корректировка на передаваемые права. Для объекта оценки оценивается права собственности на здания. В результате анализа рынка были подобраны аналоги, для которых в качестве предмета сделки выступало право собственности на нежилые здания. Поправка не требуется.

Корректировка на условия финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей (например, финансирование сделки самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита).

Условия финансирования для всех аналогов предполагаются одинаковыми, следовательно, корректировка равна нулю.

Корректировка на условия предложения. В качестве наиболее вероятного значения поправки на предложение использовалось среднее значение диапазона, на основании данных:

Наименование источника	Скидка, %
Исследование портала СтатРиэлт по состоянию на июль 2021 г.	12%

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2021 г.)



Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

 на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта *Statline*, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ¹		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,96	0,96	0,96	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,92	0,97	0,96	0,96	0,96	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,90	0,86	0,88	0,86	0,82
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру объекта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,78	0,91	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,71	0,80	0,81	0,84	0,79	0,75
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,93	0,88	0,90	0,87	0,84
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,97	0,96	0,96	0,96	0,94
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,96	0,96	0,96	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,92	0,89	0,91	0,88	0,86

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованными сторонами сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижней граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов большой площади;
 - верхней граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, сроки ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
 - **А группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Копельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **Б группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра; города Московской области, не входящие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.

Оценщик провел анализ рассматриваемого сегмента рынка и установил, что данные значения соответствуют рыночным условиям.

По результатам экспертного опроса специалистов рынка недвижимости было принято решение использовать в качестве поправки на предложение указанные в вышеприведенной таблице значения. Учитывая характеристики местоположения и состояние объекта оценки, корректировка на предложение принята на уровне «-12%».

Корректировка на время совершения сделки/предложения. Необходимость корректировки на дату продажи связана с изменением стоимости недвижимости с течением времени. Все аналоги, используемые в расчетах, предлагались для продажи в пределах месяца от даты проведения оценки, величина корректировки равна нулю.

10.2.4. Проведение корректировок по независимым (кумулятивным) элементам сравнения (2-я группа корректировок)

Кумулятивные поправки рассчитываются с использованием количественного метода – метода сравнения парных продаж.

Парная продажа - продажа двух объектов, идентичных почти во всем, кроме одной (или нескольких) характеристик. Предполагается, что именно различием в этих характеристиках определяется различие в цене объектов. Сравнивая цены объектов парных продаж, можно рассчитать поправку на вышеуказанные различия, которую можно распространить и на другие объекты данного сегмента рынка.

Объекты парных продаж необязательно должны быть сопоставимы с оцениваемыми объектами и его аналогами, но парные продажи должны быть выявлены в том, же целевом сегменте рынка, что и объекты оценки.

Основными ценообразующими факторами для промышленных зданий согласно обзору рынка недвижимости Ленинградской области являются:

- местоположение;
- площадь объекта (разница в стоимости продажи объектов, значительно различающихся по площади, может достигать до 20-30%);
- тип строения, этажность и высота потолков, возможность размещения высокотехнологичного оборудования и пр.;
- коммуникации: вентиляция, отопление, мощность электричества (в зависимости от наличия коммуникаций стоимость продажи помещений может увеличиться на 20-30%);
- тип объекта (имущественные комплексы или отдельно стоящие здания);
- площадь прилегающего земельного участка.

В результате отбора объектов-аналогов, наличия информации по физическим характеристикам характеристикам качества местоположения, были выявлены основные ценообразующие факторы, требующие корректировки и приведения к базе объекта оценки, а именно:

- Площадь улучшений,
- Локальное местоположение,
- Техническое состояние объектов.

Корректировка на площадь

Корректировка на площадь учитывает, что при прочих равных условиях цена единицы площади большого Объекта недвижимости меньше, чем объекта меньшей площади. Принятые для сравнения объекты-аналоги отличаются от площади оцениваемого объекта, в связи, с чем возникает необходимость корректировки по данному фактору.

Традиционно, при увеличении площади объектов продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», поскольку, чем больше предлагаемая площадь, тем меньше его удельная стоимость.

Размер корректировки был рассчитан на основе Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 г.

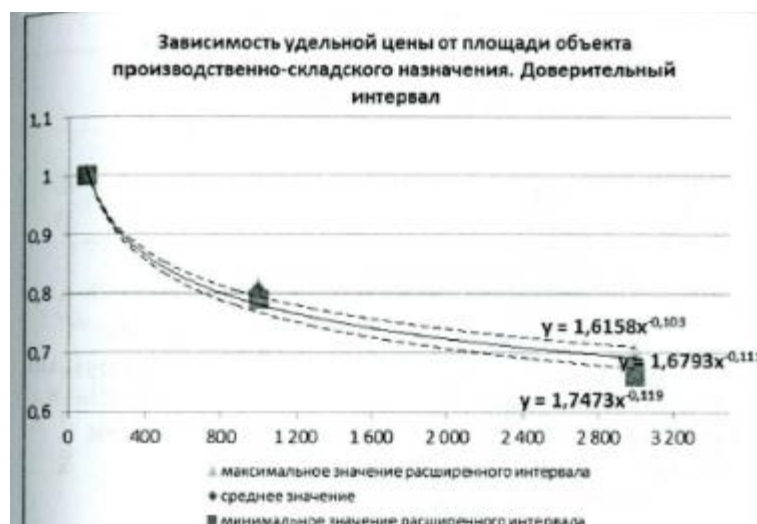
Для расчета корректировки было использовано следующее уравнение, описывающее зависимость для среднего значения интервала:

$$K_s = 1,6793 \times S^{-0,111}, \text{ где:}$$

K_s – коэффициент поправки;
 S – площадь объекта, кв.м.

Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующей таблице.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	2 479,6	280,0	2 766,9	1 200,0
$y = 1,6793x^{(-0,111)}$	0,705	0,898	0,697	0,764
Корректировка на площадь	-	0,785	1,012	0,923
Среднее значение		-21,5%	1,2%	-7,7%



Корректировка на локальное местоположение

В качестве корректировки по данному фактору были использованы значения, опубликованные в издании Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 г.

**Значения территориальных коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 7

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,75	0,78
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,51
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,74	0,77
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,52

Корректировка определялась по формуле путем соотношения показателей выявленных объектов-пар:

$$K_E = \frac{E_1}{E_2} - 1, \quad (4)$$

где E_1 – коэффициент объекта оценки; E_2 – коэффициент объекта-аналога.

Корректировка на техническое состояние объектов

В качестве корректировки по данному фактору были использованы значения, опубликованные в издании Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 г.

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 122

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,14	1,34
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,70	0,63	0,77
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,13	1,31
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,64	0,79

Абсолютная валовая корректировка определялась по формуле:

$$K_{abs} = \sum_{n=i}^n K_n$$

Где K_n – значения внесенной корректировки количеством n .

Абсолютная валовая корректировка положительная или отрицательная, выраженная в %, применяется к цене предложения каждого объекта для определения откорректированной стоимости с учетом внесенных корректировок по ценообразующим факторам.

Весовое значение каждого объекта-аналога в откорректированную цену определяется по формуле:

$$Vz = \frac{1}{Val_n} \div \sum_{n=1}^n 1/Val_n ,$$

Где:

- Vz – весовое значение;
- Val_n – сумма абсолютных значений валовой корректировки.

Итоговая стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, определялась путем суммирования откорректированных цен объектов-аналогов с учетом весовых значения (вкладов).

Корректировки по второй группе элементов сравнения и расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлены в таблице ниже.

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки 15 июля 2021 г., составляет 17 383 993 руб.

Таблица 13. Характеристика объектов-аналогов и расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Комплекс зданий	Комплекс зданий	Комплекс зданий	Комплекс зданий
Район расположения объекта	Приозерский	Лужский	Тихвинский	Киришский
Адрес	пос. Коверино	г. Луга	г. Тихвин, ул. Карла Маркса, 120	Пчевжинское с/пос
Удаленность от административного центра	25 км Приозерск	в пределах города	в пределах города	22 км Кириши
Назначение объекта	сельскохозяйственное назначение	сельскохозяйственное назначение	универсальное назначение	сельскохозяйственное назначение
Состояние объекта	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
Площадь земельного участка, кв.м	100 000	20 000	нет данных	59 550
Вид прав на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Площадь улучшений, кв.м	2 479,6	280,0	2 766,9	1 200,0
Наличие коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение	электроснабжение	электроснабжение, водоснабжение, водоотведение	электричество, скважина
Стоимость единого объекта недвижимости, руб. с НДС	-	3 000 000	22 000 000	10 889 999
Цена предложения, руб./кв.м улучшений с НДС	-	10 714	7 951	9 075
Контактный телефон	-	7981-127-09-12	7 958 773-13-02	7 958 773-17-82
Источник рыночной информации	-	https://www.avito.ru/luga/gotoviy_biznes/kfh_zhivotnovodcheskaya_ferma_2132338005	https://spb.cian.ru/sale/commercial/244584604/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/259852202/

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес объекта	пос. Коверино	г. Луга	г. Тихвин, ул. Карла Маркса, 120	Пчевжинское с/пос
Цена предложения, руб./кв. м		10 714	7 951	9 075
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка		-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		9 429	6 997	7 986
Передаваемые права на здания / земельный участок	Право собственности / право собственности	Право собственности / право собственности	Право собственности / право собственности	Право собственности / право собственности
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		9 429	6 997	7 986
Условия финансирования	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		9 429	6 997	7 986
Дата предложения	июль 2021	июль 2021	июль 2021	июль 2021
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		9 429	6 997	7 986

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Локальное местоположение	25 км Приозерск	в пределах города	в пределах города	22 км Кириши
Район области	Райцентры с/х районов	нас. Пункты вблизи обласного центра	Райцентры с/х районов	нас. Пункты вблизи обласного центра
значение коэффициента	0,61	0,61	0,83	0,61
Корректировка, %		0,0%	-26,5%	0,0%
Состояние объекта	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
Коэффициент состояния	1,14	1,14	1,14	1,14
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Площадь объекта	2 479,6	280,0	2 766,9	1 200,0
Корректировка, %		-21,5%	1,2%	-7,7%
Суммарная корректировка, %		-21,50%	-25,28%	-7,74%
Скорректированная цена, руб./кв. м		7 401	5 228	7 368
Абсолютная валовая корректировка, %		21,50%	27,73%	7,74%
Весовой коэффициент		0,220	0,170	0,610
Разброс	41,57%	1 625	890	4 495
Коэффициент вариации	18,7%			
Удельный показатель рыночной стоимости, расчетное значение, руб./кв. м, с НДС	7 011			
Площадь, кв.м	2 479,6			
Стоимость комплекса в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	17 383 993			

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНОЕ РЕШЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

В настоящем Отчете нами были даны стоимостные оценки права собственности на оцениваемые объекты, исходя из всеобъемлющего анализа данных, относящихся к рассматриваемым объектам недвижимости.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой оценки.

Преимущества каждого подхода определяются по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя и фактического продавца (цель оценки).
2. Тип, качество и обширность исходной информации.
3. Способность параметров учитывать конъюнктурные требования рынка (адекватность рынку).
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Результаты примененных подходов оценивались с точки зрения их соответствия вышеперечисленным критериям. Согласование результатов представлено в таблице. Баллы выставались по пятибалльной системе оценки, соответственно мнению Оценщика. Так как в отношении земельного участка и улучшений использовался один из подходов – сравнительный (метод сравнения продаж), согласование не производилось.

Таблица 14. Результаты оценки единого объекта недвижимости

Подходы	Затратный	Доходный	Сравнительный
Значение, полученное в рамках подходов, руб. с НДС	не применялся	не применялся	17 390 000
Критерии			
По цели оценки	-	-	4
По исходной информации	-	-	3
По адекватности рынку	-	-	3
По способности учитывать специфические особенности объекта	-	-	3
Сумма баллов	-	-	13
Вес	-	-	100,0%
Вклад, рублей	-	-	17 390 000
Согласованная величина рыночной стоимости объектов, руб. с НДС	17 390 000		
Стоимость земельного участка площадью 100 000 кв.м., руб.	<i>3 000 000</i>		
Стоимость объектов улучшений, руб.	<i>14 390 000</i>		

Таблица 15. Результаты расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов

№ п/п	Наименование	Литера	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, округленно, руб.
1	Административно-бытовой корпус	А	98,7	600 000
2	Производственный корпус	Б	380,9	2 210 000
3	Производственный корпус	В	92,0	530 000
4	Производственный корпус	Д	86,4	500 000
5	Нежилое здание	Е	563,8	3 270 000
6	Нежилое здание	Ж	150,6	870 000
7	Нежилое здание	З	137,8	800 000
8	Хозяйственно-бытовая постройка	И	656,9	3 810 000
9	Хозяйственно-бытовая постройка	К	312,5	1 800 000
10	Земельный участок	-	100 000,0	3 000 000
	ИТОГО:		-	17 390 000

*При определении стоимости каждого объекта улучшения и выделения ее из стоимости единого объекта недвижимости, расчет проведен пропорционально площади зданий.

12. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что:

- изложенные в отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничивающих условий, и являются нашими непредвзятыми профессиональными анализами, мнениями и выводами;
- у нас нет ни в настоящий момент, ни в будущем личной заинтересованности относительно объекта, являющегося предметом данного отчета, или какой бы то ни было предвзятости в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение никаким образом не связано с величиной стоимости объекта оценки, с достижением заранее оговоренного результата, или какими-то ни было другими причинами, кроме как выполнением работ по данному отчету;
- мы лично осмотрели имущество, составляющее предмет данного отчета;
- Оценка имущества производилась в соответствии с действующим в РФ законодательством, на основании Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (текст в редакции от 05.02.2007), Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» от 20.05.2015 г., Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.2015 г. и Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.05.2015 г.

Заключительная оценка

Основываясь на доступной нам информации и учитывая факторы и обстоятельства определения стоимости, а также цели настоящей оценки Оценщик пришел к следующему заключению, что:

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого имущества, определенная по состоянию на дату оценки 15 июля 2021 г. составляет:

17 390 000 (Семнадцать миллионов триста девяносто тысяч) рублей , в т.ч

№ п/п	Наименование	Литера	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, округленно, руб.
1	Административно-бытовой корпус	А	98,7	600 000
2	Производственный корпус	Б	380,9	2 210 000
3	Производственный корпус	В	92,0	530 000
4	Производственный корпус	Д	86,4	500 000
5	Нежилое здание	Е	563,8	3 270 000
6	Нежилое здание	Ж	150,6	870 000
7	Нежилое здание	З	137,8	800 000
8	Хозяйственно-бытовая постройка	И	656,9	3 810 000
9	Хозяйственно-бытовая постройка	К	312,5	1 800 000
10	Земельный участок	-	100 000,0	3 000 000
	ИТОГО:		-	17 390 000

Оценщик:

Оценщик

Матыгина Елена Викторовна

Исполнитель:

Генеральный директор

ООО «Оценка и консалтинг»

Корниенко Дмитрий Алексеевич

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Сведения о членстве оценщиков в саморегулируемой организации оценщиков, копии дипломов оценщиков, копии страхового полиса.
2. Дополнительная информация по объектам аналогам (копии интернет-страниц).
3. Документальные сведения, предоставленные Заказчиком по объекту оценки.

Приложение 1. Сведения о членстве оценщиков в саморегулируемой организации оценщиков, копии дипломов оценщиков, копии страхового полиса

Страховая Акционерная Компания

ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 200005-035-000116

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Страхователь: ООО «Оценка и Консалтинг»
111396, г. Москва, Свободный пр-кт, д. 20/58 офис 100 ИНН 7720633680
р/с ЗАО «Райффайзенбанк», 129090, г. Москва, ул. Троицкая, дом 17, стр. 1
к/с 30101810200000000700
БИК 044525700

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
30 000 000,00	15 000,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 200005-035-000116 от 11 сентября 2020 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 30 сентября 2020г. по 29 сентября 2021г.
Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем перечисления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N200005-035-000116 от 11 сентября 2020г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p>ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p>Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p> <p> /Рудский С.Г./</p> <p>М.П. </p> <p>Полис оформил Блинова О.И. Дата выдачи полиса: 11.09.2020 г.</p>	<p>ООО «Оценка и Консалтинг»</p> <p>Генеральный директор</p> <p> /Корниенко Д.А./</p> <p></p>



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ**
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280, Москва, Ленинская Слобода 19
115184, Москва, в/я 10
Тел./факс: +7 (495) 269-27-29, +7 (499) 372-72-73
amo@sroamo.ru
sroamo.ru

Выписка № 114-А

из реестра аккредитованных юридических лиц при Некоммерческом партнерстве
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

«03» октября 2017 года

Настоящая выписка выдана по заявлению:

Общества с ограниченной ответственностью «Оценка и Консалтинг»
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Общество с ограниченной ответственностью «Оценка и Консалтинг» (ИНН 7720633680)

(наименование юридического лица)

Является аккредитованным юридическим лицом при Некоммерческом партнерстве

«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

и включено в реестр аккредитованных юридических лиц при Некоммерческом партнерстве
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

«03» октября 2017 года за регистрационным № 1517

Генеральный директор



Петровская Е.В.



СВИДЕТЕЛЬСТВО

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

«03» октября 2017 года

Настоящее свидетельство № **103-АС** выдано:

**Обществу с ограниченной ответственностью «Оценка и Консалтинг»
(ИНН 7720633680)**

(наименование юридического лица)

О том, что Общество с ограниченной ответственностью «Оценка и Консалтинг»

является аккредитованным юридическим лицом при Некоммерческом партнерстве
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ
ОЦЕНКИ»

и включено в реестр аккредитованных юридических лиц при Некоммерческом партнерстве
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ
ОЦЕНКИ»

за регистрационным № 1517

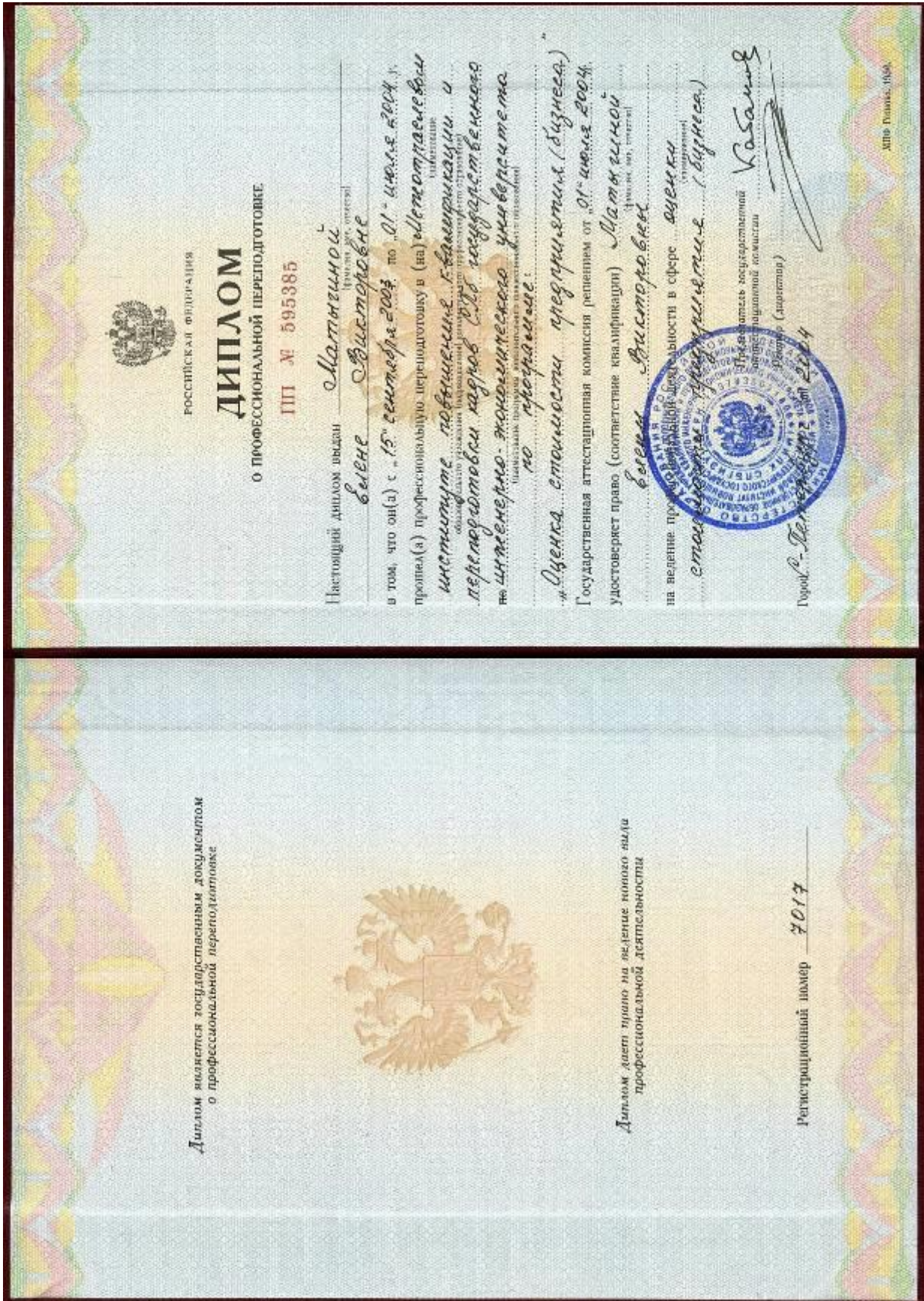
«03» октября 2017 г.

Генеральный директор

Петровская Е.В.



Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19, 115184, г. Москва, а/я 10
Тел/факс (495) 661-60-90, 502-99-19. E-mail: armo@dsrstoatmo.ru



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ДИПЛОМ
 О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
 ИП № 595385

Настоящий диплом выдан Матвеевой Евгении Викторовне
 в том, что она с 15 сентября 2003 по 01 июля 2004 г.
 прошла(а) профессиональную подготовку в (на) Методические институте повышения квалификации и переподготовки кадров СПб государственного университета экономики и менеджмента учреждения образования
 по специальности: экономика учебной специальности по профилю: оценка стоимости предприятия (бизнеса)

«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
 Государственная аттестационная комиссия реперим от 01 июля 2004 г.
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Матвеевой Евгении Викторовне
 на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)



Генеральный директор
V. Kasalov


Диплом является государственными документами о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение новой или профессиональной деятельности

Регистрационный номер 7017

МФП Санкт-Петербург



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Матвеевской
Блане Викторовне (полн., имя, отчество)

в том, что он(а) с 14 сентября 2006 г. по 30 октября 2006 г.
повышил(а) свою квалификацию в (на) Санкт-Петербургском
государственном инженерно-техническом университете
по специальности «Программное обеспечение вычислительной техники и автоматизированных систем»
«Специальная грамотность»

в объеме 104 часов (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Обязательные дисциплины</u>	<u>72</u>	
<u>Дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Итоговые аттестационные экзамены</u>		<u>отлично</u>

Прошел(а) нет (исполнение программы)

Выпущен(а) нет (исполнение программы)

 Ректор (подпись)
 Секретарь

Город Санкт-Петербург год 2006

№ 1014/АССБ

Свидетельство является государственним документом
о повышении квалификации

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ


Настоящее свидетельство выдано Бине Дмитриеве (инициалы фамилии)
в том, что она(а) с 16 января 2009 г. по 21 января 2009 г.
повысила(а) свою квалификацию в (на) Санкт-Петербургской государственной академии управления и экономики
по программе "Оценочная деятельность"
специальность (специальность профессионального образования)

в объеме 108 часов (инициалы инициалы)

За время обучения сдали(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Качество оценок	Оценки
1. <u>Актуальные дисциплины</u>	<u>72</u>	
2. <u>Экзамены по выбору</u>	<u>32</u>	
3. <u>Итоговый комплексный экзамен</u>	<u>4</u>	<u>отлично</u>

Прочие не предусмотрены
иные условия

Выдано в Санкт-Петербурге 16 января 2009 года

 Директор (директор) И.И. Мещеряков
 Секретарь С.В. [подпись]

Город Санкт-Петербург год 2009

Регистрационный номер 351

Форм. АИВ. М.п. 2008



ООО «Страховая компания «Капитал-полис»
(ООО «СК «Капитал-полис»)
190013, г. Санкт-Петербург,
Московский пр., д.22, литер 3
тел. (812) 322-63-51, 322-63-52
Лицензия ЦБ РФ СИ № 1336



р/с 40701810026260000001
к/с 30101810300000000811
в ФИЛИАЛ N 7806 ВТБ 24
(ПАО) Санкт-Петербурге
БИК 044030811 ИНН 7838066700 КПП 783801001
ОГРН 1177847090057 ОКПО 27494772

ПОЛИС
страхования ответственности оценщиков
ОТВ – ОЦ №00195

г. Санкт-Петербург

"11" марта 2021 г.

ООО «СК «Капитал-полис», далее «Страховщик», в лице генерального директора **Кузнецова Алексея Николаевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны и **Матыгина Елена Викторовна**, паспорт: 47 03 726 850 выдан Отделом внутренних дел октябрьского округа города Мурманска 20.06.2003, далее «Страхователь», с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от "11" марта 2021г. (Приложение 2) и в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщиков" от 24.03.2015г. Страховщика (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с наступления риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Страхователь является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»
2. Выгодоприобретатели	Заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третья лица, которым причинен вред вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.
3. Страховые случаи	Страховым случаем по настоящему полису страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
4. Срок действия договора страхования:	Договор страхования вступает в силу с 12 марта 2021 года и действует по 11 марта 2022 года (включительно).
5. Страховая сумма:	300 000 (Триста тысяч) рублей.
6. Лимиты ответственности	Не установлены
7. Франшиза	Не установлена
8. Страховая премия Порядок уплаты:	900 (Девятьсот) рублей. <input checked="" type="checkbox"/> одновременно <input type="checkbox"/> в рассрочку; подлежит уплате до "16" марта 2021 г. (включительно)
9. Страховые выплаты	В соответствии с Правилами
10. Внесение изменений и прекращение договора страхования:	В соответствии с Правилами
11. Дополнительные условия:	В случае неоплаты страхового взноса в размере и/или в сроки, предусмотренные п.8., договор считается не заключенным.
12. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полиса	1. "Правила страхования ответственности оценщиков" от 24.03.2015 года Страховщика. 2. Заявление на страхование от "11" марта 2021 г.

Страхователь
Правила страхования получил

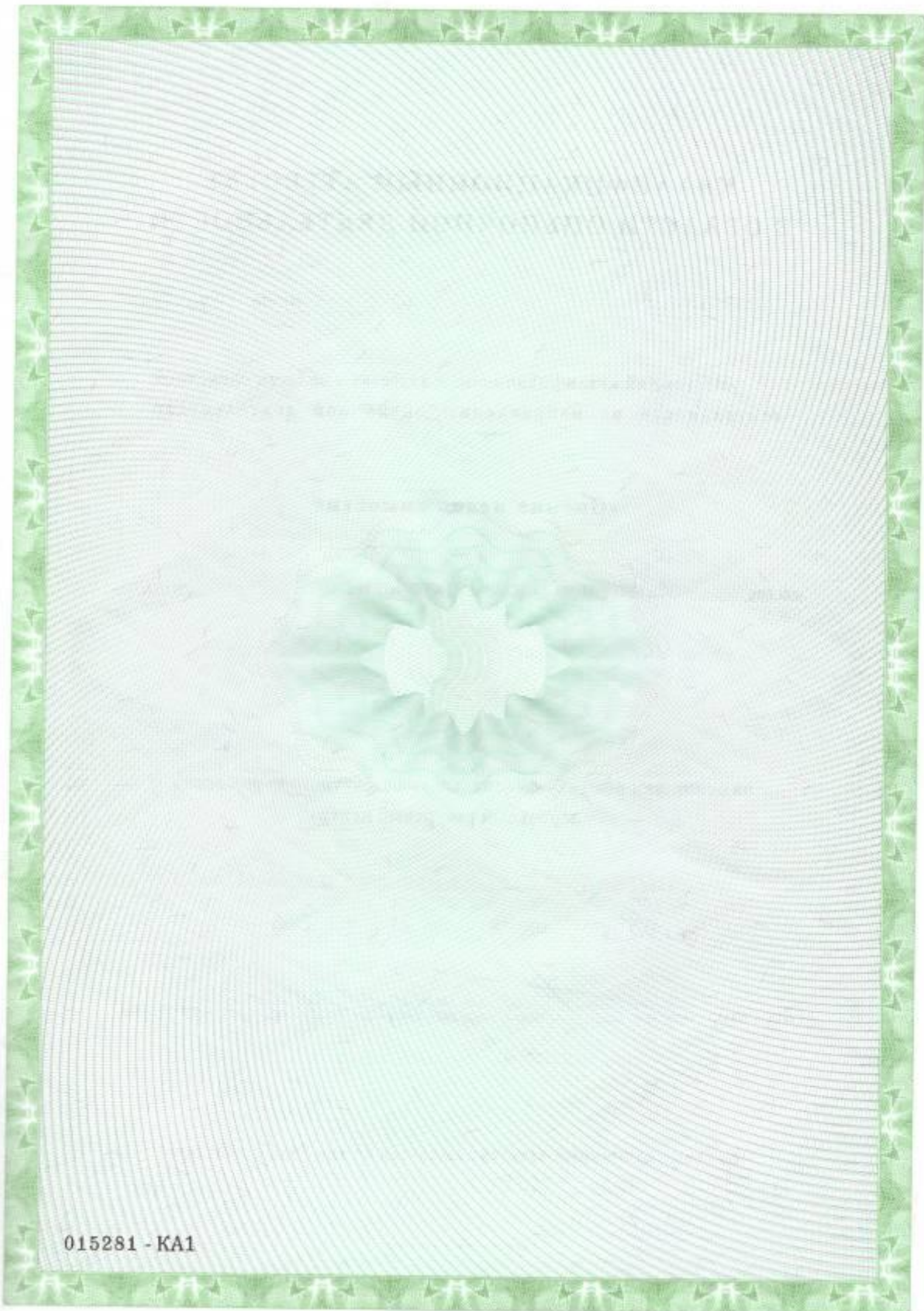
М.П. _____ / Е.В. Матыгина /
(подпись)

Страховщик

Генеральный директор _____ / А.И. Кузнецов /
(подпись)



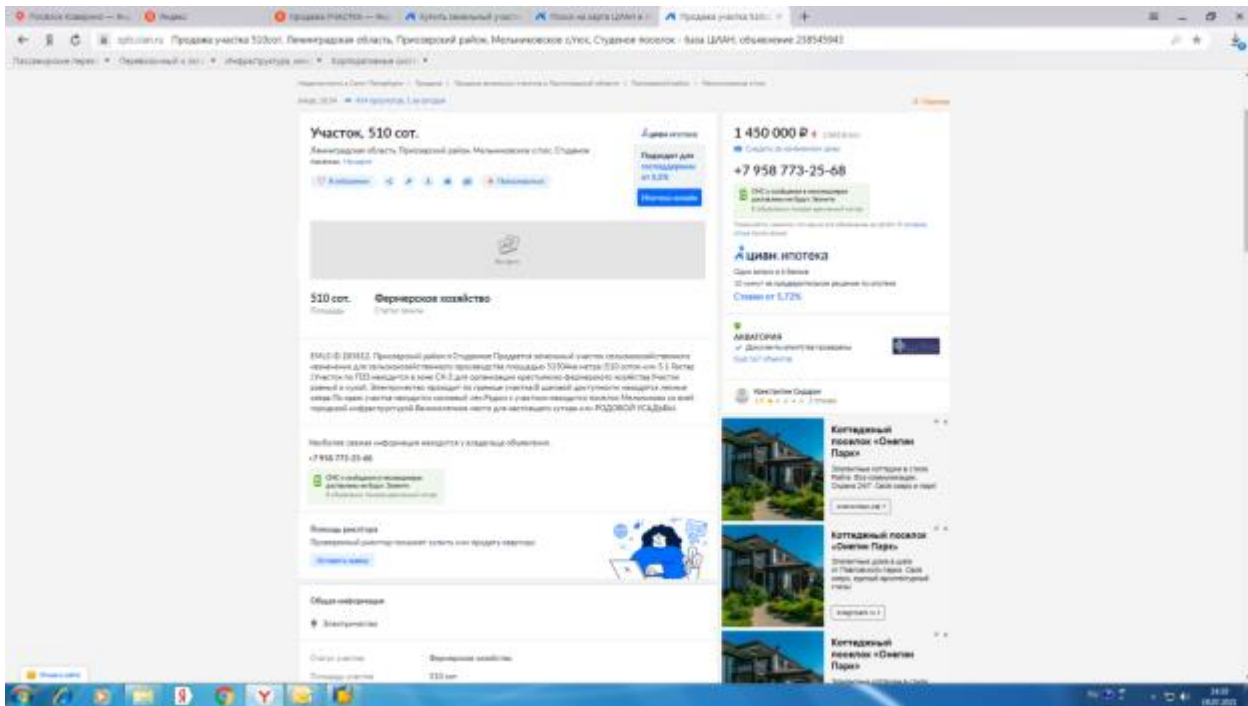




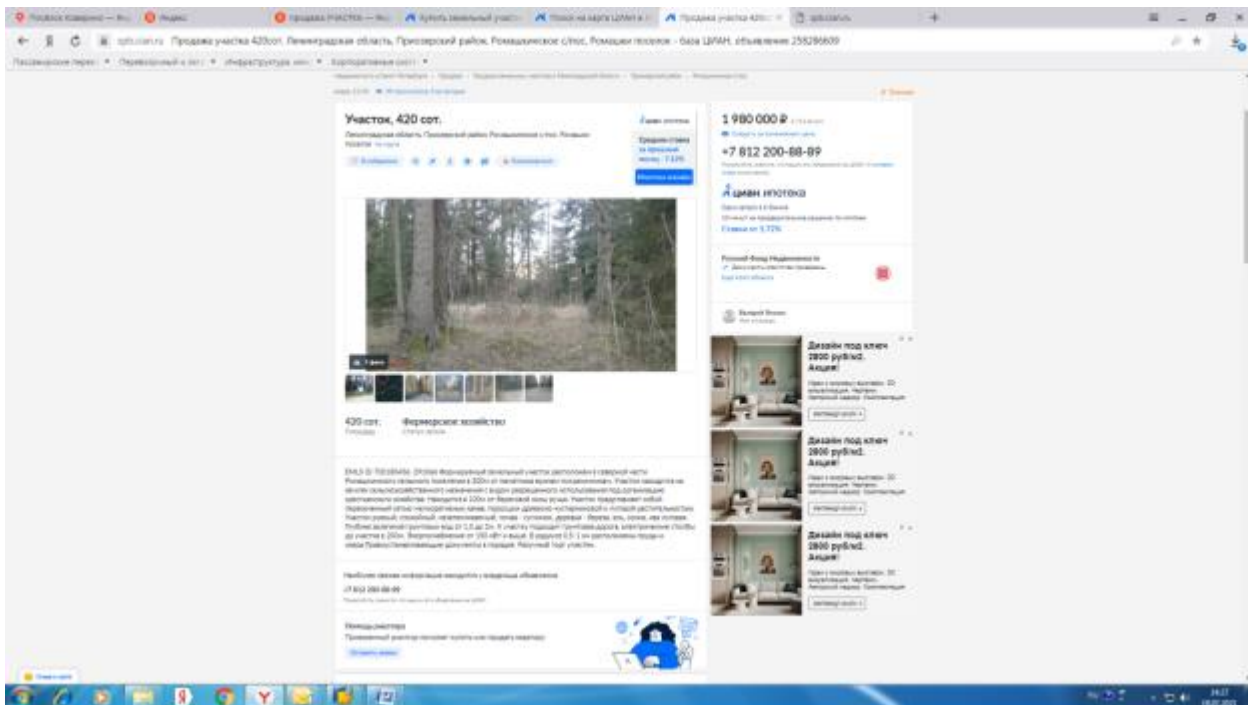
Приложение 2. Дополнительная информация по объектам аналогам (копии интернет-страниц)

13.1.1. Аналоги, используемые при оценке стоимости земельного участка

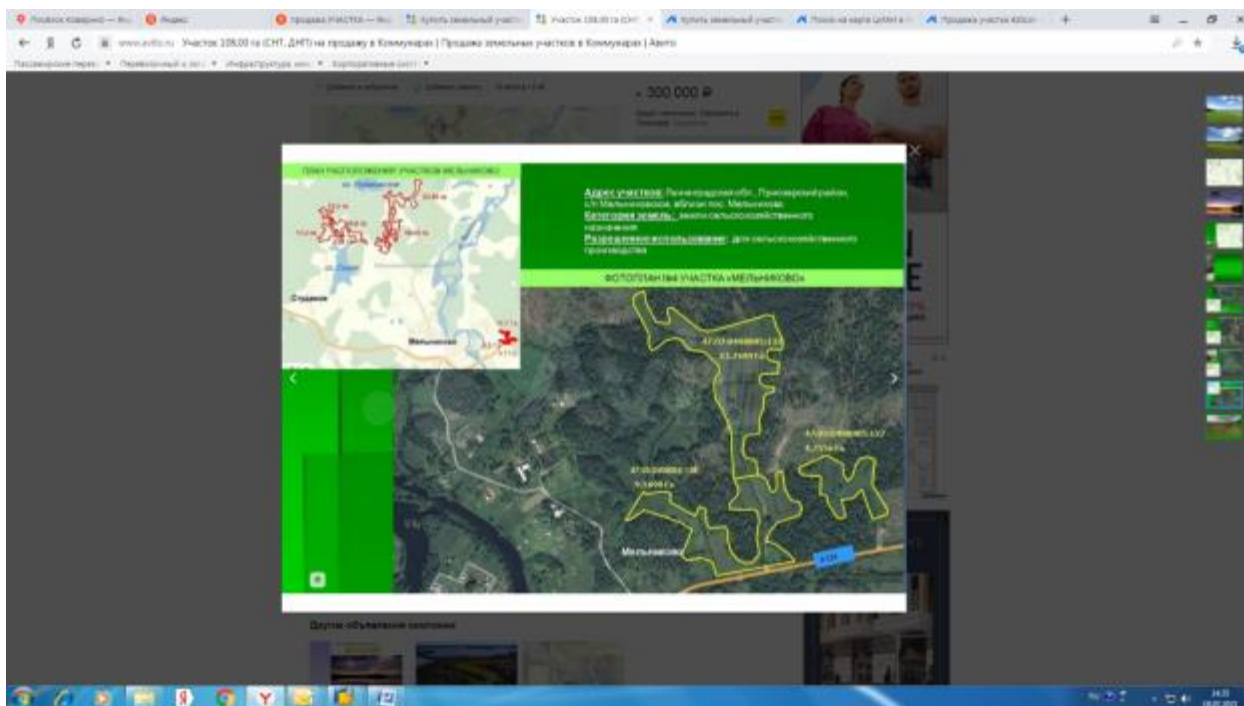
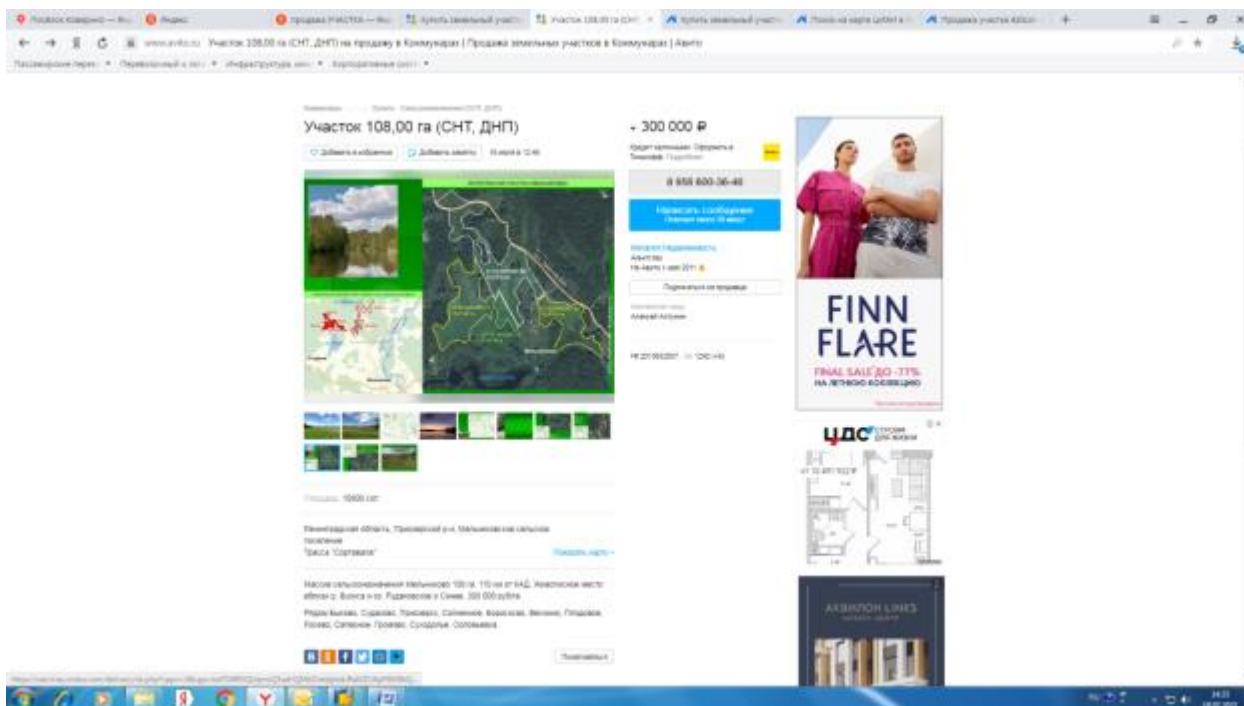
Объект-аналог № 1



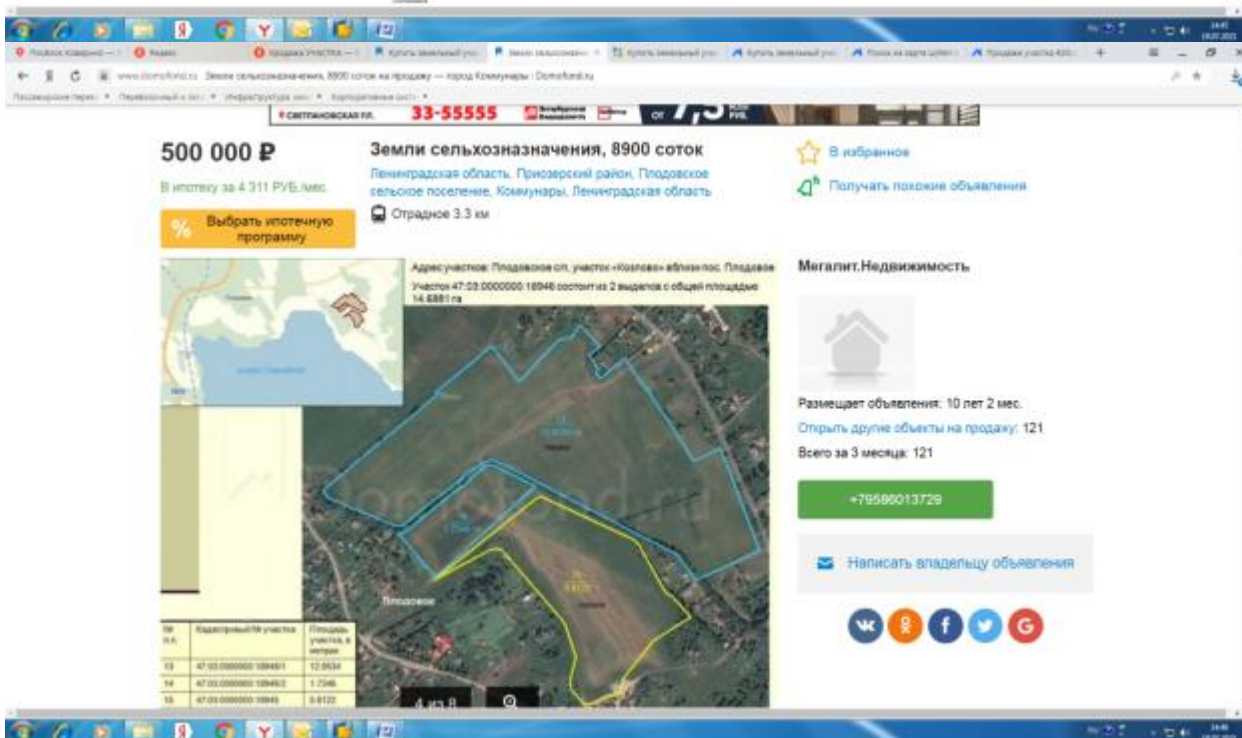
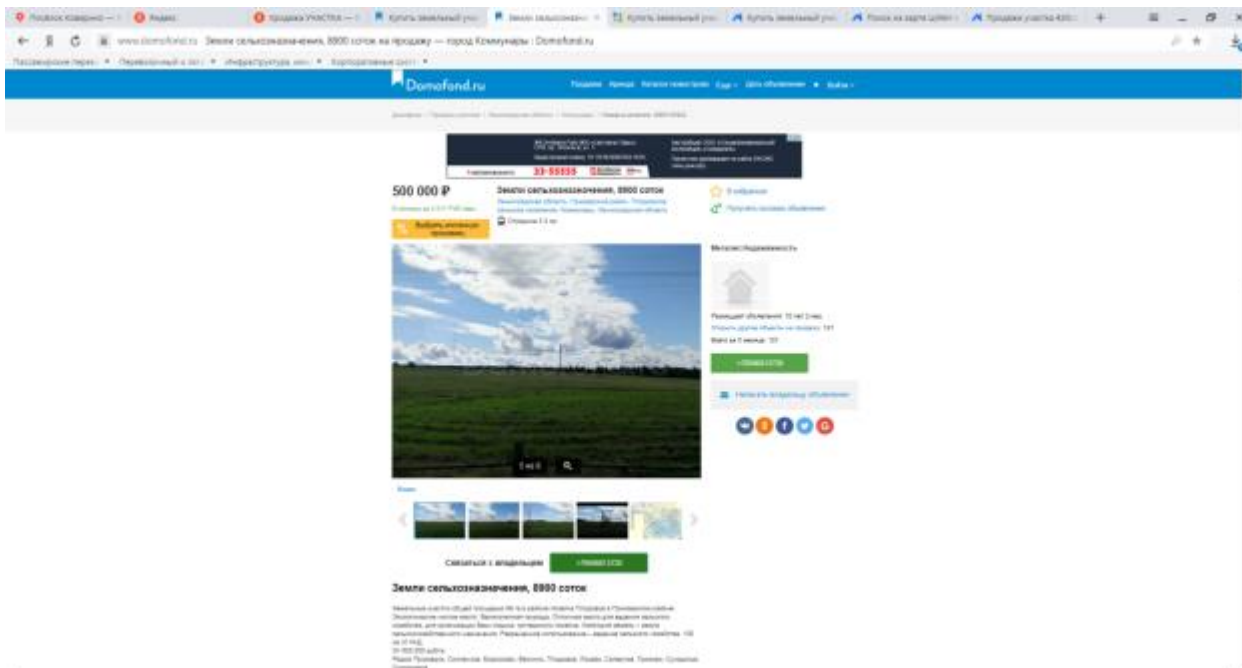
Объект-аналог № 2



Объект-аналог № 3

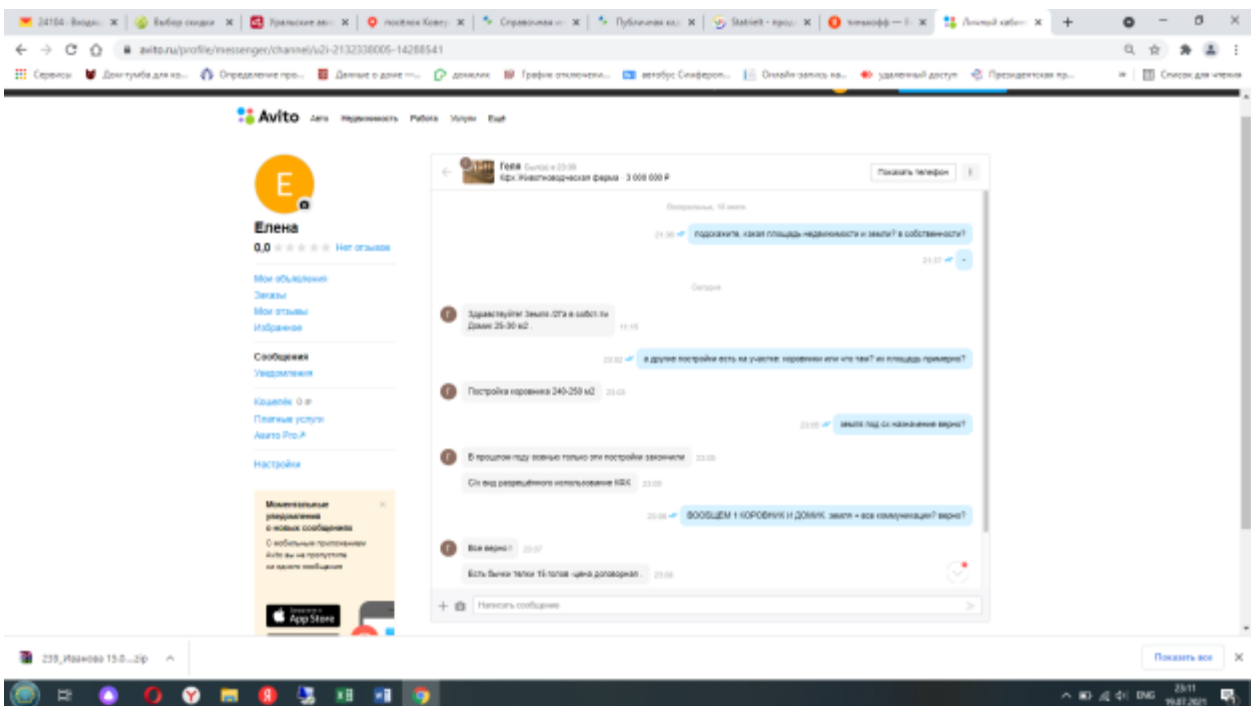
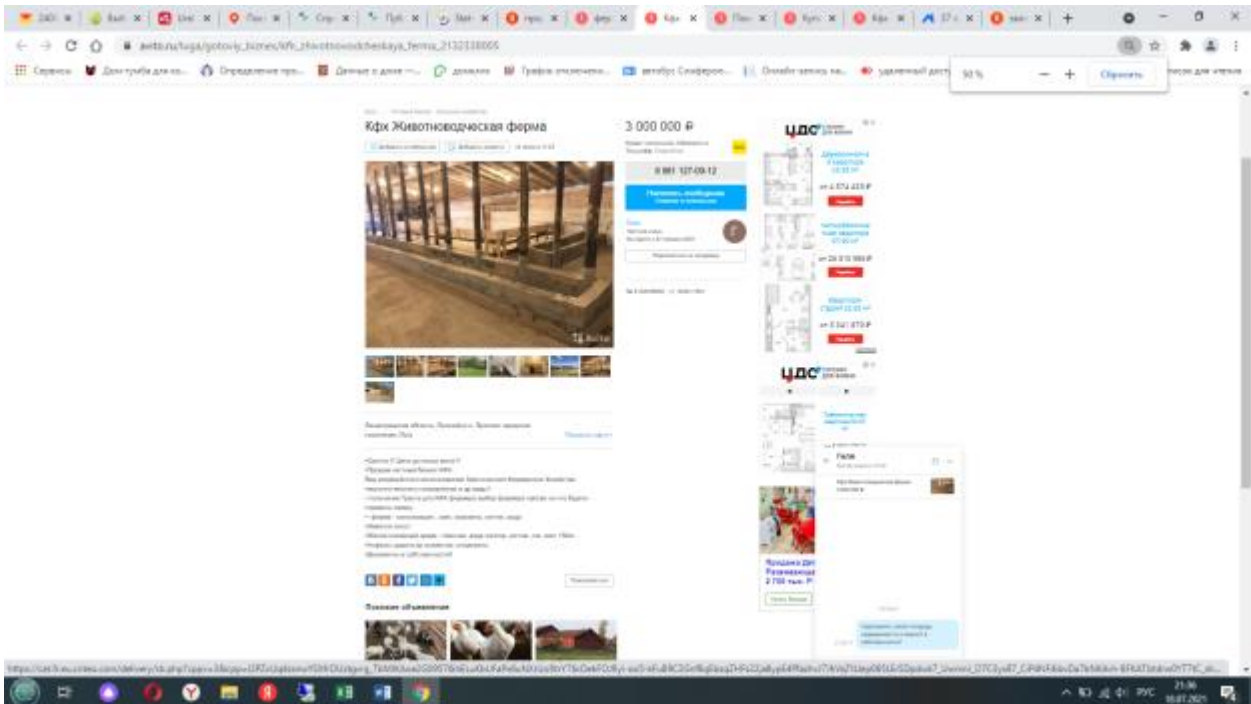


Объект-аналог № 4



13.1.2. Аналоги, используемые для сравнительного подхода

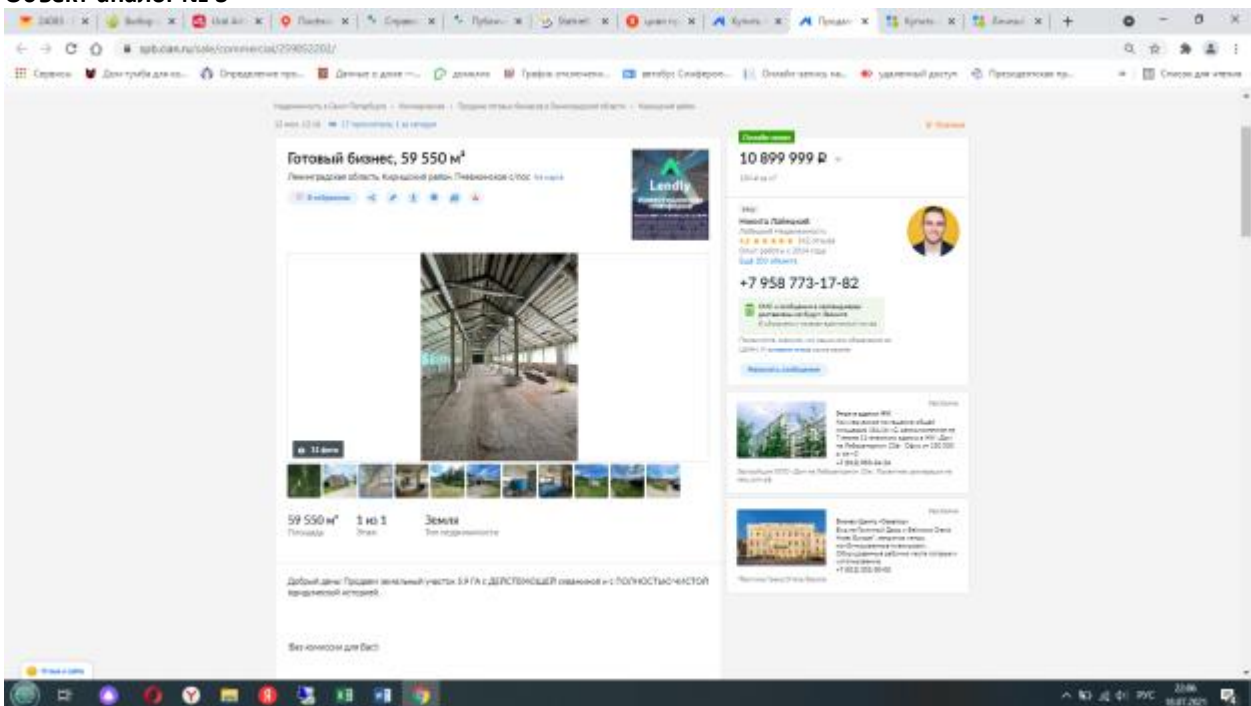
Объект-аналог № 1



Объект-аналог № 2



Объект-аналог № 3



Особняк Восток, 59 550 м²
10 899 999 R

Наталья Павлова
Полное наименование: ИП Павлова Наталья Владимировна
Стаж работы: с 2014 года
Буд: 300 объектов

+7 958 773-17-82
СНЧ и компания с ограниченной ответственностью «Будри-Бизнес»
Е-адрес: natasha.pavlova@budri.ru

Преимущества:
- Стационар строится более 30 лет, походит в "Особняк Восток" и превосходит конкурентов по качеству отделки и прочности конструкции. Все коммуникации идут в технологичные шахты, где проложены кабели и трубы. Попадает ВМЕСТЕ с необходимыми документами по выводу дома. Сделана полная отделка помещений и имеет ВСЕ необходимые разрешения. РАСДМ закончена, вся законсервированная охрана на глубине 42 метра.

Преимущества:
- На территории расположена небольшая конная ферма/ферма и складские помещения. Жилые комнаты для персонала и технические помещения. В просторной гостиной КОФЕЦА и детская зона. 32 комнаты от рабочей зоны. Расположение позволяет ВСТРЕЧАТЬСЯ лично с заказчиком на территории.

Сфера деятельности:
- В сфере

Приложение 3. Документальные сведения, предоставленные заказчиком