



**Экспертный центр**  
**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Балтийская правовая группа»**

196066, г. Санкт-Петербург, Московский пр, 220 А.  
Телефон: (812) 642 05 58, (812) 642 36 14  
<http://www.bpgspb.ru> e-mail: [info@bpgspb.ru](mailto:info@bpgspb.ru)  
ОКПО 47981399 ОГРН 1147847273507 ИНН/КПП 7810377880/781001001

**Отчёт №001304па**  
**об оценке рыночной стоимости права аренды**  
**земельных участков**  
**кад. №78:12:0007021:22 и кад. №78:12:0007021:23,**  
**расположенных по адресу:**  
**г. Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, д.51, участок**  
**10 и участок 11 и участок 11**

<b>Дата оценки</b>	<b>31 мая 2018 г.</b>
<b>Дата составления отчета</b>	<b>01 июня 2018 г.</b>
<b>Заказчик</b>	<b>Закрытое акционерное общество «МЕГАЛИТ» в лице Конкурсного управляющего Прокофьева К. А.</b>
<b>Исполнитель</b>	<b>ООО «Балтийская правовая группа»</b>

Санкт-Петербург  
2018 г.



01 июня 2018 г.

**Закрытое акционерное общество «МЕГАЛИТ»,  
Конкурсному управляющему Прокофьеву К. А.**

**Уважаемый Кирилл Александрович!**

В соответствии с Договором №001304 от 23 апреля 2018 г. ООО «Балтийская правовая группа» проведена оценка рыночной стоимости объекта оценки: Право аренды земельных участков кад. №78:12:0007021:22 и кад. №78:12:0007021:23, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, д.51, участок 10 и участок 11, – по состоянию на 31 мая 2018 г.

Предполагается, что результаты оценки будут использованы для принятия конкурсным управляющим управленческого решения об установлении начальной стоимости продажи имущества с торгов.

Обращаем Ваше внимание на то, что отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным его содержанием, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Оценка была произведена на основании имеющихся в нашем распоряжении документов. В результате анализа, расчётов и выводов, представленных в приведённом ниже отчёте об оценке, было сделано заключение о том, что

**Рыночная стоимость объекта оценки:**

**Право аренды земельных участков кад. №78:12:0007021:22 и кад. №78:12:0007021:23,  
расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, д.51, участок 10 и участок 11, –  
по состоянию на 31 мая 2018 г. округлённо составляет**

Оцениваемый объект	Рыночная стоимость, руб.
Право аренды земельного участка кад. №78:12:0007021:22 площадью 565 кв. м	3 014 000
Право аренды земельного участка кад. №78:12:0007021:23 площадью 2 276 кв. м	6 732 000

В соответствии с пп. 15 п. 2 статьи 146 «Объект налогообложения» части второй Налогового кодекса РФ не признаются объектом налогообложения (в части налога на добавленную стоимость) операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами)

Оценка была проведена, а настоящий отчет подготовлен в соответствии с требованиями документов:

- Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями на дату оценки);
- Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждёнными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 №№297,298,299; «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённым приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611; «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 №721.
- Стандарты и Правила Ассоциации СРО «НКСО».

Описание объекта оценки приведено в отчёте об оценке.

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «Балтийская правовая группа»



И. Ю. Кочетов  
М.П.

И. Ю. Кочетов



## Содержание

1. Задание на оценку .....	4
2. Основные факты и выводы .....	5
2.1. Основные сведения об оцениваемом имуществе .....	5
2.2. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике.....	6
2.3. Данные об Отчёте.....	6
2.4. Цель проведения оценки, предполагаемое использование результатов оценки.....	7
2.5. Дата определения стоимости, дата составления отчёта, период определения стоимости и период действительности результатов оценки .....	7
2.6. Нормативно-правовые основы и стандарты проведения оценки .....	8
2.7. Источники информации, использованной в работе.....	9
2.8. Основные понятия и определения .....	9
2.9. Основные этапы процесса оценки .....	12
2.10. Основные допущения и ограничительные условия .....	14
3. Описание объекта оценки .....	15
3.1. Основные сведения .....	15
3.2. Объект «Земельный участок кад. №78:12:0007021:22 площадью 565 кв. м» .....	17
3.3. Объект «Земельный участок кад. №78:12:0007021:23 площадью 2 276 кв. м» .....	18
4. Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого имущества .....	20
4.1. Объект «Земельный участок кад. №78:12:0007021:22 площадью 565 кв. м» .....	20
4.2. Объект «Земельный участок кад. №78:12:0007021:23 площадью 2 276 кв. м» .....	21
5. Экономические обзоры .....	21
5.1. Социально-экономическое развитие Российской Федерации. Апрель 2018 года .....	21
5.2. Санкт-Петербург и Ленинградская область в апреле 2018 года .....	30
5.3. Влияние ценообразующих факторов на стоимость земельных участков .....	32
6. Описание процесса оценки. Выбор подходов к оценке.....	35
7. Расчёт стоимости права аренды объекта «Земельный участок кад. №78:12:0007021:22 площадью 565 кв. м» .....	36
7.1. Расчет рыночной стоимости (права собственности) земельного участка .....	36
7.2. Расчёт коэффициента капитализации для земли .....	54
7.3. Расчёт зафиксированной в договоре годовой арендной платы, актуализированной на дату оценки ....	57
7.4. Расчёт стоимости права аренды земельного участка .....	58
8. Расчёт стоимости права аренды объекта «Земельный участок кад. №78:12:0007021:23 площадью 2 276 кв. м».....	59
8.1. Расчет рыночной стоимости (права собственности) земельного участка .....	60
8.2. Расчёт коэффициента капитализации для земли .....	67
8.3. Расчёт зафиксированной в договоре годовой арендной платы, актуализированной на дату оценки ....	67
8.4. Расчёт стоимости права аренды земельного участка .....	68
9. Согласование результатов расчётов стоимости объекта оценки.....	69
10. Расчёт ликвидационной стоимости .....	70
11. Результат оценки .....	73
12. Документы Оценщика и Исполнителя.....	74
13. Приложения.....	82



## 1. Задание на оценку

Объект оценки	Недвижимость
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	1. Право аренды земельного участка кад. №78:12:0007021:22 площадью 565 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, д.51, участок 10 1. Право аренды земельного участка кад. №78:12:0007021:23 площадью 2 276 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, д.51, участок 11
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	– Договор №13/ЗД-03062 от 18.06.2003 аренды земельного участка – Договор №13/ЗД-03063 от 18.06.2003 аренды земельного участка
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	– Для земельного участка кад. №78:12:0007021:22 – право аренды – Для земельного участка кад. №78:12:0007021:23 – право аренды
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия конкурсным управляющим управленческого решения об установлении начальной стоимости продажи имущества с торгов
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	31 мая 2018 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>Оценка проводится в предположении отсутствия обременения объекта оценки, т. е. по состоянию на дату оценки представленный к оценке объект не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременён залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.</p> <p>Приводить суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объекта оценки, не требуется.</p> <p>Итоговая величина стоимости объекта оценки может применяться в соответствии с указанным выше предполагаемым использованием результатов оценки.</p> <p>Результаты оценки могут быть рекомендованы для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное</p> <p>Иные допущения и ограничения должны быть приведены в отчете об оценке.</p>
Срок экспозиции объекта оценки	Не более 270 календарных дней
Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов (в случае наличия данной информации)	Информация отсутствует



## 2. Основные факты и выводы

### 2.1. Основные сведения об оцениваемом имуществе

Объект оценки	Недвижимость
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	1. Право аренды земельного участка кад. №78:12:0007021:22 площадью 565 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, д.51, участок 10 1. Право аренды земельного участка кад. №78:12:0007021:23 площадью 2 276 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, д.51, участок 11
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	– Договор №13/ЗД-03062 от 18.06.2003 аренды земельного участка – Договор №13/ЗД-03063 от 18.06.2003 аренды земельного участка
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	– Для земельного участка кад. №78:12:0007021:22 – право аренды – Для земельного участка кад. №78:12:0007021:23 – право аренды
Балансовая стоимость оцениваемого имущества, руб.	Сведения не предоставлены. Наличие или отсутствие сведений о балансовой стоимости на результат расчёта рыночной стоимости влияния не оказывает
Объект «Земельный участок кад. №78:12:0007021:22 площадью 565 кв. м»	Кадастровый номер: 78:12:0007021:22 Адрес: г. Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, д.51, участок 10 Категория земель: Земли населённых пунктов Форма собственности: Собственность публично-правовых образований Кадастровая стоимость: 2 480 011,00 руб. Площадь: 565 кв. м Разрешенное использование: Для размещения складских помещений Существующие ограничения (обременения) права: Не зарегистрировано Использование на дату оценки: В соответствии с условиями договора аренды Вывод о наиболее эффективном использовании: В соответствии с условиями договора аренды
Объект «Земельный участок кад. №78:12:0007021:23 площадью 2 276 кв. м»	Кадастровый номер: 78:12:0007021:23 Адрес: г. Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, д.51, участок 11 Категория земель: Земли населённых пунктов Форма собственности: Собственность публично-правовых образований Кадастровая стоимость: 11 966 843,84 руб. Площадь: 2 276 кв. м Разрешенное использование: Для размещения складских помещений Существующие ограничения (обременения) права: Не зарегистрировано Использование на дату оценки: В соответствии с условиями договора аренды Вывод о наиболее эффективном использовании: В соответствии с условиями договора аренды



## 2.2. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

<b>Оценщик</b>	<p>Диплом Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки кадров Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета серия ПП №371072, выданный 18 июля 2002 г. на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №005448-1 от 16.03.2018 в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»</p> <p>Член Некоммерческого партнёрства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (выписка №00878 от 21 февраля 2008 г.)</p> <p>Страховой полис САО «ВСК» №17180В40W3391 на сумму в 1 500 000 руб., действующий с 16.07.2017 по 15.07.2018</p> <p>Стаж работы оценщиком – с 2002 года</p>
<b>Сведения о независимости оценщика</b>	<p>Настоящим оценщик Шадрин Игорь Юрьевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объектах оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, определяемой в настоящем отчете.</p>
<b>Лица, привлекаемые к проведению оценки</b>	К проведению настоящей оценки иные специалисты не привлекались
<b>Наименование и реквизиты компании, с которой оценщик заключил трудовой договор</b>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Балтийская правовая группа» Юр. адрес: 196066, г. Санкт-Петербург, Московский пр, 220 А. ОГРН: 1147847273507, дата регистрации 05.08.2014 ИНН/КПП: 7810377880 / 781001001</p>
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Балтийская правовая группа» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Балтийская правовая группа» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объектах оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, определяемой в настоящем отчете.</p>
<b>Заказчик</b>	<p>Закрытое акционерное общество «МЕГАЛИТ» в лице Конкурсного управляющего Прокофьева К. А. ИНН: 7814120170 ОГРН: 1027807570284, дата присвоения – 18.10.2002 Адрес (место нахождения) юридического лица: 197374, г. Санкт-Петербург, Торфяная дорога, д. 17, лит. А</p>

## 2.3. Данные об Отчёте

<b>Дата оценки</b>	31 мая 2018 г.
<b>Дата составления Отчёта</b>	01 июня 2018 г.



Период времени действительности настоящей оценки	В соответствии со ст. 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ «Рыночная стоимость, определённая в отчёте, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчёта, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия конкурсным управляющим управленческого решения об установлении начальной стоимости продажи имущества с торгов
Вид стоимости	Рыночная
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	– Для земельного участка кад. №78:12:0007021:22 – право аренды – Для земельного участка кад. №78:12:0007021:23 – право аренды
Основание для оценки	Договор №001304 от 23 апреля 2018 г. возмездного оказания услуг
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов</b>	
Результаты Затратного подхода, руб.	Подход не использовался
Результаты Доходного подхода, руб.	Подход не использовался
Результаты Сравнительного подхода, руб.	– Стоимость права аренды земельного участка кад. №78:12:0007021:22 площадью 565 кв. м: 3 014 147,87 руб. – Стоимость права аренды земельного участка кад. №78:12:0007021:23 площадью 2 276 кв. м: 6 732 125,14 руб.

**Рыночная стоимость объекта оценки:**

**Право аренды земельных участков кад. №78:12:0007021:22 и кад. №78:12:0007021:23, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, д.51, участок 10 и участок 11, – по состоянию на 31 мая 2018 г. округлённо составляет**

Оцениваемый объект	Рыночная стоимость, руб.
Право аренды земельного участка кад. №78:12:0007021:22 площадью 565 кв. м	3 014 000
Право аренды земельного участка кад. №78:12:0007021:23 площадью 2 276 кв. м	6 732 000

В соответствии с пп. 15 п. 2 статьи 146 «Объект налогообложения» части второй Налогового кодекса РФ не признаются объектом налогообложения (в части налога на добавленную стоимость) операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами)

## 2.4. Цель проведения оценки, предполагаемое использование результатов оценки

Цель проведения оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки: Предполагается, что результат проведённой оценки будет использован для принятия конкурсным управляющим управленческого решения об установлении начальной стоимости продажи имущества с торгов.

## 2.5. Дата определения стоимости, дата составления отчёта, период определения стоимости и период действительности результатов оценки

Дата определения стоимости: 31 мая 2018 г.

Дата составления отчёта: 01 июня 2018 г.

Период определения стоимости (период времени, в течение которого проводилось определение рыночной стоимости): с 31 мая 2018 г. по 01 июня 2018 г.

Период действительности результатов оценки: в соответствии со ст. 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ «Рыночная стоимость, определённая в отчёте, является



рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчёта, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

## 2.6. Нормативно-правовые основы и стандарты проведения оценки

Основные нормативные документы и стандарты, использованные при проведении настоящей работы (с изменениями на дату оценки):

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: является основным правовым актом, регулирующим оценочную деятельность на территории Российской Федерации. В нём даны такие основные термины как рыночная стоимость, подходы к оценке, определён порядок проведения оценки, требования к Отчёту об оценке;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. №297: определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности. Данный стандарт является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. №298: раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимостей, отличных от рыночной стоимости. Данный стандарт является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке {ФСО №3}», утверждённый приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. №299: устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки. Данный стандарт является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. №611: разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» и определяет требования к проведению оценки недвижимости. Настоящий Федеральный стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости;
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утверждённый приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 17 ноября 2016 г. №721: разработан с учетом федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» и определяет требования к определению ликвидационной стоимости и условия ее применения. Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению субъектами оценочной деятельности при определении ликвидационной стоимости. Настоящий Федеральный стандарт оценки применяется в следующих случаях: в ходе проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве; в ходе исполнительного производства; при разработке и экспертизе программ реорганизации организаций; при финансировании реорганизации организаций; в случаях оценки имущества для целей залога с применением Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)»; иных случаях отчуждения имущества за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества;
- Стандарты и Правила Ассоциации СРО «НКСО», разработанные с учетом международных стандартов оценки, федеральных законов и федеральных стандартов оценки.





## 2.7. Источники информации, использованной в работе

Данные	Источник информации
Документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	– Договор №13/ЗД-03062 от 18.06.2003 аренды земельного участка – Договор №13/ЗД-03063 от 18.06.2003 аренды земельного участка
Социально-экономический обзоры России, Санкт-Петербурга и Ленинградской области	Сайт Министерства экономического развития и торговли: <a href="http://www.economy.gov.ru">http://www.economy.gov.ru</a> Сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Санкт-Петербургу и Ленинградской области: <a href="http://petrostat.gks.ru">http://petrostat.gks.ru</a>
Обзоры рынка	<a href="http://www.guion.spb.ru">http://www.guion.spb.ru</a> ; <a href="http://www.bn.ru">http://www.bn.ru</a>

## 2.8. Основные понятия и определения

В данной работе используются следующие понятия и определения:

### Понятия и определения, содержащиеся в нормативном документе: Гражданский кодекс Российской Федерации

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

В случаях, предусмотренных законом, наряду с государственной регистрацией могут осуществляться специальная регистрация или учет отдельных видов недвижимого имущества.

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

Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

### Понятия и определения, содержащиеся в нормативном документе: Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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.

Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24\_19 настоящего Федерального закона.

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее – оценщики).

Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15\_1 настоящего Федерального закона.

К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее – договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других.

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки указанных в статье 5 настоящего Федерального закона объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор.

В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа.

#### **Понятия и определения, содержащиеся в нормативном документе: Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»**

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

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».

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

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.



Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

#### **Понятия и определения, содержащиеся в нормативном документе: Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»**

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении



финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

#### **Понятия и определения, содержащиеся в нормативном документе: Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»**

Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра.

Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и подтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда).

В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

## **2.9. Основные этапы процесса оценки**

В соответствии с использованными основами и стандартами проведение оценки включает следующие этапы:

### **Заключение Договора на оказание услуг по оценке имущества с Заданием на оценку**

Задание на оценку должно содержать следующую информацию: объект оценки, имущественные права на объект оценки, цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения, вид стоимости, дата оценки, срок проведения оценки, допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

### **Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки**

### **Осмотр оцениваемого имущества, установление его количественных и качественных характеристик, изучение фактического технического состояния, сбор прочей информации**

С целью установления количественных и качественных характеристик оцениваемого имущества Оценщик ознакомился с документами по имуществу, предоставленными Заказчиком данной работы.



## **Анализ представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки имущества**

### **Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится оцениваемое имущество**

На этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость оцениваемого имущества в масштабах страны, города и района его расположения. Кроме того, была собрана и проанализирована специальная информация, в том числе ценовая, относящаяся как к оцениваемому имуществу, так и к аналогам. Сбор данных осуществлялся путем изучения публикаций в специальных изданиях, консультаций с сотрудниками агентств недвижимости иными специалистами.

### **Анализ наиболее эффективного использования**

Понятие «Наиболее эффективное использование» подразумевает такое использование, которое из всех физически осуществимых, юридически допустимых, финансово оправданных видов использования обеспечивает оцениваемому имуществу максимально высокую рыночную стоимость на дату оценки. Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого имущества производился на основе информации, полученной в ходе анализа рынка, с учетом характеристик оцениваемого имущества, их местоположения и существующих ограничений.

### **Осуществление расчетов**

В соответствии с разделом III «Подходы к оценке» ФСО №1 существуют следующие подходы к оценке:

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

**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.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Применение подхода к оценке зависит от наличия достаточного количества рыночной информации.

### **Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости оцениваемого имущества**

Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, итоговая величина стоимости оцениваемого имущества устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого имущества.

### **Составление и передача Заказчику Отчета об оценке**

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральными стандартами оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.



Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

Итоговая величина стоимости должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

## 2.10. Основные допущения и ограничительные условия

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего Отчёта:

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях;
- Оценщик не несёт ответственности за исчерпывающее юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого имущества. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или обременений, кроме оговоренных в Отчете;
- Предполагается, что все существующие федеральные, государственные и местные законы и инструкции соблюдены, если не указано иное;
- Оценщик не обязан приводить подробные обзорные материалы о собственнике или объектах оценки. Все подобные материалы в данный Отчет включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление об объектах оценки;
- Вся информация, полученная оценщиком, проанализирована, и оценщик полагает её достоверной. Во всех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации. Ссылки на источник информации сохраняются в архиве оценщика;
- Предполагается, что собственник и руководство рационально и компетентно используют оцениваемое имущество;
- Ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать отчёт иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчёта возможно только после предварительного письменного согласования;
- От оценщика не требуется появляться или свидетельствовать в суде по поводу произведенной оценки иначе как по официальному вызову суда;
- Мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно по состоянию на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов оценки. Представленные в отчёте анализ и расчёты основаны на предположении, что курс рыночных реформ в России не претерпит резких изменений;
- Настоящий Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет реализован на открытом рынке именно по этой стоимости;
- Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть распространены среди общественности, в средствах массовой информации, сфере продаж или в других сферах для публичного ознакомления без предварительного письменного разрешения Исполнителя, кроме предполагаемого использования результатов оценки, оговоренных в настоящем Отчете;

Особые допущения, использованные оценщиком при проведении оценки:

- Наименование оцениваемых объектов в отчете указано в соответствии с документом-основанием для оценки, документами, предоставленными Заказчиком, используемыми при проведении оценки объектов оценки и содержащими характеристики объектов оценки;
- Установление количественных и качественных характеристик оцениваемого имущества проводилось по предоставленным Заказчиком документам (список документов приведен в разделе «Источники получения информации, использованной в работе»), а также на основании выводов, полученных в результате устных консультаций с Заказчиком;
- Оценщик предполагает, что вся информация, имеющаяся в предоставленных документах, актуальна на дату оценки;



- Приводить суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объекта оценки, не требуется;
- Оценщик не проводил экспертизы правовых вопросов, касающихся оцениваемого имущества, а основывался на информации, представленной Заказчиком.

В соответствии со ст. 3 «Понятие оценочной деятельности» Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: «...под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчуждён на открытом рынке...» Т. е., при определении рыночной стоимости объектов оценки должна быть определена конечная величина вероятной стоимости, которая будет уплачена потенциальным покупателем за объект оценки.

Наличие или отсутствие в рассчитанной рыночной стоимости объектов оценки величины налога на добавленную стоимость (НДС) обусловлено вариантом налогообложения собственника (продавца) этого объекта, т. е., тем фактом, является или нет данный субъект плательщиком НДС. Несомненно, в случае, если собственник (продавец) объектов оценки является плательщиком НДС, его фактический доход меньше суммы, заплаченной покупателем за объект оценки на величину НДС. И наоборот, в случае, если собственник не является плательщиком, он может распоряжаться всей полученной суммой. Однако, размер фактического дохода собственника объектов оценки не влияет на рыночную стоимость этого объекта, которая существует объективно и никак не зависит от условий оформления сделки (налогового режима в котором совершается сделка).

«...Согласно Положению о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 №437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере оценочной деятельности. В компетенцию Минэкономразвития России не входит разъяснение положений действующего законодательства. В связи с этим Департамент вправе лишь высказать свое мнение по вопросам, указанным в письме, которое не является обязательным для правоприменителя.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее -Закон №135-ФЗ) под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Следует отметить, что в соответствии со ст. 11 Закона №135-ФЗ отчет об оценке объекта оценки не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Учитывая изложенное, по мнению Департамента, в целях предотвращения введения в заблуждение пользователей отчетов об оценке оценщику при определении рыночной стоимости объекта оценки в отчете об оценке следует указывать информацию о наличии или отсутствии величины налога на добавленную стоимость в составе рыночной стоимости объекта оценки...» (Письмо Минэкономразвития РФ от 04.04.2011 №Д06-1862, Заместитель директора Департамента корпоративного управления Д. В. Скрипичников).

### 3. Описание объекта оценки

#### 3.1. Основные сведения

В соответствии с документом-основанием для оценки – Договор №001304 от 23 апреля 2018 г. – объект оценки: Право аренды земельных участков кад. №78:12:0007021:22 и кад. №78:12:0007021:23, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, д.51, участок 10 и участок 11.

Объект оценки	Недвижимость
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	1. Право аренды земельного участка кад. №78:12:0007021:22 площадью 565 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, д.51, участок 10 1. Право аренды земельного участка кад. №78:12:0007021:23 площадью 2 276 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, д.51, участок 11

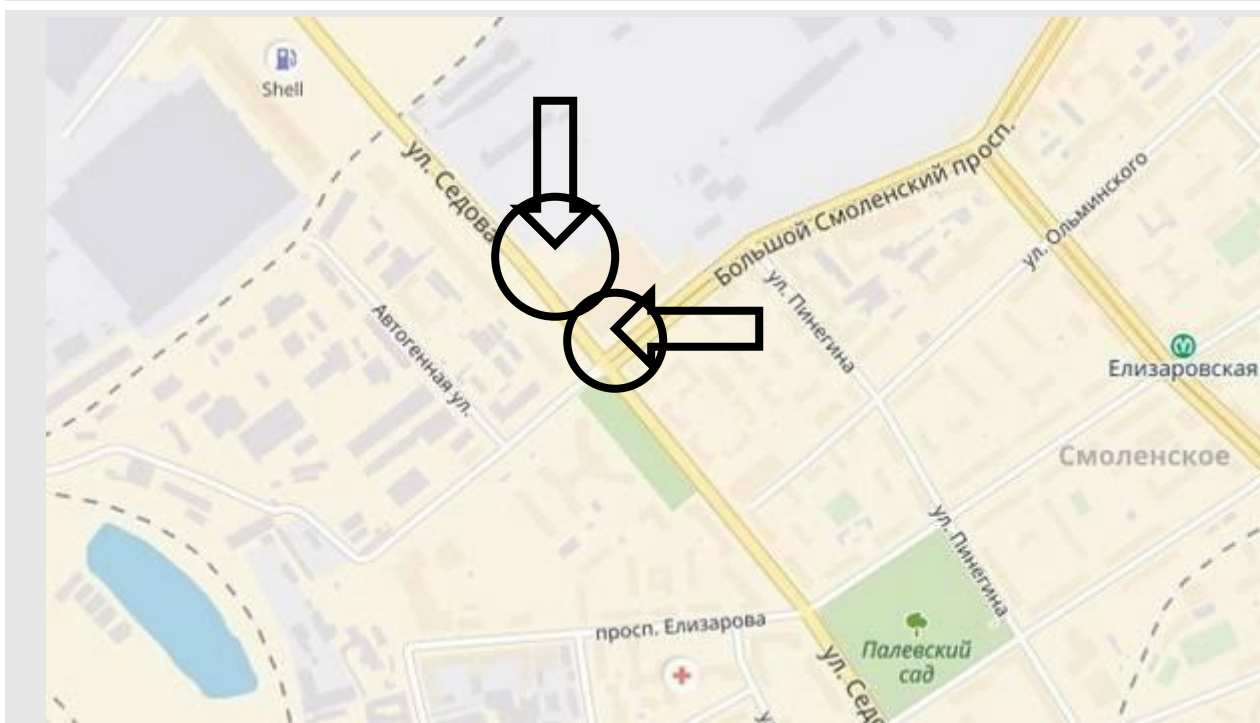
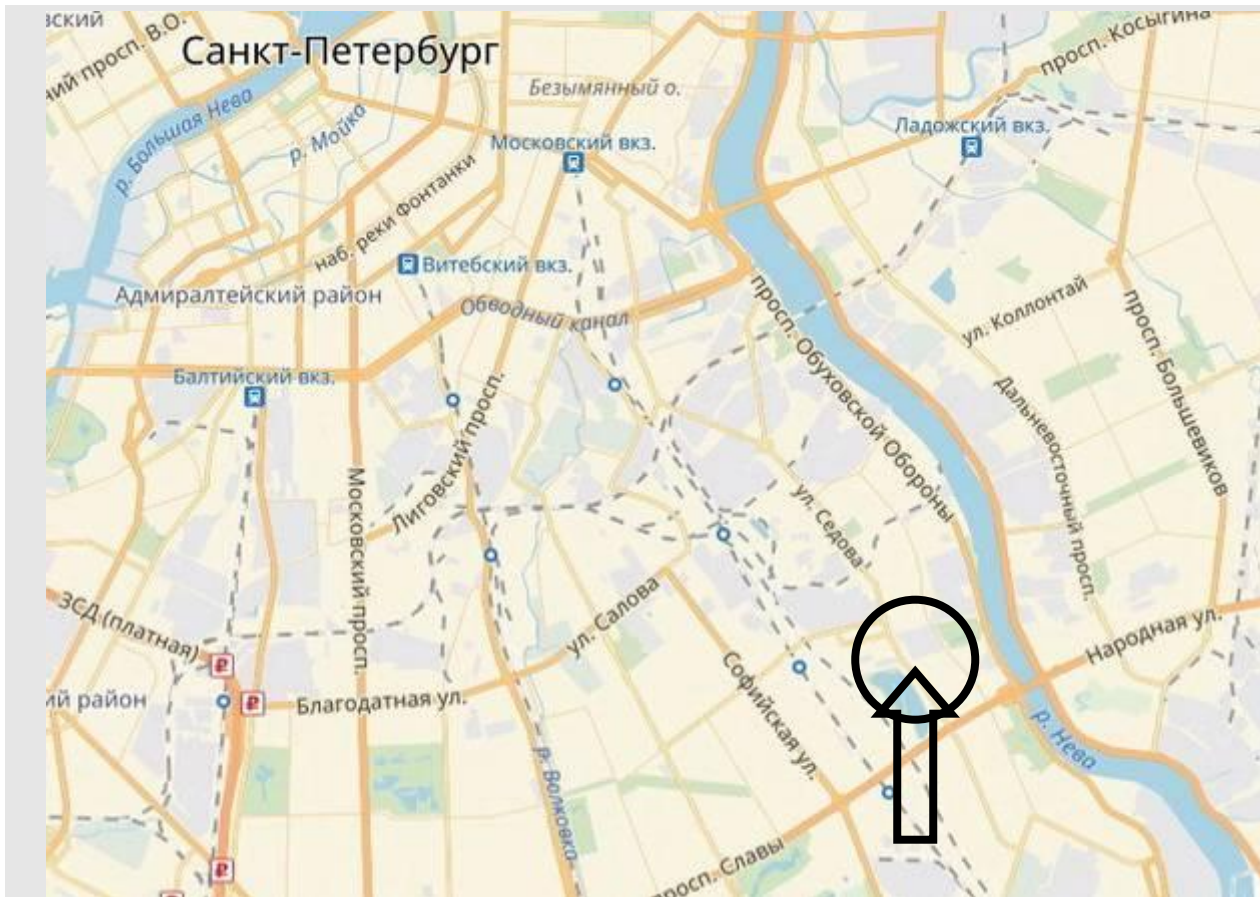


Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

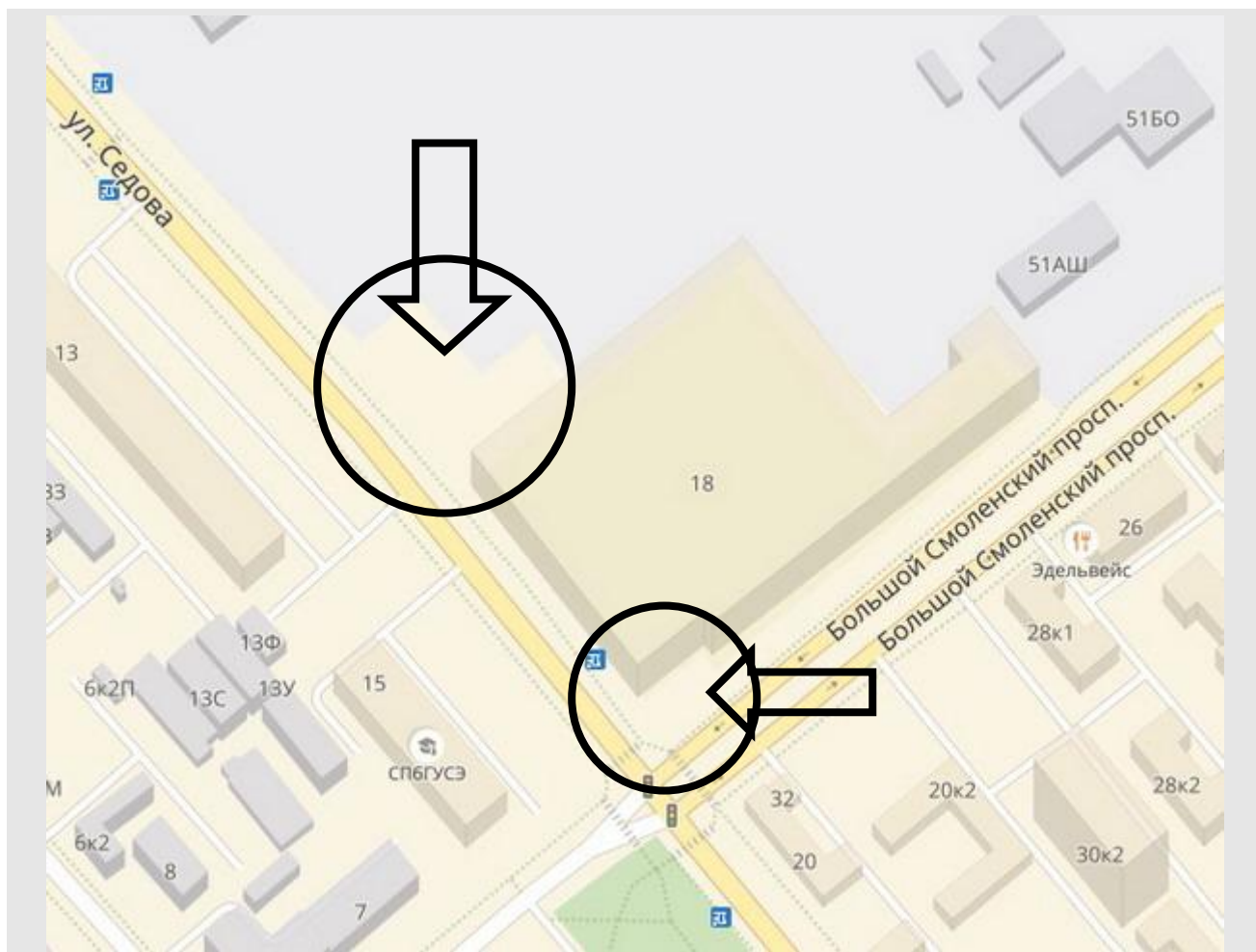
- Договор №13/ЗД-03062 от 18.06.2003 аренды земельного участка
- Договор №13/ЗД-03063 от 18.06.2003 аренды земельного участка

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки

- Для земельного участка кад. №78:12:0007021:22 – право аренды
- Для земельного участка кад. №78:12:0007021:23 – право аренды

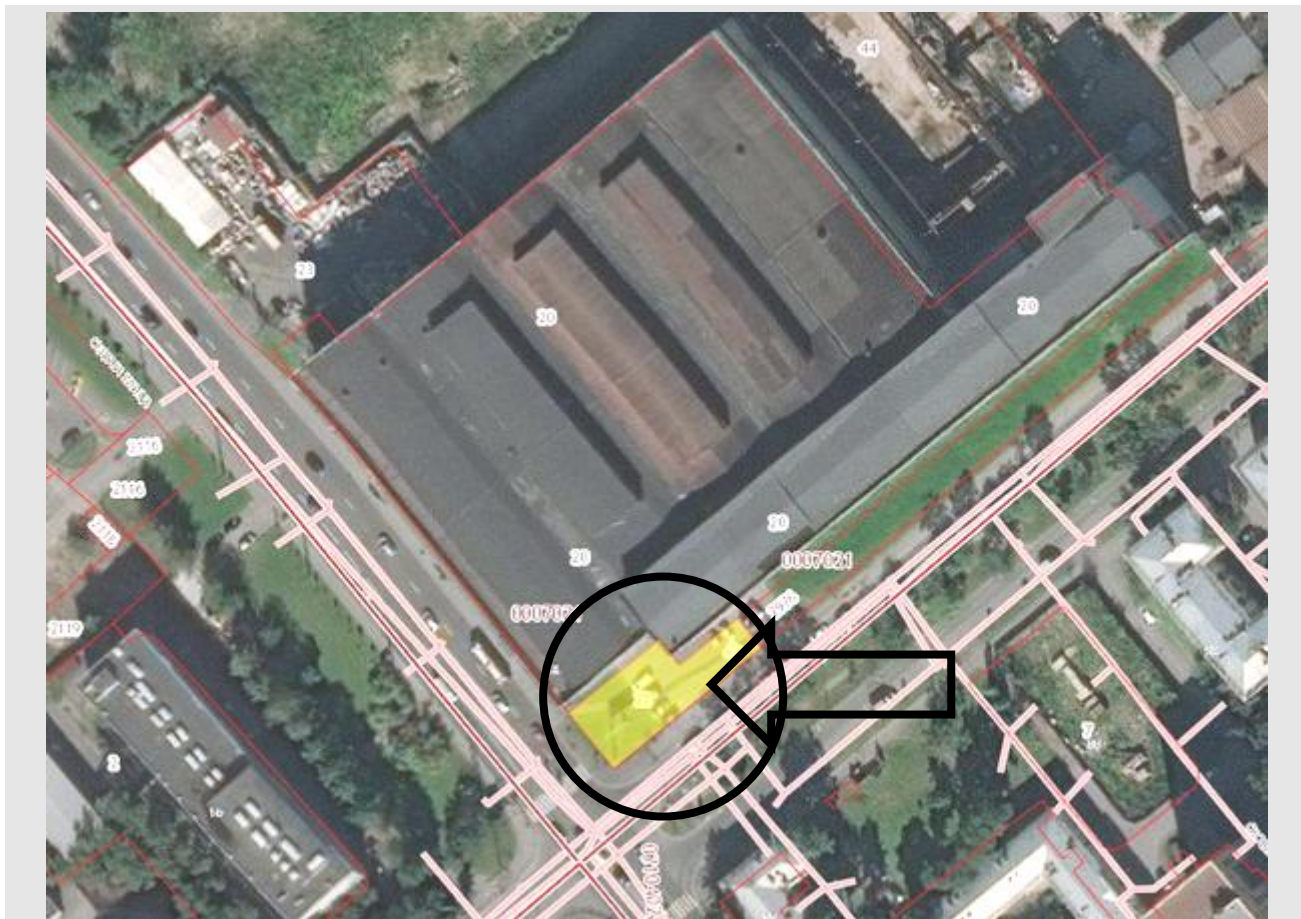






### 3.2. Объект «Земельный участок кад. №78:12:0007021:22 площадью 565 кв. м»

Кадастровый номер	78:12:0007021:22
Адрес	г. Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, д.51, участок 10
Категория земель	Земли населённых пунктов
Форма собственности	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость	2 480 011,00 руб.
Площадь	565 кв. м
Разрешенное использование	Для размещения складских помещений
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Использование на дату оценки	В соответствии с условиями договора аренды
Вывод о наиболее эффективном использовании	В соответствии с условиями договора аренды



В соответствии с Правилами землепользования и застройки (ПЗЗ) Санкт-Петербурга Территориальная зона ПЗЗ – Подвид ТД1-2\_2: «Общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах города, расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей, с включением объектов инженерной инфраструктуры».

В соответствии с заданием на оценку и предоставленным документом – Договор №13/ЗД-03062 от 18.06.2003 аренды земельного участка – рассматриваемый земельный участок сдан в аренду Закрытому акционерному обществу «МЕГАЛИТ» (Арендатор) Комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга (Арендодатель).

На участке имеется асфальтовая площадка и газон.

Участок предоставляется для использования под гостевую общедоступную автостоянку (код 11.4) площадью 444 кв. м и газоны (код 1.5) площадью 121 кв. м. Приведённое описание целей использования участка является окончательным. Изменение цели использования допускается исключительно с согласия Арендодателя.

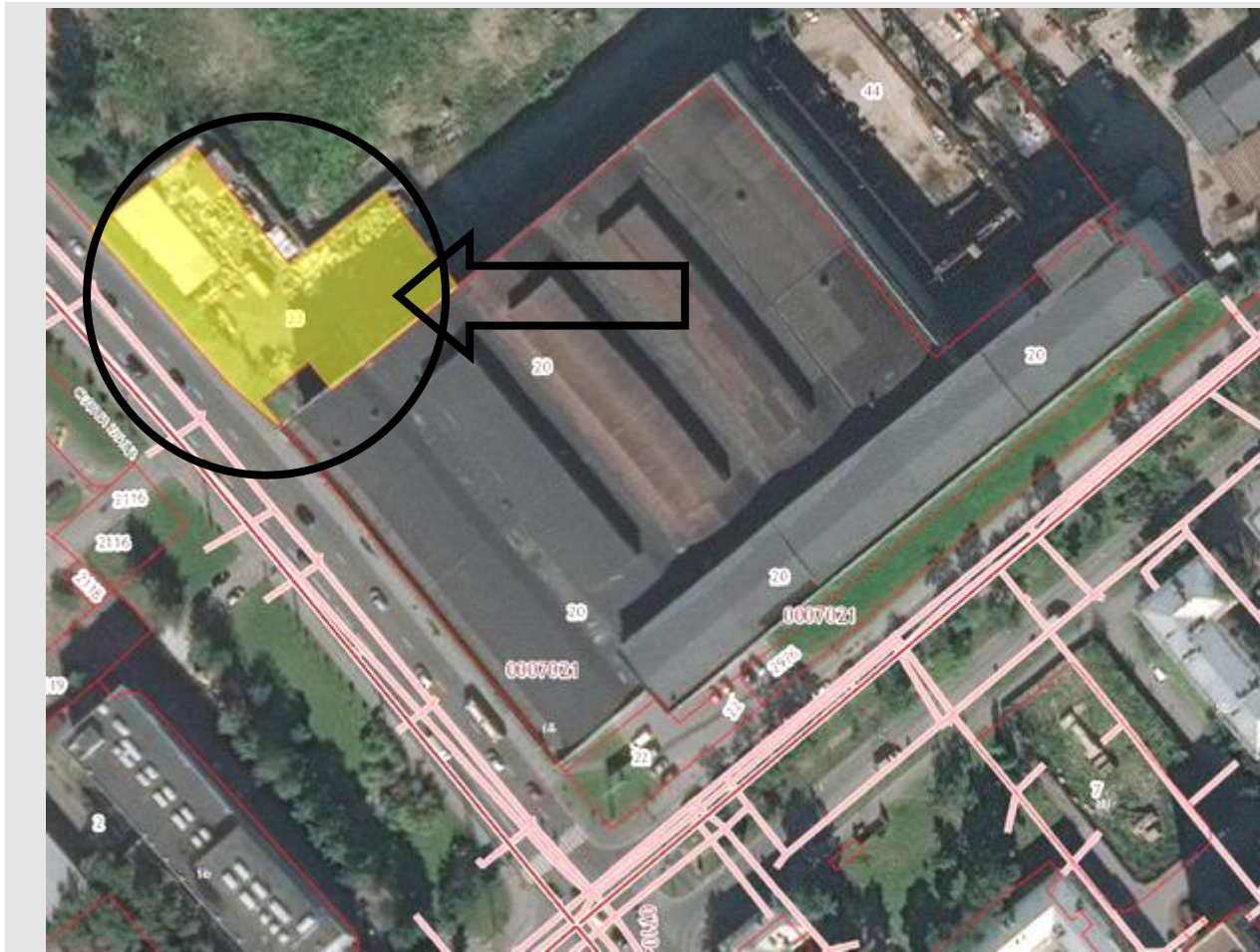
Договор действует по 26 января 2052 г.

### 3.3. Объект «Земельный участок кад. №78:12:0007021:23 площадью 2 276 кв. м»

Кадастровый номер	78:12:0007021:23
Адрес	г. Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, д.51, участок 11
Категория земель	Земли населённых пунктов
Форма собственности	Собственность публично-правовых образований



Кадастровая стоимость	11 966 843,84 руб.
Площадь	2 276 кв. м
Разрешенное использование	Для размещения складских помещений
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Использование на дату оценки	В соответствии с условиями договора аренды
Вывод о наиболее эффективном использовании	В соответствии с условиями договора аренды



В соответствии с Правилами землепользования и застройки (ПЗЗ) Санкт-Петербурга Территориальная зона ПЗЗ – Подвид ТД1-2\_2: «Общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах города, расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей, с включением объектов инженерной инфраструктуры».

В соответствии с заданием на оценку и предоставленным документом – Договор №13/ЗД-03063 от 18.06.2003 аренды земельного участка – рассматриваемый земельный участок сдан в аренду Закрытому акционерному обществу «МЕГАЛИТ» (Арендатор) Комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга (Арендодатель).

На участке имеется асфальтовая площадка.

Участок предоставляется для использования под складскую деятельность (код 3.2) площадью 1 284 кв. м и гостевую общедоступную автостоянку (код 11.4) площадью 992 кв. м. Приведённое описание целей использования участка является окончательным. Изменение цели использования допускается исключительно с согласия Арендодателя.

Договор действует по 26 января 2052 г.



## 4. Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого имущества

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении стоимости оцениваемого имущества.

Как и стоимость, наиболее эффективное использование отражает мнение Исполнителя, исходящего из анализа господствующих рыночных условий. Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем Отчёте, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого имущества с наилучшей отдачей, при обязательном условии физической возможности и финансовой оправданности такого рода действий.

При определении вариантов наиболее эффективного использования оцениваемого имущества выделяются следующие критерии.

- Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования оцениваемого имущества.
- Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит действующему федеральному и местному законодательству, ограничивающему действия собственника по распоряжению оцениваемым имуществом.
- Финансовая целесообразность (выгодность) – допустимый с точки зрения закона порядок использования оцениваемого имущества должен обеспечить чистый доход собственнику (быть безубыточным).

Юридически правомочные и физически возможные способы использования оцениваемого имущества анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала.

Все способы использования, которые отвечают поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово приемлемые и оправданные.

- Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации, либо достижение максимальной стоимости самого имущества.

Наиболее эффективное использование определяется как разумное и возможное использование, которое обеспечит самую высокую текущую стоимость оцениваемого имущества по состоянию на дату оценки.

Таким образом, следует рассматривать наиболее эффективное использование оцениваемого имущества с двух точек зрения:

- участок земли как условно свободный;
- участок земли с имеющимися улучшениями.

### 4.1. Объект «Земельный участок кад. №78:12:0007021:22 площадью 565 кв.

**м»**

#### **Условно вакантный Земельный участок**

##### **Юридическая правомочность**

При анализе юридической правомочности использования земельного участка следует учитывать целевое назначение, существующие охранные ограничения и обременения.

В соответствии договором аренды участок предоставляется для использования под гостевую общедоступную автостоянку (код 11.4) площадью 444 кв. м и газоны (код 1.5) площадью 121 кв. м.

Таким образом, описанный вариант разрешенного использования земельного участка является юридически правомочными.

##### **Физическая возможность**

Данный критерий определяется физическими характеристиками объекта, такими, как наличие и мощность инженерных сетей, характеристики грунтов и т. п.



Оценщиком не проводилась профессиональная экспертиза состояния грунтов, так как он не является специалистом в этой области. При проведении оценки предполагается, что физические параметры участка являются достаточными для физического осуществления описанного выше варианта его использования.

#### **Финансовая целесообразность и Максимальная продуктивность**

При анализе данных критериев юридически правомочные и физически возможные варианты использования земельного участка проверяются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую операционные расходы и иные финансовые издержки. Такие способы использования объекта рассматриваются как финансово осуществимые.

На дату оценки рассматриваемый земельный участок использовался в соответствии с юридически правомочным вариантом разрешённого использования – для использования под гостевую общедоступную автостоянку и газоны. Анализ ближайшего окружения участка (преобладающая застройка окружения: производственно-складская, участки видов разрешённого использования «Для размещения складских помещений»), его инженерная подготовка, ограничения территориальной зоны, в пределах которой расположен участок, свидетельствуют о целесообразности и максимальной продуктивности текущего использования оцениваемого земельного участка в соответствии с юридически правомочным вариантом разрешённого использования.

**Таким образом, после анализа Юридической правомочности, Физической возможности, Финансовой целесообразности (выгодности) и Максимальной продуктивности вариантов использования оцениваемого земельного участка как условно вакантного сделан вывод о том, что наиболее эффективным вариантом использования рассматриваемого участка как условно вакантного следует считать его текущее использование в соответствии с юридически правомочным вариантом разрешённого использования, указанным в договоре аренды.**

#### **Участок с имеющимися улучшениями**

Ввиду того, что, как указано в договоре аренды, на участке имеется только асфальтовая площадка, участок является незастроенным.

**Таким образом, в результате анализа вариантов использования оцениваемого земельного участка с имеющимися на нём улучшениями с учётом заключения о незастроенности земельного участка, вывод о наиболее эффективном варианте его использования с имеющимися улучшениями совпадает с выводом об использовании незастроенного участка, т.е., его текущее использование в соответствии с юридически правомочным вариантом разрешённого использования, указанным в договоре аренды.**

## **4.2. Объект «Земельный участок кад. №78:12:0007021:23 площадью 2 276 кв.**

### **м»**

Рассуждения, приведённые выше относительно объекта «Земельный участок кад. №78:12:0007021:22 площадью 565 кв. м», полностью применимы к рассматриваемому объекту:

**В результате анализа вариантов использования оцениваемого земельного участка как условно вакантного и с имеющимися на нём улучшениями сделан единый вывод о том, что наиболее эффективным вариантом использования рассматриваемого участка следует считать его текущее использование в соответствии с юридически правомочным вариантом разрешённого использования, указанным в договоре аренды.**

## **5. Экономические обзоры**

### **5.1. Социально-экономическое развитие Российской Федерации. Апрель 2018 года**

По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3% г/г (уточненная оценка за январь – 1,7% г/г). Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность. По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП также продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.



Оперативные индикаторы свидетельствуют о продолжении роста экономики темпами, близкими к наблюдаемым в январе-феврале. В марте продолжила устойчиво расти среднедневная погрузка грузов на железной дороге (+3,1% г/г). Под влиянием холодной погоды как в России, так и в Европе рост добычи газа в марте составил 14,1% г/г (по данным ЦДУ ТЭК). Холодная погода оказала поддержку и производству электроэнергии. Одновременно в марте наблюдалось ускорение роста в потреблении электроэнергии, очищенном от сезонного, календарного и температурного фактора, что указывает на продолжающийся рост в большинстве секторов промышленности. Значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в марте сигнализирует о дальнейшем расширении производства, но замедляющимися темпами.

Высокая производственная активность сказалась на показателях рынка труда. Уровень безработицы продолжил снижаться и достиг очередного исторического минимума – 4,7% SA в феврале после 4,9% SA в январе. Высокими темпами растут заработные платы (+11,0% г/г в январе в реальном выражении), что в первую очередь связано с доведением в 2018 году до целевых уровней оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы (социального сектора). В то же время вне социального сектора также наблюдается уверенный рост заработных плат.

На фоне ускорения темпов роста заработных плат удивительным выглядит замедление годовых темпов роста розничного товарооборота в феврале по сравнению с январем (до 1,8% г/г с 2,8% г/г). По-видимому, это связано с тем, что все большую долю в потребительских расходах домашних хозяйств начинают занимать не включаемые в розничный товарооборот трансакции (например, трансграничная интернет-торговля). В связи с этим для оценки состояния потребительского спроса большую значимость приобретают косвенные индикаторы, в частности индекс потребительских настроений. Этот показатель, очищенный от сезонности, в начале текущего года вырос до максимальных значений за всю историю наблюдений (104,7 и 104,0 в феврале и марте соответственно).

Введение новых санкционных мер в отношении российских компаний, бизнесменов и топ-менеджеров привели к повышению волатильности на финансовых рынках. Последствия для реального сектора российской экономики могут наступить только в случае долгосрочного сохранения негативных тенденций на финансовых рынках. Вместе с тем макроэкономическая политика последних лет была направлена на снижение чувствительности российской экономики к внешним шокам. За прошедшее с 2014 года время экономическим блоком расширенного Правительства был разработан разносторонний инструментарий, позволяющий как точно, так и системно абсорбировать возникающие риски.

Мартовские данные о динамике потребительских цен (2,4% г/г) оказались несколько выше ожидаемых Минэкономразвития России. В то же время темпы монетарной инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2% м/м SA). Ослабление рубля в первой половине апреля может транслироваться в инфляцию только в случае, если окажется устойчивым. В связи с этим оценка темпов инфляции в апреле характеризуется высокой степенью неопределенности, однако наиболее вероятно, что темп роста цен окажется в диапазоне 0,3%-0,5% м/м (2,3-2,6% г/г).

### **Производственная активность**

По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3% г/г (уточненная оценка за январь – 1,7% г/г).

Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность, которая продолжает восстанавливаться после спада 4кв17. Индекс промышленного производства в январе и феврале вырос на 2,9% г/г и 1,5% г/г соответственно (в 4кв17 – снижение на 1,7% г/г). При этом в феврале впервые с мая прошлого года рост показали одновременно все четыре укрупненных сектора промышленности: добыча, обработка, энергетика и водоснабжение.

По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.



Низкие температуры в России и Европе в конце февраля и марте оказывали поддержку добывающим отраслям и электроэнергетике.

Добыча полезных ископаемых в феврале вновь показала небольшой рост – на 0,3% г/г после 1,1% г/г в январе. Показатели нефтяной и газовой отрасли демонстрировали разнонаправленные тенденции. Годовые темпы роста добычи нефти оставались в минусе, что было связано с ответственным выполнением Россией условий сделки ОПЕК+. Газовая отрасль, напротив, демонстрировала позитивную динамику на фоне роста внутреннего и внешнего спроса, обусловленного холодной погодой.

В марте температура на территории России и стран – основных европейских потребителей российского газа также оставалась ниже календарной нормы. В этих условиях активный рост объемов производства газа продолжился. По оперативным данным ЦДУ ТЭК, добыча природного газа в марте выросла на 14,1% (в феврале – на 1,5% г/г).

Температурный фактор оказывает положительное влияние и на производство электроэнергии. По оперативным данным СО ЕЭС, в марте рост потребления электроэнергии продолжил ускоряться – до 7,4% г/г по сравнению с 1,7% г/г в феврале и -0,1% г/г в январе.

Среднедневная добыча нефти в марте оставалась стабильной в абсолютном выражении. При этом ее годовая динамика продолжает улучшаться по мере исчерпания эффекта высокой базы конца 2016 – начала 2017 года. По данным Минэнерго, масштаб спада добычи сырой нефти в марте сократился до 0,7% г/г после 1,4% г/г в январе и феврале.



В марте оперативные индикаторы производственной активности показали позитивную динамику. Совокупный индекс PMI в марте составил 53,2 (в феврале – 55,2) и остается выше порогового уровня 50, сигнализирующего об увеличении экономической активности, хотя и замедляющимися темпами. Продолжает устойчиво расти



среднедневная погрузка грузов на железной дороге, при этом положительная годовая динамика наблюдается по всем основным группам грузов, за исключением строительных материалов. Рост потребления электроэнергии, очищенный от сезонного, календарного и температурного фактора, в марте ускорился до 2,9% г/г после 0,5% г/г в феврале и 0,2% г/г в январе.

**Таблица 1. Показатели производственной активности**

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев.17	январ.18	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	окт.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
<b>ВВП</b>	1,5*	1,9*	1,5	0,9	1,4*	0,0*	2,0*	2,2	2,5	0,6	-0,2
Сельское хозяйство	2,6	2,5	2,4	-0,2	3,4	1,4	-2,3	5,4	0,1	0,9	4,8
Строительство	-0,2	0,2	-1,4	-0,6	1,3	-1,1	-3,1	0,0	-2,6	-4,5	-2,2
Розничная торговля	1,8	2,8	1,3	3,0	3,1	2,7	3,1	2,1	1,0	-1,6	-4,6
Оптовая торговля	0,3	1,2	5,9	4,5	2,5	5,1	6,2	6,0	9,2	4,2	2,6
Грузооборот транспорта	1,8	1,1	5,4	2,0	0,1	-0,4	6,2	5,5	9,3	5,3	1,8
Промышленное производство	1,5	2,9	1,0	-1,7	-1,5	-3,6	0,0	1,4	3,8	0,1	1,3
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	0,3	1,1	2,0	-0,7	-1,0	-1,0	-0,1	2,3	4,8	1,2	2,7
добыча угля	0,8	-3,1	3,5	2,2	-0,6	2,0	5,2	4,4	3,4	3,7	6,1
добыча сырой нефти и природного газа	-0,7	-0,2	0,8	-2,2	-2,0	-2,2	-2,4	0,6	3,1	1,7	2,2
добыча металлических руд	3,7	3,1	2,5	1,7	1,5	-0,5	4,0	0,3	3,7	4,8	0,6
добыча прочих полезных ископаемых	7,1	13,8	5,6	2,6	3,2	2,4	2,1	4,8	11,5	3,5	1,5
<i>Обработывающие производства</i>	1,9	4,7	0,2	-2,2	-2,0	-4,7	0,1	0,4	3,2	-0,8	0,5
пищевая промышленность	-1,6	2,1	2,5	3,5	0,2	4,7	5,6	3,9	1,4	1,0	2,5
легкая промышленность	8,0	15,6	5,2	6,7	11,5	4,2	4,2	1,7	6,1	6,5	5,6
деревообработка	3,5	11,6	1,9	1,4	2,4	2,2	-0,5	0,7	1,6	3,8	1,9
производство кокса и нефтепродуктов	0,9	1,9	0,6	0,2	0,6	1,6	-1,7	1,3	2,9	-1,8	-1,7
химический комплекс	6,1	4,1	5,3	3,1	1,5	1,5	6,2	3,2	7,0	7,7	6,4
производство прочей неметаллической минеральной продукции	1,5	1,5	2,5	3,8	4,9	4,9	1,7	1,4	1,9	2,9	-6,0
металлургия	2,4	7,8	-3,4	-7,9	-3,1	-16,7	-10,1	4,5	-1,5	-8,8	-0,5
машиностроение	3,7	4,7	1,3	-1,2	-8,7	-6,1	7,5	0,8	5,3	0,4	1,5
прочие производства	12,4	-0,1	1,4	7,5	8,3	0,2	14,2	-0,7	-2,1	1,0	11,3
<i>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</i>	1,8	-2,2	0,1	-4,7	-5,5	-6,4	-2,1	0,2	3,6	1,3	1,7
<i>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</i>	1,4	-4,6	-2,8	-3,6	-4,2	-5,7	-1,0	-3,7	1,0	-5,1	-0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

### Внутренний спрос

В начале текущего года рост потребительского спроса в целом опережал рост оборота розничной торговли, что продолжает тенденции 2017 года.

По данным Росстата, в феврале динамика розничных продаж скорректировалась до 1,8% г/г после пяти месяцев роста темпом около 3%. Снижение темпов роста произошло за счёт непродовольственных товаров (январь – 3,3% г/г, февраль – 1,0% г/г), в то время как рост продаж продовольственных товаров ускорился.

Вместе с тем для комплексной оценки динамики потребительского спроса недостаточно обращать только к одному показателю – обороту розничной торговли, поскольку расходы на конечное потребление включают и другие элементы, в том числе расходы на услуги общественного питания и другие услуги, покупки в зарубежных Интернет – магазинах (см. врезку). Из-за опережающего роста в сегментах рынка, которые не учитываются при расчете оборота розничной торговли, в 2017 темпы роста расходов на конечное потребление систематически превышали темпы роста розничных продаж.

На вероятное сохранение данной тенденции в начале текущего года указывает, в частности, активный рост в сфере потребительских услуг. Оборот организаций общественного питания в феврале увеличился на 3,8% г/г (3,9% г/г в январе). Годовые темпы роста объема платных услуг населению в январе – феврале вышли в положительную область после околонулевой динамики в 2017 году. Продолжается увеличение объема пассажирских авиаперевозок: совокупный пассажирооборот в феврале 2018 года вырос на 13,6% г/г, в том числе международные перевозки – на 16,0% г/г, внутренние – на 10,3% г/г.





Позитивные тенденции наблюдаются и на автомобильном рынке. Абсолютные объемы продаж легковых автомобилей (с исключением сезонности) в среднем за январь – март составили 149,1 тыс. штук (по сравнению с 140,5 тыс. штук SA в 4кв17). В годовом выражении рост продаж продемонстрировал еще более существенное ускорение – до 21,7% г/г в 1кв18 с 15,4% г/г в 4кв17, что было обусловлено эффектом низкой базы начала 2017 года.

На стабильное расширение спроса населения указывают и высокие показатели потребительского оптимизма. Индекс потребительских настроений, очищенный от сезонности, в начале текущего года вырос до максимальных значений за всю историю наблюдения (104,7 и 104,0 в феврале и марте соответственно). При этом высокие уровни в последние месяцы достигли как оценки респондентами текущего материального положения, так и их ожидания на будущее. Одним из факторов роста потребительского оптимизма, вероятно, стал ускоренный рост заработных плат в январе – феврале (см. раздел «Рынок труда»).



В начале 2018 года сохраняется высокий спрос на машиностроительную продукцию инвестиционного назначения. Продолжается активный рост инвестиционного импорта из стран дальнего зарубежья (35,3% г/г в феврале после 23,3% г/г в январе и 26,2% г/г в 4кв17). Рост выпуска отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения в начале текущего года ускорился – до 17,1% г/г в январе и 14,6% в феврале с 8,8% г/г в 4кв17. В то же время объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», по-прежнему демонстрирует околонулевую динамику, наблюдаемую с середины 2017 года.





**Таблица 2. Показатели потребительской активности**

	фев.18	январ.18	2017	4кв17	дек.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
<b>Оборот розничной торговли</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	2,8	1,2	3,0	3,1	2,1	1,0	-1,6	-4,6
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,2	0,2			0,1				
<b>Продовольственные товары</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	2,2	0,5	2,9	3,4	1,9	-0,4	-3,0	-5,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,1	0,3			0,2				
<b>Непродовольственные товары</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	3,3	1,9	3,1	2,8	2,4	2,2	-0,3	-4,2
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,5	0,5			0,0				
<b>Платные услуги</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	2,9	0,2	0,5	0,9	0,2	0,6	0,2	0,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,3	0,4			0,8				

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Таблица 3. Показатели инвестиционной активности**

	фев.18	январ.18	2017	4кв17	дек.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
<b>Инвестиции в основной капитал</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года			4,4	6,4		2,2	5,0	1,4	-0,2
в % к предыдущему периоду (SA)				0,5		-1,0	3,2	0,3	
<b>Строительство</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,2	0,2	-1,4	-0,6	1,3	0,0	-2,6	-4,5	-2,2
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,1	-0,2		0	0,4	0,4	-0,4	-0,7	
<b>Производство инвест. товаров<sup>3</sup></b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,6	10,9	4,4	7,4	9,0	4,3	5,2	-0,2	-2,2
в % к предыдущему периоду (SA)	-1,1	-4,2		0,4	0,8	0,4	1,8	1,2	
<b>Импорт инвестиционных товаров<sup>4</sup></b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года		35,8	40,7	52,5	58,2	58,8	39,4	5,1	5,5
в % к предыдущему периоду (SA)		-8,2		5,5	24,2	14,3	17,4	7,4	
<b>Грузоперевозки инвест. товаров<sup>5</sup></b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,5	12,9	-4,8	4,0	10,6	-10,4	-6,4	-3,2	5,2

Источник: ФТС, Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**3 – Индекс производства инвестиционных товаров** рассчитан на основе индексов физического объема производства отдельных видов экономической деятельности, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов отгрузки в 2016 году по каждому виду деятельности.

**4 – Индекс импорта инвестиционных товаров** рассчитан на основе физических объемов импорта отдельных товаров, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов импорта в текущем году по каждому товару.

**5 – Индекс погрузки инвестиционных товаров железнодорожным транспортом** рассчитан путем нормирования суммы погрузки трех типов грузов – строительных грузов, цемента и машин и оборудования.

### О динамике Интернет-торговли

Интернет-торговля – это один из наиболее динамично развивающихся рынков для реализации товаров. Существенный его рост обусловлен возрастающим распространением повсеместного доступа к сети Интернет, в том числе к мобильному Интернету, повышением доступности смартфонов, распространением информации о преимуществах совершения онлайн-покупок.

Данные о существенной части внутренней Интернет-торговли фиксируются Росстатом и входят в состав оборота розничной торговли (доля продаж через интернет в 2017 г., по данным Росстата, составила 1,1% от оборота розничной торговли). Тем не менее, по оценкам сторонних организаций, таких как Ассоциация компаний Интернет-торговли (далее – АКИТ), объем внутренней торговли может превышать публикуемые Росстатом данные. По оценке АКИТ, общий объем российского рынка Интернет-торговли в 2017 году составил 1,04 трлн. рублей, из которых более 650 млрд. руб. приходится на внутреннюю торговлю (в 2 раза больше, чем по данным Росстата). Различия связаны с объективными методологическими особенностями: Росстат, например, не учитывает данные о покупке товаров, приобретенных на сайтах частных объявлений.

Трансграничная Интернет-торговля также не учитывается в публикуемых Росстатом данных о розничном товарообороте, но при этом включается в расходы домашних хозяйств на конечное потребление при расчете валового внутреннего продукта.



По данным Банка России, резкий рост объема покупок в зарубежных Интернет-магазинах начался во второй половине 2016 года. В 2017 году объем покупок в зарубежных интернет-магазинах вырос на 83,9% в долларовом эквиваленте по сравнению с предыдущим годом. Рост популярности онлайн-покупок в зарубежных Интернет-магазинах стал одним из факторов нарастания разрыва в динамике оборота розничной торговли и расходов на конечное потребление домашних хозяйств.

По оценке АКИТ, абсолютное большинство заказов (90%) приходится на Китай, в то время как в стоимостном эквиваленте его доля составляет лишь чуть более половины. При этом наиболее часто россияне заказывают из-за рубежа бытовую технику и электронику, одежду и обувь, что также характерно и для внутреннего рынка Интернет-торговли.

### **Рынок труда**

В начале текущего года рост заработных плат существенно ускорился. При этом фактические данные за январь оказались существенно выше предварительных оценок Росстата, опубликованных в феврале: номинальный прирост заработных плат составил 13,4% г/г (+4,9 п.п. по сравнению с оценкой), реальный – 11,0% г/г (+4,8 п.п.). В феврале, по оценке Росстата, заработные платы продолжили расти высокими темпами (12,1% г/г и 9,7% г/г в номинальном и реальном выражении соответственно). Текущие темпы роста заработных плат существенно превышают показатели 4кв17, которые стали максимальными с начала восстановительного цикла в середине 2016 года.

Наблюдаемая динамика заработной платы связана в первую очередь с рядом мер в области государственной социальной политики.

В связи с достижением в 2018 году соотношений, установленных указами Президента Российской Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы, прирост заработной платы в социальном секторе в январе происходил опережающими темпами (23,7% г/г). При этом, поскольку оценка достижения целевых показателей, установленных указами Президента Российской Федерации, осуществляется по среднегодовым значениям, повышение заработной платы будет сопровождаться ее «усреднением» в течение года. Реализация данной политики приведет к изменению внутригодовой динамики заработной платы по сравнению с прошлыми годами и, как следствие, к увеличению волатильности годовых темпов роста в 2018 году.

Повышение оплаты труда затронуло и другие категории работников бюджетной сферы, заработные платы которых с 1 января 2018 года были проиндексированы на 4%. Еще одним фактором ускорения роста заработных плат в январе-феврале стало повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ) с 1 января 2018 года до 9489 рублей, или 85% величины прожиточного минимума (11163 рублей). МРОТ будет доведен до уровня прожиточного минимума трудоспособного населения с 1 мая 2018 года.

Наряду с решениями в области социальной политики, росту заработных плат в начале 2018 года способствовали сформировавшиеся тенденции на рынке труда. В то время как численность рабочей силы остается относительно стабильной, скорость снижения количества безработных в последние два месяца возросла. Численность безработных (с исключением сезонного фактора) сократилась на 91,1 тыс. человек в январе и на 132,7 тыс. человек в феврале (в 4кв17 – 66 тыс. человек в среднем за месяц). В результате уровень безработицы в январе и феврале дважды обновлял исторические минимумы – 4,9% SA и 4,7% SA от рабочей силы соответственно. В этих условиях заработные платы уверенно растут и в отраслях, не относящихся к социальному сектору (в январе – на 10,8% г/г в номинальном выражении).



Таблица 4. Показатели рынка труда

	фев.18	январ.18	2017	4кв17	дек.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
<b>Реальная заработная плата</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,7	11,0	3,5	5,9	6,2	3,1	3,4	1,8	0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,3	2,0			0,9				
<b>Номинальная заработная плата</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,1	13,4	7,3	8,6	8,9	6,6	7,7	6,5	7,9
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,6	1,7			1,1				
<b>Реальные располагаемые доходы</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4	-7,0/0,0 <sup>б</sup>	-1,7	-1,1	-1,4	-1,8	-2,9	-0,6	-5,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,9	0,7			0,1				
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	4,0	-7,4/-0,2 <sup>б</sup>	-1,1	-1,3	-2,0	-1,6	-2,2	1,4	-4,8
<b>Численность рабочей силы</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	-0,3	-0,7	-0,6	-0,7	-1,0	-0,9	-0,3	0,1
млн. чел. (SA)	76,3	76,3	-	-	76,3	-	-	-	-
<b>Численность занятых</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,2	-0,3	-0,3	-0,4	-0,8	-0,5	0,1	0,1
млн. чел. (SA)	72,7	72,6	-	-	72,5	-	-	-	-
<b>Численность безработных</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-10,1	-8,6	-6,5	-5,7	-5,5	-5,5	-8,9	-6,0	-0,5
млн. чел. (SA)	3,6	3,7	-	-	3,8	-	-	-	-
<b>Уровень занятости</b>									
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,8	65,7	-	-	65,7	-	-	-	-
<b>Уровень безработицы</b>									
в % к рабочей силе /SA	5,0/4,7	5,2/4,9	5,2/-	5,1/5,1	5,1/5,0	5,0/5,3	5,2/5,3	5,6/5,2	5,5/-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

## Инфляция

В марте инфляция ускорилась в годовом выражении впервые после 8 месяцев непрерывного снижения. Темп роста потребительских цен увеличился до 2,4% г/г в марте с рекордно низких 2,2% в январе и феврале и оказался несколько выше оценки Минэкономразвития России (2,2-2,3% г/г). В помесечном выражении с устранением сезонности рост потребительских цен в марте ускорился до 0,4% м/м SA с 0,2% м/м SA месяцем ранее, при этом показатель, приведенный к годовым темпам, впервые с июня прошлого года превысил целевой ориентир Банка России (4,3% м/м SAAR).

Наиболее существенное ускорение в марте показали цены на плодоовощную продукцию (2,9% м/м SA после 1,2% м/м SA в феврале). Основной его причиной стало удорожание овощей, которое в текущем году носит несколько более выраженный характер ввиду более низкого урожая овощей 2017 года по сравнению с 2016 годом. Так, цены на ряд продуктов «борщевое набора» в марте росли высокими темпами (свекла – 18,2% м/м, капуста белокочанная – 17,8% м/м, морковь – 12,6% м/м). В группе фруктов и цитрусовых также наблюдалось увеличение темпов роста цен, которое было связано с преобладанием дорогой импортной продукции в межсезонный период.

Тем не менее мартовские данные пока не позволяют говорить о выраженной тенденции к увеличению инфляционного давления в экономике. Темпы роста цен на продовольственные товары, за исключением плодоовощной продукции остаются на невысоких уровнях (менее 0,1% м/м SA с начала года). Непродовольственные товары также продолжают демонстрировать умеренную ценовую динамику, в том числе за счет приостановки роста цен на бензин в феврале и марте (в помесечном выражении с устранением сезонности). Темпы монетарной инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2% м/м SA).

По оценке Минэкономразвития России, ослабление рубля в первой половине апреля транслируется в инфляцию только в случае, если окажется устойчивым. По оценке Минэкономразвития, за последний год эффект переноса валютного курса на инфляцию снизился до 0,07-0,1 (что означает, что устойчивое 10%-е



ослабление рубля приводит к накопленному за 3 месяца росту инфляции на 0,7-1 п.п.). Краткосрочные колебания курса рубля в рост цен с высокой вероятностью не транслируются. Таким образом, оценка темпов инфляции в апреле характеризуется сравнительно высокой степенью неопределенности, однако наиболее вероятно, что темп роста цен окажется в диапазоне 0,3%-0,5% м/м (2,3-2,6% г/г).



Таблица 5. Индикаторы инфляции

	мар.18	фев.18	январ.18	дек.17	2017	2016	2015
<b>Инфляция</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	2,2	2,2	2,5	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,2	0,3	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,2	0,0	0,2	-	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	0,9	0,7	1,1	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,5	0,6	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,2	0,0	0,1	-	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	2,5	2,6	2,8	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,1	0,3	0,3	-	-	-
<b>Услуги</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	3,7	3,9	4,4	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,1	0,1	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,2	0,3	-	-	-
<b>Базовая (Росстат)</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	1,9	1,9	2,1	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,1	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,1	0,1	-	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,5	2,5	2,6	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,3	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,1	0,2	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

(<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/about/structure/depmacro/201816041>)



## 5.2. Санкт-Петербург и Ленинградская область в апреле 2018 года

Сведения, представляемые территориальными органами Росстата в соответствии с поручением Правительства Российской Федерации от 15.01.2009 №ДК-П16-127.

Наименование показателя по утвержденному перечню	Санкт-Петербурга	Ленинградская область
<b>Индекс промышленного производства</b>		
в % к соответствующему месяцу прошлого года	104,0	104,2
в % за период с начала года к соответствующему периоду прошлого года	103,0	104,5
в % к предыдущему месяцу	104,2	96,7
<b>Индекс производства продукции сельского хозяйства</b>		
в % за период с начала года к соответствующему периоду прошлого года	–	101,8
<b>Индекс физического объема работ, выполненных по виду деятельности "Строительство" (в сопоставимых ценах)</b>		
в % к соответствующему месяцу прошлого года	89,3	82,6
в % за период с начала года к соответствующему периоду прошлого года	96,5	116,0
в % к предыдущему месяцу	101,0	84,2
<b>Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах)</b>		
в % к соответствующему месяцу прошлого года	101,1	102,9
в % за период с начала года к соответствующему периоду прошлого года	101,4	101,6
в % к предыдущему месяцу	99,9	99,7
в том числе:		
<i>непродовольственными товарами</i>		
в % к соответствующему месяцу прошлого года	103,6	108,3
в % за период с начала года к соответствующему периоду прошлого года	101,8	107,2
в % к предыдущему месяцу	103,9	100,8
<i>пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия</i>		
в % к соответствующему месяцу прошлого года	96,9	97,9
в % за период с начала года к соответствующему периоду прошлого года	100,9	96,2
в % к предыдущему месяцу	93,3	98,5
<b>Объем платных услуг населению (в сопоставимых ценах)</b>		
в % к соответствующему месяцу прошлого года	103,2	102,3
в % за период с начала года к соответствующему периоду прошлого года	102,2	103,7
<b>Объем ввода жилья за январь–апрель 2018 года, тыс. м<sup>2</sup></b>	792,9	1 421,3
<b>Индекс потребительских цен, апрель 2018 года в % к декабрю 2016 года</b>	101,6	101,3
<b>Цены на жилье на первичном рынке за I квартал 2018 года, рублей</b>	106 571	52 179
<b>Цены на жилье на вторичном рынке за I квартал 2018 года, рублей</b>	88 560	51 000



Наименование показателя по утвержденному перечню	Санкт-Петербург	Ленинградская область
<b>Объем кредиторской задолженности предприятий и организаций на 1 апреля 2018 года, млрд. рублей</b>	5 160,4	549,4
в том числе объем просроченной кредиторской задолженности, млрд. рублей	222,1	9,3
<b>Объем дебиторской задолженности предприятий и организаций на 1 апреля 2018 года, млрд. рублей</b>	4 759,9	447,4
в том числе объем просроченной дебиторской задолженности, млрд. рублей	222,9	10,0
<b>Доля убыточных предприятий в январе-марте 2018 года, в % от общего числа</b>	27,9	32,0
<b>Среднемесячная заработная плата в январе-марте 2018 года, рублей</b>	58 445	40 756
в % к соответствующему периоду прошлого года	115,1	111,2
<b>Задолженность по заработной плате на 1 мая 2018 года, млн. руб.</b>	240,6	66,9
в том числе бюджетных учреждений, млн. руб.	–	–
<b>Численность работников, перед которыми имеется просроченная задолженность по заработной плате на 1 мая 2018 года, человек</b>	2 877	625
<b>Среднедушевые денежные доходы населения в январе-марте 2018 года, рублей</b>	37 229	26 043
<b>Реальные денежные доходы<sup>1)</sup> в январе-марте 2018 года в % к соответствующему периоду прошлого года</b>	105,7	97,6

1) Данные приведены с учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам (ЕВ-2017) в размере 5 тыс. рублей, произведенной в январе 2017 года в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 года №385-ФЗ; без учета ЕВ-2017 реальные денежные доходы в январе-марте 2018 года в сравнении с январем-мартом 2017 года в Санкт-Петербурге составили 107,2%, в Ленинградской области – 99,4%.

(Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Санкт-Петербургу и Ленинградской области; <http://petrostat.gks.ru/>)



### 5.3. Влияние ценообразующих факторов на стоимость земельных участков

Санкт-Петербургским Государственным Унитарным Предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (ГУИОН) для определения степени влияния основных ценообразующих факторов на стоимость земельного участка был проведен экспертный опрос, в котором приняли участие представители следующих организаций:

№	Организация	ФИО	Должность
1	ООО «ЦЭОС»	Альберг Борис Робертович	Менеджер, оценщик
2	ООО «ЦЭОС»	Речкина Татьяна Александровна	Ведущий специалист, оценщик
3	ООО «ЦЭОС»	Бойко Андрей Юрьевич	Генеральный директор
4	ООО «АРИН»	Попова Инна Николаевна	Руководитель отдела оценки
5	GVA Sawyer	Фадеев Владислав Юрьевич	Руководитель отдела маркетинга департамента консалтинга
6	ЗАО «Агентство Бекар»	Белоусова Олеся Сергеевна	Руководитель проектов отдела оценки
7	ООО «АФК-аудит»	Калинин Александр Сергеевич	Руководитель департамента методологического и аналитического обеспечения
8	«Deloitte & Touche»	Дмитриев Сергей Юрьевич	Менеджер
9	ООО "ЕВРОАКТИВ"	Севастьянова Евгения Владимировна	Генеральный директор

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 15.02.07 №39 «Об утверждении методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов» земельные участки сгруппированы в 10 видов разрешенного использования:

1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки;
2. Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки;
3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок;
4. Земельные участки, предназначенные для размещения складских помещений;
5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;
6. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц;
7. Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения;
8. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения;
9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок;
10. Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.





Результаты экспертного опроса представлены ниже:

Фактор стоимости	Вид разрешённого использования									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Площадь земельного участка, кв. м	5%	5%	6%	5%	7%	5%	5%	6%	8%	5%
Рельеф участка (отсутствие неровностей)	1%	1%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	3%	1%
Отсутствие угрозы затопления земельного участка при наводнениях	0%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	1%	1%	1%
<b>Итого по группе</b>	<b>6%</b>	<b>7%</b>	<b>9%</b>	<b>7%</b>	<b>8%</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>	<b>8%</b>	<b>12%</b>	<b>7%</b>
Отсутствие ограничений по предельной высоте застройки (разрешённая высота застройки)	4%	2%	2%	0%	2%	5%	5%	2%	2%	2%
Отсутствие обременений, установленных Законом Санкт-Петербурга об охранных зонах	2%	1%	2%	0%	2%	2%	2%	2%	3%	2%
<b>Итого по группе</b>	<b>6%</b>	<b>3%</b>	<b>4%</b>	<b>0%</b>	<b>4%</b>	<b>7%</b>	<b>7%</b>	<b>4%</b>	<b>5%</b>	<b>4%</b>
Наличие водоснабжения	2%	2%	1%	4%	2%	2%	2%	2%	4%	3%
Наличие канализации	2%	2%	1%	0%	2%	2%	2%	2%	4%	3%
Наличие теплоснабжения	2%	1%	1%	0%	2%	2%	2%	1%	3%	3%
Наличие газоснабжения	2%	3%	0%	3%	1%	2%	0%	1%	4%	1%
Наличие электроснабжения	2%	4%	3%	6%	3%	2%	3%	3%	4%	3%
Наличие и качество въезда на участок	1%	2%	5%	2%	2%	2%	1%	2%	8%	2%
Удобство подъезда к земельному участку на общественном транспорте	5%	4%	3%	6%	8%	5%	9%	4%	7%	9%
Удобство подъезда к земельному участку на автомобильном транспорте	4%	5%	8%	7%	8%	3%	9%	4%	11%	8%
Наличие подъезда железнодорожным транспортом («железнодорожного ввода на территорию участка»)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	11%	0%
<b>Итого по группе</b>	<b>20%</b>	<b>23%</b>	<b>22%</b>	<b>28%</b>	<b>28%</b>	<b>20%</b>	<b>28%</b>	<b>19%</b>	<b>56%</b>	<b>32%</b>
Отсутствие загрязнения почв на участке	3%	6%	1%	10%	0%	2%	2%	10%	0%	3%
Отсутствие загрязнения атмосферного воздуха в районе окружения	4%	6%	0%	10%	0%	3%	3%	16%	0%	5%
<b>Итого по группе</b>	<b>7%</b>	<b>12%</b>	<b>1%</b>	<b>20%</b>	<b>0%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>26%</b>	<b>0%</b>	<b>8%</b>
Близость земельного участка к центру города	7%	5%	10%	3%	11%	18%	12%	1%	3%	6%
Влияние локальных центров (метро, ж/д, другие)	18%	11%	6%	9%	15%	8%	14%	5%	7%	13%
Влияние основных магистралей	4%	6%	7%	4%	12%	6%	8%	4%	9%	5%
<b>Итого по группе</b>	<b>29%</b>	<b>22%</b>	<b>23%</b>	<b>16%</b>	<b>38%</b>	<b>32%</b>	<b>34%</b>	<b>10%</b>	<b>19%</b>	<b>24%</b>
Оснащенность района окружения земельного участка объектами социальной инфраструктуры (наличие детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник и т. п.)	7%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%
Оснащенность района окружения земельного участка объектами торгово-бытового обслуживания (торговля, общественное питание, бытовое обслуживание и т. п.)	7%	6%	0%	4%	3%	5%	3%	3%	0%	1%



Фактор стоимости	Вид разрешённого использования									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Отсутствие в районе окружения земельного участка малопривлекательных объектов (свалки, тюрьмы, экологически опасные предприятия, кладбища)	3%	6%	0%	6%	1%	1%	1%	10%	1%	4%
Архитектурно-градостроительная и историко-культурная привлекательность района окружения	3%	3%	0%	0%	1%	16%	4%	1%	0%	4%
Наличие в окружении участка специально организованных мест для парковки автомобильного транспорта	3%	0%	0%	0%	5%	2%	7%	3%	4%	4%
Близость земельного участка к водным объектам	3%	7%	0%	10%	0%	3%	1%	6%	0%	2%
Озеленённость района окружения и наличия мест рекреации	5%	5%	0%	9%	1%	3%	1%	9%	0%	2%
Плотность населения, проживающего в районе окружения земельного участка	1%	1%	41%	0%	11%	0%	3%	1%	3%	6%
<b>Итого по группе</b>	<b>32%</b>	<b>33%</b>	<b>41%</b>	<b>29%</b>	<b>22%</b>	<b>30%</b>	<b>20%</b>	<b>33%</b>	<b>8%</b>	<b>25%</b>
<b>Проверка</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

(Санкт-Петербургское Государственное Унитарное Предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости», <http://www.guion.spb.ru/userfiles/korrektir.pdf>)

#### Вывод:

Для земельного участка вида разрешённого использования «Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок» степени влияния составили:

- Фактор «Площадь земельного участка, кв. м»: данная величина составила значение 8% от стоимости объекта-аналога;
- Сумма влияния факторов имеющейся инженерной инфраструктуры («Наличие водоснабжения», «Наличие канализации», «Наличие теплоснабжения», «Наличие газоснабжения», «Наличие электроснабжения»): данная величина составила 19%;
- Сумма влияния факторов транспортной доступности («Наличие и качество въезда на участок», «Удобство подъезда к земельному участку на общественном транспорте», «Удобство подъезда к земельному участку на автомобильном транспорте», «Наличие подъезда железнодорожным транспортом», «Влияние основных магистралей», «Наличие в окружении участка специально организованных мест для парковки автомобильного транспорта»): данная величина составила 50%;
- Сумма влияния факторов экологической составляющей («Отсутствие загрязнения почв на участке», «Отсутствие загрязнения атмосферного воздуха в районе окружения», «Близость земельного участка к водным объектам», «Озеленённость района окружения и наличия мест рекреации»): данная величина составила 0%: данный фактор не оказывает влияние на стоимость участка;
- Сумма влияния факторов местоположения («Близость земельного участка к центру города», «Влияние локальных центров (метро, ж/д, другие)», «Плотность населения, проживающего в районе окружения земельного участка»): данная величина составила 13%;
- Сумма влияния факторов окружения («Оснащенность района окружения земельного участка объектами социальной инфраструктуры (наличие детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник и т. п.)», «Оснащенность района окружения земельного участка объектами торгово-бытового обслуживания (торговля, общественное питание, бытовое обслуживание и т. п.)», «Отсутствие в районе окружения земельного участка малопривлекательных объектов (свалки, тюрьмы, экологически опасные предприятия, кладбища)», «Архитектурно-градостроительная и историко-культурная привлекательность района окружения»): данная величина составила 1%;



- Сумма влияния прочих факторов («Рельеф участка (отсутствие неровностей)», «Отсутствие угрозы затопления земельного участка при наводнениях», «Отсутствие ограничений по предельной высоте застройки (разрешённая высота застройки)», «Отсутствие обременений, установленных Законом Санкт-Петербурга об охранных зонах»): данная величина составила 9%.

## 6. Описание процесса оценки. Выбор подходов к оценке

Определение стоимости оцениваемого имущества производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта. В соответствии с ФСО №1

«Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

...

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

...

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

...

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей...»

В настоящем отчете были рассмотрены все три подхода к оценке стоимости. Описание каждого подхода, отказ от использования, исходные данные, допущения и результаты расчета содержатся в соответствующих разделах отчета.



## 7. Расчёт стоимости права аренды объекта «Земельный участок кад. №78:12:0007021:22 площадью 565 кв. м»

Расчет стоимости права аренды земельного участка проводился в соответствии с формулой:

$$C_{ар} = (A_{рын} - A_{дог}) \times PV,$$

где:

$C_{ар}$  – стоимость права аренды, руб.;

$A_{рын}$  – рыночная годовая арендная плата за пользование земельным участком, руб.;

$A_{дог}$  – зафиксированная в договоре годовая арендная плата за пользование земельным участком, актуализированная на дату оценки, руб.;

$PV$  – фактор текущей стоимости.

Фактор текущей стоимости при условии среднегодового потока доходов проводится в соответствии с формулой:

$$PV = \frac{1 - \frac{1}{(1 + R_z)^{n-0,5}}}{R_z}$$

где:

$R_z$  – коэффициент капитализации для земли, %;

$n$  – срок до окончания действия договора аренды.

Величину рыночной годовой арендной платы ( $A_{рын}$ ) можно получить с помощью метода капитализации земельной ренты путем умножения значения рыночной стоимости на соответствующее значение коэффициента, определяющего соотношение размера годовой арендной платы и рыночной стоимости земельного участка (коэффициента капитализации):

$$A_{рын} = C \times R_z,$$

где:

$C$  – рыночная стоимость права собственности,

$R_z$  – коэффициент капитализации для земли.

Таким образом, формула стоимости права аренды земельного участка преобразуется:

$$C_{ар} = (C \times R_z - A_{дог}) \times PV,$$

Для определения стоимости права аренды земельного участка необходимо выполнение следующих этапов:

- расчёт рыночной стоимости (права собственности) земельного участка;
- расчёт коэффициента капитализации для земли;
- расчёт зафиксированной в договоре годовой арендной платы, актуализированной на дату оценки
- расчёт стоимости права аренды земельного участка.

### 7.1. Расчет рыночной стоимости (права собственности) земельного участка

Для оценки стоимости участка использовались методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждённые распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 6 марта 2002 года №568-р.

В нём определены методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков:

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).



Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций – земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Указанная методика определяет следующие методы оценки стоимости Земельных участков:

#### **Метод сравнения продаж**

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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



Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

#### **Метод выделения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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



Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраимыми. Экономический износ, как правило, является неустраимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.



### **Метод распределения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчёт рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчёт рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

### **Метод капитализации земельной ренты**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчёт земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчёт рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

### **Метод остатка**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.





Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчёт стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчёт чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчёт чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчёт величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчёт рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчёт стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчёт чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчёт рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчёт рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные – не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее – элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчёт расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений



(например, при уменьшении стоимости улучшений – учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

#### **Метод предполагаемого использования**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчёт стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчёт доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

#### **Выбор метода расчёта стоимости Земельного участка**

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

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

- Метод капитализации земельной ренты: применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка;
- Метод остатка: применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход;
- Метод предполагаемого использования: применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

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

- Метод сравнения продаж: применяется для оценки земельных участков, как застроенных, так и незастроенных земельных участков. При наличии необходимой информации является наиболее предпочтительным и общеприменимым;
- Метод выделения: применяется для оценки застроенных земельных участков. Дает хороший результат, когда доля улучшений в общей стоимости невелика;



- Метод распределения: применяется для оценки застроенных земельных участков. Метод не дает точного значения рыночной стоимости; может применяться для оценки в условиях недостаточной информации о продажах свободных участков земли.

В связи с достаточным количеством предложений на продажу земельных участков, расположенных поблизости от оцениваемого Земельного участка, стоимость последнего определялась с помощью Метода сравнения продаж, являющегося основным методом Сравнительного подхода.

В соответствии с выводами раздела «Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого имущества» «...наиболее эффективным вариантом использования рассматриваемого участка следует считать его текущее использование в соответствии с юридически правомочным вариантом разрешённого использования, указанным в договоре аренды».

Объект, для которого производился поиск аналогов – Земельный участок кад. №78:12:0007021:22 категории «Земли населённых пунктов» вида разрешённого использования «Для размещения складских помещений», расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, д.51, участок 10, – с хорошим местоположением, отлично развитой инфраструктурой, отличной транспортной доступностью.

Для установления текущей ситуации на рынке недвижимости и сбора необходимой для расчётов информации были исследованы источники информации предложения к заключению договоров купли-продажи на земельные участки, опубликованные в глобальной сети Интернет (сайты <http://www.emls.ru>, <https://www.avito.ru>, <http://www.domofond.ru>, <http://cian.ru/>, <http://realty.dmir.ru> и др.).



В результате проделанной работы были обнаружены следующие объекты, наиболее схожие с оцениваемым по месту расположения, площади, имеющейся инфраструктуре и транспортной доступности:

### Объекты-аналоги

#### Аналог 1: <https://www.emls.ru/fullinfo/5/768512.html>

**Продажа под деловую застройку, Невский район, метро Ломоносовская, Октябрьская набережная 122**

**Описание** | Фото | Карта

ЕMLS ID: 768512  
Даты: введена 26.03.2018, изменена 26.03.2018  
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Невский Октябрьская наб., 122  
Метро: Ломоносовская > 3660 м.  
Тип объекта: Коммерческая земля  
Категория земель: промышленного назначения  
Назначение: под Деловую застройку  
Возм.назначение: Производство, Склад, Автобизнес  
Цена: пр. – 35 000 тыс.руб.  
Цена за 1 га: 35000 тыс.руб.  
Налог: УСН (упрощенная система налогообложения)  
Наличие арендатора: нет  
Общая площадь: 1 га  
Земля: –  
Юридический статус: Собственность  
Этаж:  
Этажи:  
Сост.помещения:  
Телефонные линии:

**Примечание**

Всеволожский район, по границе СПб, рядом КАД. Земельный участок 1 Га. Под строительство: гипермаркета, ТРЦ, ТРК, спортивное сооружение, видовой офис, медицину, производство, склад. Коммуникации к участкам подведены, соседи по участкам - "Мегафон", "Лукойл", "Невис" и т. д.

Инженерные коммуникации: Электроэнергия - ЛОЗСК, Водоснабжение и канализация Водоканал Санкт-Петербурга, Газоснабжение - ПетербургГаз.

Жилая застройка: Рядом компания ЦДС начинает строительство крупного жилого массива. На площади 450 гектар будет построено 4,5 млн. м2 жилья, где будут жить 114 тыс. человек.

Производственно-складской кластер: Кластер для размещения складов и производств 4, 5 класса опасности. Кластер для строительства пищевых производств.

**Далия Витта** профессионал  
+7 812 243-00-30  
+7 812 243-00-30  
Эстейт Маркет

ID 768512

Жилой комплекс «Три ветра»  
Видовые квартиры бизнес-класса у залива. Паркинг в подарок!



## Объекты-аналоги

### Аналог 2: <https://www.emls.ru/fullinfo/5/764057.html>

**Продажа под деловую застройку, Невский район, метро Пролетарская, проспект Обуховской Обороны 110Н**

**Описание** | Фото | Карта

ЕML S ID: 764057  
Даты: введена 13.02.2018, изменена 26.04.2018  
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Невский Обуховской Обороны пр., 110Н  
Метро: Пролетарская (пеш 2м) 300 м.  
Тип объекта: Коммерческая земля  
Категория земель: промышленного назначения  
Назначение: под Деловую застройку  
Возм.назначение: Производство, Склад, Автобизнес  
Цена: пр. – 25 000 тыс.руб.  
Цена за 1 сот.: 360 тыс.руб.  
Налог: НДС не включен  
Наличие арендатора: нет  
Общая площадь: 69.35 сот.  
Земля: –  
Юридический статус:  
Этаж:  
Этажи:  
Сост.помещения:  
Телефонные линии:  
Водоснабжение: есть  
Канализация: есть  
Электроснабжение: есть  
Подъездные пути: асфальтовая дорога

**Примечание**

Участок вытянутой формы на левом берегу Невы (первая линия!) с коммуникациями прямо у метро Пролетарская.  
Идеально под:  
- ресторан,  
- рекреационно-развлекательную площадку,  
- спортивный комплекс  
- лодочную станцию  
Аренда на 49 лет с правом выкупа.  
Имеются две постройки (в т.ч. ангар/склад 500 м2).

**Руслан Пометко** профессионал  
+7 931 358-54-76

**Руслан Пометко** профессионал  
+7 931 358-54-76  
+7 812 983-44-50  
Недвижимость Питер

Жилой комплекс «Звездный дуэт»  
Космические планировки. Цена на старте от 106 000 руб./м2



### Объекты-аналоги

#### Аналог 3: <https://www.emls.ru/fullinfo/5/765417.html>

**Продажа под деловую застройку, Невский район, метро Пролетарская, Октябрьская набережная 122**

**Описание** | Фото | Карта

EMLS ID: 765417  
Даты: введена 26.02.2018, изменена 26.02.2018  
360 Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Невский Октябрьская наб., 122  
Метро: Пролетарская > 1640 м.  
Тип объекта: Коммерческая земля  
Категория земель: промышленного назначения  
Назначение: под Деловую застройку  
Возм.назначение: Производство, Автобизнес  
Цена: пр. – 150 000 тыс.руб.  
Цена за 1 га: 50000 тыс.руб.  
Наличие арендатора: нет  
Общая площадь: 3 га  
Земля: –  
Юридический статус:  
Этаж:  
Этажи:  
Сост.помещения:  
Телефонные линии:  
Водоснабжение: есть  
Канализация: есть  
Теплоснабжение: есть  
Электроснабжение: есть

**Примечание**

Всеволожский район, по границе СПб. Прямоугольный участок под строительство: гипермаркета, ТРЦ, ТРК, спортивное сооружение, видовой офис. Коммуникации к участку подведены, в ближайший год планируется открытие станции метро в непосредственной близости.

**Далия Витта** профессионал  
+7 812 243-00-30  
+7 812 243-00-30  
Эстейт Маркет

**Жилой комплекс NEVA HAUS**  
Элитные квартиры на Петровском острове. Свой ландшафтный парк, своя набережная!

Map showing the location near the Neva river, Proletarskaya metro station, and theКАД highway.



## Объекты-аналоги

### Аналог 4: <https://www.emls.ru/fullinfo/5/766169.html>

**Продажа производства, Невский район, метро Ломоносовская, Октябрьская набережная 102лит**

**Описание** | Фото | Карта

**Дмитрий Пузиков** профессионал  
+7 921 966-35-55  
+7 812 315-00-55  
АН Панорама

**EMLS ID:** 766169  
**Даты:** введена 02.03.2018, изменена 18.05.2018  
**Адрес:** Санкт-Петербург адм.ц., Невский Октябрьская наб., 102лит  
**Метро:** Ломоносовская (тр 5м) > 2270 м.  
**Тип объекта:** Коммерческая земля  
**Категория земель:** промышленного назначения  
**Назначение:** Производство  
**Возм.назначение:** Склад, Автобизнес, под Деловую застройку  
**Цена:** пр. – 140 000 тыс.руб.  
**Цена за 1 га:** 58 823 тыс.руб.  
**Налог:** УСН (упрощенная система налогообложения)  
**Наличие арендатора:** нет  
**Общая площадь:** 2.38 га  
**Земля:** –  
**Юридический статус:** Собственность  
**Этаж:**  
**Этажи:**  
**Сост.помещения:**  
**Телефонные линии:**  
**Водоснабжение:** есть  
**Канализация:** есть  
**Теплоснабжение:** есть  
**Электроснабжение:** есть  
**Подъездные пути:** асфальтовая дорога

**Примечание**

Предлагается к продаже производственная площадка, принадлежащая открытому акционерному обществу, представляющая собой земельный участок с комплексом расположенных на нем объектов недвижимости и необходимыми для его эксплуатации коммуникациями энерго- и водоснабжения. Месторасположение площадки: Площадка расположена в Правобережной части Невского района на пересечении Октябрьской набережной и проспекта Большевиков. Такое 5-минутную транспортную х развязок.

**Жилой комплекс «Новая Охта» в Санкт-Петербурге**  
Квартира с евроотделкой 2,4 млн руб. Школа и садики, м. Гражданский пр.

АН Панорама  
emls.ru  
ID 766169



## Объекты-аналоги

### Аналог 5: <https://www.emls.ru/fullinfo/5/769923.html>

**Продажа под жилую застройку, Невский район, метро проспект Большевиков, Октябрьская набережная 38БП**

**Роман Папко** профессионал  
+7 962 684-52-18  
+7 812 449-35-28  
Компания Феникс

**Описание** Фото Карта

EMLS ID: 769923  
Дата: введена 05.04.2018, изменена 05.05.2018  
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Невский Октябрьская наб., 38БП  
Метро: Большевиков пр. (пеш 15м) 2370 м.  
Тип объекта: Коммерческая земля  
Категория земель: земли поселений  
Назначение: под Жилую застройку  
Возм.назначение: Производство, Склад, Автобизнес, под Деловую застройку  
Цена: пр. – 400 000 тыс.руб.  
Цена за 1 га: 53191 тыс.руб.  
Налог: НДС включен  
Наличие арендатора: нет  
Общая площадь: 7.52 га  
Земля: –  
Юридический статус: Собственность  
Этаж: –  
Этажи: –  
Сост.помещения: –  
Телефонные линии: есть  
Водоснабжение: есть  
Канализация: есть  
Теплоснабжение: есть  
Электроснабжение: есть  
ЖД пути: есть  
Подъездные пути: асфальтовая дорога

**Примечание**

Санкт-Петербург, Октябрьская набережная 38 лит.БП

Земельный участок 75234 кв.м. (7,5 Га) с возможным размещением жилых и не жилых площадей. С одной стороны - берег р.Невы, с другой - Дальневосточный проспект и вся инфраструктура. Ближайшее метро пр. Большевиков, а также Новочеркасская и Ладужский вокзал.

Рядом, по набережной активно строятся жилые дома известных

**Жилой комплекс «Цивилизация»**  
Новые улучшенные евро-квартиры! Цена на старте от 77 500 руб./м2

Расположение от метро:

Имеющиеся в нашем распоряжении аналоги не могут быть признаны полностью соответствующими рассматриваемому, поэтому, корректировка по методу сопоставления парных продаж (внесение корректировок по принципу сопоставления цен сделок с объектами, полностью аналогичными, за исключением одного параметра) затруднена.

### Корректировка цены по последовательным элементам сравнения

1. Поправка на закрытие сделки. Стоимостные ставки по реальным, фактически заключённым договорам купли/продажи, как правило, отличаются от величин, указанных в предложениях. При продаже объекта недвижимости в процессе торгов происходит, как правило, некоторое снижение заявленной ставки.





В процессе проведения торгов (согласования цены сделки) между покупателем и продавцом цена реальной сделки отличается от цены предложения в меньшую сторону на величину уторговывания (снижения заявленной стоимостной ставки на величину скидки на «закрытие сделки»). Это связано во-первых, с психологическими причинами (обычно завышенное представление продавца о стоимости (ценности для потребителя) своего имущества, с одной стороны, и стремление к занижению стоимости со стороны покупателя, для которого практически любой предлагаемый вариант не представляется идеальным с другой стороны). Во-вторых, на снижение цены сделки влияют потенциальные затраты на рекламу, продвижение и содержание своего объекта (для продавца каждый день «простоя» объекта на рынке означает рост убытков). В-третьих, наличие развитого рынка аналогичных по варианту разрешённого использования объектов и конкуренция стимулируют продавца к скорейшему заключению сделки даже с некоторыми потерями в выгоде, особенно по низколиквидным объектам.

В связи с тем, что достоверная информация о величине и условиях фактических заключенных сделок с переходом соответствующего права является закрытой для внешних пользователей, мы имеем возможность использовать в процессе установления величины стоимости, по которой оцениваемый объект может быть продан, только цены предложения на выбранные объекты.

При определении величины уторговывания оценщик использовал результаты исследований, проведённых ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» и размещённых в публикации «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» (Нижний Новгород, 2012). Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса более, чем двухсот ведущих оценщиков из 53 городов России, в том числе, из Санкт-Петербурга. Справочник содержит характеристики рынка недвижимости, прогнозные темпы роста цен и поправочные коэффициенты (корректировки), необходимые оценщикам при выполнении работ по оценке недвижимости.

На основании представленных в Справочнике данных величина скидки на цены земельных участков под коммерческие объекты составляет 9%. В расчётах величина скидки была принята равной этому значению.

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Кол-во значений
Скидки на цены офисно-торговых объектов	9%	9%	10%	233
Скидки на арендные ставки офисно-торговых объектов	7%	6%	7%	218
Скидки на цены производственно-складских объектов	13%	12%	13%	218
Скидки на арендные ставки производственно-складских объектов	9%	9%	10%	216
Скидки на цены сельхозпостроек	18%	17%	19%	211
Скидки на цены баз отдыха	15%	14%	16%	203
Скидки на цены земельных участков под ИЖС	9%	8%	9%	221
Скидки на цены земельных участков под многоквартирное жилищное строительство	9%	9%	10%	204
Скидки на цены земельных участков под коммерческие объекты	9%	9%	11%	219

2. Поправка на условия сделки. Корректировка на условия сделки отражает нетипичные для рынка отношения между покупателем и продавцом. Сделка может произойти по цене ниже или выше рыночной, если покупателю/арендатору необходимо срочно купить/арендовать или продавцу/арендодателю продать/сдать в аренду собственность, если на продавца/арендодателя оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. Поскольку все предложения получены из открытых источников информации и потенциальным клиентом продавца/арендодателя может выступить практически любое заинтересованное лицо, в расчётах мы предполагаем, что сделки по объектам проводятся в рыночных условиях.

3. Поправка на дату сделки / предложения. Ввиду того, что обнаруженные аналоги присутствовали в листингах агентств недвижимости на дату оценки, данная корректировка отсутствует.

4. Поправка на передаваемые права. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых наборов прав по использованию объекта и его аналогов. Во всех приведенных аналогах к приобретению предлагается право собственности на объекты. В связи с этим осуществления корректировки по данному элементу сравнения не требуется.



	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Исходное значение, руб./кв. м	3 500,00	3 604,90	5 000,00	5 882,35	5 319,15
Поправка на закрытие сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	-9,00	-9,00	-9,00	-9,00	-9,00
Скорректированное значение, руб./кв. м	3 185,00	3 280,46	4 550,00	5 352,94	4 840,43
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированное значение, руб./кв. м	3 185,00	3 280,46	4 550,00	5 352,94	4 840,43
Дата предложения / сделки	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018
Корректировка, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированное значение, руб./кв. м	3 185,00	3 280,46	4 550,00	5 352,94	4 840,43
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированное значение, руб./кв. м	3 185,00	3 280,46	4 550,00	5 352,94	4 840,43

### Корректировка цен по независимым элементам сравнения

В настоящей работе при расчетах используется метод качественного анализа. Он позволяет ранжировать всю выборку аналогов, включая и рассматриваемый объект, по основным ценообразующим признакам, к которым относятся ликвидность, доступность, конкурентоспособность, состояние объектов и др.

Оцениваемый объект нужно рассматривать как объект рыночного оборота в сегменте аналогичной недвижимости (параллельное внесение корректировок).

В процессе расчётов проводились корректировки по следующим характеристикам (см. раздел «Влияние ценообразующих факторов на стоимость земельных участков»):

- Отличие по площади;
- Развитость элементов инженерной инфраструктуры;
- Транспортная доступность;
- Экологическая характеристика;
- Местоположение;
- Окружение;
- Прочие факторы.

Для определения степени влияния каждой из характеристик на стоимость объекта использовались результаты экспертного опроса (см. «Влияние ценообразующих факторов на стоимость земельного участка»).

В соответствии с видами разрешённого использования объектов-аналогов в качестве «базового» принят вид разрешённого использования «Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок» со следующими корректировками:

- Отличие по площади

Корректировка на площадь учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м, сотка, га) с увеличением площади объекта в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).



Площадь аналогов отличается от площади оцениваемого объекта. Требуется введение корректировки.  
Корректировка рассчитывалась по формуле:

$$K_{пл} = \left( \left( \frac{Поо}{Поа} \right)^T - 1 \right) \times 100\%$$

Кпл – корректировка на площадь объекта, %;  
Поо – площадь объекта оценки, кв. м;  
Поа – площадь объекта-аналога, кв. м;  
Т – коэффициент торможения цены, %.

[appraiser.ru/Modules/Discuss/image.aspx?a=2118](http://appraiser.ru/Modules/Discuss/image.aspx?a=2118)

Коэффициент торможения цены показывает, на сколько процентов изменится стоимость единицы площади при изменении общей площади объекта на 1%. Данный коэффициент рассчитывался на основе техники парных продаж. Согласно методу парных продаж, сравниваются цены по двум объектам. Выбранные объекты не должны иметь существенных отличий по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и производится анализ. В данном случае это общая площадь.

Коэффициент торможения рассчитывается по формуле:

$$T = \frac{\ln\left(\frac{Цба}{Цма}\right)}{\ln\left(\frac{Пба}{Пма}\right)}$$

Т – коэффициент торможения цены;  
Цба – цена единицы площади объекта-аналога с большей площадью, руб.;  
Цма – цена единицы площади объекта-аналога с меньшей площадью, руб.;  
Пба – площадь объекта-аналога большей площади, единиц площади;  
Пма – площадь объекта-аналога меньшей площади, единиц площади.

[appraiser.ru/Modules/Discuss/image.aspx?a=2118](http://appraiser.ru/Modules/Discuss/image.aspx?a=2118)

Расчёты коэффициентов торможения методом парных продаж сведены в таблицу:

	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Аналог 1	-0,0807	0,3247	0,5988	0,2075
Аналог 2		0,2234	0,3971	0,1632
Аналог 3			-0,7020	0,0673
Аналог 4				-0,0875

В качестве базового коэффициента торможения выбран результат пары «Аналог 1» – «Аналог 2», составивший величину «-0,0807», как наиболее «сглаженный» вариант (приближенный к нулю), отражающий общую тенденцию принципа убывающей предельной полезности.

- Развитость элементов инженерной инфраструктуры

Факторы «Наличие водоснабжения», «Наличие канализации», «Наличие теплоснабжения», «Наличие газоснабжения», «Наличие электроснабжения»: данная величина составила максимальное значение 19% от стоимости участка.

Оценка степени влияния этих факторов производилась в соответствии с таблицей градаций качественных оценок:

Качественная оценка	«Неудовлетворительно»	«Удовлетворительно»	«Хорошо»	«Отлично»
Балльная оценка	0	1	2	3



Качественная оценка	«Неудовлетворительно»	«Удовлетворительно»	«Хорошо»	«Отлично»
В % от максимума	0%	33,4%	66,7%	100%
Степень влияния на цену	0%	6,3%	12,7%	19,0%

- Транспортная доступность

Факторы «Наличие и качество въезда на участок», «Удобство подъезда к земельному участку на общественном транспорте», «Удобство подъезда к земельному участку на автомобильном транспорте», «Наличие подъезда железнодорожным транспортом», «Влияние основных магистралей», «Наличие в окружении участка специально организованных мест для парковки автомобильного транспорта»: данная величина составила максимальное значение 50% от стоимости участка.

Оценка степени влияния этих факторов производилась в соответствии с таблицей градаций качественных оценок:

Качественная оценка	«Неудовлетворительно»	«Удовлетворительно»	«Хорошо»	«Отлично»
Балльная оценка	0	1	2	3
В % от максимума	0%	33,4%	66,7%	100%
Степень влияния на цену	0%	16,7%	33,3%	50,0%

- Экологическая характеристика

Факторы «Отсутствие загрязнения почв на участке», «Отсутствие загрязнения атмосферного воздуха в районе окружения», «Близость земельного участка к водным объектам», «Озеленённость района окружения и наличия мест рекреации»: данная величина составила максимальное значение 0% от стоимости участка: данный фактор не оказывает влияние на стоимость участка.

- Местоположение

Факторы «Близость земельного участка к центру города», «Влияние локальных центров (метро, ж/д, другие)», «Плотность населения, проживающего в районе окружения земельного участка»: данная величина составила максимальное значение 13% от стоимости участка.

Оценка степени влияния этих факторов производилась в соответствии с таблицей градаций качественных оценок:

Качественная оценка	«Неудовлетворительно»	«Удовлетворительно»	«Хорошо»	«Отлично»
Балльная оценка	0	1	2	3
В % от максимума	0%	33,4%	66,7%	100%
Степень влияния на цену	0%	4,3%	8,7%	13,0%

- Окружение

Факторы «Оснащенность района окружения земельного участка объектами социальной инфраструктуры (наличие детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник и т. п.)», «Оснащенность района окружения земельного участка объектами торгово-бытового обслуживания (торговля, общественное питание, бытовое обслуживание и т. п.)», «Отсутствие в районе окружения земельного участка малопривлекательных объектов (свалки, тюрьмы, экологически опасные предприятия, кладбища)», «Архитектурно-градостроительная и историко-культурная привлекательность района окружения»: данная величина составила максимальное значение 1% от стоимости участка.

Оценка степени влияния этих факторов производилась в соответствии с таблицей градаций качественных оценок:

Качественная оценка	«Неудовлетворительно»	«Удовлетворительно»	«Хорошо»	«Отлично»
Балльная оценка	0	1	2	3
В % от максимума	0%	33,4%	66,7%	100%
Степень влияния на цену	0%	0,3%	0,7%	1,0%



- Прочие

Факторы «Рельеф участка (отсутствие неровностей)», «Отсутствие угрозы затопления земельного участка при наводнениях», «Отсутствие ограничений по предельной высоте застройки (разрешённая высота застройки)», «Отсутствие обременений, установленных Законом об охранных зонах»: данная величина составила максимальное значение 9% от стоимости участка.

Оценка степени влияния этих факторов производилась в соответствии с таблицей градаций качественных оценок:

Качественная оценка	«Неудовлетворительно»	«Удовлетворительно»	«Хорошо»	«Отлично»
Балльная оценка	0	1	2	3
В % от максимума	0%	33,4%	66,7%	100%
Степень влияния на цену	0%	3,0%	6,0%	9,0%

Ниже представлен расчет величины удельной стоимости, по которой площади оцениваемого объекта могут быть объектами купли-продажи:

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная ставка, руб./кв. м	–	3 185,00	3 280,46	4 550,00	5 352,94	4 840,43
Отличие по площади	565,00	10 000,00	6 935,00	30 000,00	23 800,00	75 200,00
Корректировка, %	–	26,10	22,43	37,79	35,24	48,40
Инженерная инфраструктура	Отл.	Отл.	Отл.	Отл.	Отл.	Отл.
Корректировка, %	–	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Транспортная доступность	Отл.	Отл.	Отл.	Отл.	Отл.	Отл.
Корректировка, %	–	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Экология	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Корректировка, %	–	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Местоположение	Хор.	Хор.	Хор.	Хор.	Хор.	Хор.
Корректировка, %	–	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Окружение	Хор.	Хор.	Хор.	Хор.	Хор.	Хор.
Корректировка, %	–	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Прочие	Хор.	Хор.	Хор.	Хор.	Хор.	Хор.
Корректировка, %	–	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

При расчёте стоимости оцениваемого объекта для полученных стоимостных величин объектов-аналогов определяется весовой коэффициент в результате пересчета абсолютной суммарной корректировки. Объекту-аналогу, имеющему наименьшее значение абсолютной суммарной корректировки, соответствует наибольший весовой коэффициент, поскольку такой объект имеет параметры, наиболее близкие к оцениваемому объекту. Соответственно, аналог, имеющий наибольшее отклонение от оцениваемого объекта, получает наименьший весовой коэффициент. Данный расчёт позволяет нивелировать разброс стоимостей объектов-аналогов:

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Исходная удельная стоимость, руб./кв. м	3 500,00	3 604,90	5 000,00	5 882,35	5 319,15



	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Значение, скорректированное по последовательным элементам сравнения, руб./кв. м	3 185,00	3 280,46	4 550,00	5 352,94	4 840,43
Суммарная коррекция цен по независимым элементам сравнения, %	26,10	22,43	37,79	35,24	48,40
Значение, скорректированное по независимым элементам сравнения, руб./кв. м	4 016,29	4 016,27	6 269,45	7 239,32	7 183,20
Общая валовая коррекция (абсолютное значение), руб./кв. м	516,29	411,37	1 269,45	1 356,97	1 864,05
Общая валовая коррекция в % от исходной удельной стоимости	14,75	11,41	25,39	23,07	35,04
Весовой коэффициент	0,2184	0,2270	0,1911	0,1971	0,1664

Итоговое значение (И) является суммой произведений скорректированных значений  $C_{3i} = \{4\,016,29; 4\,016,27; 6\,269,45; 7\,239,32; 7\,183,20\}$  на соответствующие весовые коэффициенты  $K_i = \{0,2184; 0,2270; 0,1911; 0,1971; 0,1664\}$ :

$$И = \sum (C_{3i} \times K_i)$$

Рыночная удельная стоимость составила

$$4\,016,29 \times 0,2184 + 4\,016,27 \times 0,2270 + 6\,269,45 \times 0,1911 + 7\,239,32 \times 0,1971 + 7\,183,20 \times 0,1664 = 5\,609,10$$

а рыночная стоимость оцениваемого объекта –

$$5\,609,10 \times 565,0 = 3\,169\,141,50 \text{ руб.}$$

В соответствии с пп. 6 п. 2 статьи 146 «Объект налогообложения» части второй Налогового кодекса РФ не признаются объектом налогообложения (в части налога на добавленную стоимость) операции по реализации земельных участков (долей в них)

## 7.2. Расчёт коэффициента капитализации для земли

Основными способами расчёта коэффициента капитализации для земли являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи (метод рыночной экстракции);
- использование ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования и коэффициент капитализации, в данном случае, выступают идентичными величинами, т. к. в общем случае их значения должны отличаться только на величину фактора фонда возмещения, рассчитанный по сроку экономической жизни объекта. Учитывая неограниченный срок экономической жизни земли, ставка дисконтирования и коэффициент капитализации равны.

### Расчёт ставки дисконтирования

Существует несколько традиционных методов построения ставки отдачи на инвестиции:

- метод кумулятивного построения;
- метод модели цены капитальных вложений;
- метод рыночного анализа (экспертный метод).
- метод рыночной экстракции (выделения).

Метод кумулятивного построения – наиболее известный метод, предлагаемый Джеком Фридманом и Николасом Ордуэем «метод кумулятивного построения», предлагаемый Джозефом К. Эккертом «метод наращивания», упоминаемый Л. Дином Уилсоном «метод суммирования», и рассматриваемый Е.И. Тарасевичем «метод построения». Это способ последовательного наращивания первой составляющей ставки отдачи на капитал, при котором в качестве базовой берётся безрисковая ставка процента, и к ней последовательно прибавляются поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости, такие как риск управления проектом, риск строительства, риск конкуренции, риск неликвидности и прочие риски.



Математическое выражение метода кумулятивного построения:

$$R = R_b + \sum(d \times R_i),$$

$R_b$  – безрисковая ставка (включает страновой риск);

$d \times R_i$  –  $i$ -тая поправка.

Метод модели цены капитальных вложений – это и применяемая модель оценки капитальных активов (Capital Asset Pricing Model), опубликованная в бюллетене «Российский оценщик», и используемая многими оценщиками «модель цены капитальных вложений», и упоминаемый Е. Тарасевичем «метод сравнения альтернативных инвестиций». Все эти методы основаны на сравнении рынка недвижимости с финансовым рынком. В основе всех перечисленных выше моделей лежит теория о том, что инвесторы требуют большего дохода на капиталовложения с большим риском. В соответствии с моделью, доход на некоторый актив или ценную бумагу равен доходу на безрисковое вложение плюс премия за риск.

Инвестируя свой капитал в недвижимость, инвестор рискует не получить прибыль, и в силу этого он вправе ожидать в качестве компенсации соответствующую премию за риск в виде процентных надбавок к норме прибыли, которую он мог бы получить, вложив свой капитал в менее рискованное дело (например, положив деньги в надёжный банк).

Метод модели цены капитальных вложений основан на идее, что инвестору необходим дополнительный доход, превышающий возможный доход от полностью застрахованных от риска ценных бумаг. Дополнительный доход является компенсацией инвестору за вложения в рискованные активы.

Математическое выражение уравнения определения ставки данным методом:

$$R = R_b + \beta \times (R_t - R_b)$$

$R$  – необходимая норма дохода на собственный капитал;

$\beta$  – коэффициент бета (степень риска);

$R_b$  – безрисковая ставка дохода;

$R_t$  – норма дохода по общему рыночному портфелю вложений в ценные бумаги.

Данный метод основан на использовании метода экспертных оценок значительного количества факторов, каждый из которых в отдельности понятен каждому из участвующих экспертов. Процедура определения коэффициента бета основана на экспертном анализе группы основных ценообразующих факторов, определяющих уровень и качество специфических рисков вложения финансовых средств в актив.

- Определение нормы аккумулирования методами рыночного анализа

Эти методы основаны на публикуемых или доступных оценщику данных о норме прибыли конкретных инвесторов. К ним относятся рассматриваемый Е. Тарасевичем «метод мониторинга», методы исследования ожидаемых инвесторами сроков окупаемости конкретных проектов и другие экспертные методы.

Обоснованность применения этих методов, конечно, существенно выше, чем у перечисленных выше, однако субъективность, низкая степень достоверности исходных данных и отсутствие возможностей учета большого числа факторов, оказывающих влияние на формирование реальных значений позволяют использовать данные методы только в качестве поверочных.

- Определение нормы аккумулирования методами экстракции

Данные методы, основаны на выделении нормы прибыли вложений в недвижимость из анализа достоверной информации по совершенным на рынке сделкам. К этим методам относят рассматриваемый Е. Тарасевичем «метод выделения», и предлагаемый доктором экономических наук С. Грибовским «метод конечной отдачи».

Данный метод является самым надежным и доказательным из перечисленных выше методов, поскольку отражают процессы, непосредственно происходящие на рынке недвижимости, но для их использования необходима достоверная информация о реальных сделках по объектам, сопоставимым с оцениваемым. Отличия приведенных выше двух методов в том, что метод выделения рассматривает цену продажи и реальные ожидания инвестора с учётом привлечения кредита, а метод конечной отдачи цены продаж и прогнозируемый из анализа рынка и особенностей конкретного объекта поток денежных средств.

Поскольку получение достоверной информации о реальных ожиданиях инвестора по большему количеству реальных сделок невозможно, метод выделения сложно реализовать на практике. Учёт при определении ожидаемой инвестором нормы прибыли условий финансирования проекта, также для российских условий нетипично, поскольку в нашей стране ипотечное кредитование неразвито, а в условиях возможного банковского кризиса использование ссудного капитала становится ещё менее вероятным. Следовательно,



использование кредита не может рассматриваться в качестве типичных условий финансирования и учитываться при определении требуемой инвестором нормы прибыли.

Метод конечной отдачи основан на эквивалентности конечной отдачи и нормы дисконтирования. Суть метода состоит в анализе и статистической обработке норм конечной отдачи по объектам, сопоставимым с оцениваемым, цены продаж которых известны. Для этого необходимо смоделировать для каждого объекта–аналога в течение определённого (прогнозного) периода времени с учётом сценария наилучшего и наиболее эффективного его использования поток расходов и доходов, рассчитать конечную отдачу, и полученные результаты обработать любым приемлемым в данном случае статистическим способом или экспертным способом, например, методом взвешенного среднего, предварительно с помощью экспертов назначив вес каждой из полученных оценок ставок аккумуляирования.

Принимая во внимание, что для использования методов рыночного анализа и метода экстракции необходимо наличие значительного количества исходной достоверной информации, которая является практически полностью закрытой для внешних пользователей, в нашем распоряжении отсутствуют необходимые для расчёта данные. В связи с вышеизложенным, применение данных методов не возможно.

Метод модели цены капитальных вложений в основном используется для определения уровня рисков при расчёте различных инвестиционных проектов (бизнеса) и не позволяет учесть специфические риски, существующие при строительстве объектов недвижимости. Следовательно, единственно возможным методом определения величины ставки дисконтирования в рамках настоящего Отчёта является метод кумулятивного построения.

### **Расчёт методом кумулятивного построения**

В качестве возможных безрисковых ставок в практике оценки принято рассматривать следующие инструменты:

- Депозиты Сбербанка РФ и других надежных банков (высшей категории надежности)

Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено. Это связано с небольшим сроком на который принимаются депозиты (один-два года) и с большим риском вложения в данный финансовый инструмент, чем в государственные ценные бумаги. Тем не менее, ставки по депозитам применяются в качестве безрисковых при построении денежных потоков в рублевом выражении и при варьировании ставки дисконтирования от одного прогнозного года к другому.

- Западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран)

Среди государственных облигаций в оценочной практике наиболее целесообразно использовать 10-летние казначейские облигации США.

- Ставка рефинансирования ЦБ РФ

Ставка рефинансирования – процентная ставка, используемая Центральным банком при предоставлении кредитов коммерческим банкам (применяется в качестве ориентира стоимости привлечения и размещения средств). В соответствии с действующим законодательством, срок предоставления кредитов ЦБ не может превышать 180 дней, поэтому возможность её использования в целях определения безрисковой доходности ограничена в силу своей краткосрочности и сильной зависимости от политики государственных институтов, в первую очередь, ЦБ РФ.

- Государственные облигации РФ

Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами. Наиболее разумными финансовыми инструментами при использовании их в качестве условно безрисковых активов являются валютные облигации РФ. Сроки их размещения более длительные, объём рынка данных ценных бумаг значительно выше, чем соответствующего рынка рублевых облигаций, уровень риска по ним ниже. Валютные облигации РФ представлены на рынке двумя видами: внутренними (Облигации Внутреннего Валютного Займа) и внешними (еврооблигации).





Для определения безрисковой ставки использовалась информация о доходности государственных облигаций, размещённая на сайте Банка России (<http://www.cbr.ru/>) и составившая 6,67%:

<b>Кривая бескупонной доходности государственных облигаций</b>						
<b>на 31.05.2018</b>						
Срок до погашения, лет	0.25	0.50	0.75	1.00	2.00	3.00
Доходность, % годовых	6.50	6.56	6.62	6.67	6.81	6.90

*Учитывая неограниченный срок экономической жизни земли, ставка дисконтирования и коэффициент капитализации равны и совпадают с безрисковой ставкой.*

С учётом величин рыночной стоимости участка – 3 169 141,50 руб. – и коэффициента капитализации – 6,67% – рыночная годовая арендная плата за земельный участок составила

$$3\ 169\ 141,50 \times 6,67\% = 211\ 381,74 \text{ руб.}$$

### **7.3. Расчёт зафиксированной в договоре годовой арендной платы, актуализированной на дату оценки**

Для расчёта зафиксированной в договоре годовой арендной платы, актуализированной на дату оценки, использовались сведения документов:

- Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 26.11.2009 №1379 (с изменениями на 13 марта 2018 года) «О мерах по реализации Закона Санкт-Петербурга «О Методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга» (далее также «Постановление»)
- Договор №13/ЗД-03062 от 18.06.2003 аренды земельного участка

В соответствии с Постановлением размер годовой арендной платы за земельный участок рассчитывается по формуле:

$$A = Bs \times Kmp \times Ps \times Kф \times Kп \times Kд \times Kк,$$

где

A – размер годовой арендной платы;

Bs – базовая ставка арендной платы;

Kmp – коэффициент местоположения, характеризующий увеличение базовой ставки арендной платы за счет совместного влияния на повышение степени коммерческой привлекательности земельного участка локальных центров и основных магистралей, перечень которых устанавливается Правительством Санкт-Петербурга;

Ps – площадь земельного участка, используемого для осуществления одного вида деятельности (размещения одного вида объектов), либо сумма площадей частей земельного участка, используемых для осуществления различных видов деятельности (размещения различных видов объектов);

Kф – коэффициент функционального использования – коэффициент, применяемый в соответствии с видом функционального использования земельного участка (части земельного участка);



Кп – коэффициент площади функционального использования – применяется в отношении площади земельного участка (площади части земельного участка), используемого для осуществления определенного вида деятельности либо размещения определенного вида объектов;

Кд – коэффициент динамики рынка недвижимости;

Кк – корректирующий коэффициент – интегральный коэффициент, характеризующий совместное действие факторов, повышающих и понижающих арендную плату за земельный участок, устанавливается в виде набора коэффициентов, применяемых в отношении определенных видов функционального использования.

Порядок определения коэффициентов и их значения устанавливаются Правительством Санкт-Петербурга.

В соответствии с документами

- Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 26.11.2009 №1379 (с изменениями на 13 марта 2018 года) «О мерах по реализации Закона Санкт-Петербурга «О Методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга» (далее также «Постановление»
- Договор №13/ЗД-03062 от 18.06.2003 аренды земельного участка

актуализированные значения элементов (параметров) формулы сведены в таблицу:

Элемент (параметр) формулы	Величина
<b>Вс</b> – базовая ставка арендной платы	1 204,71 руб. за 1 кв. м в год
<b>Ктр</b> – коэффициент местоположения	1,432
<b>Ps</b> – площадь земельного участка	
– под газонами	121 кв. м
– под гостевой общедоступной автостоянкой	444 кв. м
<b>Кф</b> – коэффициент функционального использования	
– для части земельного участка, занимаемой газонами	0,02
– для части земельного участка, занимаемой гостевой общедоступной автостоянкой	0,01
<b>Кп</b> – коэффициент площади функционального использования	
– для части земельного участка, занимаемой газонами	1,00
– для части земельного участка, занимаемой гостевой общедоступной автостоянкой	1,00
<b>Кд</b> – коэффициент динамики рынка недвижимости в 2018 г.	
– с 01.01.2018 по 30.06.2018	1,20
– с 01.07.2018 по 31.12.2018	1,24
<b>Кк</b> – корректирующий коэффициент	1,00

Расчёт зафиксированной в договоре годовой арендной платы, актуализированной на дату оценки, приведён ниже (1,22 – среднее арифметическое значение коэффициентов 1,20 и 1,24 динамики рынка недвижимости в 2018 г.):

$$1\ 204,71 \times (1,432 \times 121 \times 0,02 \times 1,00 \times 1,20 \times 1,00 + 1,432 \times 444 \times 0,01 \times 1,00 \times 1,20 \times 1,00) = 14\ 432,43 \text{ руб.}$$

#### 7.4. Расчёт стоимости права аренды земельного участка

Расчёт стоимости права аренды земельного участка был выполнен методом дисконтированных денежных потоков на оставшийся период действия договора аренды с использованием финансовой функции ПС офисной программы Excel.



Функция ПС возвращает приведенную (к текущему моменту, на дату оценки) стоимость инвестиции. Приведенная (нынешняя) стоимость представляет собой общую сумму, которая на настоящий момент равноценна ряду будущих выплат.

Синтаксис:

### ПС(Ставка; Кпер; Плт; Бс; Тип)

Ставка – процентная ставка за период или ставка дисконтирования для объекта аренды (в данном случае – 6,67%);

Кпер – общее число периодов платежей по аннуитету (в данном случае – типичный срок действия договора аренды, = 49 лет);

Плт – выплата (поток доходов), производимая в каждый период и не меняющаяся за все время выплаты ренты (в данном случае – разница между рыночной и зафиксированной в договоре годовыми арендными платами, = 211 381,74 – 14 432,43 = 196 949,31 руб.);

Бс – требуемое значение будущей стоимости или остатка средств после последней выплаты (в данном случае отсутствует, = 0);

Тип – число 0 или 1, обозначающее, когда должна производиться выплата.

Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка сведён в таблицу:

Параметр	Величина
Ставка – процентная ставка за период или ставка дисконтирования для объекта аренды	6,67%
Кпер – общее число периодов платежей по аннуитету	49 лет
Плт – выплата (поток доходов), производимая в каждый период и не меняющаяся за все время выплаты ренты	196 949,31 руб.
Бс – требуемое значение будущей стоимости или остатка средств после последней выплаты	0
Тип – число 0 или 1, обозначающее, когда должна производиться выплата	1
Рыночная стоимость права аренды земельного участка	3 016 606,32 руб.

## 8. Расчёт стоимости права аренды объекта «Земельный участок кад. №78:12:0007021:23 площадью 2 276 кв. м»

Расчет стоимости права аренды земельного участка проводился в соответствии с приведённой выше методикой (см. раздел «Расчёт стоимости права аренды объекта «Земельный участок кад. №78:12:0007021:22 площадью 565 кв. м»); основные этапы этого расчёта приведены ниже.



## 8.1. Расчет рыночной стоимости (права собственности) земельного участка

### Объекты-аналоги

Аналог 1: <https://www.emls.ru/fullinfo/5/768512.html>

**Продажа под деловую застройку, Невский район, метро Ломоносовская, Октябрьская набережная 122**

**Далия Витта** профессионал  
+7 812 243-00-30  
+7 812 243-00-30  
Эстейт Маркет

**Описание** Фото Карта

EMLS ID: 768512  
Даты: введена 26.03.2018, изменена 26.03.2018  
360 Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Невский Октябрьская наб., 122  
Метро: Ломоносовская > 3660 м.  
Тип объекта: Коммерческая земля  
Категория земель: промышленного назначения  
Назначение: под Деловую застройку  
Возм.назначение: Производство, Склад, Автобизнес  
Цена: пр. – 35 000 тыс.руб.  
Цена за 1 га: 35000 тыс.руб.  
Налог: УСН (упрощенная система налогообложения)  
Наличие арендатора: нет  
Общая площадь: 1 га  
Земля: –  
Юридический статус: Собственность  
Этаж:  
Этажи:  
Сост.помещения:  
Телефонные линии:

**Примечание**

Всеволожский район, по границе СПб, рядом КАД. Земельный участок 1 ГА. Под строительство: гипермаркета, ТРЦ, ТРК, спортивное сооружение, видовой офис, медицину, производство, склад. Коммуникации к участкам подведены, соседи по участкам - "Мегафон", "Лукойл", "Невис" и т. д.

Инженерные коммуникации: Электроэнергия - ЛОЭСК, Водоснабжение и канализация Водоканал Санкт-Петербурга, Газоснабжение - ПетербургГаз.

Жилая застройка: Рядом компания ЦДС начинает строительство крупного жилого массива. На площади 450 гектар будет построено 4,5 млн. м2 жилья, где будут жить 114 тыс. человек.

Производственно-складской кластер: Кластер для размещения складов и производств 4, 5 класса опасности. Кластер для строительства пищевых производств.

ИД 768512

Жилой комплекс «Три ветра»  
Видовые квартиры бизнес-класса у залива. Паркинг в подарок!

Р. Нева  
А-111  
Кадетская  
КАД



## Объекты-аналоги

### Аналог 2: <https://www.emls.ru/fullinfo/5/764057.html>

**Продажа под деловую застройку, Невский район, метро Пролетарская, проспект Обуховской Обороны 110Н**

**Описание** | Фото | Карта

ЕML S ID: 764057  
Даты: введена 13.02.2018, изменена 26.04.2018  
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Невский Обуховской Обороны пр., 110Н  
Метро: Пролетарская (пеш 2м) 300 м.  
Тип объекта: Коммерческая земля  
Категория земель: промышленного назначения  
Назначение: под Деловую застройку  
Возм.назначение: Производство, Склад, Автобизнес  
Цена: пр. – 25 000 тыс.руб.  
Цена за 1 сот.: 360 тыс.руб.  
Налог: НДС не включен  
Наличие арендатора: нет  
Общая площадь: 69,35 сот.  
Земля: –  
Юридический статус:  
Этаж:  
Этажи:  
Сост.помещения:  
Телефонные линии:  
Водоснабжение: есть  
Канализация: есть  
Электроснабжение: есть  
Подъездные пути: асфальтовая дорога

**Примечание**

Участок вытянутой формы на левом берегу Невы (первая линия!) с коммуникациями прямо у метро Пролетарская.  
Идеально под:  
- ресторан,  
- рекреационно-развлекательную площадку,  
- спортивный комплекс  
- лодочную станцию  
Аренда на 49 лет с правом выкупа.  
Имеются две постройки (в т.ч. ангар/склад 500 м2).

**Руслан Пометко** профессионал  
+7 931 358-54-76

**Руслан Пометко** профессионал  
+7 931 358-54-76  
+7 812 983-44-50  
Недвижимость Питер

Жилой комплекс «Звездный дуэт»  
Космические планировки. Цена на старте от 106 000 руб./м2



### Объекты-аналоги

#### Аналог 3: <https://www.emls.ru/fullinfo/5/765417.html>

**Продажа под деловую застройку, Невский район, метро Пролетарская, Октябрьская набережная 122**

**Описание** | Фото | Карта

EMLS ID: 765417  
Даты: введена 26.02.2018, изменена 26.02.2018  
360 Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Невский Октябрьская наб., 122  
Метро: Пролетарская > 1640 м.  
Тип объекта: Коммерческая земля  
Категория земель: промышленного назначения  
Назначение: под Деловую застройку  
Возм.назначение: Производство, Автобизнес  
Цена: пр. – 150 000 тыс.руб.  
Цена за 1 га: 50000 тыс.руб.  
Наличие арендатора: нет  
Общая площадь: 3 га  
Земля: –  
Юридический статус:  
Этаж:  
Этажи:  
Сост.помещения:  
Телефонные линии:  
Водоснабжение: есть  
Канализация: есть  
Теплоснабжение: есть  
Электроснабжение: есть

**Примечание**

Всеволожский район, по границе СПб. Прямоугольный участок под строительство: гипермаркета, ТРЦ, ТРК, спортивное сооружение, видовой офис. Коммуникации к участку подведены, в ближайший год планируется открытие станции метро в непосредственной близости.

**Далия Витта** профессионал  
+7 812 243-00-30  
+7 812 243-00-30  
Эстейт Маркет

**Жилой комплекс NEVA HAUS**  
Элитные квартиры на Петровском острове. Свой ландшафтный парк, своя набережная!

μ. Нева  
Пролетарская  
КАД



## Объекты-аналоги

### Аналог 4: <https://www.emls.ru/fullinfo/5/766169.html>

**Продажа производства, Невский район, метро Ломоносовская, Октябрьская набережная 102лит**

**Дмитрий Пузиков** профессионал  
+7 921 966-35-55  
+7 812 315-00-55  
АН Панорама

**Описание** Фото Карта

EMLS ID: 766169  
Даты: введена 02.03.2018, изменена 18.05.2018  
766 Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Невский Октябрьская наб., 102лит  
Метро: Ломоносовская (тр 5м) > 2270 м.  
Тип объекта: Коммерческая земля  
Категория земель: промышленного назначения  
Назначение: Производство  
Возм.назначение: Склад, Автобизнес, под Деловую застройку  
Цена: пр. – 140 000 тыс.руб.  
Цена за 1 га: 58 823 тыс.руб.  
Налог: УСН (упрощенная система налогообложения)  
Наличие арендатора: нет  
Общая площадь: 2.38 га  
Земля: –  
Юридический статус: Собственность  
Этаж:  
Этажи:  
Сост.помещения:  
Телефонные линии:  
Водоснабжение: есть  
Канализация: есть  
Теплоснабжение: есть  
Электроснабжение: есть  
Подъездные пути: асфальтовая дорога

**Примечание**

Предлагается к продаже производственная площадка, принадлежащая открытому акционерному обществу, представляющая собой земельный участок с комплексом расположенных на нем объектов недвижимости и необходимыми для его эксплуатации коммуникациями энерго- и водоснабжения. Месторасположение площадки: Площадка расположена в Правобережной части Невского района на пересечении Октябрьской набережной и проспекта Большевиков. Такое 5-минутную транспортную х развязок.

Жилой комплекс «Новая Охта» в Санкт-Петербурге  
Квартира с евроотделкой 2,4 млн руб. Школа и садики, м. Гражданский пр.

АН Панорама  
emls.ru  
ID 766169



### Объекты-аналоги

#### Аналог 5: <https://www.emls.ru/fullinfo/5/769923.html>

**Продажа под жилую застройку, Невский район, метро проспект Большевиков, Октябрьская набережная 38БП**

**Роман Папко** профессионал  
 +7 962 684-52-18  
 +7 812 449-35-28  
 Компания Феникс

**EMLS ID:** 769923  
**Дата:** введена 05.04.2018, изменена 05.05.2018  
**Адрес:** Санкт-Петербург адм.ц., Невский Октябрьская наб., 38БП  
**Метро:** Большевиков пр. (пеш 15м) 2370 м.  
**Тип объекта:** Коммерческая земля  
**Категория земель:** земли поселений  
**Назначение:** под Жилую застройку  
**Возм.назначение:** Производство, Склад, Автобизнес, под Деловую застройку  
**Цена:** пр. – 400 000 тыс.руб.  
**Цена за 1 га:** 53191 тыс.руб.  
**Налог:** НДС включен  
**Наличие арендатора:** нет  
**Общая площадь:** 7.52 га  
**Земля:** –  
**Юридический статус:** Собственность  
**Этаж:**  
**Этажи:**  
**Сост.помещения:**  
**Телефонные линии:** есть  
**Водоснабжение:** есть  
**Канализация:** есть  
**Теплоснабжение:** есть  
**Электроснабжение:** есть  
**ЖД пути:** есть  
**Подъездные пути:** асфальтовая дорога

**Примечание**  
 Санкт-Петербург, Октябрьская набережная 38 лит.БП  
 Земельный участок 75234 кв.м. (7,5 Га) с возможным размещением жилых и не жилых площадей. С одной стороны - берег р.Невы, с другой - Дальневосточный проспект и вся инфраструктура. Ближайшее метро пр. Большевиков, а также Новочеркасская и Ладужский вокзал.  
 Рядом, по набережной активно строятся жилые дома известных

**Жилый комплекс «Цивилизация»**  
 Новые улучшенные евро-квартиры! Цена на старте от 77 500 руб./м2

**Расположение от метро:**

#### Корректировка цены по последовательным элементам сравнения

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Исходное значение, руб./кв. м	3 500,00	3 604,90	5 000,00	5 882,35	5 319,15
Поправка на закрытие сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	-9,00	-9,00	-9,00	-9,00	-9,00





	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированное значение, руб./кв. м	3 185,00	3 280,46	4 550,00	5 352,94	4 840,43
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированное значение, руб./кв. м	3 185,00	3 280,46	4 550,00	5 352,94	4 840,43
Дата предложения / сделки	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018
Корректировка, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированное значение, руб./кв. м	3 185,00	3 280,46	4 550,00	5 352,94	4 840,43
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированное значение, руб./кв. м	3 185,00	3 280,46	4 550,00	5 352,94	4 840,43

#### Корректировка цен по независимым элементам сравнения

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная ставка, руб./кв. м	–	3 185,00	3 280,46	4 550,00	5 352,94	4 840,43
Отличие по площади	2 276,00	10 000,00	6 935,00	30 000,00	23 800,00	75 200,00
Корректировка, %	–	12,69	9,41	23,13	20,86	32,61
Инженерная инфраструктура	Отл.	Отл.	Отл.	Отл.	Отл.	Отл.
Корректировка, %	–	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Транспортная доступность	Отл.	Отл.	Отл.	Отл.	Отл.	Отл.
Корректировка, %	–	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Экология	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Корректировка, %	–	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Местоположение	Хор.	Хор.	Хор.	Хор.	Хор.	Хор.
Корректировка, %	–	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Окружение	Хор.	Хор.	Хор.	Хор.	Хор.	Хор.
Корректировка, %	–	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Прочие	Хор.	Хор.	Хор.	Хор.	Хор.	Хор.
Корректировка, %	–	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



При расчёте стоимости оцениваемого объекта для полученных стоимостных величин объектов-аналогов определяется весовой коэффициент в результате пересчета абсолютной суммарной корректировки. Объекту-аналогу, имеющему наименьшее значение абсолютной суммарной корректировки, соответствует наибольший весовой коэффициент, поскольку такой объект имеет параметры, наиболее близкие к оцениваемому объекту. Соответственно, аналог, имеющий наибольшее отклонение от оцениваемого объекта, получает наименьший весовой коэффициент. Данный расчёт позволяет нивелировать разброс стоимостей объектов-аналогов:

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Исходная удельная стоимость, руб./кв. м	3 500,00	3 604,90	5 000,00	5 882,35	5 319,15
Значение, скорректированное по последовательным элементам сравнения, руб./кв. м	3 185,00	3 280,46	4 550,00	5 352,94	4 840,43
Суммарная коррекция цен по независимым элементам сравнения, %	12,69	9,41	23,13	20,86	32,61
Значение, скорректированное по независимым элементам сравнения, руб./кв. м	3 589,18	3 589,15	5 602,42	6 469,56	6 418,89
Общая валовая коррекция (абсолютное значение), руб./кв. м	89,18	15,75	602,42	587,21	1 099,74
Общая валовая коррекция в % от исходной удельной стоимости	2,55	0,44	12,05	9,98	20,68
Весовой коэффициент	0,2145	0,2192	0,1936	0,1981	0,1746

Итоговое значение (И) является суммой произведений скорректированных значений  $C_{3i} = \{3 589,18; 3 589,15; 5 602,42; 6 469,56; 6 418,89\}$  на соответствующие весовые коэффициенты  $K_i = \{0,2145; 0,2192; 0,1936; 0,1981; 0,1746\}$ :

$$И = \sum (C_{3i} \times K_i)$$

Рыночная удельная стоимость составила

$$3 589,18 \times 0,2145 + 3 589,15 \times 0,2192 + 5 602,42 \times 0,1936 + 6 469,56 \times 0,1981 + 6 418,89 \times 0,1746 = 5 043,61$$

а рыночная стоимость оцениваемого объекта –

$$5 043,61 \times 2 276,0 = 11 479 256,36 \text{ руб.}$$

В соответствии с пп. 6 п. 2 статьи 146 «Объект налогообложения» части второй Налогового кодекса РФ не признаются объектом налогообложения (в части налога на добавленную стоимость) операции по реализации земельных участков (долей в них)



## 8.2. Расчёт коэффициента капитализации для земли

Для определения безрисковой ставки использовалась информация о доходности государственных облигаций, размещённая на сайте Банка России (<http://www.cbr.ru/>) и составившая 6,67%:

Кривая бескупонной доходности государственных облигаций						
на 31.05.2018						
Срок до погашения, лет	0.25	0.50	0.75	1.00	2.00	3.00
Доходность, % годовых	6.50	6.56	6.62	6.67	6.81	6.90

*Учитывая неограниченный срок экономической жизни земли, ставка дисконтирования и коэффициент капитализации равны и совпадают с безрисковой ставкой.*

С учётом величин рыночной стоимости участка – 11 479 256,36 руб. – и коэффициента капитализации – 6,67% – рыночная годовая арендная плата за земельный участок составила

$$11\,479\,256,36 \times 6,67\% = 765\,666,40 \text{ руб.}$$

## 8.3. Расчёт зафиксированной в договоре годовой арендной платы, актуализированной на дату оценки

В соответствии с документами

- Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 26.11.2009 №1379 (с изменениями на 13 марта 2018 года) «О мерах по реализации Закона Санкт-Петербурга «О Методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга» (далее также «Постановление»)
- Договор №13/ЗД-03062 от 18.06.2003 аренды земельного участка

актуализированные значения элементов (параметров) формулы сведены в таблицу:

Элемент (параметр) формулы	Величина
$B_s$ – базовая ставка арендной платы	1 204,71 руб. за 1 кв. м в год
$K_{mp}$ – коэффициент местоположения	1,432
$P_s$ – площадь земельного участка	
– под складскую деятельность	1 284 кв. м
– под гостевой общедоступной автостоянкой	992 кв. м
$K_f$ – коэффициент функционального использования	
– для части земельного участка, занимаемой под складскую деятельность	0,25
– для части земельного участка, занимаемой гостевой общедоступной автостоянкой	0,01



Элемент (параметр) формулы	Величина
Кп – коэффициент площади функционального использования	
– для части земельного участка, занимаемой под складскую деятельность	0,45
– для части земельного участка, занимаемой гостевой общедоступной автостоянкой	1,00
Кд – коэффициент динамики рынка недвижимости в 2018 г.	
– с 01.01.2018 по 30.06.2018	1,20
– с 01.07.2018 по 31.12.2018	1,24
Кк – корректирующий коэффициент	1,00

Расчёт зафиксированной в договоре годовой арендной платы, актуализированной на дату оценки, приведён ниже (1,22 – среднее арифметическое значение коэффициентов 1,20 и 1,24 динамики рынка недвижимости в 2018 г.):

$$1\ 204,71 \times (1,432 \times 1\ 284 \times 0,25 \times 0,45 \times 1,20 \times 1,00 + 1,432 \times 992 \times 0,01 \times 1,00 \times 1,20 \times 1,00) = 324\ 898,24 \text{ руб.}$$

#### 8.4. Расчёт стоимости права аренды земельного участка

Расчёт стоимости права аренды земельного участка был выполнен методом дисконтированных денежных потоков на оставшийся период действия договора аренды с использованием финансовой функции ПС офисной программы Excel.

Функция ПС возвращает приведенную (к текущему моменту, на дату оценки) стоимость инвестиции. Приведенная (нынешняя) стоимость представляет собой общую сумму, которая на настоящий момент равноценна ряду будущих выплат.

Синтаксис:

#### ПС(Ставка; Кпер; Плт; Бс; Тип)

Ставка – процентная ставка за период или ставка дисконтирования для объекта аренды (в данном случае – 6,67%);

Кпер – общее число периодов платежей по аннуитету (в данном случае – типичный срок действия договора аренды, = 49 лет);

Плт – выплата (поток доходов), производимая в каждый период и не меняющаяся за все время выплаты ренты (в данном случае – разница между рыночной и зафиксированной в договоре годовыми арендными платами, = 765 666,40 – 324 898,24 = 440 768,16 руб.);

Бс – требуемое значение будущей стоимости или остатка средств после последней выплаты (в данном случае отсутствует, = 0);

Тип – число 0 или 1, обозначающее, когда должна производиться выплата.

Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка сведён в таблицу:

Параметр	Величина
Ставка – процентная ставка за период или ставка дисконтирования для объекта аренды	6,67%
Кпер – общее число периодов платежей по аннуитету	49 лет
Плт – выплата (поток доходов), производимая в каждый период и не меняющаяся за все время выплаты ренты	440 768,16 руб.
Бс – требуемое значение будущей стоимости или остатка средств после последней выплаты	0
Тип – число 0 или 1, обозначающее, когда должна производиться выплата	1
Рыночная стоимость права аренды земельного участка	6 751 097,62 руб.



## 9. Согласование результатов расчётов стоимости объекта оценки

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого имущества является сопоставление расчётных стоимостей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости права собственности на объекты оценки по состоянию на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчётов.

Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- Способность соответствующего подхода к оценке учитывать текущую конъюнктуру рынка недвижимости;
- Наличие, полнота и достоверность исходной информации для расчёта стоимости оцениваемого объекта в рамках соответствующего подхода к оценке;
- Способность соответствующего подхода к оценке учитывать особенности и специфику оцениваемого объекта;
- Способность соответствующего подхода к оценке учитывать действительные намерения и цели типичного покупателя, арендатора, продавца, арендодателя, прочие реалии спроса-предложения.

### Затратный подход

Затратный подход наиболее логично применим к оценке развивающихся объектов рынка. При анализе стоимости объектов недвижимости подход применяется, поскольку он менее других подвержен субъективным влияниям и даёт объективные сведения о величине восстановительной стоимости и износов. Однако, Затратный подход практически не учитывает основные ценообразующие факторы стоимости объектов недвижимости, такие, как доходность и стоимость аналогов.

### Доходный подход

Этот подход, как правило, применяется при оценке объектов, приносящих доход. Наиболее сложной проблемой при его применении является выявление потока чистого операционного дохода от объекта, выявление соответствующих ставки дисконта и коэффициента капитализации для последующего применения их к чистому операционному доходу.

### Сравнительный подход

Наиболее точно отражает рыночную ситуацию в том случае, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом и проведения статистической обработки данных. Единицы сравнения, извлечённые из данных о сопоставимых продажах, могут быть применены к оцениваемому объекту для определения его расчётной стоимости. Единственным существенным недостатком этого подхода является факт отсутствия двух полностью идентичных объектов. Они могут совпадать по некоторым характеристикам, но, в конечном итоге, Исполнитель всегда привносит в анализ определённую долю субъективности, что снижает достоверность результатов.

Способность каждого из использованных подходов учитывать соответствующий критерий оценивалась по качественной шкале «отлично» – «очень хорошо» – «хорошо» – «удовлетворительно» – «неудовлетворительно» с числовыми значениями 5,4,3,2 и 1 соответственно:

- «Отлично»,5: подход полностью учитывает параметры соответствующего критерия; незначительные изменения параметров или исходных значений соответствующего критерия влекут за собой значительные изменения рыночной стоимости, отражаемые данным подходом; корреляция параметров соответствующего критерия с результатами расчётов в рамках данного подхода очень высока; результаты расчётов в рамках данного подхода «совершенно эластичны» по данному критерию;
- «Очень хорошо»,4: подход очень хорошо учитывает параметры соответствующего критерия; изменения параметров или исходных значений соответствующего критерия влекут за собой соответствующие изменения рыночной стоимости, отражаемые данным подходом; корреляция параметров соответствующего критерия с результатами расчётов в рамках данного подхода высока; результаты расчётов в рамках данного подхода «сильно эластичны» по данному критерию;
- «Хорошо»,3: подход хорошо учитывает параметры соответствующего критерия; существенные изменения параметров или исходных значений соответствующего критерия влекут за собой значимые изменения



рыночной стоимости, отражаемые данным подходом; корреляция параметров соответствующего критерия с результатами расчётов в рамках данного подхода заметна; результаты расчётов в рамках данного подхода «эластичны» по данному критерию;

- «Удовлетворительно»,2: подход слабо учитывает параметры соответствующего критерия; изменения параметров или исходных значений соответствующего критерия мало влияют на изменения рыночной стоимости, отражаемые данным подходом; корреляция параметров соответствующего критерия с результатами расчётов в рамках данного подхода слаба; результаты расчётов в рамках данного подхода «слабо эластичны» по данному критерию;
- «Неудовлетворительно»,1: подход не учитывает параметры соответствующего критерия; изменения параметров или исходных значений соответствующего критерия не влекут за собой изменения рыночной стоимости, отражаемые данным подходом; корреляция параметров соответствующего критерия с результатами расчётов в рамках данного подхода отсутствует; результаты расчётов в рамках данного подхода «неэластичны» по данному критерию.

Ввиду использования только одного подхода для расчёта стоимости объекта оценки необходимость в согласовании результатов отсутствует.

#### Рыночная стоимость объекта оценки:

**Право аренды земельных участков кад. №78:12:0007021:22 и кад. №78:12:0007021:23, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, д.51, участок 10 и участок 11, – по состоянию на 31 мая 2018 г. составляет**

Оцениваемый объект	Рыночная стоимость, руб.
Право аренды земельного участка кад. №78:12:0007021:22 площадью 565 кв. м	3 016 606,32
Право аренды земельного участка кад. №78:12:0007021:23 площадью 2 276 кв. м	6 751 097,62

В соответствии с пп. 15 п. 2 статьи 146 «Объект налогообложения» части второй Налогового кодекса РФ не признаются объектом налогообложения (в части налога на добавленную стоимость) операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами)

В соответствии с п. 30 ФСО №7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчёте об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

С учётом допущения, указанного в Задании на оценку: «Приводить суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объектов оценки, не требуется», – суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объектов оценки, не приводится.

## 10. Расчёт ликвидационной стоимости

Ликвидационная стоимость – 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.

Определяемая оценщиком рыночная стоимость предполагает нормальный период рыночной экспозиции, за который оцененное имущество может быть продано по указанной рыночной стоимости. С сокращением периода рыночной экспозиции вероятность реализации актива по рыночной стоимости снижается. Срочность реализации актива должна обуславливать адекватное снижение уровня стоимости (цены). Таким образом, разница между рыночной и ликвидационной стоимостью определяется, прежде всего, требуемым временем реализации имущества, не говоря о самом факторе вынужденности продажи.

Ликвидационная стоимость объекта оценки может быть рассчитана прямым или косвенным методом.



Прямой метод основывается на сравнительном подходе и может осуществляться или путём прямого сравнения с аналогами, или через статистическое моделирование (корреляционно-регрессионный анализ). Однако данный метод обладает ограниченной применимостью в российских условиях ввиду недостаточности и труднодоступностью информационной базы по ценам сделок в условиях вынужденной продажи (в т. ч. конкурсного производства).

Косвенный метод выражается в расчёте ликвидационной стоимости объекта относительно его рыночной стоимости. Он осуществляется в три этапа: расчёт рыночной стоимости объекта, расчёт скидки на вынужденный характер продажи объекта, расчёт ликвидационной стоимости объекта. В рамках данной работы использовался этот вариант.

$$\text{Срын.} = \text{Сликв.} \times (1 + \text{Кл})$$

Основная трудность в этом случае заключается в расчёте скидки на вынужденный характер продажи (коэффициент ликвидности, скидка на ликвидность)

Исходя из методик определения скидки на ликвидность, коэффициент ликвидности обычно представляется в виде произведения двух составляющих:

$$\text{Кл} = \text{Кв} \times \text{Кэ}$$

Кв – составляющая коэффициента ликвидности, обусловленная влиянием времени (коэффициент фактора времени);

Кэ – составляющая коэффициента ликвидности, обусловленная влиянием рынка (коэффициент фактора рынка).

Для расчета указанной скидки в рамках данного отчета использовался метод Ткачука, предложенный на совместном семинаре РОО и МАОК «Оценка ликвидационной стоимости для нужд судебных приставов и таможни», проходившем 29-30 ноября 1999 года.

#### Метод Ткачука

Данный метод учитывает тот факт, что рассматриваемая скидка зависит от соотношения сроков вынужденной и среднерыночной экспозиции, а также от эластичности спроса на объекты, аналогичные оцениваемым.

Формула расчета по данному методу выглядит следующим образом:

$$\Delta = \left( \frac{t_{\text{эв}}}{t_{\text{эр}}} - 1 \right)^2 \times e^{-A \cdot E}$$

$\Delta$  – скидка, учитывающая ограниченный срок экспозиции и реализацию объектов на открытых торгах;

$t_{\text{эв}}$  – время вынужденной экспозиции;

$t_{\text{эр}}$  – среднерыночное время экспозиции;

$A$  – коэффициент вынужденной продажи;

$E$  – коэффициент эластичности спроса.

Коэффициент вынужденной продажи отражает на сколько процентов происходит снижение стоимости объектов, реализуемых на открытых торгах, по сравнению с их рыночной стоимостью.

Существует два, наиболее часто используемых способа определения коэффициента на вынужденный характер продажи: метод сравнения парных продаж, при котором анализируются цены продажи идентичного имущества в обычных условиях и в сжатые сроки экспозиции, и экспертный метод. Ввиду отсутствия информации о ценах реализации аналогичного оцениваемому имуществу, как в рамках исполнительного производства, так и при рыночных условиях, Оценщик отказался от метода определения коэффициента вынужденной продажи методом парных продаж.

Оценщик обратился к экспертному методу. Как правило, коэффициент на вынужденный характер продажи находится в диапазоне от 0,2 до 0,5 [С.Долгин «Порядок (особенности) проведения оценки ликвидационной стоимости конкурсной массы», статья в журнале «Антикризисное управление»].

Чем ближе значение коэффициента вынужденной продажи к единице, тем меньше  $\Delta$ , то есть скидка, учитывающая ограниченный срок экспозиции и реализацию объектов на открытых торгах.



Основываясь на мнении специалистов, занимающихся реализацией подобного имущества, для оцениваемых объектов Оценщик принял значение коэффициента вынужденной продажи, равным среднему указанного диапазона, т.е., 0,35.

Коэффициент эластичности отражает тесноту взаимосвязи спроса и цены объекта, то есть, на сколько процентов изменится величина спроса на объекты при изменении цены данного объекта на 1%.

В статье «Банковские залоги: неочевидные операционные риски», опубликованной в Методическом журнале «Банковское кредитование» №7 за 2007 год (см. [http://www.reglament.net/bank/credit/2007\\_6\\_article.htm](http://www.reglament.net/bank/credit/2007_6_article.htm)) предложена следующая таблица определения коэффициента эластичности спроса:

<b>РЕКОМЕНДУЕМЫЙ УПРОЩЕННЫЙ ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТА <i>К эл.спр.</i></b>			
<b>Количество потенциальных покупателей объекта</b>	<b>Степень специализации объекта</b>	<b>Подтип спроса</b>	<b>Значение коэффициента <i>К эл.спр.</i></b>
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1,00
	Средняя	Сильноэластичный	1,00
	Значительная	Среднеэластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабоэластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	Определение коэффициента эластичности не имеет смысла

Основываясь на мнении специалистов, занимающихся реализацией подобного имущества, для оцениваемых объектов Оценщик принял количество потенциальных покупателей объектов как «Среднее», а степень специализации как «Среднюю». При этом значение коэффициента эластичности спроса составило 0,76.

В соответствии со ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2017) «Не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия...». Таким образом, ликвидационный срок экспозиции составляет 30 дней (1 мес.).

Принимая во внимание недостаток свободных денежных средств на российском рынке, число потенциальных покупателей такого объекта, степень его специализации, рыночный срок экспозиции объекта оценки, по мнению оценщика, может составлять до 4 месяцев со средним сроком в 2 месяца.

Полученные значения представлены в нижеследующей таблице:

<b>Параметр</b>	<b>Величина</b>
Рыночное время экспозиции оцениваемого объекта, мес.	2
Время вынужденной экспозиции оцениваемого объекта, мес.	1
Коэффициент вынужденной продажи	0,35
Коэффициент эластичности спроса	0,76
Скидка на вынужденный характер продажи	0,19161

**Таким образом, рыночная и ликвидационная стоимости имущества составили:**

<b>Оцениваемый объект</b>	<b>Рыночная стоимость, руб.</b>	<b>Ликвидационная скидка</b>	<b>Ликвидационная стоимость, руб.</b>
Право аренды земельного участка кад. №78:12:0007021:22 площадью 565 кв. м	3 016 606,32	0,19161	2 438 594,38
Право аренды земельного участка кад. №78:12:0007021:23 площадью 2 276 кв. м	6 751 097,62	0,19161	5 457 519,81





## 11. Результат оценки

На основании информации, анализа, расчетов и выводов, представленных в Отчете об оценке, сделано заключение о том, что

**Рыночная стоимость объекта оценки:**

**Право аренды земельных участков кад. №78:12:0007021:22 и кад. №78:12:0007021:23, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, д.51, участок 10 и участок 11, – по состоянию на 31 мая 2018 г. округленно составляет**

Оцениваемый объект	Рыночная стоимость, руб.
Право аренды земельного участка кад. №78:12:0007021:22 площадью 565 кв. м	3 014 000
Право аренды земельного участка кад. №78:12:0007021:23 площадью 2 276 кв. м	6 732 000

В соответствии с пп. 15 п. 2 статьи 146 «Объект налогообложения» части второй Налогового кодекса РФ не признаются объектом налогообложения (в части налога на добавленную стоимость) операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами)

Отчет составлен 01 июня 2018 г.

Оценщик



М. п.

Шадрин И. Ю.



## 12. Документы Оценщика и Исполнителя

Форма № 51003

Федеральная налоговая служба

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении  
юридического лица  
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БАЛТИЙСКАЯ  
ПРАВОВАЯ ГРУППА"**  
*полное наименование юридического лица*

внесена запись о создании юридического лица

"05"    августа    2014 года  
*(число)*    *(месяц прописью)*    *(год)*

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

1	1	4	7	8	4	7	2	7	3	5	0	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему  
свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом

Межрайонная инспекция Федеральной  
налоговой службы № 15 по  
Санкт-Петербургу  
*наименование регистрирующего органа*

"05"    августа    2014 года  
*(число)*    *(месяц прописью)*    *(год)*

Заместитель начальника  
отдела Межрайонной ИФНС  
России № 15 по  
Санкт-Петербургу

А. А. Леушина

*Подпись, Фамилия, инициалы*

78 №009161314



Страховая Акционерная Компания  
**ЭНЕРГОГАРАНТ**

Северо-Западный филиал

ПОЛИС N 180400-035-000002

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

**Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Балтийская правовая группа»**  
Адрес: 196247, Санкт-Петербург, ул.Бассейная, д.1, к.89  
Банковские реквизиты р/с 40702810532180001555 в Филиале «Санкт-Петербургский»  
АО «АЛЬФА-БАНК», БИК 044030786, к/с 30101810600000000786

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.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00 (Пять миллионов)	0,13	6 500,00 (Шесть тысяч пятьсот)

**Порядок и сроки уплаты страховой премии:** единовременно до 09.02.2018 г.

**Форма уплаты страховой премии:** безналичным перечислением на счет Страховщика

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 180400-035-000002 от 23.01.2018 г, обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

**Настоящий Полис действует с 10 февраля 2018 г. по 09 февраля 2019 г.**

Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:

Договор N 180400-035-000002 от 23.01.2018 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
Генеральный директор ООО «БНГ»  /Кочетов И.Ю./ 	Заместитель директора СЗФ ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»  Истомин А.Ю./ М.П. 

Дата выдачи полиса: 23 января 2018 г.



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**ШАДРИН**  
**Игорь Юрьевич**

ИНН 780202144975

**является членом**

Некоммерческого партнерства  
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой  
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков  
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Приказ Президента НП НКСО от 29 сентября 2006 года №13-ч

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 00544

Дата выдачи 21 февраля 2008 года



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

115035, Москва, Софийская набережная, д.34 «В»; тел./факс (495) 951-0320, 951-5160, 951-5658;  
эл. почта: nprko@nprko.ru; http://www.nprko.ru

**Выписка № 00878 от 21 февраля 2008 года  
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» выдана по заявлению

Шадрин Игорь Юрьевич


о том, что Шадрин Игорь Юрьевич  
является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов – оценщиков»  
и (не) включен в реестр оценщиков 21 февраля 2008 года  
за регистрационным № 00544.

Исполнительный директор



А.О. Буров





**СТРАХОВОЙ ПОЛИС**    **17180B40W3391**    **INSURANCE POLICY**

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
 ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС ВЫДАН СТРАХОВАТЕЛЮ НА ОСНОВАНИИ ЗАЯВЛЕНИЯ НА СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОТ «13» ИЮЛЯ 2017 Г. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1), И УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР СОАО «ВСК» ОТ «05» АВГУСТА 2014 Г. (ПРИЛОЖЕНИЕ № 2; ДАЛЕЕ ТАКЖЕ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

<b>Страхователь (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Шадрин Игорь Юрьевич</b>	
<b>Объект страхования:</b> имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)	
<b>Страховая сумма</b>	<b>Страховая премия</b>
<b>1 500 000 руб. 00 коп. (Один миллион пятьсот тысяч рублей 00 копеек)</b>	<b>3 000 руб. 00 коп. (Три тысячи рублей 00 копеек)</b>
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> <i>(в % от страховой суммы)</i>	<b>0,2%</b>
<b>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ ПОКРЫТИЯ</b>	Согласно разделу 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем: 1. деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств); 2. деятельности по определению кадастровой стоимости, осуществляемой в соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b> «безналичным платежом × единовременно в срок до «21» июля 2017 г.	
<b>Срок действия Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса:</b>	с «16» июля 2017 г. по «15» июля 2018 г. Договор страхования, заключенный в форме настоящего Страхового полиса, вступает в силу с 00 час. 00 мин. «16» июля 2017 г. Договор страхования, заключенный в форме настоящего Страхового полиса прекращается, и никакие выплаты по нему не производятся в случае неуплаты Страхователем страховой премии в размере и сроки, установленные настоящим Страховым полисом, с 00 часов 00 минут дня, следующего за просроченным днем уплаты страховой премии, если Сторонами не заключено письменное дополнительное соглашение в части изменения порядка уплаты страховой премии.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, закрепленной по настоящему Договору страхования, заключенному в форме настоящего Страхового полиса, но не более 1 000 000 (Одного миллиона) рублей.	



Для признания случая страховым требованием Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) должны быть предъявлены к Страхователю в течение срока действия договора страхования и / или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

- 1) Заявление на страхование.
- 2) Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «05» августа 2014 г. СОАО «ВСК».

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

**СТРАХОВЩИК:**  
Страховое акционерное общество «ВСК»

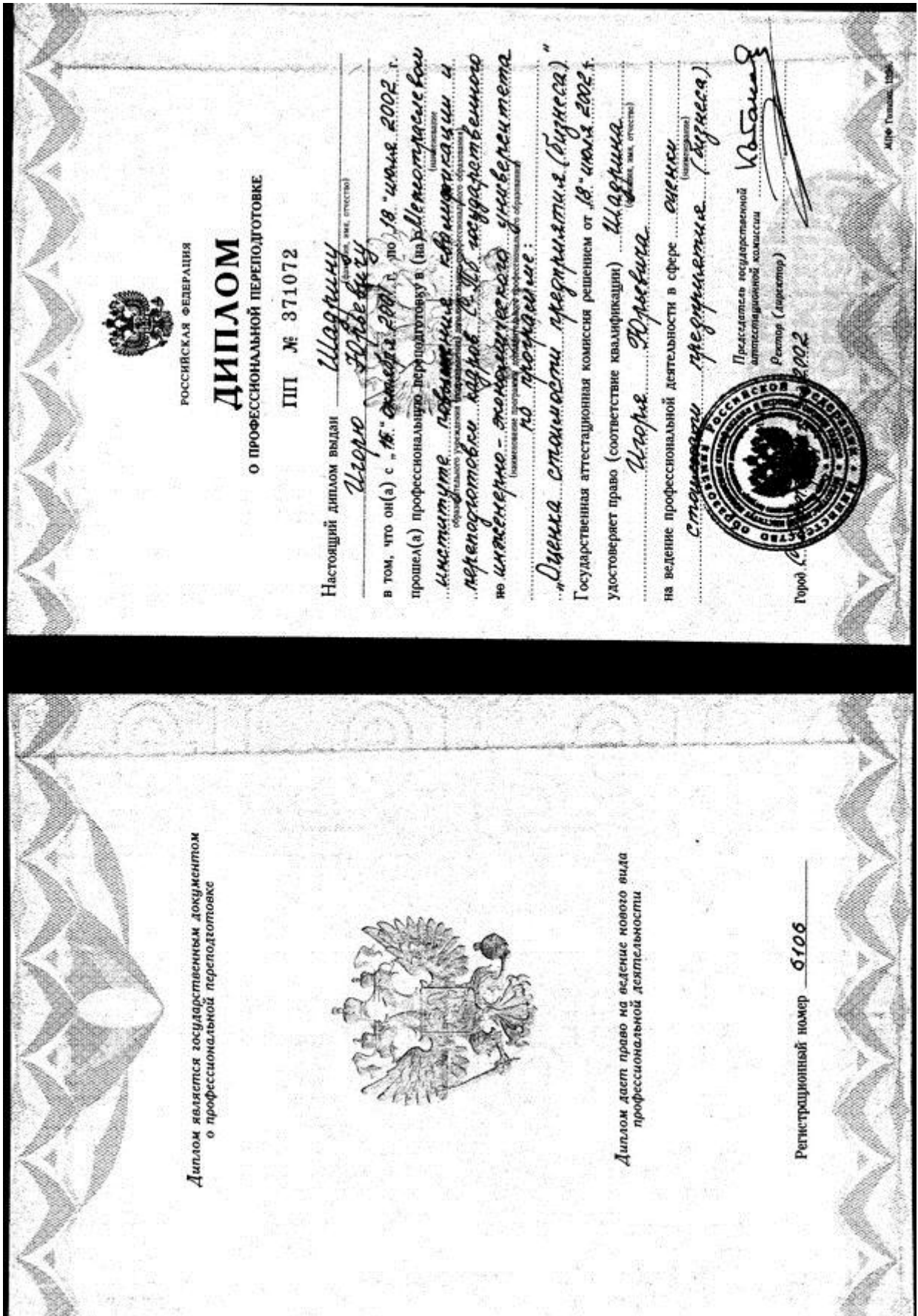
Место нахождения: Российская Федерация,  
121552, г. Москва, ул. Островная, дом 4  
Р./сч.: 40701810600020001241,  
Кор./сч.: 30101810400000000225,  
БИК 044525225  
Банк: Северо-Западный банк ПАО Сбербанк  
Санкт-Петербургский филиал: 197198,  
Санкт - Петербург, Малый пр., П.С., д.3,  
ИНН 7710026574, КПП 781343001  
Р./сч.: 40702810455020100582,  
Кор./сч.: 30101810500000000653,  
БИК 044030653  
Северо-Западный банк ПАО Сбербанк  
г. Санкт-Петербург  
ОКПО: 31090669  
Тел.: 325-14-15,  
Факс: 325-14-16

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Шадрин Игорь Юрьевич

Адрес места жительства (регистрации) на  
основании паспорта: г. Санкт-Петербург, Асафьева,  
д.2, к.1, кв. 8  
Паспортные данные: 40 10 038511  
Выдан: ТП № 14 отдела УФМС России по Санкт-  
Петербургу и Ленинградской обл. в Выборгском  
районе г. Санкт-Петербурга от «28» мая 2010 г.  
Тел. 380-49-22

От имени Страховщика:  
\_\_\_\_\_  
/С.Г. Завгородний /  
М.П.

От имени Страхователя:  
\_\_\_\_\_  
/И.Ю. Шадрин /







**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 005448-1 « 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Шадрину Игорю Юрьевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 16 » марта 20 21 г.

АО «Фирма „Векс“ 2017 г. - филиал Федерального ресурсного центра по организации подготовки управленческих кадров. ИНН 7810377880. ОГРН 1047810001001. Адрес: 196066, Санкт-Петербург, Московский пр., 220 А. Контактный телефон: (812) 642 05 58, (812) 642 36 14. E-mail: info@veks.ru



## 13. Приложения

18 № 78-78-21

### ДОГОВОР № 13/ЗД-03062 аренды земельного участка

18 июня 2003г.

Санкт-Петербург

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", действующий в соответствии с Положением о Комитете в лице начальника Невского районного агентства Головиной Татьяны Борисовны, действующего на основании доверенности председателя КУГИ от 04.01.2003г № 18-42 с одной стороны, и Закрытое акционерное общество "МЕГАЛИТ", именуемый в дальнейшем "Арендатор", в лице генерального директора Чистякова Алексея Петровича, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее Стороны), на основании распоряжение председателя Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга от 27.01.2003 № 58 заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем.

#### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает и использует на условиях аренды земельный участок Зона 5, кадастровый номер № 78:7021:22, находящийся по адресу 193029, г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, д. 51, участок 10, площадью 565 (пятьсот шестьдесят пять ) кв. м., именуемый в дальнейшем "Участок".

1.2. Участок предоставляется для использования под гостевую общедоступную автостоянку и газоны (код - 1.5, 11.4)

Приведенное описание целей использования Участка является окончательным. Изменение цели использования допускается исключительно с согласия Арендодателя.

1.3. Участок относится к землям поселений  
указать категорию земель

#### 2. ОПИСАНИЕ УЧАСТКА

2.1. Границы участка обозначены на прилагаемом к договору плане земельного участка, который является неотъемлемой частью Договора.

2.2. На участке имеются:

а) газоны

(здания, сооружения, коммуникации, в т.ч. подземные и их характеристики)

б) нет

(природные и историко - культурные памятники)

Приведенная характеристика Участка является окончательной. Вся деятельность Арендатора, изменяющая приведенную характеристику, может осуществляться исключительно с разрешения Арендодателя.

#### 3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Настоящий Договор действует по 26 января 2052г. и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

3.2. Условия настоящего Договора распространяются на правоотношения сторон, возникшие с 19 мая 2002г.

3.3. Арендная плата исчисляется с начала срока действия Договора, указанного в п.3.2.

3.4. Величина квартальной арендной платы за Участок, выраженная в условных единицах (У.Е.), составляет: **25.284** (двадцать пять целых и двести восемьдесят четыре тысячных ) У.Е.

Стоимость аренды 1 кв.м в год составляет **0,179** У.Е.

3.5. Арендатор самостоятельно ежеквартально рассчитывает в рублях размер арендной платы, подлежащей перечислению Арендодателю согласно п.3.4. Договора. Сумма платежа определяется исходя из величины одной условной единицы, равной рублевому эквиваленту доллара США по курсу Центрального Банка России на первое число квартала, за который производятся перечисления, если иное не предусмотрено правовыми актами Администрации Санкт-Петербурга.

3.6. В случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации и (или) Санкт -



Петербурга, регулирующих исчисление размера арендной платы, а также вида деятельности Арендатора (в рамках целей использования Участка в соответствии с п.1.2. Договора) Арендодатель вправе изменить размер арендной платы в бесспорном и одностороннем порядке. Новый размер арендной платы устанавливается с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений в Договор. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

3.7. Арендатор перечисляет арендную плату за каждый квартал вперед, не позднее десятого числа первого месяца текущего квартала.

НДС и иные налоги Арендатор уплачивает в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

3.8. При неуплате Арендатором арендной платы в двадцатидневный срок с момента окончания срока платежа, установленного в п.3.7 Договора, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность в установленном порядке.

3.9. Арендная плата по Договору вносится Арендатором на р/с № 40101810200000010001, БИК 044030001 в ГРКЦ ГУ Банка России по г.Санкт-Петербургу. Получатель: ИНН 7811047958, Управление Федерального казначейства Министерства финансов Российской Федерации по Санкт-Петербургу (ИМНС РФ по Невскому району). КБК 2010202.

3.10. Арендная плата за первый подлежащий оплате период в размере **11.947 (одиннадцать целых и девятьсот сорок семь тысячных )** У.Е. вносится в течение двадцати дней со дня подписания Договора. Сумма платежа определяется исходя из величины одной условной единицы, равной рублевому эквиваленту доллара США по курсу Центрального Банка России на первое число квартала, в котором подписан Договор, если иное не установлено правовыми актами Администрации Санкт-Петербурга.

#### 4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1 Арендодатель обязан:

4.1.1. Сообщать Арендатору о решениях органов власти и управления, действующих на дату заключения Договора и регулирующих условия содержания и эксплуатации объектов и границы охраняемых зон объектов, указанных в п.4.3.5. Договора.

4.1.2. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам изменения цели предоставления Участка.

4.1.3. Если иное не предусмотрено договором, не использовать и не предоставлять прав третьей стороне на использование минеральных и водных ресурсов, находящихся на Участке.

4.1.4. Зарегистрировать Договор в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.1.5. Немедленно сверять идентичность представляемых Арендатором документов, указанных в п.4.3.6. Договора, и возвращать ему подлинники платежных поручений (квитанций).

4.2. Арендодатель не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и законодательству.

4.3. Арендатор обязан:

4.3.1. Использовать Участок исключительно в соответствии с целями, указанными в п.1.2. Договора.

4.3.2. Приступить к использованию Участка после получения необходимых разрешений в установленном порядке.

4.3.3. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой и близлежащей территории.

4.3.4. Обеспечить Арендодателю и органам государственного контроля и надзора свободный доступ на Участок, для осмотра Участка и проверки соблюдения условий Договора.

4.3.5. Выполнять на Участке в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации городских подземных и наземных инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов.

4.3.6. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату в размере и порядке, определяемом Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

В случаях, когда арендная плата в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации, подлежит перечислению на счета органов федерального казначейства, Арендатор обязан



в трехдневный срок с момента предъявления в банк поручения либо внесения денежных средств, представить Арендодателю платежные поручения (квитанции) с подлинной отметкой банка, приложив светокопии указанных платежных поручений (квитанций).

4.3.7. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Участку и находящимся на нем объектам, перечисленным в п.2.2 Договора, а также близлежащим участкам ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения Участка и расположенных на нем объектов.

4.3.8. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Участка или его части в уставный капитал предприятия и др.) без письменного разрешения Арендодателя.

4.3.9. Уведомлять Арендодателя о передаче прав собственности на здание, строение, сооружение, расположенные на Участке.

4.3.10. После окончания срока действия Договора передать Участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального, оговоренного в разделе 2 Договора.

4.3.11. В течение двадцати дней с даты вступления в силу настоящего Договора заключить договор на сбор и вывоз бытовых отходов с районным жилищным агентством либо с организацией, предоставляющей такие услуги.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора, виновная Сторона обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством.

5.2. В случае нарушения Арендатором п.п.3.4 и 3.7 Договора начисляется пеня в размере 0.15 процента с просроченной суммы арендных платежей за каждый день просрочки.

5.3. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Арендатором обязанности представить Арендодателю платежные поручения (квитанции) с подлинной отметкой банка (п.п. 4.3.6 Договора) начисляются пени в размере 7 У.Е. за каждый день просрочки.

5.4. В случае нарушения иных условий Договора Арендатор обязан уплатить штраф в размере восьмидесяти процентов от квартальной арендной платы, установленной на момент выявления нарушения.

5.5. Уплата неустойки (штрафа, пени) не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору.

## 6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ СРОКА ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению Сторон. В случае, если до окончания срока действия Договора ни одна из Сторон не уведомит другую Сторону о прекращении Договора, то Договор считается продленным на неопределенный срок.

6.2. Дополнения и изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон, кроме случая, предусмотренного п.3.6. Договора.

6.3. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда при следующих, признаваемых Сторонами существенных, нарушениях Договора:

6.3.1. При использовании Арендатором Участка под цели, не предусмотренные п.1.2 Договора.

6.3.2. При не использовании Арендатором Участка в соответствии с целями, указанными в п.1.2 Договора, в течение одного года с даты вступления Договора в силу.

6.3.3. При возникновении задолженности по внесению арендной платы в течение трех месяцев независимо от ее последующего внесения. Расторжение договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплата неустойки.

6.3.4. В случае двукратного неисполнения (ненадлежащего исполнения) Арендатором обязанности предоставить Арендодателю платежные поручения (квитанции) с подлинной отметкой банка.

6.3.5. При несоблюдении обязанности, предусмотренной в п.4.3.8. Договора.



6.3.6. В случае отсутствия договора, указанного в п.4.3.11 настоящего Договора в течение более чем двух месяцев.

## 7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. В случае передачи в залог здания (сооружения), помещения, принадлежащего Арендатору на праве собственности и расположенном на Участке, одновременно подлежат передаче в залог и право аренды Участка, на что не требуется дополнительного согласия Арендодателя.

7.2. Арендатор перечисляет на р/с, указанный в п. 3.9 Договора, оплату фактического землепользования за период с 03.10.2002г. по 18.05.2003г. в сумме 1667 руб. 32 коп. (одна тысяча шестьсот шестьдесят семь руб. 32 коп.) в месячный срок с даты государственной регистрации договора.

7.3. Арендатор обязан неукоснительно соблюдать Правила благоустройства, обеспечения чистоты и порядка в Санкт-Петербурге и на территориях, подчиненных Санкт-Петербургу, утвержденные распоряжением мэра Санкт-Петербурга от 23.03.1994 года №280-р "Об утверждении Правил благоустройства, обеспечения чистоты и порядка в Санкт-Петербурге и на территориях, подчиненных Санкт-Петербургу".

7.4. Арендатор обязан в месячный срок при изменении вида деятельности представить ведомость инвентаризации по уточненным данным.

## 8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в недельный срок со дня таких изменений.

8.2. Вопросы, неурегулированные Договором, регулируются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга.

8.3. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются судом, арбитражным судом в соответствии с их компетенцией.

8.4. Договор составлен на **пяти** листах и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, находящиеся:

- Комитет по управлению городским имуществом - 1 экз.;
- **Закрытое акционерное общество "МЕГАЛИТ"** - 1 экз.;
- Орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним - 1 экз.;

## 9. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

1. План земельного участка.
2. Расчет арендной платы.

## Юридические адреса Сторон:

Арендодатель:

**Невское районное агентство КУГИ**  
ИНН 7832000076

Адрес: 193131, г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, д. 163, к. 2  
Тел. 568-01-96, 568-01-91 Факс: 568-01-94

Арендатор:

**Закрытое акционерное общество "МЕГАЛИТ"**, зарегистрированное Регистрационной Палатой Санкт-Петербурга 20.06.2001г., свидетельство о государственной регистрации № 153731, перерегистрированное решением Регистрационной Палаты администрации Санкт-Петербурга от 28.06.2002 г. № 283507, зарегистрированное Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Приморскому району Санкт-Петербурга 18.10.2002г., свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным № 1027807570284



ИНН 7814120170

Юридический адрес: Российская Федерация, Санкт-Петербург  
Фактический адрес: 197374, г. Санкт-Петербург, Торфяная дорога, д. 17, литер А  
р-с № 40702810939000003382 к/с № 3010181020000000791 БИК: 044030791  
в ОАО "Промышленно-строительный банк" ОПЕРУ-5 КБ  
Тел. 3261929 Факс.3261929

Подписи сторон:

От Арендатора:

Генеральный директор  
Миняев А.И.



*с протоколом  
разногласий*

От Арендодателя:

Начальник агентства  
Головина Т.Б.

Юрист:

Косоротова Е.В.

Исполнитель: Татаренко Т.А. 568-01-92



## ПРОТОКОЛ

разногласий к договору № 13/ЗД-03062 от 18 июня 2003 г.  
между КУГИ Санкт-Петербурга и ЗАО «Мегалит»

Санкт-Петербург

19 июня 2003 г.

### Редакция Арендодателя

### Редакция Арендатора

Пункт 2.2. подпункт «а» и «б»

Пункт 2.2. подпункт «а» и «б» изложить :  
«На участке имеется асфальтовая площадка  
и газон»

Далее по тексту договора.

Пункт 4.3.8. по тексту договора

Пункт 4.3.8. изложить:

«Арендатор земельного участка вправе передать  
свои права и обязанности по Договору третьему  
лицу, в том числе отдать арендные права в залог  
и внести их в качестве вклада в уставной капитал  
хозяйственного товарищества либо общества или  
паевого взноса в производственный кооператив  
в пределах срока Договора без согласия  
собственника (Арендодателя) земельного участка  
при условии его уведомления. В указанных случаях  
ответственным по Договору перед Арендодателем  
становится новый Арендатор земельного участка  
(исключение передача арендных прав в залог). При  
этом заключение нового договора аренды  
земельного участка не требуется». (Статья 22  
пункт 5 Земельного Кодекса РФ).

«Арендатор земельного участка имеет право  
передать арендованный земельный участок в  
субаренду в пределах срока действия Договора  
без согласия собственника (Арендодателя) при  
условии его уведомления. На субарендатора  
распространяются все права Арендатора по  
настоящему Договору».

(Статья 22 пункт 6 ЗК РФ).

Пункт 4.3.11. по тексту договора.

Пункт 4.3.11. изложить:

«Арендатор за свой счет осуществляет сбор и  
вывоз бытовых отходов с арендуемого  
земельного участка».

Пункт 6.3.5 по тексту договора .

Пункт 6.3.5 исключить.

Пункт 6.3.6 по тексту договора

Пункт 6.3.6 исключить

От Арендатора  
Генеральный директор  
ЗАО «МЕГАЛИТ»  
А.П. Чистяков  
«19» июня 2003 г.



От Арендодателя  
Начальник агентства КУГИ

Т.Б. Головина

«19» июня 2003 г.



**ПРОТОКОЛ**  
согласования разногласий,  
возникших при заключении договора аренды земельного участка  
№ 13/зд-03062 от 18.06.2003 г.

Санкт-Петербург

04 июля 2003 года

При согласовании разногласий присутствовали:

От Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга –  
начальник Невского районного агентства Головина Т.Б. (доверенность № 18-42 от  
04.01.2003 г.)

От ЗАО «МЕГАЛИТ» - генеральный директор Чистяков А.П.

В ходе проведенных переговоров стороны пришли к следующему:

1. Подпункты «а» и «б» п. 2.2 принимаются в редакции арендатора.
2. Абзац 1 п. 4.3.8 принимается в редакции арендатора.
3. Абзац 2 п. 4.3.8 принимается в следующей редакции:  
«При сдаче Участка или его части в субаренду арендатор обязан представить  
арендодателю копию договора субаренды и ведомость инвентаризации земельного  
участка по функциональному использованию, выполненную ГУИОН на дату  
заключения договора субаренды.  
В случае изменения функционального использования Участка в результате  
заключения договора субаренды арендодатель вправе изменить величину арендной  
платы в одностороннем порядке»
4. П. 4.3.11 принимается в редакции арендатора.
5. П. 6.3.5 принимается в редакции арендодателя
6. П. 6.3.6 принимается в следующей редакции:  
«6.3.6. В случае невыполнения обязанности, предусмотренной п. 4.3.11».

От Арендодателя

Начальник Невского  
районного агентства

Головина



От Арендатора

Генеральный директор

Чистяков А.П.



4 июля 2003г.





Приложение к \_\_\_\_\_

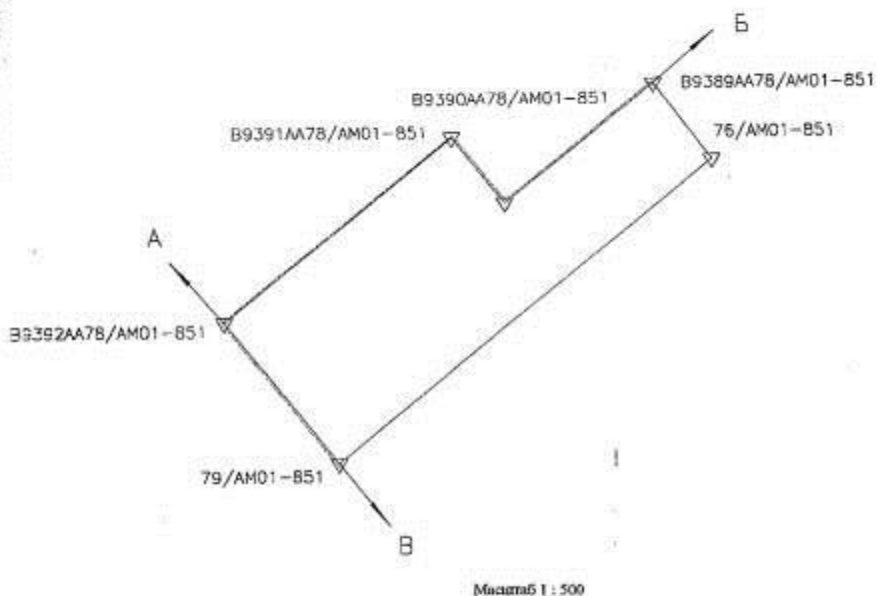
**П Л А Н**

**границ земельного участка**

Адрес: 192029, г. Санкт - Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 51, (участок 10)

Площадь 565 кв. м

Кадастровый номер 78: 7021: 22



**Описание границ смежных землепользований:**

- От А до Б — земель ЗАО «Мегалит»
- От Б до В — земель общего пользования (Большой Смоленский проспект)
- От В до А — земель ЗАО «Мегалит»

Государственный земельный кадастр



План составил:  
инженер-геодезист ООО «МАН»





**РАСЧЕТ**  
 арендной платы за земельный участок

к договору № 13/ЗД-03062 от 18.06.2003

Арендатор: Закрытое акционерное общество "МЕГАЛИТ"

Адрес земельного участка:

193029, г. Санкт-Петербург, проспект Озучовской Обороны, д. 51, участок 10

Площадь участка на основании:

Распоряжение КГА С-Пб от 27.01.2003г. № 58

составляет: 565.00 кв.м. (пятьсот шестьдесят пять кв.м. )

№	Зона	Зона	Площадь, кв.м.	Площадь ЗОРИ	Ставка, кв.м. в год	Классификаторы										Классификация земельного участка				
						К1	К2	К3	К4	К5	К6	К7	К8	К9	К10					
1	Зона 5	1.5	121.0000	0	0.057	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.724
2	Зона 5	11.4	444.0000	0	0.203	1.00	1.00	1.00	1.00	0.750	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	23.600
<b>Итого:</b>			<b>565.00</b>																	<b>25.204</b>

двадцать пять целых и двести восемьдесят четыре тысячных У.Е.

Стоимость аренды одного кв.м. в год составляет:

ноль целых и сто семьдесят девять тысячных У.Е.

На данном земельном участке иная деятельность не осуществляется.

Дата расчета: 18.06.2003

Расчет арендной платы произвел:

Татаренко Т.А.



## РАСЧЕТ

оплаты фактического землепользования к  
договору от 18.06.2003 № 13/ЗД-03062

1. За пользование земельным участком площадью 565.00 кв. м.,  
за период с 03.10.2002г. по 18.05.2003г.
2. Величина квартальной арендной платы - 25.284 У.Е.
3. Арендная плата за 4 квартал 2002г:  
Величина арендной платы (03.10.2002-31.12.2002) – 24.734 У.Е.  
У.Е. = 25.60 руб.  
Сумма арендной платы:  $25.60 * 24.734 = 633.19$  руб.
4. Арендная плата за 1 квартал 2003г:  
У.Е. = 26.50 руб.  
Сумма арендной платы:  $26.50 * 25.284 = 670.03$  руб.
5. Арендная плата за 2 квартал 2003г:  
Величина арендной платы (01.04.2003-18.05.2003) – 13.337 У.Е.  
У.Е. = 26.50 руб.  
Сумма арендной платы:  $26.50 * 13.337 = 364.10$  руб.
6. Сумма оплаты за фактическое землепользование за период с 03.10.2002 по  
18.05.2003 составляет 1667 руб. 32коп. (одна тысяча шестьсот шестьдесят  
семь руб. 32 коп.)

Расчет арендной платы произвел: Татаренко Т.А.



Прошито  
10 листов  
Начальник Невского  
РА КУГИ  
*Т.Б. Головина*  
Т.Б. Головина

A circular official stamp of the Federal Bureau of Investigation (FBI) of the Russian Federation is located below the handwritten text. The stamp contains the text 'ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ПОСЛЕДСТВЕННОГО СЛЕДСТВИЯ' and 'РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ' around the perimeter, with a central emblem.



Государственное учреждение юстиции  
«Городское бюро регистрации права на недвижимость»  
Регистрационный отдел № 78  
Произведена государственная регистрация

*аренда*  
кад. № 78-7021-22  
« 08 » августа 2003 г.г.  
№ регистрации 78-01-179/2003-269-1

*Семин Е.А.* Семин Е.А.



В  
настоящем  
документе  
подпись  
подлинна



74  
11-2476

**ДОГОВОР № 13/ЗД-03063**  
**аренды земельного участка**

18 июня 2003г.

Санкт-Петербург

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", действующий в соответствии с Положением о Комитете в лице начальника Невского районного агентства Головиной Татьяны Борисовны, действующего на основании доверенности председателя КУГИ от 04.01.2003г № 18-42 с одной стороны, и Закрытое акционерное общество "МЕГАЛИТ", именуемый в дальнейшем "Арендатор", в лице генерального директора Чистякова Алексея Петровича, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее Стороны), на основании Распоряжения председателя Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга от 27.01.2003 №58 заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает и использует на условиях аренды земельный участок **Зона 5**, кадастровый номер № **78:7021:23**, находящийся по адресу **193029, г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, д. 51, участок 11, площадью 2276 (две тысячи двести семьдесят шесть ) кв. м.**, именуемый в дальнейшем "Участок".

1.2. Участок предоставляется для использования под складскую деятельность, гостевая общедоступную автостоянку (код - 3.2 ,11.4 )

Приведенное описание целей использования Участка является окончательным. Изменение цели использования допускается исключительно с согласия Арендодателя.

1.3. Участок относится к землям поселений  
указать категорию земли

**2. ОПИСАНИЕ УЧАСТКА**

2.1. Границы участка обозначены на прилагаемом к договору плане земельного участка, который является неотъемлемой частью Договора.

2.2. На участке имеются:

а) нет

(здания, сооружения, коммуникации, в т.ч. подземные и их характеристики)

б) нет

(природные и историко - культурные памятники)

в) Зоны особого режима использования:

- Охранная зона газораспределительной сети – 11 кв.м.

Приведенная характеристика Участка является окончательной. Вся деятельность Арендатора, изменяющая приведенную характеристику, может осуществляться исключительно с разрешения Арендодателя.

**3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

3.1. Настоящий Договор действует по **26 января 2052г.** и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

3.2. Условия настоящего Договора распространяются на правоотношения сторон, возникшие с **19 мая 2003г.**

3.3. Арендная плата исчисляется с начала срока действия Договора, указанного в п.3.2.

3.4. Величина квартальной арендной платы за Участок, выраженная в условных единицах (У.Е.), составляет: **1380.700 (одна тысяча триста восемьдесят целых и семь десятых ) У.Е.**  
Стоимость аренды 1 кв.м в год составляет **2.427 У.Е.**

3.5. Арендатор самостоятельно ежеквартально рассчитывает в рублях размер арендной платы, подлежащей перечислению Арендодателю согласно п.3.4. Договора. Сумма платежа определяется исходя из величины одной условной единицы, равной рублевому эквиваленту доллара США по курсу Центрального Банка России на первое число квартала, за который производится перечисления, если иное не предусмотрено правовыми актами Администрации Санкт-Петербурга.

3.6. В случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации и (или) Санкт - Петербурга, регулирующих исчисление размера арендной платы, а также вида деятельности Арендатора (в рамках целей использования Участка в соответствии с п.1.2. Договора) Арендодатель



вправе изменить размер арендной платы в беспорном и одностороннем порядке. Новый размер арендной платы устанавливается с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений в Договор. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

3.7. Арендатор перечисляет арендную плату за каждый квартал вперед, не позднее десятого числа первого месяца текущего квартала.

НДС и иные налоги Арендатор уплачивает в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

3.8. При неуплате Арендатором арендной платы в двадцатидневный срок с момента окончания срока платежа, установленного в п.3.7 Договора, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность в установленном порядке.

3.9. Арендная плата по Договору вносится Арендатором на р/с № 4010181020000010001, БИК 044030001 в ГРКЦ ГУ Банка России по г.Санкт-Петербургу. Получатель: ИНН 7811047958, Управление Федерального казначейства Министерства финансов Российской Федерации по Санкт-Петербургу (ИМНС РФ по Невскому району). КБК 2010202.

3.10. Арендная плата за первый подлежащий оплате период в размере **652.419 (шестьсот пятьдесят две целые и четыреста девятнадцать тысячных) У.Е.** вносится в течение двадцати дней со дня подписания Договора. Сумма платежа определяется исходя из величины одной условной единицы, равной рублевому эквиваленту доллара США по курсу Центрального Банка России на первое число квартала, в котором подписан Договор, если иное не установлено правовыми актами Администрации Санкт-Петербурга.

#### 4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1 Арендодатель обязан:

4.1.1. Сообщать Арендатору о решениях органов власти и управления, действующих на дату заключения Договора и регулирующих условия содержания и эксплуатации объектов и границы охраняемых зон объектов, указанных в п.4.3.5. Договора.

4.1.2. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам изменения цели предоставления Участка.

4.1.3. Если иное не предусмотрено договором, не использовать и не предоставлять прав третьей стороне на использование минеральных и водных ресурсов, находящихся на Участке.

4.1.4. Зарегистрировать Договор в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.1.5. Немедленно сверять идентичность представляемых Арендатором документов, указанных в п.4.3.6. Договора, и возвращать ему подлинники платежных поручений (квитанций).

4.2. Арендодатель не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и законодательству.

4.3. Арендатор обязан:

4.3.1. Использовать Участок исключительно в соответствии с целями, указанными в п.1.2. Договора.

4.3.2. Приступить к использованию Участка после получения необходимых разрешений в установленном порядке.

4.3.3. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой и близлежащей территории.

4.3.4. Обеспечить Арендодателю и органам государственного контроля и надзора свободный доступ на Участок, для осмотра Участка и проверки соблюдения условий Договора.

4.3.5. Выполнять на Участке в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации городских подземных и наземных инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов.

4.3.6. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату в размере и порядке, определяемом Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

В случаях, когда арендная плата в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации, подлежит перечислению на счета органов федерального казначейства, Арендатор обязан в трехдневный срок с момента предъявления в банк поручения либо внесения денежных средств, представить Арендодателю платежные поручения (квитанции) с подлинной отметкой банка,



приложить сертификаты указанных платежных поручений (квитанций).

4.3.7. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Участку и находящимся на нем объектам, перечисленным в п.2.2 Договора, а также близлежащим участкам ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения Участка и расположенных на нем объектов.

4.3.8. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Участка или его части в уставный капитал предприятия и др.) без письменного разрешения Арендодателя.

4.3.9. Уведомлять Арендодателя о передаче прав собственности на здание, строение, сооружение, расположенные на Участке.

4.3.10. После окончания срока действия Договора передать Участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального, оговоренного в разделе 2 Договора.

4.3.11. В течение двадцати дней с даты вступления в силу настоящего Договора заключить договор на сбор и вывоз бытовых отходов с районным жилищным агентством либо с организацией, предоставляющей такие услуги.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора, виновная Сторона обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством.

5.2. В случае нарушения Арендатором пп.3.4 и 3.7 Договора начисляется пени в размере 0.15 процента с просроченной суммы арендных платежей за каждый день просрочки.

5.3. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Арендатором обязанности представить Арендодателю платежные поручения (квитанции) с подлинной отметкой банка (п.п. 4.3.6 Договора) начисляются пени в размере 7 У.Е. за каждый день просрочки.

5.4. В случае нарушения иных условий Договора Арендатор обязан уплатить штраф в размере восьмидесяти процентов от квартальной арендной платы, установленной на момент выявления нарушения.

5.5. Уплата неустойки (штрафа, пени) не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору.

## 6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ СРОКА ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению Сторон. В случае, если до окончания срока действия Договора ни одна из Сторон не уведомит другую Сторону о прекращении Договора, то Договор считается продленным на неопределенный срок.

6.2. Дополнения и изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон, кроме случая, предусмотренного п.3.6 Договора.

6.3. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда при следующих, признаваемых Сторонами существенных, нарушениях Договора:

6.3.1. При использовании Арендатором Участка под цели, не предусмотренные п.1.2 Договора.

6.3.2. При не использовании Арендатором Участка в соответствии с целями, указанными в п.1.2 Договора, в течение одного года с даты вступления Договора в силу.

6.3.3. При возникновении задолженности по внесению арендной платы в течение трех месяцев независимо от ее последующего внесения. Расторжение договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате неустойки.

6.3.4. В случае двукратного неисполнения (ненадлежащего исполнения) Арендатором обязанности предоставить Арендодателю платежные поручения (квитанции) с подлинной отметкой банка.

6.3.5. При несоблюдении обязанности, предусмотренной в п.4.3.8. Договора.

6.3.6. В случае отсутствия договора, указанного в п.4.3.11 настоящего Договора в течение более чем двух месяцев.





#### 7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. В случае передачи в залог здания (сооружения), помещения, принадлежащего Арендатору на праве собственности и расположенном на Участке, одновременно подлежит передаче в залог и право аренды Участка, на что не требуется дополнительного согласия Арендодателя.

7.2. Арендатор перечисляет на р/с, указанный в п. 3.9 Договора, оплату фактического землепользования за период с 03.10.2002г. по 18.05.2003 в сумме 91048 руб. 16 коп. (девятисто одна тысяча сорок восемь руб. 16 коп.) в одномесячный срок с даты государственной регистрации Договора.

7.3. Арендатор обязан неукоснительно соблюдать Правила благоустройства, обеспечения чистоты и порядка в Санкт-Петербурге и на территориях, подчиненных Санкт-Петербургу, утвержденные распоряжением мэра Санкт-Петербурга от 23.03.1994 года №280-р "Об утверждении Правил благоустройства, обеспечения чистоты и порядка в Санкт-Петербурге и на территориях, подчиненных Санкт-Петербургу".

7.4. Арендатор обязан в месячный срок при изменении вида деятельности представить ведомость инвентаризации по уточненным данным.

#### 8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в недельный срок со дня таких изменений.

8.2. Вопросы, неурегулированные Договором, регулируются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга.

8.3. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются судом, арбитражным судом в соответствии с их компетенцией.

8.4. Договор составлен на пяти листах и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, находящихся:

- Комитет по управлению городским имуществом - 1 экз.;
- Закрытое акционерное общество "МЕГАЛИТ" - 1 экз.
- Орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним - 1 экз.;

#### 9. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

1. План земельного участка.
2. Расчет арендной платы.

#### Юридические адреса Сторон:

Арендодатель

**Невское районное агентство КУГИ**  
ИНН 7832000076

Адрес: 193131, г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, д. 163, к. 2  
Тел. 568-01-96, 568-01-91 Факс: 568-01-94

Арендатор

**Закрытое акционерное общество "МЕГАЛИТ"**, зарегистрированное Регистрационной Палатой Санкт-Петербурга 20.06.2001г., свидетельство о государственной регистрации № 153731, перерегистрированное решением Регистрационной Палаты администрации Санкт-Петербурга от 28.06.2002 г. № 283507, зарегистрированное Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Приморскому району Санкт-Петербурга 18.10.2002г., свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным № 1027807570284  
ИНН 7814120170

Юридический адрес: Российская Федерация, Санкт-Петербург

Фактический адрес: 197374, г. Санкт-Петербург, Торфяная дорога, д. 17, литер А



р/с № 40702810939000003382 к/с № 30101810200000000791 БИК: 044030791  
в ОАО "Промышленно-строительный банк" ОПЕРУ-5 КБ  
Тел. 3261929 Факс.3261929

Подписи сторон:

От Арендатора:

Генеральный директор  
Чиряков А.Д.



*с протоколом  
разногласий*

От Арендодателя:

Начальник агентства  
Головина Т.Б.

Юрист:

Косорогова Е.В.

Исполнитель: Татаренко Т.А. 568-01-92



**ПРОТОКОЛ**  
согласования разногласий,  
возникших при заключении договора аренды земельного участка  
№ 13/зд-03063 от 18.06.2003 г.

Санкт-Петербург

04 июля 2003 года

При согласовании разногласий присутствовали:

От Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга –  
начальник Невского районного агентства Головина Т.Б. (доверенность № 18-42 от  
04.01.2003 г.)

От ЗАО «МЕГАЛИТ» - генеральный директор Чистяков А.П.

В ходе проведенных переговоров стороны пришли к следующему:

1. Подпункты «а» и «б» п. 2.2 принимаются в редакции арендатора.

2. Абзац 1 п. 4.3.8 принимается в редакции арендатора.

3. Абзац 2 п. 4.3.8 принимается в следующей редакции:  
«При сдаче Участка или его части в субаренду арендатор обязан представить  
арендодателю копию договора субаренды и ведомость инвентаризации земельного  
участка по функциональному использованию, выполненную ГУИОН на дату  
заключения договора субаренды.

В случае изменения функционального использования Участка в результате  
заключения договора субаренды арендодатель вправе изменить величину арендной  
платы в одностороннем порядке»

4. П. 4.3.11 принимается в редакции арендатора.

5. П. 6.3.5 принимается в редакции арендодателя

6. П. 6.3.6 принимается в следующей редакции:  
«6.3.6. В случае невыполнения обязанности, предусмотренной п. 4.3.11».

От Арендодателя

Начальник Невского  
районного агентства

Головина Т.Б.

От Арендатора

Генеральный директор

Чистяков А.П.



**ПРОТОКОЛ**

разногласий к договору № 13/ЗД-03063 от 18 июня 2003 г.  
между КУГИ Санкт-Петербурга и ЗАО «Мегалит»

Санкт-Петербург

19 июня 2003 г.

Редакция Арендодателя	Редакция Арендатора
Пункт 2.2. подпункт «а» и «б»	Пункт 2.2. подпункт «а» и «б» изложить : «На участке имеется асфальтовая площадка» Далее по тексту договора.
Пункт 4.3.8. по тексту договора	Пункт 4.3.8. изложить: «Арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по Договору третьему лицу, в том числе отдать арендные права в залог и внести их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества либо общества или паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока Договора без согласия собственника (Арендодателя) земельного участка при условии его уведомления. В указанных случаях ответственным по Договору перед Арендодателем становится новый Арендатор земельного участка (исключение передача арендных прав в залог). При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется». (Статья 22 пункт 5 Земельного Кодекса РФ) «Арендатор земельного участка имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока действия Договора без согласия собственника (Арендодателя) при условии его уведомления. На субарендатора распространяются все права Арендатора по настоящему Договору» . (Статья 22 пункт 6 ЖК РФ).
Пункт 4.3.11. по тексту договора.	Пункт 4.3.11. изложить: «Арендатор за свой счет осуществляет сбор и и вывоз бытовых отходов с арендуемого земельного участка».
Пункт 6.3.5 по тексту договора . Пункт 6.3.6 по тексту договора	Пункт 6.3.5 исключить. Пункт 6.3.6 исключить

От Арендатора  
Генеральный директор  
ЗАО «МЕГАЛИТ»  
А.П. Чистяков  
2003 г.  
MEGALITH  
J. S. Co

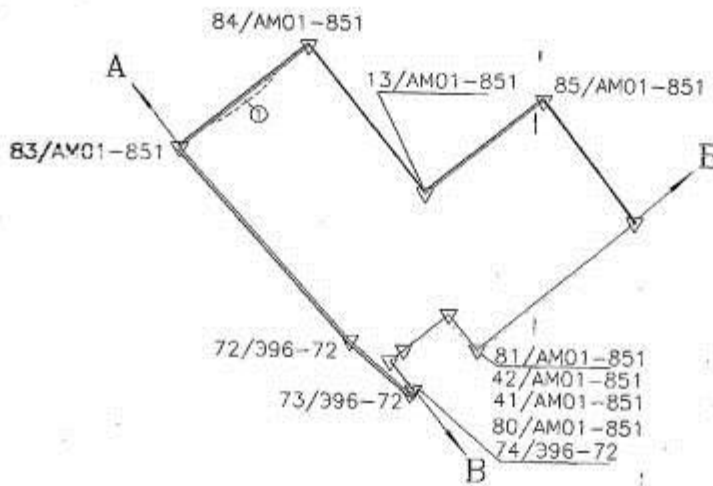
От Арендодателя  
Начальник агентства КУГИ  
Т.Б. Головина  
«    »    2003 г.



Приложение к \_\_\_\_\_

**П Л А Н**  
**границ земельного участка**  
**Адрес: 192029, г. Санкт - Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 51, (участок 11)**

Кадастровый номер 78: 7021:23



Масштаб 1 : 1 000

**Описание границ смежных землепользований:**

- От А до Б — земли АОФТ «Невской запово»
- От Б до В — земли ЗАО «Мегалит»
- От В до А — земли общего пользования (улицы Селова)

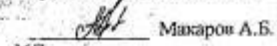
**Зоны особого режима использования**

№ зоны	Тип ограничения	Площадь (кв. м)
1	Охранная зона газораспределительной сети	11

Государственный земельный кадастр

М.П.   
 2003 года

План составил:  
 инженер-геодезист ООО «МАН»

М.П.   
 16 апреля 2003 г.



**РАСЧЕТ**  
 арендной платы за земельный участок

к договору № 13/ЭД-03063 от 18.06.2003  
 Арендатор: Закрытое акционерное общество "МЕГАЛИТ"

Адрес земельного участка:  
 193029, г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, д. 51, участок 11

Площадь участка на основании:  
 Распоряжение ГКА С-Пб от 27.02.2003 № 58  
 составляет: 2276.00 кв.м. (две тысячи двести семьдесят шесть кв.м. )

№	ЗОНА	Класс	Площадь, кв.м.	Площадь, ЗОНА	Ставка 1 кв.м. в год	Кoeffициенты										Суммарная арендная плата
						K1	K2	K3	K4	Tp	Kp	Ko	Ka	Ky	Kz	
1	Зона 5	3.2	1284.0000	0	5.652	1.00	1.00	1.00	1.00	0.732	1.00	1.000	1.000	1.00	1.00	1326.062
2	Зона 5	11.4	992.0000	0	0.203	1.00	1.00	1.00	1.00	0.750	1.00	1.000	1.000	1.00	1.00	52.638
Итого:			2276.00													1380.700

одна тысяча триста восемьдесят целых и семь десятых руб.

Стоимость аренды одного кв.м. в год составляет:  
 две целые и четыреста двадцать семь тысячных руб.

На данном земельном участке иная деятельность не осуществляется.

Дата расчета: 18.06.2003

Расчет арендной платы произвел:

Татаренко Т.А.



## РАСЧЕТ

оплаты фактического землепользования к  
договору от 18.06.2003 № 13/ЗД-03063

1. За пользование земельным участком площадью 2276.00 кв.м.,  
за период с 03.10.2002г. по 18.05.2003г.
2. Величина квартальной арендной платы - 1380.700 У.Е.
3. Арендная плата за 4 квартал 2002г:  
Величина арендной платы (03.10.2002-31.12.2002) – 1350.385 У.Е.  
У.Е. = 25.60 руб.  
Сумма арендной платы:  $25.60 * 1350.385 = 34577.54$  руб.
4. Арендная плата за 1 квартал 2003г:  
У.Е. = 26.50 руб.  
Сумма арендной платы:  $26.50 * 1380.700 = 36588.55$  руб.
5. Арендная плата за 2 квартал 2003г:  
Величина арендной платы (01.04.2003-18.05.2003) – 728.281 У.Е.  
У.Е. = 26.50 руб.  
Сумма арендной платы:  $26.50 * 728.281 = 19882.07$  руб.
6. Сумма оплаты за фактическое землепользование за период с 03.10.2002 по  
18.05.2003 составляет **91048 руб. 16коп.** (девятьсот одна тысяча сорок восемь  
руб. 16 коп.)

Расчет арендной платы произвел: Татаренко Т.А.



аренда  
кар. № 78-7021-23  
08 августа 2003  
78-01-179/2003-266.1

*Смирнов* Смирнов Е.А.



В  
настоящем  
документе  
ИД СМД 001001