



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

объектов недвижимости, расположенных по адресу:
Ленинградская обл., Приозерский район, Громовская волость,
п. Громово

ЗАКАЗЧИК	ООО «Бриз» в лице Конкурсного управляющего Коробова К.В., действующего на основании Устава и Решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 08.11.2016 года по делу А5695841/2015
ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	01 мая 2017 года
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	15 мая 2017 года
ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	01-05/17

Санкт-Петербург
2017 г.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО к отчету об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости

Оценщиками Кивисеппом Б.В. (Член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»), включен в реестр оценщиков 04.02.2008г. за № 00368) и Нестеровым А.В. (Член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»), включен 17.01.2008 г. в реестр оценщиков за № 00316), заключившими трудовой договор с ООО «Эккона-Оценка» и в соответствии с договором №01-05/17 от 01.05.2017г. между ООО «Эккона-Оценка» и ООО «Бриз» (ОГРН № 1027802511769) в лице Конкурсного управляющего Коробова К.В., действующего на основании Устава и Решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 08.11.2016 года по делу А5695841/2015, произведена профессиональная независимая оценка рыночной стоимости объекта недвижимости, земельного участка общей площадью 72 000 кв.м с кадастровым номером 47:03:0809001:49, находящегося по адресу: Ленинградская обл., Приозерский район, Громовская волость, п. Громово,- с расположенными на нем нежилыми зданиями и сооружениями.

Предполагается, что результаты проведенной оценки будут использованы для принятия управленческих решений: продажа имущества должника в порядке ст. 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ.

В процессе оценки мы использовали подходы и методы, наиболее подходящие для данного объекта. Оценочные работы были проведены в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 297 от 20 мая 2015 г., Федеральным стандартом оценки «Цели оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 г., Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 г.; Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г., стандартами Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»), обязательными к применению членами Ассоциации СРО «НКСО» при осуществлении оценочной деятельности.

Наша оценка основывалась на информации об объекте, правоустанавливающих документах и других данных, полученных из открытых и регламентированных источников. При оценке мы исходили из предположения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Нами не проводилась аудиторская или иная проверка финансовой отчетности и прав собственности. Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании наших расчетов, предположений и методологии оценки, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки **01 мая 2017г.** составляет (без учета НДС в части улучшений):

109 800 000 (Сто девять миллионов восемьсот тысяч) рублей.

в том числе:

№№	Наименование	Рыночная стоимость объекта, руб.
1	Земельный участок общей площадью 72 000 кв.м с кадастровым номером 47:03:0809001:49, находящийся по адресу: Ленинградская обл., Приозерский район, Громовская волость, п. Громово	25 000 000
2	Одноэтажное здание котельной, лит. Е, незавершенный строительством объект готовность 88,8%, с условным номером 47-03-12/2001-320	1 300 000
3	Здание хозяйственного блока с гаражом, лит. Ж, Ж-1, незавершенный строительством объект готовность 70,5%, с условным номером 47-03-12/2001-318	4 600 000

№.№	Наименование	Рыночная стоимость объекта, руб.
4	Здание главного корпуса, лит. А, незавершенный строительством объект готовность 56%, с условным номером 47-03-12/2001-316	18 200 000
5	Здание спального корпуса, лит. Б, незавершенный строительством объект готовность 43%, с условным номером 47-03-12/2001-314	43 400 000
6	Здание для обслуживающего персонала, лит. Д, незавершенный строительством объект готовность 61%, с условным номером 47-03-12/2001-312	7 600 000
7	Канализационно-очистные сооружения, лит. З, незавершенный строительством объект готовность 40%, с условным номером 47-03-12/2001-310	8 000 000
8	Трансформаторная подстанция, лит. В, незавершенный строительством объект готовность 98%, с условным номером 47-03-12/2001-308	600 000
9	Водонапорная башня, общая площадь 7,1 кв.м с условным номером 47-47-25/067/2011-028	1 100 000

Отчет выполнен в письменной форме. Основная информация и анализ, использованные для оценки рыночной стоимости объекта, отражены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Генеральный директор
ООО «Эккона-Оценка»

Кивисепп Б. В.

ОГЛАВЛЕНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	2
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	10
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	12
4.1. Особые допущения и допущения и ограничительные условия:	13
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	14
5.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ:	14
5.2. ДРУГИЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	16
5.3. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ)	17
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
6.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
6.2. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	26
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, И ДРУГИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	34
7.1. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ В 4 КВАРТАЛЕ 2016 ГОДА	34
7.2. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В 4 КВАРТАЛЕ 2016 ГОДА	39
7.3. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В 3 КВАРТАЛЕ 2016 ГОДА	43
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	58
9. ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....	60
10. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	65
10.1. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	65
10.1.1. <i>Определение стоимости земельного участка как условно свободного.</i>	77
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И РЕШЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	83
12. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	85
13. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	87
14. ПРИЛОЖЕНИЯ	88
14.1. Документы оценщиков	88
14.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ.....	95

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Данные об объекте оценки	
Объект оценки	<p>Объекты недвижимости, земельный участок общей площадью 72 000 кв.м с кадастровым номером 47:03:0809001:49, находящийся по адресу: Ленинградская обл., Приозерский район, Громовская волость, п. Громово, - с расположенными на нем нежилыми зданиями и сооружениями в составе:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Одноэтажное здание котельной, лит. Е, незавершенный строительством объект готовность 88,8%, с условным номером 47-03-12/2001-320; 2. Здание хозяйственного блока с гаражом, лит. Ж, Ж-1, незавершенный строительством объект готовность 70,5%, с условным номером 47-03-12/2001-318; 3. Здание главного корпуса, лит. А, незавершенный строительством объект готовность 56%, с условным номером 47-03-12/2001-316; 4. Здание спального корпуса, лит. Б, незавершенный строительством объект готовность 43%, с условным номером 47-03-12/2001-314; 5. Здание для обслуживающего персонала, лит. Д, незавершенный строительством объект готовность 61%, с условным номером 47-03-12/2001-312; 6. Канализационно-очистные сооружения, лит. З, незавершенный строительством объект готовность 40%, с условным номером 47-03-12/2001-310; 7. Трансформаторная подстанция, лит. В, незавершенный строительством объект готовность 98%, с условным номером 47-03-12/2001-308; 8. Водонапорная башня, общая площадь 7,1 кв.м с условным номером 47-47-25/067/2011-028.

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Собственность. Зарегистрированные ограничения (обременения): прочие ограничения (обременения) на земельный участок
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Бриз» (ОГРН № 1027802511769)
Текущее использование	Не используется

Сведения об оценке	
Заказчик Оценка	Общество с ограниченной ответственностью «Бриз» (ОГРН № 1027802511769) в лице Конкурсного управляющего Коробова К.В., действующего на основании Устава и Решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 08.11.2016 года по делу А5695841/2015
Основание для проведения оценки:	Договор на проведение оценки № 01-05/17 от 01.05.2017г.
Дата проведения оценки:	01 мая 2017 г.
Дата проведения осмотра объекта:	01 мая 2017 г.
Дата составления отчета:	15 мая 2017 г.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Рыночная \ стоимость
Назначение (задача) оценки:	Предполагается, что результаты проведенной оценки будут использованы для принятия управленческих решений: продажа имущества должника в порядке ст. 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ.

Ответственные исполнители (лица, подписавшие отчет):	Генеральный директор ООО «Эккона-Оценка» Кивисепп Б.В. Оценщик ООО «Эккона-Оценка» Нестеров А.В.
Оцениваемые права:	Право собственности

Результаты оценки, полученные применением различных подходов и итоговое значение рыночной стоимости, руб.	
Стоимость в рамках затратного подхода, руб.	109 846 718
Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	не применялся
Стоимость в рамках доходного подхода, руб.	не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости, руб. без учета НДС в части улучшений (с учетом округления)	109 800 000

В том числе:

№№	Наименование	Рыночная стоимость объекта, руб.
1	Земельный участок общей площадью 72 000 кв.м с кадастровым номером 47:03:0809001:49, находящийся по адресу: Ленинградская обл., Приозерский район, Громовская волость, п. Громово	25 000 000
2	Одноэтажное здание котельной, лит. Е, незавершенный строительством объект готовность 88,8%, с условным номером 47-03-12/2001-320	1 300 000
3	Здание хозяйственного блока с гаражом, лит. Ж, Ж-1, незавершенный строительством объект готовность 70,5%, с условным номером 47-03-12/2001-318	4 600 000
4	Здание главного корпуса, лит. А, незавершенный строительством объект готовность 56%, с условным номером 47-03-12/2001-316	18 200 000
5	Здание спального корпуса, лит. Б, незавершенный строительством объект готовность 43%, с условным номером 47-03-12/2001-314	43 400 000
6	Здание для обслуживающего персонала, лит. Д, незавершенный строительством объект готовность 61%, с условным номером 47-03-12/2001-312	7 600 000
7	Канализационно-очистные сооружения, лит. З, незавершенный строительством объект готовность 40%, с условным номером 47-03-12/2001-310	8 000 000
8	Трансформаторная подстанция, лит. В, незавершенный строительством объект готовность 98%, с условным номером 47-03-12/2001-308	600 000
9	Водонапорная башня, общая площадь 7,1 кв.м с условным номером 47-47-25/067/2011-028	1 100 000

Документы, использовавшиеся в процессе оценки:	<ul style="list-style-type: none"> - Кадастровые паспорта зданий; - Кадастровый паспорт земельного участка; - Технические паспорта зданий; - Свидетельства о государственной регистрации права <p><i>Копии документов использовавшиеся Оценщиками при проведении оценки помещены в приложении к отчету том 2.</i></p>
Обстоятельства, при которых Оценщик в соответствии с действующим законодательством, не имеет права осуществлять оценку:	Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.
Ограничения и пределы	Результаты оценки могут применяться исключительно в целях установленных

применения полученного результата:	заданием на оценку. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
---------------------------------------	---

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	<p>Объекты недвижимости, земельный участок общей площадью 72 000 кв.м с кадастровым номером 47:03:0809001:49, находящийся по адресу: Ленинградская обл., Приозерский район, Громовская волость, п. Громово,- с расположенными на нем нежилыми зданиями и сооружениями в составе:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Одноэтажное здание котельной, лит. Е, незавершенный строительством объект готовность 88,8%, с условным номером 47-03-12/2001-320; 2. Здание хозяйственного блока с гаражом, лит. Ж, Ж-1, незавершенный строительством объект готовность 70,5%, с условным номером 47-03-12/2001-318; 3. Здание главного корпуса, лит. А, незавершенный строительством объект готовность 56%, с условным номером 47-03-12/2001-316; 4. Здание спального корпуса, лит. Б, незавершенный строительством объект готовность 43%, с условным номером 47-03-12/2001-314; 5. Здание для обслуживающего персонала, лит. Д, незавершенный строительством объект готовность 61%, с условным номером 47-03-12/2001-312; 6. Канализационно-очистные сооружения, лит. З, незавершенный строительством объект готовность 40%, с условным номером 47-03-12/2001-310; 7. Трансформаторная подстанция, лит. В, незавершенный строительством объект готовность 98%, с условным номером 47-03-12/2001-308; 8. Водонапорная башня, общая площадь 7,1 кв.м с условным номером 47-47-25/067/2011-028.
Права, учитываемые при оценке объектов оценки	Право собственности.
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки	Не зарегистрировано.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки будут использованы для принятия управленческих решений: продажа имущества должника в порядке ст. 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ.
Вид стоимости	Рыночная.
Дата проведения оценки	01 мая 2017
Документы, содержащие характеристики объектов оценки, предоставленные Оценщику для проведения оценки	<ul style="list-style-type: none"> •Кадастровые паспорта зданий; •Кадастровый паспорт земельного участка; •Технические паспорта зданий; •Свидетельства о государственной регистрации права
Требования к проведению оценки объекта оценки и отчету об оценке	<p>Результаты оценки должны быть представлены Заказчику в виде письменного Отчета об оценке объекта оценки в одном экземпляре и копии отчета заверенной Оценщиком.</p> <p>Отчет выполняется в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, федеральных стандартов оценки, а также Стандартов Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»), обязательных к применению членами Ассоциации СРО «НКСО» при осуществлении оценочной деятельности.</p> <p>Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при выполнении оценки.</p>

	<p>Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, скреплен печатью, а также подписан Исполнителем.</p> <p>Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки, согласно п. 30 ФСО № 7, в отчете не приводить.</p>
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	<p>Оценка производится на основании документов, представленных заказчиком.</p> <p>Экспертиза документов и специальные измерения оценщиками не проводятся;</p> <p>Оценку проводить в предположении - по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц;</p> <p>Результаты оценки могут применяться исключительно в указанных выше целях (см. «Предполагаемое использование результатов оценки»).</p> <p>Объекты, расположенные по одному адресу, и/или формирующие единый комплекс с точки зрения их использования, должны оцениваться как единый комплекс. Т.е. стоимость такого комплекса недвижимости не должна определяться как сумма стоимостей отдельных строений, а должна осуществляться с подбором аналогов в сравнительном подходе для всего комплекса как единого объекта.</p>
Заключительные положения	<p>Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему Заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями всех Сторон.</p>

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ЗАКАЗЧИК	
<p>Общество с ограниченной ответственностью «Бриз» (ОГРН № 1027802511769) в лице Конкурсного управляющего Коробова К.В., действующего на основании Устава и Решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 08.11.2016 года по делу А5695841/2015</p> <p>Юридический адрес 195220, г. Санкт-Петербург, Кушелевская дорога, д. 20 ИНН 7825099106 КПП 780401001 ОГРН 1027802511769 от 16.12.2002</p>	
ОЦЕНЩИКИ	
ФИО	Кивисепп Борис Владимирович
Адрес местонахождения оценщика и адрес электронной почты	195112, Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, дом 18, офис 208/1 arg@ecsona.spb.ru
Сведения о трудовом договоре	Избран на должность Генерального директора на основании Решения общего собрания участников ООО «Эккона-Оценка» (протокол № 10 от 25 июня 2003 года); трудовой договор с Исполнителем № 1 от 01 января 2004 года
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (место нахождения: 119017 г. Москва, ул. Малая Ордынка дом 13, стр. 3), включен в реестр оценщиков 04.02.2008 г. за № 00368
Информация о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Закончил ИПК СПбГИЭУ; диплом ПП № 595659 дата выдачи 30 марта 2005г, срок обучения: февраль 2004 - март 2005 года; курс «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Информация о страховании гражданской ответственности	Ответственность Кивисеппа Бориса Владимировича застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», полис № 7811R/776/00114/6 дата выдачи 10 октября 2016 года, срок действия полиса с 11 октября 2016 по 10 октября 2017 Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	12 лет
ФИО	Нестеров Алексей Владимирович
Адрес местонахождения оценщика и адрес электронной почты	195112, Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, дом 18, офис 208/1 arg@ecsona.spb.ru
Сведения о трудовом договоре	Трудовой договор с ООО «Эккона-Оценка» б/н от 06 сентября 2010 года.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (место нахождения: 119017 г. Москва, ул. Малая Ордынка дом 13, стр. 3), включен 17.01.2008 г. в реестр оценщиков за № 00316
Информация о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Закончил ИПК СПбГИЭУ; диплом ПП № 595642 25.04.2005 г.; срок обучения: 12 февраля 2004 – 25 апреля 2005 года; курс «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Информация о страховании гражданской ответственности	Ответственность Нестерова Алексея Владимировича застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», полис № 7811R/776/00016/6 от 25 января 2016 года на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 1 февраля 2016 г. по 31 января 2017г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2005г.

Юридическое лицо, с которым Оценщики заключили трудовой договор	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Эккона-Оценка»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037821050222
Дата присвоения ОГРН	10 февраля 2003 года
Информация о страховании гражданской ответственности	Ответственность ООО «Эккона-Оценка» застрахована в ОАО «Альфа-Страхование», полис № 7811R/776/00113/6 дата выдачи 10 октября 2016 года, Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Адрес местонахождения и адрес электронной почты	195112, Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, дом 18, офис 208/1 arg@eccona.spb.ru

Заказчик и Оценщик подтверждают соответствие Заказчика, Оценщика(ов) и юридического лица с которым Оценщик заключил трудовой договор положениям статьи 16 «Независимость оценщика и юридического лица», Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

3.1. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.

Сторонние организации и специалисты к проведению настоящей оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Следующие допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки, являются неотъемлемой частью данного отчета:

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к отчету являются неотъемлемой частью Отчета.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем Отчете.
- Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и обстоятельств, предположений и допущений, либо установленных техническим заданием на оценку, либо введенных нижеподписавшимися оценщиками.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщиков и Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к ним, вследствие легального использования настоящего Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки и потери явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщиков и/или Исполнителя.
- От Исполнителя (его персонала и представителей) не требуется появляться в суде или иным образом свидетельствовать в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Оценщики не проводили юридической экспертизы полученных документов и исходили из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Они не несут ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылаются на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество.
- Оценщики не принимают на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты проведения оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость Объекта оценки, если таковые не должны были быть предвидены и учтены оценщиками в процессе выполнения работ.
- Возможные способы использования настоящего Отчета (с учетом возможности содержания в нем информации, которая может расцениваться Заказчиком как конфиденциальная) относятся исключительно к ответственности Заказчика.
- Итоговый результат в Отчете округлен в соответствии с правилами арифметики и сообразно качеству исходных данных. Промежуточные результаты не округляются в целях устранения «наращения» ошибки итогового результата.
- Итоги анализа не могут быть использованы другими лицами и/или в других целях. Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

4.1. Особые допущения и допущения и ограничительные условия:

- Оценка производится на основании документов, представленных заказчиком.
- Экспертиза документов и специальные измерения оценщиками не проводятся.
- Оценка проводится в предположении: по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- Расчеты, проведенные в рамках подходов, выполнены с помощью электронных расчетных таблиц EXCEL. В силу вышеуказанного не все значащие цифры промежуточных расчетов отображены в тексте отчета, и поэтому итоговые расчетные значения в тексте отчета могут незначительно отличаться от расчетов, полученных при помощи использования иных уточненных математических схем.
- Согласно пункту 5 ФСО №7 осмотр Объекта оценки проводится «в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное». Рыночная стоимость Объекта оценки определена по состоянию и в ценах на 01.05.2017, согласно заданию на оценку. Предполагается, что техническое состояние здания не поменялся с момента осмотра до даты оценки.
- Часть информации об объектах-аналогах датирована после даты оценки. В соответствии с п. 8 ФСО №1 «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». Используемая информация, датированная после даты оценки, соответствует сложившимся ожиданиям на рынке, не противоречит данным на дату оценки и подтверждает тенденции, сложившиеся на дату оценки.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются:

- 1) Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- 2) Федеральными стандартами оценки:
 - Федеральным стандартом оценки №1 - "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
 - Федеральным стандартом оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
 - Федеральным стандартом оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
 - Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.
- 3) Стандартами Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»), обязательными к применению членами Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» при осуществлении оценочной деятельности:
 - основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007;
 - СТО СДС СРО НКСО 1.2-2007 "Основные правила деятельности членов СРО НКСО" (КОДЕКС ЭТИКИ);
 - СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки";
 - СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 "Цель оценки и виды стоимости";
 - СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 "Требования к отчету об оценке";
 - СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 "Оценка недвижимости";
 - СТО СДС СРО НКСО 3.9-2015 "Оценка для целей залога".

Обоснованностью применения данных стандартов, служит тот факт, что Оценщик является членом Ассоциации СРО «НКСО».

5.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ:

Субъекты оценочной деятельности - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности (135-ФЗ от 29 июля 1998г.). Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным Федеральным законом 135-ФЗ от 29 июля 1998г.

Основание для проведения оценки - основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки, указанных в статье 5 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ 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.

Стандарты оценочной деятельности Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

– Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки, стандарты и правила оценочной деятельности. Разработка федеральных стандартов оценки осуществляется на основе международных стандартов оценки.

Объект оценки - к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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 N 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. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

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.

Рыночная стоимость объекта оценки¹ – 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.

Инвестиционная стоимость - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Ликвидационная стоимость - это 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.

¹ Понятие рыночной и кадастровой стоимости установлено Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" Статья 3. «Понятие оценочной деятельности»

Кадастровая стоимость - 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 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

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

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.

Отчет об оценке - документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом 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.

5.2. ДРУГИЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Содержание права собственности:²

- Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;

- Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. В том числе, собственник вправе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставляя за собой право владения, пользования и распоряжения имуществом, а так же отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Определение понятия «недвижимость»:³

- 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.

Государственная регистрация недвижимости⁴

- 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.

Балансовая стоимость - стоимость актива по данным бухгалтерских книг организации. Обычно это первоначальная стоимость приобретения актива за вычетом суммы, списанной на амортизацию.

² Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 1, статья 209, принят Государственной Думой 21 октября 1994 года.

³ Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 1, статья 130, принят Государственной Думой 21 октября 1994 года.

⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 1, статья 131, принят Государственной Думой 21 октября 1994 года.

5.3. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ)

Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

5.4. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА.

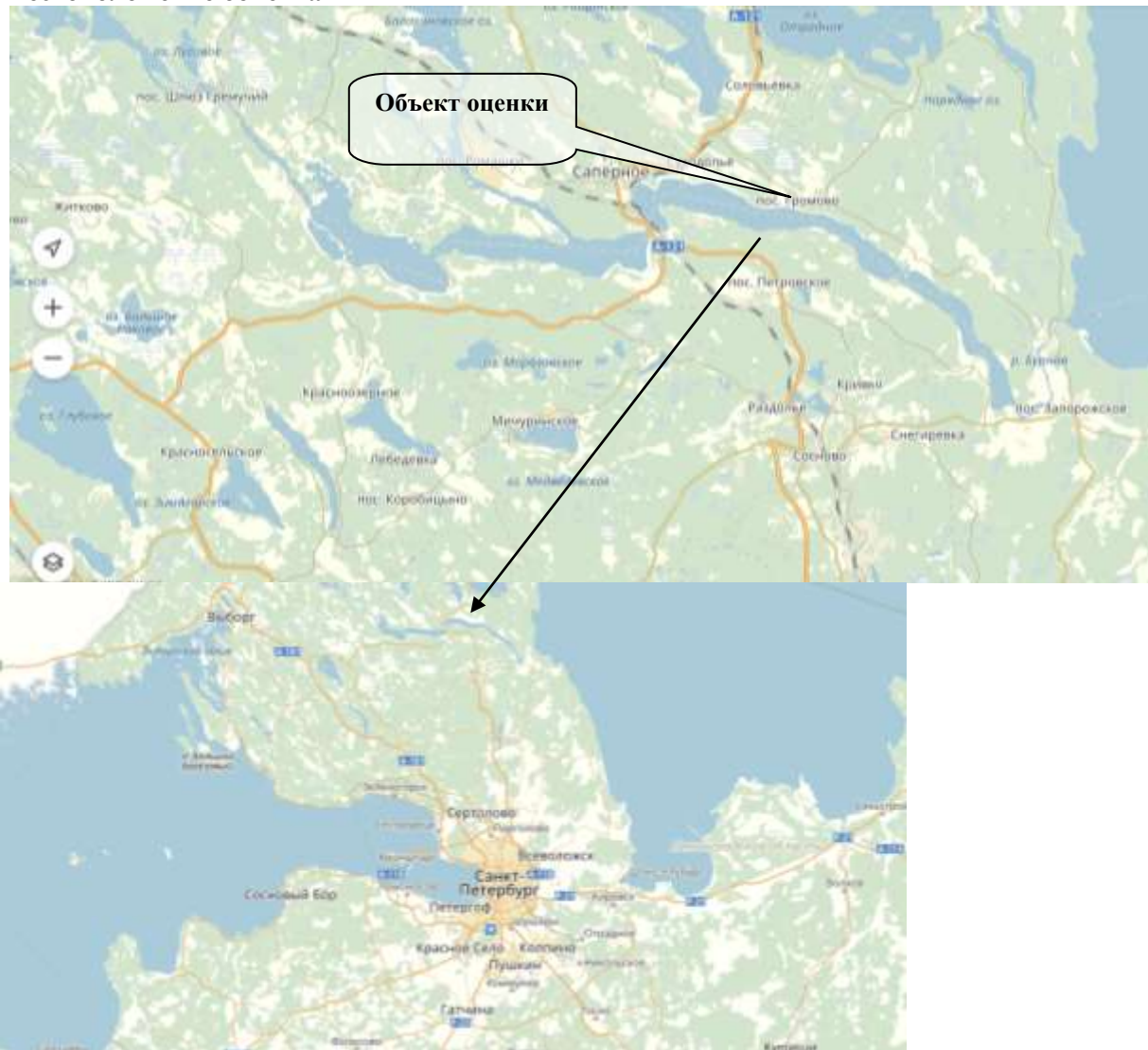
Целью настоящей оценки является определение величины рыночной стоимости **прав собственности** на земельный участок общей площадью 72 000 кв.м с кадастровым номером 47:03:0809001:49, находящийся по адресу: Ленинградская обл., Приозерский район, Громовская волость, п. Громово,- с расположенными на нем нежилыми зданиями и сооружениями.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно заданию на оценку (Приложение №1 к Договору №01-05/17 от 01.05.2017г.) объектом оценки является право собственности на земельный участок общей площадью 72 000 кв.м с кадастровым номером 47:03:0809001:49, находящийся по адресу: Ленинградская обл., Приозерский район, Громовская волость, п. Громово,- с расположенными на нем нежилыми зданиями и сооружениями.

Местоположение объекта



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Объект оценки расположен в поселке Громово в Приозерском районе Ленинградской области.

Удаленность от Санкт-Петербурга около 100 км.

Объект недвижимости земельный участок площадью 72000 кв.м. с расположенными на нем нежилыми зданиями общей площадью 3970,5 кв.м. Объект используется для размещения базы отдыха, на дату оценки не используется.

Доступность автомобильным транспортом – удовлетворительная.

Проезд грузового транспорта не ограничен. Пешеходный поток вблизи объекта оценки – низкий.

Характеристика земельного участка

Площадь участка, кв. м.	72 000
Местонахождение	Ленинградская обл., Приозерский район, Громовская волость, п. Громово
Кадастровый номер	47:03:0809001:49
Вид права	Собственность
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Бриз» (ОГРН № 1027802511769 от 16.12.2002) Юридический адрес 195220, г. Санкт-Петербург, Кушелевская дорога, д. 20 ИНН 7825099106 КПП 780401001
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о регистрации 47-АБ № 325227 от 02.05.2012
Кадастровая стоимость (руб.)	25 206 754,95
Категория земель	Земли особо охраняемых территорий
Разрешённый вид землепользования	Под базу отдыха «Спартак»
Сервитуты и другие ограничения	Прочие ограничения (обременения) согласно свидетельству о государственной регистрации прав
Рельеф местности	Ровный
Форма участка	Многоугольная
Инженерные коммуникации	Данных о подключении нет

План застройки земельного участка

Источник: кадастровый паспорт

Объекты капитального строительства входящие в состав объекта оценки принадлежат на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «Бриз» (ОГРН № 1027802511769 от 16.12.2002)

Юридический адрес 195220, г. Санкт-Петербург, Кушелевская дорога, д. 20
ИНН 7825099106
КПП 780401001.

Также на земельном участке находятся иные строения, права на которые не зарегистрированы в установленном законом порядке.

Сведения об объектах капитального строительства

Наименование	Свидетельство о регистрации права	Существующие ограничения (обременения) права
Одноэтажное здание котельной, лит. Е, незавершенный строительством объект готовность 88,8%, с условным номером 47-03-12/2001-320	Свидетельство о регистрации права 47-АА № 019892 дата выдачи 14 января 2002	Не зарегистрировано
Здание хозяйственного блока с гаражом, лит. Ж, Ж-1, незавершенный строительством объект готовность 70,5%, с условным номером 47-03-12/2001-318	Свидетельство о регистрации права 47-АА № 019893 дата выдачи 14 января 2002	Не зарегистрировано
Здание главного корпуса, лит. А, незавершенный строительством объект готовность 56%, с условным номером 47-03-12/2001-316	Свидетельство о регистрации права 47-АА № 019894 дата выдачи 14 января 2002	Не зарегистрировано
Здание спального корпуса, лит. Б, незавершенный строительством объект готовность 43%, с условным номером 47-03-12/2001-314	Свидетельство о регистрации права 47-АА № 019895 дата выдачи 14 января 2002	Не зарегистрировано
Здание для обслуживающего персонала, лит. Д, незавершенный строительством объект готовность 61%, с условным номером 47-03-12/2001-312	Свидетельство о регистрации права 47-АА № 019896 дата выдачи 14 января 2002	Не зарегистрировано
Канализационно-очистные сооружения, лит. З, незавершенный строительством объект готовность 40%, с условным номером 47-03-12/2001-310	Свидетельство о регистрации права 47-АА № 019897 дата выдачи 14 января 2002	Не зарегистрировано
Трансформаторная подстанция, лит. В, незавершенный строительством объект готовность 98%, с условным номером 47-03-12/2001-308	Свидетельство о регистрации права 47-АА № 019898 дата выдачи 14 января 2002	Не зарегистрировано
Водонапорная башня, общая площадь 7,1 кв.м с условным номером 47-47-25/067/2011-028	Свидетельство о регистрации права 47-АБ № 587683 дата выдачи 25 октября 2011	Ипотека

Характеристика ОКС

	1	2	3	4	5
Наименование	Одноэтажное здание котельной, лит. Е, с условным номером 47-03-12/2001-320	Здание хозяйственного блока с гаражом, лит. Ж, Ж-1, с условным номером 47-03-12/2001-318	Здание главного корпуса, лит. А, с условным номером 47-03-12/2001-316	Здание спального корпуса, лит. Б, с условным номером 47-03-12/2001-314	Здание для обслуживающего персонала, лит. Д, с условным номером 47-03-12/2001-312
Общая площадь, кв.м.	169,00	479,70	1211,70	1541,10	293,50
Год постройки	1987	1987	1987	1987	1987
Физический износ (по данным технического паспорта), %	21	21	21	20	21
Процент готовности, %	89	70	56	43	61
Территориальный пояс:	1	1	1	1	1
Климатический район:	II	II	II	II	II
Группа капитальности объекта оценки:	1	I	1	I	I
Этажность	1	1	2	2	3
Высота, м.	4,85	4,25-5,75	7,00	7,00	9,60
Площадь застройки, кв.м.	169	479,70	1 211,70	1 541,10	293,50
Строительный объем здания м.куб.	820	2 318	8 481	10 787	2 818
Конструктивное исполнение	Фундамент бетонный ленточный, стены кирпичные, перекрытия ж/б, кровля железная, полы бетонные.	Фундамент бетонный ленточный, стены кирпичные, перекрытия ж/б сборные, полы бетонные, кровля железная	фундамент бетонный ленточный, стены кирпичные, перекрытия сборные ж/б, полы бетонные.	Фундамент бетонный ленточный, стены кирпичные, перекрытия сборные ж/б	фундамент бетонный ленточный, стены кирпичные, перекрытия ж/б, крыша рубероидная, полы бетонные
Внутренняя отделка	простая	простая	простая	простая	простая
Дополнительные сведения	Технический паспорт составлен по состоянию на 2007г.	Технический паспорт составлен по состоянию на 2007г.	Технический паспорт составлен по состоянию на 2007г.	Технический паспорт составлен по состоянию на 2007г.	Технический паспорт составлен по состоянию на 2007г.
	6	7	8		
Наименование	Канализационно-очистные сооружения, лит. З, с условным	Трансформаторная подстанция, лит. В, с условным номером 47-03-	Водонапорная башня, с условным номером 47-47-25/067/2011-028		

	6	7	8
	номером 47-03-12/2001-310	12/2001-308	
Общая площадь, кв.м.	241,30	30,40	3,80
Год постройки	1987	1987	1987
Физический износ (по данным технического паспорта), %	20	21	25
Процент готовности, %	41	98	100
Территориальный пояс:	1	1	1
Климатический район:	II	II	II
Группа капитальности объекта оценки:	I	I	I
Этажность	1	1	1
Высота, м.	5,40	6,20	10,00
Площадь застройки, кв.м.	241,30	30,40	7,10
Строительный объем здания м.куб.	1 303	188	71
Конструктивное исполнение	фундамент бетонный ленточный, стены кирпичные, перекрытия ж/б, кровля рубероидная, полы бетонные	фундамент бетонный ленточный, стены кирпичные, перекрытия железобетонные, кровля железная, полы бетонные.	фундамент бетонный ленточный, ствол башни кирпичный, крыша рулонная, перекрытия ж/б, бак металлический
Внутренняя отделка	241,30	30,40	3,80
Дополнительные сведения	Технический паспорт составлен по состоянию на 2007г.	Технический паспорт составлен по состоянию на 2007г.	Технический паспорт составлен по состоянию на 2007г.

Источник: свидетельства о регистрации права, технические паспорта.

Источники, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Кадастровые паспорта зданий;
- Кадастровый паспорт земельного участка;
- Технические паспорта зданий;
- Свидетельства о государственной регистрации права;
- Информация, полученная в ходе осмотра объекта Оценщиком;
- Интервью с Заказчиком.

Копии документов помещены в приложении к отчету.

Фото объекта оценки

Водонапорная башня



Здание для обслуживающего персонала



Здание для обслуживающего персонала



Здание главного корпуса



Здание главного корпуса



Здание спального корпуса



Хозяйственный блок с гаражом



Котельная



Очистные сооружения

Объект оценки был осмотрен Оценщиком ООО «Эккона-Оценка» Нестеровым А.В. в присутствии представителя Заказчика 28 апреля 2017г.

- *В архиве Оценщика имеются дополнительные фотографии объекта оценки и ближайшего окружения, данные материалы могут быть предоставлены по требованию пользователя Отчета.*

6.2 АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Согласно существующему административно - территориальному делению, оцениваемый объект расположен в п. Громово, Приозерский район Ленинградской области.

География

Территория Приозерского района — 3597,5 км².

Расположен в северной части Карельского перешейка, на западном берегу Ладожского озера.

Граничит:

на севере — с Республикой Карелией (Лахденпохский район);

на юге — со Всеволожским муниципальным районом;

на западе — с Выборгским муниципальным районом.

С северо-востока территория района омывается водами Ладожского озера.

Расстояние от административного центра района до Санкт-Петербурга — 145 км

Демография

По данным Петростата численность постоянного населения Приозерского муниципального района на начало 2016 года составляла 62,595 тыс. человек (справочно: на 01.01.2015г. – 63,041 тыс. чел.).

По данным районного отдела ЗАГС число зарегистрированных рождений по сравнению с прошлым годом сократилось на 7 малышей, и составило 559 детей, темп роста к 2015 году 98,8%. Коэффициент рождаемости по итогам 2016 года сохранился на уровне предыдущего года – 9,0 ед. на 1000 чел. населения.

Число умерших, зарегистрированных в отчетном году отделом ЗАГС, увеличилось по сравнению с предыдущим годом на 2 чел. и составило 888 чел., темп роста к 2015 году 100,2%. Коэффициент смертности увеличился с 14,1 до 14,3 ед. на 1000 чел. населения.

В результате незначительного сокращения уровней рождаемости и роста смертности естественная убыль населения в январе-декабре 2016 года увеличилась на 4% по сравнению с январем-декабром 2015 года, а коэффициент естественной убыли составил 5,3 ед. на 1000 населения против 5,1 ед. в январе-декабре 2015 года.

Превышение смертности над рождаемостью за последние два года сохраняется на уровне 1,6 раза.

Количество заключенных за отчетный год браков сократилось по сравнению с предыдущим годом на 1,4% (или на 5 ед.) и составило 360 ед. Вместе с тем, количество разводов также продолжает уменьшаться, и в отчетном году по сравнению с 2015 годом и составило 255 ед., что на 11 случаев развода меньше.

Промышленность

Обрабатывающие производства. Объемы отгруженной продукции собственного производства крупными и средними предприятиями за январь-декабрь 2016 года по сравнению с 2015 годом увеличились на 22,3% и составили 3926,2 млн. руб.

62,9% всех объемов обрабатывающих производств формируют предприятия деревообрабатывающего комплекса. Ими отгружено продукции на сумму 2468,5 млн. руб., что составило 126,9% к январю-декабрю 2015 года.

Основные предприятия деревообрабатывающего производства осуществляют свою деятельность на территории Приозерского городского поселения (ОАО «Лесплитинвест») и Ларионовского сельского поселения (ООО «Приозерский лесокombинат- Дом»).

Увеличились объемы производства основных видов товаров в натуральном выражении (по крупным и средним предприятиям):

- в обработке древесины и производстве изделий из дерева - выпуск пиломатериалов (66,98 тыс. куб. м) – в 6,9 раза;

- в производстве прочей продукции - производство мебели (390,7 млн. руб.) – в 2,7 раза;

- в производстве пищевых продуктов – производство кондитерских изделий (103,5 тонны) – на 9,4%.

Снижение выпуска продукции произошло:

- в производстве пластмассовых изделий – производство изделий из пластмасс (684 тонны) – на 23,1%;
- в обработке древесины и производстве изделий из дерева - выпуск плиты древесноволокнистой (7932 тыс. усл.м2) – на 4,7%;
- в производстве пищевых продуктов – производство хлеба и хлебобулочных изделий (2965 тонн) – на 2,5%.

Сальдированный финансовый результат крупных и средних предприятий обрабатывающего производства по итогам января-декабря 2016 года составила прибыль 167,4 млн. руб. (на 01.01.2015г. убыток составлял 35,4 млн. руб. Всего по отрасли «обрабатывающие производства» на конец отчетного года получена прибыль в общей сумме 169,4 млн. руб. (это почти в 6 раза больше уровня 2015 года). С начала года кредиторская задолженность в данном секторе экономики выросла на 6,3% и на 1 января 2017 года составила 785,3 млн. руб.; дебиторская – увеличилась на 14,7% – 537,1 млн. руб.

За период с начала отчетного 2016 года среднесписочная численность работников (без внешних совместителей) крупных и средних предприятий обрабатывающих производств составила 1625 чел., что больше уровня предыдущего года на 10,2%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата по отрасли за 2015 год составила 28142 руб., что меньше уровня 2015 года на 4,9% и на 3,1% меньше среднерайонного уровня за отчетный год.

Сельское хозяйство

Сельскохозяйственным производством занимаются 9 крупных сельхозпредприятий и 3 малых предприятия. Сельхозпредприятия района преимущественно молочно-мясного направления. Кроме того, одно хозяйство специализируется на выращивании свиней.

Объем продукции сельского хозяйства по крупным и средним сельхозпредприятиям района в январе-декабре 2016 года составил 3,73 млрд. руб. или 109,5% к уровню 2015 года (в действующих ценах).

За период январь-декабрь 2016 года во всех хозяйствах района произведено мяса скота в живом весе 5290,7 тонны, что на 1,7% меньше уровня предыдущего года. При этом производство мяса КРС по сравнению с предыдущим годом выросло на 3,5%. Семь из девяти крупных хозяйств увеличили или сохранили объемы реализации мяса КРС по сравнению с 2015 годом, из них наиболее значительно – это АО «ПЗ «Первомайский» - в 1,35 раза, АО «Судаково» - в 1,18 раза. Сократили объемы реализации мяса КРС два с/х предприятия: ЗАО «ПЗ «Красноармейский» (94% к уровню 2015 года), АО ПЗ «Красноозерное» (80%). Среди малых предприятий ООО «Урожайное» за отчетный год увеличило реализацию мяса КРС в 1,5 раза. На 10% уменьшилось производство мяса (свинина) ООО «ЖК «Бор», за отчетный год предприятием было реализовано 1844 тонны мяса свинины, что составило 35% от общего объема реализации мяса по району.

Валовой надой молока в районе в 2016 году вырос по сравнению с предыдущим годом на 4,6% и составил 79242,9 тонны. Это существенный вклад в производство молока всей Ленинградской областью – доля составила 14%.

Все наши хозяйства либо улучшили, либо сохранили прошлогодний показатель по производству молока. Наиболее существенное увеличение произошла в АО «Судаково» (110% к уровню 2015 года), АО «ПЗ «Раздолье» (110%), АО «ПЗ «Мельниково» (109%), АО «ПЗ «Петровский» (107%).

Кроме крупных хозяйств района развиваются и крестьянские (фермерские) хозяйства. Так ООО «КФХ Подкаминского А.А.» в п. Мельниково за отчетный год построило внутрихозяйственную дорогу, водонапорную скважину, птичник с выгульной площадкой и реконструкцию водопровода на сумму 15,3 млн. рублей. Кроме этого было приобретена техника и оборудование на сумму 5,4 млн. руб.

Продолжается развитие как рыболовецких предприятий и частных предпринимателей, занимающихся выловом рыбы, так и рыбоводческих производств на территории Приозерского района.

Ловом рыбы в естественных водоемах в отчетном году занимались 18 предприятий и индивидуальных предпринимателей, общий улов которых за отчетный год составил 374,55 тонны рыбы, что на 19% меньше чем в предыдущем году. Такое значительное уменьшение связано с сокращением на 20% объемов вылова рыбы ООО «Воспроизводственно-охранное хозяйство» (п. Сосново). Их улов составил 274,785 тонны рыбы, или 73% от общего годового улова рыбы по району. ООО «Атланта», следующее по объемам вылова рыбы в естественных водоемах

Приозерского района, сократило свой улов в отчетном году почти в 3 раза по сравнению с 2015 годом (15,056 тонны против 44,844 тонн в 2015 году). Из 13-ти индивидуальных предпринимателей, занимающихся данной деятельностью, семь - сократили свой улов в отчетном году по сравнению с 2015 годом. Таким образом, объем улова индивидуальными предпринимателями уменьшился по сравнению с показателем предыдущего года на 17,5% и составил 43,4 тонны рыбы, а это на 9,23 тонны меньше прошлогоднего уровня.

Сохранение стабильности и рост сельскохозяйственного производства, приток инвестиций в отрасль оказался возможным благодаря государственной поддержке сельхозтоваропроизводителей района. В 2016 году она составила 580,5 млн. руб. (темп роста к уровню 2015 года 102,8%), в т. ч. из федерального бюджета – 166,4 млн. руб. (82,3% к 2015 году), областного бюджета – 405,6 млн. руб. (113,9%), местного бюджета – 8,5 млн. руб. (126,2%).

Особое внимание в Приозерском районе уделяется малым формам хозяйствования. В 2016 году в 1,6 раза к предыдущему году увеличилась Господдержка крестьянских (фермерских) хозяйств, семейных ферм и личных подсобных хозяйств, начинающих фермеров и составил 46,1 млн. руб., в том числе из федерального бюджета – 25 млн. руб. (темп роста к 2015 году в 2,8 раза), областного бюджета – 20,1 млн. руб. (110% к 2015 году); из местного бюджета – 1,0 млн. руб. (142% к 2015 году). Субсидиями воспользовалось 64 хозяйства (на 11 хозяйств больше чем за 2015 год), в том числе 46 личных подсобных и 18 крестьянских (фермерских) хозяйств.

Транспорт

На территории района услуги по пассажирским перевозкам (в т. ч. по социальным рейсам) осуществляет автотранспортные предприятия ООО «ПитерАвто» и ООО «Петербургская транспортная компания» (междугородние перевозки). Содержание и ремонт дорожного хозяйства на территории района осуществляют ГП «Приозерское ДРСУ». Железнодорожный транспорт представлен предприятием ПЧ-16.

Общий объем перевозок грузов автомобильным транспортом (без учета индивидуальных предпринимателей по крупным и средним организациям, входящим в выборку Петростата) за отчетный год составил 307,8 тыс. тонн (85,7% к уровню 2015 года) при грузообороте 8246,6 тыс. тонно-км (96,4% к уровню 2015 года).

Сальдированный финансовый результат крупных и средних организаций транспорта по итогам 2016 года составил +13,1 млн. руб., что на 18,2% меньше прошлогоднего показателя. Кредиторская задолженность с начала отчетного года выросла почти в 2,8 раза и составила на 01.01.2017г. 14 млн. руб., дебиторская - уменьшилась в 1,6 раза и составила 8,4 млн. рублей.

Среднесписочная численность работников крупных и средних организаций транспорта за январь-декабрь 2016 года составила 345 чел., темп роста к 2015 году составил 103,3%. Среднемесячная начисленная заработная плата за отчетный год по отрасли (34852 руб.) выше уровня прошлого года на 3,8% и на 20% выше средней заработной платы по району.

Инвестиции, строительство

Объем инвестиций в основной капитал крупных и средних предприятий за счет всех источников финансирования в январе-декабре 2016 года по данным Петростата составил 2007,6 млн. руб. (76,2% к уровню 2015 года). Структура капитальных вложений сложилась следующим образом: собственные средства предприятий – 47%, бюджетные средства – 36%, кредиты банков и прочие привлеченные средства – 17%. Инвестиции в сельскохозяйственное производство составили 28,8%, в обрабатывающее производство – 13,9% от общего объема капитальных вложений, по отрасли «государственное управление» - 30,7%, по отрасли «производство и распределение энергии, газа и воды» - 10,3%, на развитие строительной отрасли – 4,6%, на развитие отраслей социальной сферы (образование и здравоохранение) – 4,7%, на развитие прочих персональных услуг (СОК «Гостеприимный курорт «Игора») - 1,5% и в прочие отрасли – 5,5%.

Предприятия обрабатывающего производства района в связи с завершением крупных проектов сократили капиталовложения в развитие собственного производства по сравнению с 2015 годом в 2,8 раза, их инвестиции составили 279 млн. руб., из них. 82% составили инвестиции ОАО «Лесплитинвест» (230 млн. руб.). Из общих капиталовложений в отрасли обрабатывающего производства 53% направлено на приобретения машин и оборудования и 47% - на расширение и реконструкцию производственных площадей. 84% инвестиций в промышленность осуществлялись за счет собственных средств предприятий.

На 13,4% сократились инвестиции в сельское хозяйство к уровню прошлого года и составили 577,4 млн. руб. Из них 60% направлено на формирование основного стада (346 млн.

руб.); 25% (145,8 млн. руб.) - на обновление машин, оборудования и транспортных средств и 15% - на расширение и реконструкцию производственных зданий и сооружений и строительство жилья.

Капиталовложения предприятий строительной отрасли в развитие собственной деятельности за 2016 год составили 92,7 млн. руб., что в 2 раза больше уровня 2015 года, 68% из которых направлено на приобретение машин и оборудования.

Инвестиции в основной капитал по отрасли «Предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг» составили 29,8 млн. руб. Это капиталовложения в модернизацию Гостеприимного курорта «Игора»: средства составили 74% от объема капвложений предыдущего года. На объекте выполнена модернизация производственных помещений и сооружений (установлены новые турникеты на канатной дороге), обновлено производственное и офисное оборудование, приобретены транспортные средства и пр.

За 2016 год введены в строй 672 квартиры, в том числе 547 квартир индивидуальных застройщиков (51,836 тыс. м²). Общая площадь введенной жилой площади за отчетный год составила 57,630 тыс. кв. м., что на 765 м² больше, чем за 2015 год. В том числе введено 5,794 тыс. кв. м в шести многоквартирных домах (125 квартир). ООО «ВикингСтройИнвест» сданы в эксплуатацию 5 жилых домов в поселках Громово (16-квартирный), Петровское (26-квартирный), Починок (15-квартирный); в деревнях Кривко (25-квартирный) и Красноозерное (22-квартирный). ООО СК «Карелия» введен 21-квартирный жилой дом в г. Приозерске.

В завершающих стадиях строительства (строительная готовность домов 99-100%) на 01.01.2017 г. в Приозерском районе находятся три многоквартирных жилых дома в п. Сосново - 89-ти квартирный жилой дом (застройщик ООО «АСП-проект»), 67-ми квартирный жилой дом (застройщик ООО «Строй-Союз») и 57-ми квартирный жилой дом (застройщик ООО «ВикингСтройИнвест»).

На исполнение районной адресной инвестиционной программы по капитальным вложениям, а также на строительство, капитальный ремонт и благоустройство районных объектов (с учетом объектов в городских и сельских поселениях) в рамках государственных программ Ленинградской области за период январь-декабрь 2016 года из бюджетов разных уровней было выделено 879 млн. руб., что на 7,5% больше уровня предыдущего года. Средства федерального бюджета в объеме 17,8 млн. руб. были выделены на два объекта в районе - проектирование и строительство дороги в д. Силино и ремонт спортзала МОУ «Петровская СОШ». Из областного бюджета всего выделено 753,9 млн. руб. (104,4% к уровню 2015г.), расходы местного бюджета составили 107,3 млн. руб., что на 12,1 млн. руб. больше прошлогоднего уровня. Фактическое финансирование адресной программы по итогам отчетного года составило 68% от плановых значений 2016 года.

Общий объем средств, направленных на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объектов ЖКХ за 2016 год, составил 403,1 млн. руб., что почти в 2 раза больше чем в предыдущем году. 95% финансирования составили средства областного бюджета. Выполнены работы по капитальному ремонту теплотрасс в поселках Громово и ст. Громово (13 млн. руб.); работы по капитальному ремонту системы водоснабжения и водоотведения д. Красноозерное (19,5 млн. руб.); ремонт котельной и строительство водоочистных сооружений в п. Мельниково (19,7 млн. руб.); монтаж котлов в п. Петровское (2,2 млн. руб.); ремонт технологического оборудования КОС и КНС п. Севастьяново (3,9 млн. руб.); в Сосновском поселении продолжается строительство КОС Сосново (69 км), выполнен капремонт трубопровода в д. Кривко на сумму 113,3 млн. руб. Велась реконструкция системы водоснабжения, мероприятия по канализованию заводской части города, ремонт магистрального трубопровода тепловой сети, ремонт трубопровода песчаных фильтров ВОС и строительство водопровода в заречной части г. Приозерска с общим объемом финансирования 89,1 млн. руб. В рамках подпрограммы «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности муниципального образования Приозерское городское поселения» проводилась большая работа по установке в многоквартирных домах автоматических тепловых пунктов с погодным и часовым регулированием, на что за отчетный год было израсходовано 132 млн. руб., 98% из которых составили средства областного бюджета.

В отчетном году выделено более 115 млн. руб. (из них ОБ – 111,4 млн. руб.) на строительство газопровода, в т. ч. ПИР, в 7-и городских и сельских поселениях района. В пяти поселениях строительство газопровода ведется в рамках государственной программы «Устойчивое развитие села».

За отчетный год в рамках областного закона №105-оз на развитие инженерной и транспортной инфраструктуры из областного и местного бюджетов было выделено 57,4 млн. руб.,

что на 17% больше прошлогоднего уровня. Мероприятия проводились на территории 12-ти городских и сельских поселений.

В рамках программы «Развитие автомобильных дорог МО» на ремонт автомобильных дорог общего пользования местного значения во всех городских и сельских поселениях, кроме Севастьяновского СП, за 2016 год было израсходовано из средств областного и местного бюджетов 46,2 млн. руб., что на 1,2 млн. меньше объемов предыдущего года. Но кроме этого, профинансированы работы по проектированию и строительству дороги в д. Силино в рамках муниципальной программы «Развитие АПК МО Приозерский МР ЛО» на сумму 36 млн. руб., в том числе 17,2 млн. руб. – из федерального бюджета, 18 млн. руб. – из областного и 0,8 млн. руб. – из местного бюджетов.

Общий объем исполнения адресной программы по объектам социальной сферы за январь-декабрь 2016 год, с учетом участия в государственных программах, составил 212,2 млн. руб., в том числе 151,3 млн. руб. получено из областного бюджета. Закончились работы по строительству ФОК в г. Приозерске и за отчетный год на данный объект израсходовано 44,7 млн. руб., в т. ч. 27,3 млн. руб. из ОБ. Продолжалось строительство городошного корта в п. Плодовое (13,7 млн. руб., там же установлена новая игровая площадка (1,5 млн. руб.).

Из 67,6 млн. руб., запланированных в 2016 году на строительство, реконструкцию и ремонт объектов культуры, за отчетный период было израсходовано 66,4 млн. руб., что на 27% больше чем в 2015 году. Средства были направлены на ремонт Домов культуры в Ромашкинском СП (22,2 млн. руб.), Петровском СП (10,5 млн. руб.), Плодовском СП (8,4 млн. руб.) и Запорожского СП (205,7 тыс. руб.), ремонт КСК Снегиревский Сосновского СП (14 млн. руб.), ремонт здания Кирхи (6,5 млн. руб.) и библиотеки (2,8 млн. руб.) в г. Приозерске, на ПИР по реконструкции ДК п. Раздолье (52 тыс. руб.). Начаты ПИР под строительство детской школы искусств в п. Сосново и детской художественной школы в г. Приозерске.

83,4 млн. руб., из них 56,7 млн. руб. из областного бюджета, израсходовано в 2016 году на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объектов системы образования. Начаты работы по капитальному ремонту СОШ №4 в г. Приозерске (31 млн. руб.) и Сосновской СОШ с пристройкой (17,7 млн. руб.). Выполнены работы по капитальному и текущему ремонту в пяти общеобразовательных учреждениях, девяти детских садах, детском лагере «Лесные зори» и Приозерском Центре детского творчества, а также ремонт спортзала Петровской СОШ (1,8 млн. руб.).

В рамках проекта «Газпром – детям» построены две спортивных площадки с искусственным покрытием - в Запорожской и Севастьяновской ООШ, а в рамках государственной программы «Развитие физической культуры и спорта в Ленинградской области» выполнен капитальный ремонт школьного стадиона-площадки МОУ «Шумиловская СОШ» в п. Саперное.

Велись ремонтные работы на стадионе «Сосновый» (1,3 млн. руб.), теннисном корте (0,49 млн. руб.) в г. Приозерске. Всего за 2016 год на спортивные объекты района было направлено 62,1 млн. руб. (40,9 млн. руб. составили средства ОБ).

Кроме этого, на обеспечение мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства в пяти городских и сельских поселениях района за 2016 год было израсходовано 21,2 млн. руб. с участием федерального Фонда реформирования ЖКХ (6,6 млн. руб.), бюджета Ленинградской области (3,0 млн. руб.) и местного бюджета (11,6 млн. руб.).

Потребительский рынок

Развитие потребительского рынка в Приозерском муниципальном районе осуществляется в зависимости от социально-экономических интересов населения района с учетом местных условий и пожеланий жителей, особенно сельских поселений. При этом актуальной остается задача обеспечения ценовой доступности товаров и услуг для всех категорий граждан.

По состоянию на 01.01.2017г. в муниципальном образовании Приозерский муниципальный район Ленинградской области осуществляют деятельность 209 юридических лиц и 557 индивидуальных предпринимателей в сфере торговли (976 объектов торговли), 102 организации (61 юридическое лицо и 41 индивидуальный предприниматель) в сфере общественного питания (139 объектов) и 376 (106 юридических лиц и 270 индивидуальных предпринимателей) – в сфере бытового обслуживания (415 объектов).

В целом потребительский рынок Приозерского района характеризуется как стабильный и устойчивый, имеющий достаточно высокую степень товарного насыщения и положительную динамику развития. Сформированная рыночная инфраструктура отрасли позволяет обеспечивать

широкий ассортимент продовольственных, промышленных товаров и услуг общественного питания и бытового обслуживания. Товарный дефицит фактически отсутствует. Ажиотажного спроса на продукты питания и другие товары массового потребления нет.

За отчетный период на территории района было открыто 69 новых объектов потребительского рынка, 37 из которых находятся в сельской местности. Это на 4 объекта больше, чем в 2015 году, что связано с активным развитием сетевого бизнеса – за год открыто 9 сетевых магазинов, но при этом сокращается количество введенных новых объектов в сфере общественного питания и бытовых услуг населению (на 38% и 30% соответственно к уровню предыдущего года). За отчетный год открыто 38 объектов розничной торговли, 8 предприятий общественного питания и 14 объектов бытового обслуживания.

Оборот розничной торговли в действующих ценах за 2016 год по кругу обследуемых Петростатом крупных и средних предприятий составил 2202,3 млн. руб. или 106,1% к уровню 2015 года. С учетом дополнительно опрошенных субъектов торговли розничный товарооборот по району составил 2623 млн. рублей (темп роста 105,7% к уровню 2015 года в действующих ценах).

По состоянию на 01.01.2017 года в муниципальном образовании Приозерский муниципальный район в сфере розничной торговли осуществляют деятельность 766 предприятия (764 ед. - 2015г.), в том числе: 520 магазинов (500 ед. - 2015г., увеличение к 2015 году +20 ед.): из них продовольственных – 176 (177 ед. - 2015г.), непродовольственных – 251 (238 ед. - 2015г.), смешанного ассортимента – 58 (58 ед. - 2015г.), сетевые – 35 магазинов (27 ед. - 2015г., увеличение к 2015 году +8 ед.).

В 2015 году открылось 47 новых объектов розничной торговли (28 из которых - в сельской местности), в том числе: шесть сетевых магазинов «Магнит» в п. Мельниково, п. Мичуринское, два в п. Сосново и два - в г. Приозерске, магазин «Магнит-косметик» в г. Приозерске; магазин «Пятерочка» в п. Петровское; магазин «Вимос» после реконструкции в г. Приозерске; магазины «Цветы», «Три цены» и павильон «Кожгалантерея», мебельный центр «Калина», развлекательный комплекс «НЕО», магазин одежды «ITALY», магазин «Электроприборы», «Всё по 50 рублей», книжный магазин «Точка с запятой», магазин «Корм для с/х животных» и передвижной автоприцеп «Комбикорм, зерно» и передвижной автофургон «Кукуруза» в г. Приозерске; четыре магазина «Одежда», автофургон «Мясо» и павильон «Сажены» и продуктовый магазин в п. Сосново; три продуктовых магазина в пгт. Кузнечное; магазины «Финские товары» и «Товары для животных в п. Саперное; «Рыба» (п. Солнечное), «Продукты» (п. Суходолье); магазины и киоски «Продукты» в поселках Мельниково, Бойцово, ст. Синево, Плодовое; магазин хозяйственных товаров в д. Красноозерное; передвижные автофургоны «Кукуруза» в п. Починок и п. Лосево; магазины «Белорусский хуторок», «Финские товары» и автофургон «Белорусские товары» в п. Плодовое; павильон «Фаст-фуд» на ст. Лосево.

Численность работающих на предприятиях розничной торговли увеличилась с 2456 чел. в 2015 году до 2575 человек в 2016 году (темп роста 104,8%).

Торговые площади предприятий розничной торговли на 01.01.17г. составили 61,2 тыс. кв. м. Увеличение к уровню 2015 года составило +13,3 тыс. кв. м, что связано с произведенной реконструкцией магазина ТД «Вимос» в г. Приозерске (3,4 тыс. кв. м) и открытием большой площадки по продаже саженцев ООО «Рус гарден» в п. Сосново (7,0 тыс. кв. м).

Оборот общественного питания по данным Петростата, учитывающего объемы крупных и средних предприятий, составил за январь-декабрь 2016 года 206,3 млн. руб., это на 18,9% больше уровня 2015 года. С учетом дополнительно опрошенных организаций малого бизнеса оборот общепита составил в отчетном году 218,4 млн. рублей. Это на 16,2% больше уровня предыдущего года (в действующих ценах).

Общедоступная сеть предприятий общественного питания насчитывает 111 предприятий (111 ед. – 2015г.).

В 2016 году открылось 8 новых объектов, из них 5 - в сельской местности, на 142 посадочных места: кафе (ИП Ирбэ Е. Н.) на 16 посадочных мест и кафе «НЕО» (ИП Ирбэ Е. Н.) на 24 посадочных места, Пит-бар» (ИП Деркач А. Г.) на 8 посадочных мест в г. Приозерске; кафе «Русские пироги» (ИП Валова В. П.) на 20 посадочных мест, кафе (ИП Новиков А. В.) на 40 посадочных мест, кафе «Суши WoK» (ИП Деркач А. Г.) на 10 посадочных мест, кафе ООО «Чайный дом» на 16 посадочных мест в п. Сосново; кафе «Автокафе» (ООО «Фортуна» на 8 посадочных мест в п. Лосево.

Таким образом, за отчетный год общая площадь залов обслуживания в общедоступной сети увеличилась на 215 кв. м, количество посадочных мест уменьшилось на 33 ед. и составило на 01.01.2017г. 4335 ед.

Численность занятых на предприятиях общественного питания (общедоступная сеть) составила 602 чел. (в 2015 году – 607 чел.).

На конец отчетного года количество предприятий бытового обслуживания составило 415 предприятий (плюс 8 ед. к показателю 2015 года), в том числе 175 предприятий в сельской местности. Численность занятых в сфере бытовых услуг на начало 2017 года насчитывает 1005 чел. (на 01.01.2016г. - 983 чел.), темп роста 102,2%.

В 2016 году открылось 14 новых объектов бытового обслуживания (4 из них в сельской местности) по оказанию следующих услуг: услуги маникюра (ИП Жавнерко И. Н.), услуги по распиловке и пропитке древесины (ООО «Пересвет 2»), ремонт транспортных средств, услуги грузового транспорта, услуги по ремонту и перетяжке мебели, услуги по ремонту компьютерного и периферийного компьютерного оборудования (ИП Якимов М. В.) и центр по оказанию медицинских услуг в г. Приозерске; услуги ателье (ИП Никитина Н. Ю.), услуги такси (ИП Михайлов Э. Г.), услуги по ремонту автотранспортных средств в п. Сосново; туристические услуги (ООО «Турфирма «Крузиз», п. Петровское; ИП Тихомирова Н. В., г. Приозерск).

Объем оказанных платных услуг населению по обследуемому Петростатом кругу предприятий составил за январь-декабрь 2016 года 383,6 млн. руб., темп роста к предыдущему году 103,9%. С учетом данных, полученных от управляющих компаний и средних и малых организаций ЖКХ объем платных услуг населению за 2016 год составил 1127,5 млн. руб., темп роста к 2015 году – 108,1%.

Учитывая стабилизацию финансово-экономической обстановки в стране после введения экономических санкций, с учетом снижения темпов роста потребительских цен и все еще низкой покупательской способности населения, число предприятий потребительского рынка в районе, прекративших свою деятельность в 2016 году, составило 28 ед. против 35 ед. в 2015 году. Закрылось 17 объектов торговли, 8 предприятий общепита и 3 объекта в сфере бытового обслуживания.

Уровень жизни населения

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника (без выплат социального характера) в целом по району в 2016 году составила 29047 руб. или 103,8% к уровню 2015 года.

В январе-декабре 2016 года заработная плата выше среднерайонного уровня наблюдалась на предприятиях и в организациях транспорта и связи – на 20% (34852 руб.), добывающего производства – на 13,1% (32847 руб.), сельского хозяйства – 11,2% (32292 руб.).

В отраслях социальной сферы по данным Петростата среднемесячная начисленная заработная плата в 2016 году выросла по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составила: в здравоохранении и предоставлении социальных услуг – 26347 руб. (темп роста к 2015 году 103,3%), образовании - 28755 руб. (109%), что ниже среднерайонного уровня на 9% и 1% соответственно.

По данным Петростата просроченная задолженность по заработной плате на предприятиях и в организациях Приозерского района на 1 января 2017 года отсутствует.

За январь-декабрь 2016 г. ИФНС России по Приозерскому району зарегистрировано 53 юридических лица (в 2015 году – 93 ед.), ликвидировано – 99 (в 2015 году – 111). Общее количество юридических лиц на территории Приозерского района, состоящих на налоговом учете в ИФНС, на 01.01.2017 г. составило 1692 ед. (на 01.01.2016г. – 1700 ед.).

По данным <http://www.priozersk.lenobl.ru/>

Выводы и позиционирование объекта оценки

Исходя из описания местоположения и состояния объекта оценки можно сделать следующие выводы:

Местоположение и состояние объекта оценки имеют как положительные, так и отрицательные характеристики:

положительные характеристики для использования объекта оценки в соответствии с функциональным назначением:

- Расположение на берегу озера в рекреационной зоне.

отрицательные характеристики:

- Объект расположен на значительном удалении от областного центра (удаленность от СПб около 100 км.);
- Здания не завершены строительством;
- Отсутствуют инженерные коммуникации.

Выводы: По мнению Оценщиков местоположение, конструктивные особенности, состояние зданий входящих в состав объекта оценки допускает их использование в качестве объекта для размещения базы отдыха.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, И ДРУГИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

7.1. Анализ макроэкономической ситуации в РФ в 4 квартале 2016 года

Российская Федерация является одним из мировых экспортеров энергоресурсов, драгоценных камней и металлов. Также РФ поставляет на мировой рынок зерно и муку, а военная промышленность ежегодно экспортирует вооружение на миллиарды долларов. Одним из ведущих секторов в структуре экономики Российской Федерации является сектор услуг (торговля, транспорт, гостинично-ресторанный сектор, связь, финансовая деятельность, операции с недвижимым имуществом, государственное управление, безопасность, образование, здравоохранение и т. п.). Значительную роль также играют обрабатывающая промышленность и промышленное производство.

В рейтингах мировых экономик по уровню ВВП по паритету покупательной способности (ППС), составленных Международным валютным фондом и Всемирным Банком в 2015 году, Россия занимает 6 позицию (3 725 и 3 580 млрд. долл. США соответственно).⁵

По прогнозам консалтингового агентства PricewaterhouseCoopers (PwC), к 2050 году Россия останется на шестом месте в рейтинге крупнейших экономик по паритету покупательной способности. В рейтинге стран с крупнейшим ВВП по рыночному валютному курсу Россия, по прогнозу, поднимется с 11 на 10 позицию.

ВВП России по ППС, в 2016 году составивший 3,75 трлн. долл. США, к 2030 году возрастет до 4,74 трлн. долл. США, а к 2050 году – до 7,13 трлн. долл. США. Однако за это время место страны в глобальном рейтинге не изменится, она останется на 6 строчке. В рейтинге стран с крупнейшим ВВП по рыночному валютному курсу Россия поднимется с 11 на 10 позицию – показатель возрастет с 1,268 трлн. долл. США в 2016 году до 5,127 трлн. долл. США в 2050 году. По прогнозу аналитиков PwC, до 2050 года Россия будет демонстрировать отрицательный прирост населения (-0,3% в год) и реальный рост ВВП на душу населения на уровне 2,2% в год. ВВП в пересчете на национальную валюту будет увеличиваться на 1,9% в год, а в пересчете на доллары США – на 4,2% в год.⁶

Денежно-кредитная система

Федеральный бюджет

По предварительной оценке Министерства финансов РФ, за январь-декабрь 2016 года федеральный бюджет был исполнен с кассовым дефицитом в размере 2 967,3 млрд. руб. При этом доходы бюджета составили 13 459,5 млрд. руб., а расходы – 16 426,8 млрд. руб. (таблица 1.1).

Таблица 1.1 - Исполнение федерального бюджета, млрд. руб.

Макроэкономические показатели	Исполнение бюджета за 2015 год	Закон о бюджете на 2016 год	Исполнение бюджета на 01.01.2017 года*	Закон о бюджете на 2017 год
Доходы	13 659,2	13 368,6	13 459,5	13 487,6
Расходы	15 620,3	16 403,0	16 426,8	16 240,8
Профицит (+) / дефицит (-)	-1 961,1	-3 034,4	-2 967,3	-2 753,2

* - по предварительной оценке.

Источники: Федеральный закон от 14.12.2015 г. № 359-ФЗ (ред. от 22.11.2016 г.) «О федеральном бюджете на 2016 год», Федеральный закон от 19.12.2016 г. № 415-ФЗ «О федеральном бюджете на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов», Министерство Финансов РФ (http://minfin.ru/ru/press-center/?q_4=бюджет+2016&DATE_from_4=&DATE_to_4=&PUB_DATE_from_4=&PUB_DATE_to_4=)

Золотовалютные резервы и денежная база

Золотовалютные резервы ЦБ РФ с начала 2016 года увеличились на 9,3 млрд. долл. США или на 2,5%. На 01.01.17 объем резервов составил 377,7 млрд. долл. США против 368,4 млрд. долл. США в начале года (рисунок 1.1).

⁵ http://data.worldbank.org/indicator/NY.GDP.MKTP.PP.CD?year_high_desc=true.

⁶ <http://www.rbc.ru/economics/07/02/2017/5899fc0e9a794785b9230731>.



Источник: ЦБ РФ (http://www.cbr.ru/hd_base/?PrId=mrrf_m)

Рисунок 1.1. Динамика золотовалютных резервов РФ, млрд. долл. США

Денежная база в широком определении выросла на 0,4% с 11 043,8 млрд. руб. на 01.01.16 до 11 084,8 млрд. руб. на 01.11.16 (рисунок 1.2).



Источник: ЦБ РФ (<http://www.cbr.ru/statistics/?PrId=mb>)

Рисунок 1.2. Динамика денежной базы в широком определении РФ, млрд. руб.

В декабре 2014 года после резкого роста курса валют ЦБ экстренно повысил ключевую ставку с 10,5% до 17%. После стабилизации ситуации на валютном рынке последовало поэтапное снижение ключевой ставки: до 15% с февраля 2015 года, до 14% с марта 2015 года, до 12,5% с мая 2015 года, до 11,5% с июня 2015 года, до 11,0% с августа 2015 года, до 10,5% с июня 2016 года и до 10,0% с сентября 2016 года.⁷

Курсы валют

Курсы иностранных валют по отношению к российскому рублю изменились следующим образом: на 10.01.2017 по сравнению с 01.01.2016 доллар США снизился на 17,9% до 59,8961 руб./долл. США, евро снизился на 20,7% до 63,1125 руб./евро. При этом стоимость «бивалютной» корзины снизилась на 18,3% до 62,0763 руб. (таблица 1.2).

Таблица 1.2 - Показатели денежно-кредитной системы России

Показатель	01.01.16	01.04.16	01.07.16	01.10.16	01.01.17
Международные резервы, млрд. долл. США	368,4	387,0	392,8	397,7	377,7
Денежная база в широком определении, млрд. руб.	11 043,8	10 974,5	10 785,6	11 541,2	11 084,8
Курсы валют, в т. ч.:					
– доллар США к российскому рублю, руб./долл. США	72,9299	67,8552	64,1755	63,3960	59,8961*
– евро к российскому рублю, руб./евро	79,6395	76,9207	71,2926	70,9338	63,1125*
– стоимость бивалютной корзины, руб.	75,9492	71,9347	67,3782	66,7880	62,0763*
* - данные на 10.01.2017.					

Источник: ЦБ РФ (http://www.cbr.ru/hd_base/?PrId=mrrf_m, <http://www.cbr.ru/statistics/?PrId=mb>, http://www.cbr.ru/currency_base/dynamics.aspx, http://www.cbr.ru/hd_base/?prtid=bicurbase)

Финансы организаций

В январе-ноябре 2016 года, по предварительным данным, сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых

⁷ <https://bankirsha.com/klyuchevaya-stavka-banka-rossii-na-tekushchiy-period.html>.

организаций и бюджетных учреждений) в действующих ценах составил (+10 169,8 млрд. руб.). При этом 37,4 тыс. организаций получили прибыль в размере (+11 469,5 млрд. руб.), 14,4 тыс. организаций имели убыток на сумму (-1 299,7 млрд. руб.). В январе-ноябре 2016 года, по предварительным данным, доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года уменьшилась на 1,4 п. п. и составила 27,9%.

Инвестиции

Инвестиции в основной капитал

По данным Росстата в 3 квартале 2016 года динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область (+0,3% по отношению к 3 кварталу 2015 года) на фоне низкой базы 2015 года. По итогам 9 месяцев 2016 года инвестиции в основной капитал в РФ составили 9 116,1 млрд. руб., что на 2,3% меньше по сравнению с аналогичным периодом 2015 года. Данные за 4 квартал 2016 года не опубликованы.

Производство товаров и услуг

Валовой внутренний продукт

В 2016 году благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве, происходило последовательное замедление экономического спада. По оценке Росстата, снижение ВВП в 3 квартале 2016 года замедлилось до 0,4% по сравнению с падением на 3,7% в 3 квартале 2015 года.

В целом за 9 месяцев 2016 года валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки 3 квартала) сократился на 0,7% относительно января-сентября 2015 года.

В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство.

Промышленное производство

Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно сентября. Индекс промышленного производства снизился на (-0,2%) относительно октября 2015 года против снижения на (-0,8%) в сентябре, по итогам января-октября 2016 года индекс промышленного производства вырос на (+0,3%). Добыча полезных ископаемых в октябре 2016 года продолжила показывать положительные темпы: (+0,8%) относительно октября 2015 года, за январь-октябрь 2016 года – рост на (+2,2%). Обрабатывающие производства в октябре 2016 года замедлили темпы снижения вдвое. Снижение за январь-сентябрь составило (-0,9%). Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на (+1,1%) в октябре и на (+0,7%) в январе-октябре.

Индекс промышленного производства в 2016 году по сравнению с 2015 годом составил 101,1%, в декабре 2016 года по сравнению с декабрем 2015 года - 103,2%.

Строительство

Объем работ, выполненных в Российской Федерации по виду деятельности «строительство» по итогам 2016 года составил 6 184,4 млрд. руб., или 95,7% (в сопоставимых ценах) к уровню 2015 года. В 2016 году было построено 1 156,5 тыс. новых квартир (на 1,1% меньше, чем в 2015 году) или 79,8 млн. кв. м жилья (93,5% к 2015 году).

Транспорт

По данным Росстата, в январе-декабре 2016 года объем перевозок грузов организациями всех видов экономической деятельности (без трубопроводного и железнодорожного транспорта необщего пользования) составил порядка 7 591,7 млн. тонн или 101,7% к январю-декабрю 2015 года. В структуре коммерческого грузооборота в январе-октябре 2016 года доля железнодорожного транспорта уменьшилась на 0,2%. Доля автомобильного транспорта осталась на уровне аналогичного периода 2015 года, а доли морского и внутреннего водного транспорта увеличились на 0,1% каждая.

По предварительным данным Росстата, за январь-декабрь 2016 года грузооборот организаций всех видов экономической деятельности (без трубопроводного и железнодорожного транспорта необщего пользования) составил 5 181,5 млрд. т-км или 101,8% к январю-декабрю 2015 года.

По итогам января-декабря 2016 года на всех видах транспорта (без трубопроводного) наблюдалось увеличение грузооборота: на железнодорожном – 2 343,8 млрд. т-км (101,6% к январю-декабрю 2015 года), автомобильном - 234,5 млрд. т-км (100,8%), морском – 42,8 млрд. т-

км (107,6%), внутреннем водном – 64,7 млрд. т-км (103,4%) и воздушном – 6,6 млрд. т-км (120,6%) транспорте.

Пассажиروоборот всеми видами транспорта общего пользования за январь-декабрь 2016 года составил 457,1 млрд. пасс.-км (98,1% относительно января-декабря 2015 года).

Цены и тарифы

В декабре 2016 года относительно ноября 2016 года индекс потребительских цен составил 100,40% (с начала года – 105,39%). При этом базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного и сезонного характера, составил в декабре 100,33% (с начала года – 105,97%).

Стоимости фиксированного и минимального набора потребительских товаров и услуг в среднем по России в декабре 2016 года составили 14 212,11 руб./мес. (+6,0% с начала года) и 3 701,89 руб./мес. (+3,1% с начала года) соответственно.

Индексы цен потребителей и производителей, включая индекс цен на первичном и вторичном рынке жилья, в декабре 2016 года представлены в таблице 1.3.

Таблица 1.3 - Индексы цен товаров (услуг), %

Индекс	Декабрь 2016 года к ноябрю 2016 года	Декабрь 2016 года к декабрю 2015 года
Потребительские цены		
Индекс потребительских цен, в т. ч.:	100,40	105,39
на продовольственные товары,	100,58	104,57
на непродовольственные товары,	100,30	106,54
на платные услуги населению	100,27	104,89
Базовый индекс потребительских цен	100,33	105,97
Цены производителей		
Индекс цен производителей промышленных товаров, в т. ч.:	100,96	108,28
в добывающих отраслях,	97,25	110,40
в обрабатывающих производствах,	102,34	108,02
в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды	100,84	105,12
Индекс цен производителей строительной продукции	99,78	106,59
Индекс тарифов на грузовые перевозки	99,82	105,55
Индекс тарифов на услуги связи для юридических лиц (данные на 4 квартал 2016 года к предыдущему кварталу / к 4 кварталу 2015 года)	100,07	107,14
Индекс цен на первичном и вторичном рынках жилья (данные за 4 квартал 2016 года к предыдущему кварталу / к 4 кварталу 2015 года)	99,65 и 99,50	99,62 и 97,02

Источник: Росстат (<http://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/>)

Средняя цена российской нефти марки Urals в январе-декабре 2016 года составила 41,9 долл. США за баррель. В январе-декабре 2015 года средняя цена на Urals составляла 51,23 долл. США за баррель. Таким образом, в январе-сентябре 2016 года по сравнению с аналогичным периодом 2015 года цена российской нефти марки Urals снизилась на 18,2%. Средняя цена на нефть марки Urals в декабре 2016 года составила 52,08 долл. США за баррель, что в 1,4 выше, чем в декабре 2015 года.⁸

Средняя цена производителей на бензин и дизельное топливо на внутреннем рынке в декабре 2016 года составила 17,30 и 21,21 руб./л ((+4,9%) и (+0,4%) с начала года), средняя цена потребителей – 36,35 и 36,66 руб./л ((+3,9%) и (+3,1%) с начала года) соответственно.

Торговля

Розничная торговля и платные услуги населению

Оборот розничной торговли в декабре 2016 года составил 2 899,2 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 94,1% к декабрю 2015 года, в январе-декабре 2016 года – 28 137,1 млрд. руб., или 94,8% к январю-декабрю 2015 года.

В 2016 году в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,7%; непродовольственных товаров – 51,3% (в 2015 году – 48,7% и 51,3% соответственно), в декабре 2016 года – 48,5% и 51,5% (в декабре 2015 года – 48,8% и 51,2% соответственно).

⁸ <http://www.interfax.ru/business/544548>.

В 2016 году, по предварительным данным Росстата, объем платных услуг населению составил 8 377,8 млрд. руб. или 99,7% относительно 2015 года. Удельный вес расходов на оплату услуг в потребительских расходах населения в 2016 году составил 21,4% против 20,7% в 2015 году, в декабре 2016 году - 19,5% против 18,8% в декабре 2015 года.

Внешняя торговля

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России, в январе-ноябре 2016 года составил 422,8 млрд. долл. США (86,6% относительно аналогичного периода 2015 года), в том числе экспорт – 250,7 млрд. долл. США (80,2% относительно аналогичного периода 2015 года), импорт – 172,1 млрд. долл. США (98,1% относительно аналогичного периода 2015 года). Сальдо торгового баланса в январе-ноябре 2016 года сложилось положительное в размере 78,6 млрд. долл. США (в 2015 году – положительное в размере 148,5 млрд. долл. США).

Демография и занятость

По оценке Росстата, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 декабря 2016 года составила 146,8 млн. чел. С начала года число жителей России возросло на 259,6 тыс. чел., или на 0,18% (на соответствующую дату 2015 года также наблюдалось увеличение численности населения на 239,4 тыс. чел., или на 0,16%).

Численность рабочей силы в декабре 2016 года составила 76,9 млн. чел., или 52% от общей численности населения страны.

Безработица продемонстрировала сезонное, характерное для осенне-зимнего периода увеличение. В декабре 2016 года по итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,1 млн. чел. классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы в декабре 2016 года составил 5,3% (без исключения сезонного фактора).

В декабре 2016 года 172,8 тыс. чел. получили статус безработных, при этом за декабрь было трудоустроено 58,8 тыс. чел.

Уровень жизни населения

Среднедушевые денежные доходы населения составили 30 775 руб. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по предварительным данным, в 2016 году по сравнению с 2015 годом снизились на 5,9%, в декабре 2016 года по сравнению с декабрем 2015 года – на 6,1%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в 2016 году, по оценке, составила 36 703 руб. и по сравнению с 2015 годом выросла на 7,7%, в декабре 2016 года среднемесячная начисленная заработная плата составила 47 054 руб. и выросла по сравнению с декабрем 2015 года на 7,9%.

Величина прожиточного минимума в 3 квартале 2016 года выросла на 2,2% относительно аналогичного периода 2015 года, составив 9 889 руб./чел. в мес., в том числе: для трудоспособного населения – 10 678 руб./чел. в мес., для пенсионеров – 8 136 руб./чел. в мес., для детей – 9 668 руб./чел. в мес.⁹

Выводы

По итогам 2016 года состояние экономики России характеризовалось:

- исполнением бюджета с кассовым дефицитом;
- сокращением объемов строительства, ввода жилых домов, пассажирооборота;
- снижением мировых цен на нефть марки Urals;
- ростом цен на бензин внутри страны;
- снижением оборотов розничной торговли и объема платных услуг населению;
- сокращением внешнеторгового оборота и уменьшением положительного сальдо внешнеторгового баланса;
- снижением реальных располагаемых денежных доходов населения.

Среди положительных тенденций можно назвать:

- рост золотовалютных резервов и денежной базы в широком определении;
- укрепление курса национальной валюты;
- рост сальдированного финансового результата компаний и снижение доли убыточных организаций;
- рост промышленного производства;

⁹ <http://ppt.ru/info/18>.

– рост объема грузоперевозок и грузооборота.

7.2 Анализ социально-экономического положения Ленинградской области в 4 квартале 2016 года¹⁰

Ленинградская область является одним из лидеров по экономическому развитию в Северо-Западном федеральном округе. Основу экономики Ленинградской области составляет промышленность, на ее долю приходится более 30% в структуре валового регионального продукта. Промышленность Ленинградской области представлена тремя основными видами деятельности: добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства и производство и распределение электроэнергии, газа и воды. В структуре промышленности Ленинградской области ведущее место занимают обрабатывающие производства, на их долю приходится 81,3% общего объема отгрузки товаров собственного производства, выполненных работ и услуг. Доля добычи полезных ископаемых в отгрузке товаров составляет 2,6%, производства и распределения электроэнергии, газа и воды – 16,1%. Промышленный комплекс Ленинградской области представлен более чем 300 крупными и средними предприятиями различных видов экономической деятельности. Успешному развитию промышленности способствует наличие собственной минерально-сырьевой базы, квалифицированных трудовых ресурсов, мощного производственного и технологического потенциала.

В Ленинградской области представлены ведущие отрасли современной промышленности: машиностроение, автомобилестроение, судостроение, химическое производство, целлюлозно-бумажное производство, металлургическая промышленность, промышленность строительных материалов.

Численность работников, задействованных в промышленном комплексе, составляет более 30% от общей численности работников по организациям Ленинградской области, не относящимся к субъектам малого предпринимательства.¹¹

Денежно-кредитная система

Региональный бюджет

В январе-декабре 2016 года бюджет области был исполнен с профицитом (+2,9 млрд. руб.). При этом доходы составили 196,2 млрд. руб., а расходы – 193,3 млрд. руб. (таблица 1.1).

Таблица 1.1 - Исполнение бюджета Ленинградской области, млрд. руб.

Макроэкономические показатели	Исполнение бюджета за 2015 год	Закон о бюджете на 2016 год	Исполнение бюджета на 01.01.2017 года	Закон о бюджете на 2017 год
Доходы	191,0	98,9	196,2	90,9
Расходы	179,6	114,2	193,3	96,2
Профицит (+) / дефицит (-)	11,4	-15,3	2,9	-5,3

Источники: Областной закон Ленинградской области от 23.12.2015 г. № 139-оз (ред. от 26.12.2016 г.) «Об областном бюджете Ленинградской области на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов», Областной закон Ленинградской области от 09.12.2016 № 90-оз «Об областном бюджете Ленинградской области на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов»,

Управление Федерального казначейства по Ленинградской области (www.leningrad.roskazna.ru, <http://leningrad.roskazna.ru/ispolnenie-byudzheta/byudzhetov-byudzhetov-rf-i-mestnye-byudzhetov/ezhemesyachnyy-otchet-ob-ispolnenii-byudzheta/>)

Финансы организаций¹²

В январе-ноябре 2016 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций Ленинградской области составил 148 млрд. руб., что на 30,5% больше, чем в январе-ноябре 2015 года.

Количество убыточных организаций в январе-ноябре 2016 года составило 202 организации (26,3% от общего числа) и по сравнению с аналогичным периодом 2015 года уменьшилось на 2,8%, сумма убытка при этом уменьшилась на 28,0% (22,8 млн. руб.).¹³

¹⁰ Источники информации: Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Санкт-Петербургу и Ленинградской области (Петростат, www.petrostat.gks.ru), сообщение Петростата «Санкт-Петербург и Ленинградская область в январе-сентябре 2016 года» (http://petrostat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/petrostat/resources/db1939804fed12cd85ddaf1064aaefc4/IV_kv_2016.pdf).

¹¹ <http://council.gov.ru/structure/regions/LEN/>.

¹² Без банков, страховых и бюджетных организаций, без субъектов малого предпринимательства. Сравнение показателей произведено в текущих ценах по сопоставимому кругу организаций.

¹³ http://petrostat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/petrostat/resources/aa9e2380407156f4912bf7367ccd0f13/03frez_o.pdf.

Инвестиции

Инвестиции в основной капитал

Объем инвестиций в основной капитал организаций Ленобласти (без субъектов малого и среднего предпринимательства) в январе-сентябре 2016 года составил 149,5 млрд. руб. или 118,3% к аналогичному периоду 2015 года.¹⁴ Данные за 4 квартал 2016 года не опубликованы.

Иностранные инвестиции

В последние годы Ленинградская область стала одним из признанных лидеров по качеству инвестиционного климата. По результатам национального рейтинга состояния инвестиционного климата в субъектах РФ за 2015 год, подготовленного Инвестиционным порталом регионов России, Ленинградской области был присвоен рейтинг ПВВСС. Годовой объем поступления прямых иностранных инвестиций в Ленинградскую область, по данным портала, составил 4 746,30 млн. долл. США (2 672,5 долл. США/чел.).¹⁵

Согласно последним данным Центробанка РФ, по итогам 2015 года Ленобласть находилась на 6 месте среди всех субъектов страны по объемам привлеченных прямых иностранных инвестиций, объем которых постоянно растет – в 2014 году этот показатель составил 4,7 млрд. долл. США, увеличившись по отношению к показателю 2011 года более чем в 2 раза. Наиболее активными инвесторами среди стран стали: Кипр (34,8% от общего объема), Нидерланды (17,9%), Финляндия (14,4%), Швейцария (5,2%), Австрия (3,2%) и Германия (1,5%).

Наиболее привлекательными отраслями для иностранных инвестиций являлись обрабатывающие производства (50,2%), транспорт и хранение (12,7%), оптовая и розничная торговля (6,2%).¹⁶ Данные за 2016 год не опубликованы.

Производство товаров и услуг

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в январе-декабре 2016 года по сравнению с аналогичным периодом 2015 года составил 103,7%.

Строительство

Организациями Ленобласти в январе-декабре 2016 года по виду деятельности «строительство» было выполнено работ на сумму 92,9 млрд. руб. (100,6% к аналогичному периоду 2015 года).

Ввод жилья в январе-декабре 2016 года снизился относительно января-декабря 2015 года на (-6,5%) и составил 2 171,7 тыс. кв. м.

Транспорт и связь

Общий объем услуг организаций транспорта Ленинградской области (включая субъекты малого предпринимательства) в январе-декабре 2016 года составил 156,4 млрд. руб., и в действующих ценах возрос по сравнению с январем-декабром 2015 года на (+13,1%).

В январе-декабре 2016 года относительно января-декабря 2015 года объем грузоперевозок организациями транспорта в Ленинградской области вырос на (+10,4%), составив 8 304,2 тыс. тонн. Грузооборот составил 1 295,9 млн. тонно-км (116,5% к январю-декабрю 2015 года).¹⁷

Общий объем услуг связи, оказанных организациями Ленинградской области (включая субъекты малого предпринимательства) в январе-декабре 2016 года составил 4,2 млрд. руб., и в действующих ценах снизился по сравнению с январем-декабром 2015 года на (-0,3%).

Цены и тарифы

В декабре 2016 года относительно ноября 2016 года индекс потребительских цен составил 100,56% (с начала года – 105,72%). При этом базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного и сезонного характера, составил в декабре 100,59% (с начала года – 106,71%).

Стоимости фиксированного и минимального набора потребительских товаров и услуг в декабре 2016 года составили 14 796,17 и 4 385,32 руб./мес., с начала года увеличившись на 6,0% и 6,1% соответственно.

Индексы цен производителей, включая индекс цен на первичном и вторичном рынке жилья, в декабре 2016 года представлены в таблице 1.2.

¹⁴ http://petrostat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/petrostat/resources/c9b5ca0045875b9aa70bffe7d6b68498/inv_o.pdf.

¹⁵ <http://www.investinregions.ru/regions/leningrad/>.

¹⁶ http://www.dp.ru/a/2016/07/28/Vigodnaja_oblast/.

¹⁷ http://petrostat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/petrostat/resources/b8912b804d2eb267a2caa7822b39c5c5/01gruz_o.pdf.

Таблица 1.2 - Индексы цен товаров (услуг), %

Индекс	Декабрь 2016 года к ноябрю 2016 года	Декабрь 2016 года к декабрю 2015 года
Потребительские цены		
Индекс потребительских цен, в т. ч.:	100,56	105,72
на продовольственные товары,	100,93	106,74
на непродовольственные товары,	100,34	107,16
на платные услуги населению	100,18	102,54
Базовый индекс потребительских цен	100,59	106,71
Цены производителей		
Индекс цен производителей промышленных товаров, в т. ч.:	101,00	102,65
в добывающих отраслях,	100,47	104,12
в обрабатывающих производствах,	101,00	102,59
в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды	101,07	102,91
Сводный индекс цен строительной продукции	100,44	103,38
Индекс тарифов на грузовые перевозки	100,00	103,52
Индекс тарифов на услуги связи для юридических лиц (данные на 4 квартал 2016 года к предыдущему кварталу / к 4 кварталу 2015 года)	100,00	104,89
Индекс цен на первичном и вторичном рынках жилья (данные за 4 квартал 2016 года к предыдущему кварталу / к 4 кварталу 2015 года)	99,56 и 100,77	99,89 и 100,31

Источник: Росстат (<http://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/>)

Средняя цена потребителей на бензин и дизельное топливо в декабре 2016 года составила 35,96 (+3,5% с начала года) и 36,11 руб./л (+3,6% с начала года).

Торговля

Розничная и оптовая торговля, общественное питание и платные услуги

Оборот розничной торговли в январе-декабре 2016 года составил 336,2 млрд. руб. или 99,9% к показателю аналогичного периода 2015 года.

Оборот оптовой торговли в январе-декабре 2016 года составил 439,0 млрд. руб. (111,5% к показателю аналогичного периода 2015 года).¹⁸

Оборот общественного питания в январе-декабре 2016 года составил 13,9 млрд. руб. или 103,6% к показателю аналогичного периода 2015 года, платных услуг населению – 67,6 млрд. руб. или 101,8%.

Внешняя торговля

Внешнеторговый оборот в январе-сентябре 2016 года составил 5,4 млрд. долл. США, в том числе экспорт – 3,5 млрд. долл. США, импорт – 1,9 млрд. долл. США. По сравнению с аналогичным периодом 2015 года экспорт сократился на (-55,4%), импорт – на (-15,5%). В январе-сентябре 2016 года сальдо торгового баланса было положительным – (+1,5 млрд. долл. США) (в январе-сентябре 2015 года сальдо торгового баланса было положительным в размере (+5,5 млрд. долл. США)).¹⁹ Данные за 4 квартал 2016 года не опубликованы.

Демография и занятость

По предварительной оценке, численность постоянного населения Ленинградской области на 1 декабря 2016 года составила 1 790,5 тыс. чел., увеличившись относительно аналогичного периода 2015 года на (+0,7%).

На конец декабря 2016 года 4,1 тыс. чел. были официально зарегистрированы как безработные (за год снижение числа безработных составило (-0,5%)). Уровень регистрируемой безработицы (отношение численности безработных к численности экономически активного населения) продолжает сохраняться на низком уровне – 0,4% экономически активного населения.

Уровень жизни населения

Реальные денежные доходы в январе-ноябре 2016 года выросли на (+5,8%) относительно января-ноября 2015 года.

Средняя номинальная начисленная заработная плата в январе-ноябре 2016 года составила 35 225 руб. и относительно аналогичного периода 2015 года увеличилась на (+6,4%). Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-ноябре 2016 года составила 98,8% к соответствующему периоду 2015 года.

¹⁸ http://petrostat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/petrostat/resources/235f830040682ad4b57cf7367ccd0f13/03opt_o.pdf.

¹⁹ http://petrostat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/petrostat/resources/0112000042c1a163891fbf307f2fa3f8/vad_o.pdf.

Величина прожиточного минимума за 3 квартал 2016 года возросла на (+8,4%) относительно аналогичного периода 2015 года и составила 9 211 руб./чел. в мес., в том числе: для трудоспособного населения – 9 778 руб./чел. в мес., для пенсионеров – 8 022 руб./чел. в мес., для детей – 9 015 руб./чел. в мес.²⁰

Выводы

Состояние экономики Ленинградской области в 4 квартале 2016 года характеризовалось:

- снижением ввода жилых домов и объема услуг связи;
- ростом цен на бензин и дизельное топливо;
- снижением оборота розничной торговли.

Среди положительных тенденций можно назвать:

- исполнение бюджета с кассовым профицитом;
- рост сальдированного финансового результата компаний, снижение количества убыточных организаций и сокращение общей суммы убытка убыточных организаций;
- рост промышленного производства;
- рост объемов строительных работ;
- рост объемов услуг организаций транспорта;
- рост объемов грузоперевозок и грузооборота;
- рост оборотов оптовой торговли и общественного питания;
- рост объемов платных услуг населению;
- снижение количества безработных;
- рост реальных денежных доходов населения.

²⁰ <http://potrebkor.ru/minimum-leningradskaja-oblast.html>.

7.3 Анализ рынка земельных участков Санкт-Петербурга и Ленинградской области в 3 квартале 2016 года²¹

Общая характеристика

В условиях экономического кризиса в Санкт-Петербурге и Ленинградской области происходит снижение объема инвестиций в коммерческую недвижимость.

По данным отдела исследований компании JLL на текущий момент происходит постепенное восстановление экономических показателей, стабилизация на рынке недвижимости и укрепление рубля, что позитивно влияет на уверенность инвесторов. Стоимость объектов недвижимости сегодня является достаточно привлекательной, а стабильность финансовых рынков создает более комфортные условия для покупателей. В то же время необходимо отметить, что в структуре сделок сегодня доминируют не денежные транзакции, а различные варианты реструктуризации долга, в частности, смена владельцев объектов, что характерно для начала восстановления экономики (в 3 квартале 2016 года на долю таких сделок пришлось около 60% от общего объема).

Доля российского капитала в объеме сделок за три квартала 2016 года достигла 95%, что является рекордным показателем за всю историю рынка. Локальные инвесторы доминируют на рынке, когда он проходит «дно» экономического цикла, при этом сохраняется неуверенность инвесторов в отношении темпов восстановления экономики и показателей рынка недвижимости, в частности, ставок аренды и доходности, что затягивает процесс переговоров. Ряд сделок, находящихся на стадии обсуждения, были отложены с 2015 года на 2016-2017 годы.²²

По данным группы компаний IV Group в сегменте земельных участков наблюдалось наиболее заметное снижение, падение за последние 1,5 года составило более 70%. Все же количественно сделки с землей по-прежнему преобладают среди других видов инвестиций в недвижимость, однако средняя цена сделки и размер приобретаемых участков снизились значительно. Хотя больше всего предложений на земельном рынке приходится на сектор промышленных земельных участков, спрос на них очень незначителен. Интерес сохраняется в основном к тем участкам, для которых возможно осуществление реновации под какую-то иную, более доходную функцию.²³

По данным компании NAI Besag в Санкт-Петербурге общий объем инвестиций в недвижимое имущество Санкт-Петербурга в 3 квартале 2016 года составил 145,3 млн. долл. США (9 396,6 млн. руб.), в том числе, объем инвестиций в земельные участки составил около 76 млн. долл. США (4 910,5 млн. руб.) - 53% от общего объема инвестиций в 3 квартале 2016 года (-32% от рекордных показателей 2 квартала 2016 года). Текущий показатель превышает среднеквартальные объемы инвестиций в земельные участки за 2015-2016 гг.²⁴

Пользуясь кризисным падением цен на землю девелоперы принялись активно скупать участки. Только за 2016 год земельные участки подешевели в среднем на 12-15 %, даже наиболее подготовленные и интересные с точки зрения локации участки могут реализовываться с дисконтом до 5%. На вторичном земельном рынке, где объем сделок уже вырос на 43 % против уровня 2015 года, превалируют бартерные схемы расчетов и гибкие рассрочки. Так, за последнее время пополнили земельные банки компании «ЦДС» (8 га), «Лидер Групп» (8,5 га). ГК «Эталон» только за 2016 год приобрела два надела в Калининском и Московском районах Петербурга совокупной площадью 3 га.²⁵

По подсчетам компании Peterland, среднегодовой объем рынка земельных участков Петербурга и ближайших пригородов, предназначенных для жилищного строительства, насчитывает 130–150 пятен, на которых можно возвести около 15 млн. кв. м улучшений. Эти наделы распределены между Санкт-Петербургом и землями Ленинградской области, прилегающими к КАД: соотношение примерно 45 % и 55 %. Около 23 % участков приходится на спальные районы Петербурга и 21 % – на центральные. При этом значительная доля жилья (более 80 %) строится за пределами кольцевой дороги.

²¹ Анализ подготовлен по материалам еженедельников «Недвижимость и строительство Петербурга», официального бюллетеня «Вестник Фонда имущества Санкт-Петербурга», и Каталога Российского акционерного дома (РАД), с использованием информации Комитета и муниципальных отношений Санкт-Петербурга, информационно-правовой системы «Консультант Плюс», а также интернет-ресурсов: www.peterland.info, www.bn.ru, www.dp.ru, www.asninfo.ru, <http://www.bsn.ru>, www.kommersant.ru и др.

²² http://www.1rre.ru/upload/iblock/5f1/analitics_investment_market_30_09_2016_111866.pdf.

²³ http://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2016/land_3_2016.pdf.

²⁴ <http://naibecar.com/upload/iblock/2e3/2e3ebb9306469526f4cd6db5e1a9f502.pdf>.

²⁵ <http://ktostroit.ru/news/257522/>; http://www.novostroy-spb.ru/analitika/rayony_peterburga_s_naibolshim.

Что касается промышленной и коммерческой земли, то тут ситуация прямо противоположная. Предложение таких участков превышает спрос, так как из-за кризиса нежилой девелопмент существенно просел, следовательно, и спрос на такую землю сократился. Несмотря на богатый земельный выбор, и коммерческий, и промышленный сегменты испытывают одну и ту же проблему – дефицит качественного предложения. По данным компании Maris, только 5 % из предлагаемых на рынке промышленных земель можно рассматривать как привлекательный товар.

Самую значительную долю среди всех имеющихся на рынке участков этой категории составляет земля под бывшими советскими предприятиями. Это наиболее проблемная земля, так как обременена запутанными имущественными отношениями, к тому же многие территории попадают в зоны охраняемой застройки, что делает фактически невозможной перестройку существующих на них зданий. Инженерная обеспеченность старых заводов из-за высокой степени износа также может оказаться хуже, чем рассчитывает покупатель.

Участки в индустриальных парках (таких парков в Петербурге девять, они занимают 1,1 тыс. га), наоборот, полностью готовы к застройке и не испытывают проблем с инфраструктурой, но это отражается на их стоимости – она в два-три раза выше, чем средняя по рынку. Примерно такая же ситуация и с другими землями под коммерческое использование, спрос под который выше, чем под промышленное использование, но не во всех сегментах.

Правительство Ленинградской области приняло программу «Светофор», призванную улучшить ситуацию с обеспечением новостроек всей необходимой инфраструктурой. Согласно программе, предполагается, что территория области будет разделена на три зоны: в «красной зоне» (10-15 км от КАД) будет запрещен перевод земель под жилье; в «желтой зоне» будет частично ограничено строительство; в «зеленой зоне» будет разрешено строительство жилых и промышленных объектов без ограничений. Весной 2016 года были приняты следующие решения: в «красной» зоне этажность не должна превышать 18 этажей, в доминантах - 23 этажей, плотность застройки – не более 9 тыс. кв. м на 1 га, при этом все социальные объекты будут выкуплены Областью на различных условиях с рассрочкой до 6 лет. В «желтой» зоне социальные объекты будут выкупаться равными долями – 50% в первый год, вторая половина - рассрочкой до 3 лет. Выкуп социальных объектов также будет зависеть от объема налогов с застройщика. Утвержден перечень социальных объектов, которые должен будет возвести застройщик, а также точные границы зон. В рамках программы планируется построить 111 объектов: 82 детских сада (почти 14,5 тыс. мест) и 29 школ (25 тыс. мест).²⁶

Первый дорожный объект (дорогу в деревне Куттузи), за 50 млн. рублей построила компания «УНИСТО Петросталь». Согласно градостроительной программе «Светофор», бизнес строит в зоне интенсивной урбанизации социальные и инфраструктурные объекты за свой счет, в том числе это касается дорог от границ проекта до региональной сети.²⁷

Государственная дума утвердила пакет поправок, ужесточающих правила изъятия неиспользуемых сельхозземель, по которому участок можно будет изъять у собственника, если земля предназначена для ведения сельского хозяйства и не используется для этих целей не менее 3 лет, или если надел используется с нарушением требований земельного законодательства.

Основные тенденции и прогнозы рынка земли во 2 полугодии 2016 года²⁸:

Позитивные тенденции в сфере макроэкономики не привели к серьезному улучшению на рынке, а лишь помогли стабилизировать ситуацию и сформировать тенденции роста активности и оживления экономики.

Инвестиционная активность на рынке недвижимости будет постепенно восстанавливаться, в частности, со стороны зарубежных игроков, которые продолжают участвовать в переговорах о покупке объектов.

Город становится все менее заметным игроком на земельном рынке: число участков, продаваемых Фондом имущества Петербурга, стремительно сокращается. В основном на торгах предлагаются лоты (с переходом права собственности) с улучшениями: зданиями под снос, расселенными аварийными домами, объектами под реконструкцию и т. п. В условиях сокращения первичного рынка земли закономерно растет вторичный.

²⁶ <http://asninfo.ru/magazines/html-version/703-spb/15829-mikhail-moskvin-v-programme-uzhe-bolshe-100-sotsialnykh-obyektov>.

²⁷ <https://ok-inform.ru/stroitelstvo/66900-v-lenoblasti-vveli-pervuyu-dorogu-po-programme-gradostroitelnykh-obremenij-svetofor.html>.

²⁸ По прогнозам компаний NAI Becar, JLL, Peterland, IB Group, ГК «Доверие» (<http://ktostroit.ru/news/257522/>, http://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2016/land_3_2016.pdf; http://www.novostroy-spb.ru/analitika/rayony_peterburga_s_naibolshim).

Продолжается падение цен на землю, наиболее значительно падение для земельных участков под промышленную функцию: интерес к промышленным землям в городской черте крайне низок.

Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки высок. Для промышленных земельных участков он может составлять от 20% до 40%, для участков общественно-делового назначения – до 20-25%, в зависимости от местоположения, инженерного обеспечения и возможного использования участка. Некоторые участки промышленного назначения, находящиеся на экспозиции более года, предлагаются с дисконтом, превышающим 40%.

Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на 25-30%; также средняя стоимость земли снижается по мере удаления от городской черты и увеличении площади земельного участка.

Одной из интересных тенденций последних лет является появление индустриальных парков. Фактически каждый такой объект представляет собой локальную промышленную зону с соответствующим инженерным обеспечением и инфраструктурой, иногда формируемую по принципу сходства типа производства. Чаще всего предлагаемые к продаже в индустриальных парках земельные участки имеют достаточно большую площадь. В целом уровень цен для таких земельных участков на 5-15% выше, чем средний по рынку. Стоимость участка с полной инженерной подготовкой составляет 4 500-4 700 руб./кв. м (не включая тарифы на подключение электричества), земля с частичной подготовкой предлагается по ценам от 1 200 до 3 000 руб./кв. м, в зависимости от состава и стадии готовности инженерных сетей, а также местоположения парка.

Участков с высоким потенциалом – инженерно обеспеченных и с хорошим местоположением на рынке мало. Наиболее востребованными остаются участки: для промышленной функции – расположенные в локальных промышленных зонах и индустриальных парках окраинных районов города, пригородах и прилегающих к городской черте территорий Ленинградской области. Для общественно-деловой функции – расположенные вблизи крупных транспортных магистралей, станций метрополитена, ключевых транспортных узлов и/или в престижных районах делового центра города.

Процессы, происходящие на земельном рынке Петербурга, показывают отсутствие перспектив промышленного развития и стремление малых и средних предпринимателей заработать хотя бы на жилищном строительстве. По прогнозам экспертов до конца 2016 года, учитывая рост спроса, не стоит ожидать падения цен на участки под жилищное строительство.

Высокая активность на земельном рынке поддерживается, как за счет самих девелоперов (землю зачастую реализуют девелоперы с нестабильным финансовым положением, а покупателями зачастую являются новые и действующие игроки), так и крупных структур и финансовых организаций, косвенно связанных с рынком недвижимости (структуры Газпрома, РЖД, профильные министерства), которые избавляются от непрофильных активов в целях оптимизации имущества и пополнения оборотных средств.

В кратко- и среднесрочной перспективе активность на рынке также поддерживает переоценка земель в Ленинградской области в связи с принятием программы «Светофор» и принятие нового закона о возвращении с/х земель в хозяйственный оборот.

Первичный рынок

На земельном рынке можно приобрести:

- право аренды земельного участка на инвестиционных условиях;
- земельный участок со зданиями под редевелопмент/реконструкцию;
- земельный участок без построек или со зданиями под снос.

В Санкт-Петербурге и Ленобласти первичный рынок формируют земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

Земельные участки предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду за плату или бесплатно, иностранным гражданам и юридическим лицам, а также лицам без гражданства – только за плату. Для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства земельные участки предоставляются только на торгах (конкурсах, аукционах).

Процедура предоставления земли с 2016 года стала более прозрачной. В соответствии с нововведениями ЗК РФ 2016, появились ограничения для застройщиков. Согласно поправкам, продажа земельных участков, а также заключение договоров аренды земли, находящейся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исключительно на торгах, проводимых в форме аукционов.

На тендерных торгах будут брать в учет сроки возведения городских зданий и сооружений. Дается время под застройку – не более десятилетия, а все «недостройки» будут заново перепроданы на торгах. Кроме того, для избегания затягиваний времени застройки вводится сокращенный трехмесячный срок на обжалование неправомерных действий органа власти²⁹. В этот период застройщик обязан оформить все необходимые документы. С 2015 года арендаторы земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, лишаются преимущественного права на пролонгацию договора аренды без проведения торгов.

Торги Фонда имущества представляют собой конкурентную форму получения прав на землю. За три квартала 2016 года на торгах было продано 25 из 55 земельных участков с правом собственности на общую сумму 218,170 млн. рублей и 2 из 9 земельных участков с правом аренды на инвестиционных условиях на период строительства на общую сумму 20,98 млн. рублей.

Купить землю в собственность возможно либо свободные от застройки (только под ИЖС), либо с «нагрузкой» (с расположенными на ней объектами недвижимости – как правило, речь идет о ветхих и аварийных строениях, предназначенных под снос или требующих комплексной реконструкции) под любую функцию использования.

В 3 квартале 2016 года на торгах было продано 7 из 18 земельных участков с правом собственности на общую сумму 93,4 млн. руб. Из них 4 земельных участка – с расположенными на них расселенными аварийными многоквартирными домами были проданы по начальной цене. С превышением конечной цены над начальной было продано два участка с размещенными на них складскими зданиями с реконструкцией под торгово-сервисный объект и объект административно-управленческого назначения (превышение составило 2,25 и 1,5 раза соответственно). Средняя удельная стоимость земельных участков составила 21 207 (диапазон от 2 157 до 55 556) руб./кв. м.

Впервые за долгое время были объявлены торги Фонда имущества Санкт-Петербурга на заключение аренды земельных участков на инвестиционных условиях. Из 9 объявленных торгов состоялись двое на общую сумму 20,98 млн. рублей: в одном случае предлагался участок для размещения многоэтажных и подземных гаражей, конечная цена аукциона в 4 раза превысила начальную цену; во втором - участок для размещения объектов розничной торговли, в этом случае превышение составило 1,6 раза

Вторичный рынок

В Санкт-Петербурге и Ленобласти вторичный рынок формируют земли, находящиеся в частной собственности граждан (физических лиц) и организаций (юридических лиц). За последние годы сформировался рынок перепродажи прав на участки, предоставленные застройщикам или инвесторам через риелторские агентства, сайты размещения объявлений о продажах, а также через торги РАД и других аукционов.

За три квартала 2016 года на торгах Российского аукционного дома не было продано ни одного земельного участка, но был объявлен аукцион РАД с земельным участком площадью 1,8 га на ул. Маршала Блюхера, 12 (территория 775-го артиллерийского ремонтного завода). На территории расположены строения под снос, по функциональному зонированию участок отнесен к зоне общественно-деловой застройки. Начальная цена аукциона - 84,2 млн. руб.

По данным экспертов Peterland падение спроса на промышленные площадки продолжается, это означает, что по крайней мере в ближайшие годы заметного промышленного развития в Петербурге ожидать не стоит. Цены на такие земли значительно упали, но даже по этим ценам продать землю трудно, так что за редкими промышленными инвесторами, желающими приобрести участки, выстраивается очередь из продавцов. Приобретают промышленные участки почти исключительно компании, производящие продукцию и услуги для населения – автосервисы, производители различных бытовых товаров, материалов и упаковки, а также пищевое производство.

Более или менее заметный спрос на землю демонстрируют только две категории бизнеса – торговые компании и жилищные инвесторы. Причем, ситуация здесь парадоксальная – и предложений много, и спрос на площадки под торговлю и жилье значительный, но сделок мало, потому что предлагают в основном «неликвидные» участки. Торговле не хватает участков с хорошей локацией, удовлетворяющей требованиям по покупательским потокам. Такие участки давно раскуплены, а те, что еще остались, нужным качеством не обладают, либо расположены

²⁹В случаях неправомерного отказа в выдаче ГПЗУ или оформлении его не в соответствии с требованиями Приказа Минрегиона РФ от 10.05.2011 № 207 «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка».

вблизи уже построенных конкурентами магазинов, что значительно снижает их привлекательность.

По данным ГК Rusland SP, в открытой продаже находится более 100 га земли в границах города. В закрытой продаже речь может идти об объемах в 2 и более раз больше. Потенциал жилищного и сопутствующего строительства присутствует в Приморском, Выборгском и Московском районах города - освоение зоны Каменки, участки вдоль Московского и Пулковского шоссе, территории от Стрельны до Ломоносова. Безусловно, для использования некоторых из этих «резервов» потребуется внесение соответствующих изменений в Генплан и ПЗЗ города.

Среди экспонируемых земельных участков – участки в районе Октябрьской набережной - у завода «Пигмент» (в районе 30 га), «Реактив» (1,5 га), участки завода «Климов» на Кантемировской и Белоостровской улицах – около 10 га. Продается земля завода «Кулон» на Пискаревском проспекте и улице Невзоровой (общая площадь этих участков – более 12 га). На продажу выставлены участки на Торфяной улице – более 8 га, и есть ряд небольших проектов (1-2 га).³⁰

По данным аналитического центра ГК «Доверие», площадь свободных земель в черте Санкт-Петербурга превышает 5,4 тыс. га, то есть потенциально в текущих административных границах города может быть возведено около 36 млн. кв. м жилья. В этот «земельный банк» входят как участки, на которые уже утверждены ППТ, так и территории, которые только в отдаленной перспективе могут быть освоены девелоперами. Следовательно, на период 10-12 лет Петербург обеспечен свободным пулом земель для развития.³¹

Покупатели предъявляют повышенные требования к качеству земли: ее юридическому оформлению, наличию инженерной и транспортной инфраструктуры, концепции развития территории. По данным компании «СТАРТ Девелопмент», участки с наличием всех этих признаков остаются ликвидным товаром и уходят без дисконта.

В Санкт-Петербурге и Ленобласти одними из предлагаемых крупных наделов являются участки площадью 130-250 га и более в пос. Ям-Ижора (в районе Московского шоссе), в Кудрово, в районе Пулковского шоссе.

Структура рынка

Состав земель и баланс земель застройки Санкт-Петербурга

По информации Росреестра, на 01.01.2015 г. площадь Санкт-Петербурга, включая административно подчиненные территории, составляет 140,3 тыс. га, из которых 36,6% составляют земли застройки, увеличившиеся за последние 5 лет примерно на 1%.

Состав земель Санкт-Петербурга представлен в таблице 1.7.

Таблица 1.7 – Состав земель Санкт-Петербурга на 01.01.2015 г.

Состав земель	Площадь	
	тыс. га	%
Земли жилой застройки	11,9	8,5
Земли общественно-деловой застройки	14,9	10,6
Земли промышленности	16,0	11,4
Земли общего пользования	9,9	7,1
Земли транспорта, связи, инженерных коммуникаций	8,2	5,8
Земли сельскохозяйственного использования	29,4	21,0
Земли особо охраняемых территорий и объектов	32,3	23,0
Земли водного фонда	5,3	3,8
Земли под военными и иными режимными объектами	7,6	5,4
Земли под объектами иного специального назначения	2,8	2,0
Земли, не вовлеченные в градостроительную или иную деятельность	2,0	1,4
Итого	140,3	100,0

Источник: Росреестр

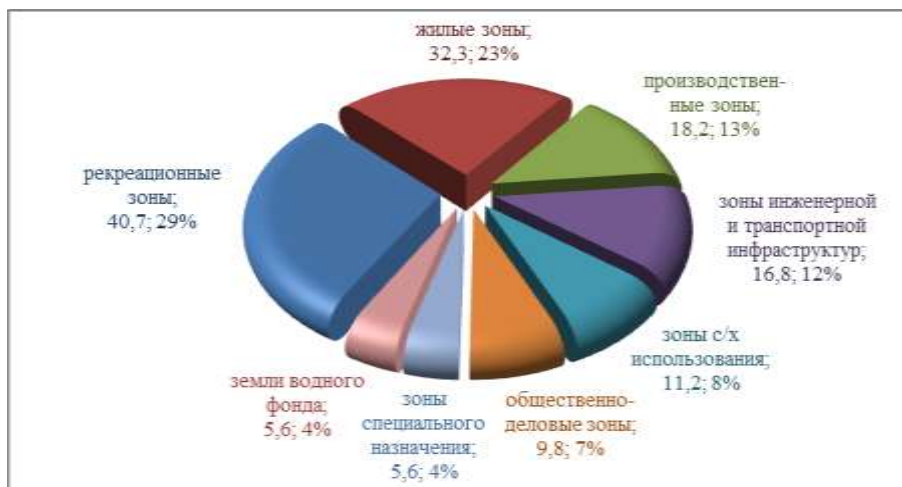
При этом в государственной (федеральной и городской) собственности находится около 107,3 тыс. га (76,5%) земли. В частной собственности юридических лиц – 24,0 тыс. га (17,1%) и в собственности физических лиц – 9,0 тыс. га (6,4%).

Больше всего (около 67%) частных земель, находящихся в собственности у юридических лиц, представляют собой земли сельскохозяйственных предприятий.

³⁰ <http://www.cre.ru/rus/interviews/38242>.

³¹ <http://www.kommersant.ru/doc/3130945>.

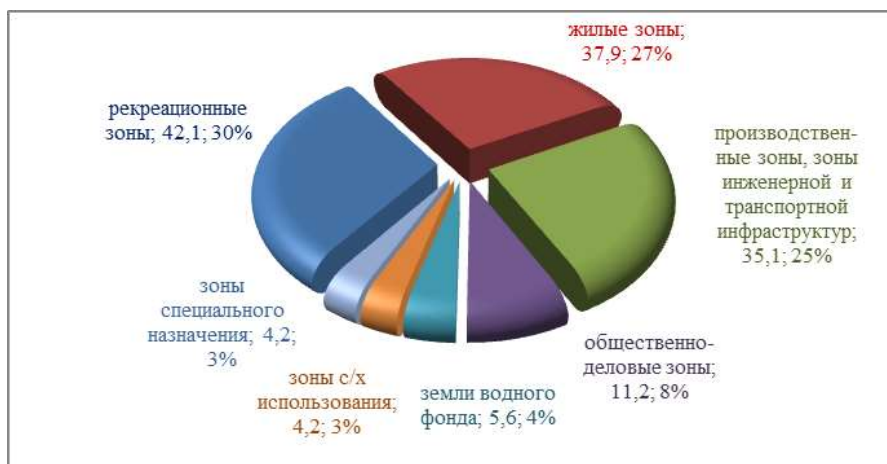
Генеральным планом Санкт-Петербурга установлено соотношение площадей, занимаемых функциональными зонами, в процентах от площади Санкт-Петербурга как субъекта Российской Федерации (без вновь образуемых территорий западной части Васильевского острова), согласно которому в структуре городских территорий значительную долю составляют рекреационные зоны (40,7 тыс. га; 29%) и земли жилой застройки (32,3 тыс. га; 23%). Структура территории застройки представлена на рисунке 1.1.



Источник: Закон Санкт-Петербурга от 22.12.05 № 728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (с изменениями от 12.05.08, 19.01.09, 30.06.10, 29.11.13 и 13.07.15)

Рисунок 1.1. Соотношение площадей, занимаемых основными функциональными зонами Санкт-Петербурга на 01.01.2015 г., тыс. га

Поправками, внесенными в Генплан 19.01.2009 г., предполагается увеличение территорий под жилищное и общественно-деловое строительство за счет сокращения земель сельскохозяйственного и специального назначения: кладбищ, крематориев, свалок, военных и иных режимных объектов (рисунок 1.2).



Источник: Закон Санкт-Петербурга от 22.12.05 № 728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (с изменениями от 12.05.08, 19.01.09, 30.06.10, 29.11.13, 13.07.15)

Рисунок 1.2. Соотношение площадей, занимаемых основными функциональными зонами Санкт-Петербурга на прогнозируемый период (2025 год) с учетом территорий, планируемых для развития функциональных зон за пределами расчетного срока Генерального плана Санкт-Петербурга, тыс. га

В июне 2015 года были приняты очередные поправки к генплану. Согласно вносимым изменениям, объем малоэтажного жилья, которое может быть возведено в городе, увеличился на 13%. Объемы высотного жилого строительства остались прежними. В сторону увеличения скорректированы границы территорий для действующих промышленных производств (+163 га) и увеличено количество парковых зон.³²

В 2016 году НИПЦ Генплана приступил к разработке концепции и технического задания для нового Генплана Петербурга на 2019-2043 гг. Новый документ будет действовать 24 года

³² http://www.novostroy-spb.ru/novosti/popravki_v_genplan_peterburga.

(предыдущий Генплан 2005 года был разработан на срок 10 лет). Новый Генплан Санкт-Петербурга создадут с учетом концепции Санкт-Петербургской агломерации, разработка концепции Генплана предполагает объединение градостроительного потенциала двух субъектов - Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Концепция нового Генплана должна была появиться еще в 2015 году, однако летом 2015-го утвердили только поправки в Генплан, а действие обновленного документа продлили до 2019 года. Проект нового Генплана Санкт-Петербурга должен быть направлен на рассмотрение городскому правительству до 1 сентября 2018 года.³³

В апреле 2016 года правительство Санкт-Петербурга утвердило в новой редакции Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в закон Санкт-Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга"» (вступает в силу 15.01.2017 года).³⁴ Новая редакция закона утверждает границы объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах указанных зон.

В июне 2016 года приняты новые Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга (ПЗЗ)³⁵, регламентирующие застройку вне исторического центра. Основные нововведения документа: ограничение высотности новых домов до 12-ти этажей, или до 40 метров (для превышений необходимо получать дополнительные согласования) и сокращение максимальной плотности застройки. Также установлены границы территорий, где предусмотрено комплексное освоение.

Состав земель Ленинградской области

По данным федерального государственного статистического наблюдения земельный фонд Ленинградской области на 1 января 2015 года составляет 8 390,8 тыс. га, в том числе площадь территории, покрытой Ладожским и Онежским озёрами (рисунок 1.3).



Источник: Росреестр

Рисунок 1.3. Структура земельного фонда Ленинградской области по категориям земель

Распределение земельного фонда Ленинградской области по категориям земель представлено в таблице 1.8.

Таблица 1.8 – Распределение земельного фонда Ленинградской области по категориям земель, тыс. га

№ п/п	Наименование категорий земель	01.01.2014 г.	01.01.2015 г.	Изменение
1	Земли сельскохозяйственного назначения	1 703,3	1 703,0	-0,3
2	Земли населенных пунктов	236,5	236,7	+0,2

³³ <http://nsp.ru/news/7648-geplan-na-starte>

³⁴ Редакция Закона № 820-7 от 13.04.2016 № 3а-39/16.

³⁵ Постановление правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»

3	Земли промышленности, транспорта, связи и пр.	385,1	385,5	+0,4
4	Земли особо охраняемых территорий	41,9	41,9	0,0
5	Земли лесного фонда	4 756,6	4 756,5	-0,1
6	Земли водного фонда	1 081,3	1 081,3	0,0
7	Земли запаса	186,1	185,9	-0,2
Итого земель в Ленинградской области		8 390,8	8 390,8	

Источник: Росреестр

В структуре земельного фонда Ленинградской области преобладает лесной фонд, на долю которого приходится 56,7% от общей площади, а на долю земель сельскохозяйственного назначения – 20,3%. На долю земель населенных пунктов приходится 2,8%, из них площадь городов и поселков городского типа составляет 93 тыс. га, сельских населенных пунктов – 143,7 тыс. га.

Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения составляют 385,5 тыс. га, из которых наибольшая площадь приходится на земли обороны и безопасности (295,4 тыс. га). Земли водного фонда составляют 1 081,3 тыс. га, из них 1 006,8 тыс. га составляет зеркало Ладожского и Онежского озер.

Правовое регулирование земельных отношений, возникающих в связи с переводом земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую, осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», законами и нормативными актами субъектов Российской Федерации.

Земли Ленинградской области вокруг Санкт-Петербурга становятся все более существенной долей регионального рынка. Прежде всего, это зона КАД – градостроительная зона особого регулирования областного значения площадью около 18 тыс. га, предназначенная для размещения жилой комплексной застройки, комплексов и объектов торговли, выставочных центров, придорожного сервиса, культурно-бытовой и социальной застройки, производственных и терминально-складских комплексов, объектов транспортной и инженерной инфраструктуры. А также земли Минобороны РФ, которые примыкают к населенным пунктам и обладают соответствующей инфраструктурой. Их можно использовать как для развития городов и поселков, так и для создания новых производств.

В 2015 году губернатор Ленобласти ввел мораторий на перевод любых земель под жилую застройку в целях улучшения качества жизни в регионе. Каждый новый жилой квартал должен быть сразу обеспечен транспортной и социальной инфраструктурой. Это решение стало очередным этапом реализации планомерной градостроительной политики Ленинградской области. Количество проектов жилой застройки, согласованных в последние годы, достаточно для того, чтобы обеспечить регион жильем на ближайшие 25 лет. В земли поселений под жилье не будут переводиться ни промышленные территории, ни земли сельхозназначения. Новый мораторий дополнит принятые ранее запреты на включение лесного фонда в границы населенных пунктов под жилую застройку и на предоставление (даже под рекреационные цели) берегов озер и рек³⁶.

После ввода моратория на перевод земли под жилье правительство Ленобласти провело комплексный мониторинг территорий. Выяснилось, что из 217 поселений генплан утвержден только в 141. Большая часть из них находятся далеко от границ города, однако некоторые вполне могут заинтересовать застройщиков. Но без генпланов с 1 июля 2016 года строительство там будет запрещено.³⁷

Перспективы увеличения земель застройки

Самыми крупными резервами земель под застройку являются земли сельскохозяйственного назначения, в том числе садоводств и огородничеств, а также земли промышленных предприятий в центре Санкт-Петербурга, участки, занятые временными объектами (автостоянки, гаражные кооперативы и т. д.), земли под жилыми домами первых массовых серий.

К менее значительным резервам относятся отдельные территории в природоохранных зонах и спальных районах города, в том числе участки с аварийными зданиями и объектами незавершенного строительства, излишки земель высших учебных заведений и медицинских учреждений, объектов Минобороны РФ, участки под ЛЭП, часть санитарно-защитных зон

³⁶ http://www.dp.ru/a/2015/10/05/Lenoblast_vvela_moratori/; <http://47news.ru/articles/94645/>;

³⁷ http://www.dp.ru/a/2016/02/19/Zemli_osobogo_interesa/.

промпредприятий и т. д. Их застройка привлекательна тем, что зачастую не требует затрат на инженерную инфраструктуру.

Еще одним, более затратным, источником увеличения земель застройки являются намывные территории.

Факторами, препятствующими точечной застройке, являются:

дефицит инженерно подготовленных под строительство земельных участков, поскольку резерв по уплотнительной застройке уже исчерпан;

наличие внутри исторического центра множества градостроительных и инфраструктурных ограничений;

более низкая стоимость земли вне центра города.

Важным шагом в этом направлении стала целенаправленная продажа городом на открытых торгах земельных участков под комплексное освоение территорий (КОТ), такое предоставление участков под жилую застройку стало основным вариантом в Санкт-Петербурге. После инженерной подготовки такой территории инвестор может в приоритетном порядке приобрести ее в собственность или в долгосрочную аренду (на 49 лет).

Серьезным источником проблем для масштабных проектов КОТ стало не только ухудшение экономической ситуации, но и отношения между властями и девелоперами. Строительные компании корректируют свои среднесрочные планы в соответствии с экономической ситуацией в стране и сокращают количество крупных проектов с длительным сроком реализации, так как органы власти практически не поддерживают инициативы по комплексному освоению территорий, при этом требуя от застройщиков обеспечения социальной и дорожной инфраструктуры будущих проектов.

В июле 2016 года вышел Федеральный № 373-ФЗ от 03.07.2016 г., в котором введены новые правовые инструменты для обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий (вступает в силу с 01.01.2017 г.). Закон № 373-ФЗ разработан во исполнение «дорожной карты», направленной на совершенствование правового регулирования градостроительной деятельности и улучшения предпринимательского климата в сфере строительства.

В соответствии с положениями статьи 1 ГрК РФ в редакции Закона № 373-ФЗ под деятельностью по комплексному и устойчивому развитию территории понимается осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных объектов.

До конца 2016 года Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ должно сформировать реестр территорий, предназначенных для комплексного развития, на основе данных регионов.

Инициатором комплексного развития территории могут выступать либо сами правообладатели земельного участка и/или объекта недвижимого имущества (не только собственники, но также лица, получившие земельный участок в безвозмездное пользование и арендаторы земельного участка на срок более 5 лет на день заключения договора о КОТ), расположенных в границах такой территории, либо орган местного самоуправления.

Закон № 373-ФЗ предоставил застройщикам и девелоперам новые инструменты для участия в комплексном развитии неэффективно используемых территорий. Использование неосвоенных и заброшенных территорий является одним из важнейших резервов для развития строительства, в том числе, объектов коммерческой недвижимости.³⁸

Крупные проекты комплексного освоения территорий

Проект «Морской фасад» на Васильевском острове является самым масштабным проектом намыва земель, где уже намыты 170 из 476 га. Всего на намывных территориях предполагается построить свыше 1,5 млн. кв. м офисных площадей, 3 млн. кв. м жилья, торговые, развлекательные и социальные объекты. В настоящее время ведется освоение намытых территорий двумя застройщиками – «Лидер Групп» и Seven Suns Development.

³⁸ Бюллетень RWAY № 260, ноябрь 2016 г., стр. 11-14.

На участке 1,1 га уже построен и ждет ввода в эксплуатацию один из четырех корпусов жилого квартала «Гавань Капитанов» от «Лидер Групп» (ЖК «Капитан Немо» – 52 тыс. кв. м на 600 квартир). Всего «Лидер Групп» собирается построить четыре жилых комплекса на 162 тыс. кв. м, а также детский сад, школу и паркинг.

В 3 квартале 2016 года сдана первая очередь ЖК «Светлый мир «Я романтик...» от Seven Suns Development. Проект первой очереди включает в себя 5 корпусов высотой 6-18 этажей общей площадью 97 710,5 кв. м на 2 609 квартир. Ввод в эксплуатацию объектов 2-й очереди ЖК «Светлый мир «Я-Романтик...» состоится в 2017 году. В Многофункциональном комплексе, сдача которого намечена на 1 квартал 2018 года, активно идут общестроительные работы.³⁹

Московская компания Glogax Development заключила соглашение с компанией «Ренорд-Инвест» по освоению 15 га на намывных территориях Васильевского острова. В планах девелопера построить более 450 тыс. кв. м. жилой и коммерческой недвижимости. В Glogax Development уверены, что территория намыва имеет очень большой потенциал, использование намывных территорий – современный и своевременный проект.

На территории Морского фасада земельные участки также купил турецкий девелопер «Ренессанс констракшн» (Renaissance Construction). На территории двух кварталов площадью около 12,5 га намерен построить примерно 280 тыс. кв. м жилья.⁴⁰

Строительство центрального участка Западного скоростного диаметра (ЗСД) на намывных территориях Васильевского острова. В 3 квартале 2016 года завершились работы по обеспечению пуска транзитного движения по центральному участку ЗСД без съезда в районе набережной Макарова. В 4 квартале 2016 года предполагается завершить работы по строительству набережной Макарова от Адмиральского проезда до ЗСД, с получением разрешения на ввод этого объекта в эксплуатацию.⁴¹

Строительство станции метро «Новокрестовская», на намывных территориях в западной части Крестовского острова в Петроградском районе Санкт-Петербурга, которая является промежуточной станцией 3-ей линии петербургского метрополитена от станции «Приморская» до станции «Беговая» и входит в список объектов, которые должны быть построены к проведению Чемпионату мира по футболу в 2018 году. На текущий момент завершены работы по созданию искусственного земельного участка площадью 16,6 га, где разместится новая станция метро «Новокрестовская». Ожидается, что в будние дни станция «Новокрестовская» будет принимать до 58 000 пассажиров в сутки, а в дни массовых мероприятий пропускная способность может достигать 30 000 пассажиров в час на вход и до 25 000 пассажиров в час на выход. Срок окончания строительства станции – февраль 2018 года.⁴²

Строительство жилого квартала «Балтийская жемчужина» в Красносельском районе – многофункционального комплекса, рассчитанного на более чем 35 000 жителей, который возводится на территории площадью 205 га (включая намыв территорий), ограниченной Петергофским шоссе, Южно-Приморским парком и акваторией Финского залива. Общая площадь застройки составляет 1 760 000 кв. м.⁴³

Проект «Югтаун» в Пушкинском районе развивает компания «ВТБ Девелопмент» на участке размером 198 га (северо-восточнее пересечения Пулковского и Волхонского шоссе). На территории будущего городского квартала «Югтаун» запланированы малоэтажные жилые дома общей площадью свыше 0,5 млн. кв. м и примерно столько же объектов социальной и коммерческой инфраструктуры, также в планах компании строительство развлекательного комплекса «Ленфильм-парк».

Проект «Кинопарк» займет 10 га в общественно-деловой зоне «Югтауна». Здесь предусмотрены кинопроизводственные и складские помещения, павильоны, натурные съемочные площадки, развлекательно-интерактивная зона, гостиницы, бизнес-центры и пр. «Ленфильм-парк» с бутафорскими улицами, стилизованными под разные эпохи и архитектурные стили, аттракционами и магазинами для туристов, станет частью большого бизнес-кластера между Пулково и КВЦ «Экспофорум». Комплекс площадью 75 000 кв. м может быть спроектирован и построен в течение 3-4 лет. В киногород инвестор вложит целых 4 млрд. руб. По прогнозам инвестора, его посещаемость будет на уровне не менее миллиона посетителей в год.⁴⁴

³⁹ <http://novostroy.spb.ru/novostroiki/yaromantik/otzyvy/>.

⁴⁰ <http://www.fontanka.ru/2016/03/30/155/>.

⁴¹ http://www.spb.aif.ru/city/stali_izvestny_sroki_zapuska_zsd_v_peterburge.

⁴² <http://www.undergroundexpert.info/podzemnye-sooruzheniya/item/1874-stantsiya-metro-novokrestovskaya>.

⁴³ <http://bpearl.net/project/>.

⁴⁴ <http://nsp.ru/news/4841-lenfilm-park-postroyat-v-pushkinskom-raione>.

Проект «Две столицы» - самый большой проект, который был запущен в 2016 году собственником земли, строительство жилого квартала площадью 750 тыс. кв. м на участке 53 га завода «Самсон» в Московском районе. Территорией владеет Московский индустриальный банк (МИБ). Проект реализуется совместно с МИБ, ГК «Мортон», который является девелопером и реализатором проекта, банк остается собственником пятна и обеспечивает финансирование. Инвестиции в проект оцениваются в 30 млрд. рублей.⁴⁵

Проект новых намывных территорий в акватории Финского залива на территории 13,43 га на Васильевском острове презентовали на инвестиционном совете при губернаторе Санкт-Петербурга. Проект предусматривает создание общественного пространства с пляжем, рекреационной зоной и площадью с высотным монументом. Также запланировано строительство детских площадок, велосипедных и пешеходных дорожек, фудкортов. При этом строительство жилья на новом намыве не планируется. Намыв будет состоять из двух полос: одна из них протянется на 2,4 километра южнее Морского пассажирского терминала, вторая - пройдет севернее МПТ. Власти города предполагают сдать участок в аренду на 30 лет и частично покрыть затраты компаний, которые реализуют проект. Окупить строительство территорий планируется за счет коммерческой работы зон отдыха и спорта. По мнению экспертов, инвесторы в подобный проект не пойдут, и власти должны обеспечить ему бюджетное финансирование.⁴⁶

Срок реализации инвестиционного проекта «Новый берег» в Курортном районе, предполагающего создание намывной территории площадью 377 га у северного берега Финского залива по соседству с Сестрорецком, продлен до 2028 года. Работы по намыву и стабилизации должны быть завершены в августе 2017 года, по строительству объектов инженерной инфраструктуры – в октябре 2028 г. Всего к 2028 году должно появиться жилье на 60 тыс. чел., 15 детских садов, а также поликлиники, пожарные части, отделы полиции. Стоимость проекта оценивается в 300 млрд. руб. На текущий момент проект повторно разработан, по соображениям экологии из проекта «Новый берег» изъят Тарховский лесопарк, по-новому организована магистрально-дорожная сеть и вся транспортная инфраструктура.⁴⁷

Ценовые характеристики

Основные ценообразующие факторы

Наибольшее влияние на цену земельного участка оказывает его местоположение. Дороже всего стоят земли с инженерной подготовкой, не требующие перевода из категории сельскохозяйственных земель и расположенные в непосредственной близости к трассам с наиболее интенсивным движением.

В целом общее число ценообразующих факторов составляет более 50, в том числе: правовой статус участка (собственность, долгосрочная или краткосрочная аренда, аренда на инвестиционных условиях), размер и инженерное обеспечение участка, плотность застройки, обременения (например, запрет на приватизацию, ведение хозяйственной деятельности или строительство, обязанность обеспечивать возможность деятельности аварийных служб и использования расположенных на участке социальных объектов).

Стоит учесть, что на вес того или иного фактора в значительной степени оказывает влияние функция предполагаемого использования земельного участка, поскольку в каждом конкретном случае диапазоны весов будут существенно различаться.

Ценообразующие факторы, влияющие на величину рыночной стоимости земельных участков, можно разделить на три группы:

1. Локальные факторы – относятся непосредственно к земельному участку, условно их можно разделить на следующие подгруппы:

а) Локальные факторы, идентифицирующие объект оценки (обязательные):

площадь участка;

вид разрешенного использования;

кадастровый номер;

наличие обременений, вид обременения, площадь обременения.

б) Локальные факторы, характеризующие объект оценки с позиций физических и юридических условий осуществления деятельности на земельном участке:

топография участка (рельеф);

⁴⁵ <https://spb.dolgostroyunet.ru/novosti/10056-novyuy-trend-peterburgskie-lendlordy-pytayutsya-zastrivat-svoi-zemli-samostoyatelno.html>.

⁴⁶ https://www.bsn.ru/news/construction/spb/42656_na_vasilevskom_ostrove_sozdadut_esche_odin_namyv/.

⁴⁷ <http://karpovka.com/2015/02/27/226644/>; <http://sestroretsk.info/ofitsialno/2912-proekt-novyiy-bereg-prodoljaetsia>.

наличие опасности затопления участка (оценка угрозы затопления земельного участка во время наводнений);

фактор загрязнения почв;

сведения об инженерных системах обслуживания, имеющихся на участке (электричество, газ, водоснабжение, санитарная и ливневая канализация, теплоснабжение), или возможности подключения к инженерным системам.

показатели, характеризующие градостроительные условия и ограничения в организации деятельности на территории земельного участка:

- фактор соответствия существующего способа использования земельного участка градостроительному регламенту, установленному в Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга (ПЗЗ);
- фактор, характеризующий ограничения по предельной высоте застройки (разрешённая высота застройки, установленная в ПЗЗ);
- наличие обременений, установленных Законом Санкт-Петербурга об охранных зонах⁴⁸;

показатели, характеризующие въезд на земельный участок.

с) Дополнительные факторы (описание улучшений земельного участка (общая площадь, этажность, материал стен, застроенность, год постройки и т. п.), а также нормативно утверждённые ценовые характеристики участка – кадастровая стоимость (действующая), ставка аренды, код налоговой зоны земельного участка).

2. Факторы, характеризующие качество среды в локальном окружении земельного участка:

озелененность района окружения и наличия мест рекреации;

загрязнение атмосферного воздуха;

близость к крупным водным объектам;

оснащенность района расположения земельного участка объектами социальной инфраструктуры – наличие детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник и т. п.;

оснащенность зоны окружения земельного участка объектами торгово-бытового обслуживания – наличие объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания и т. п.;

архитектурно-градостроительная и историко-культурная привлекательность района;

наличие в районе окружения земельного участка малопривлекательных объектов (свалки, тюрьмы, экологически опасные предприятия, кладбища);

наличие в окружении участка специально организованных мест для парковки автомобильного транспорта.

3. Факторы, характеризующие местоположение земельного участка в городе:

удаленность от центра города;

влияние основных транспортных магистралей;

влияние локальных центров.

удобство подъезда к земельному участку на общественном транспорте;

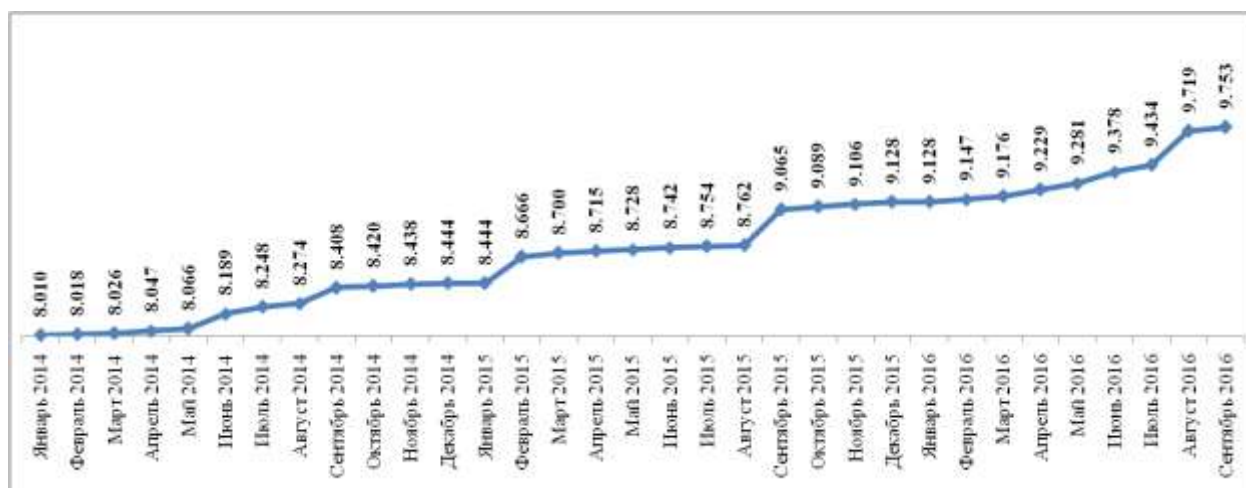
удобство подъезда к земельному участку на автомобильном транспорте;

наличие подъезда железнодорожным транспортом («железнодорожного ввода на территорию участка»).

Динамика цен

Уровень цен к полной стоимости строительно-монтажных работ по данным Регионального центра по ценообразованию в строительстве Санкт-Петербурга (РЦЦС Санкт-Петербург) за 3 квартал 2016 года увеличился по сравнению со 2 кварталом 2016 года на 3,7% (рисунок 1.4).

⁴⁸ Закон Санкт-Петербурга № 820-7 от 19 января 2009 года «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга».



Источник: РЦЦС Санкт-Петербург

Рисунок 1.4. Индексы цен к полной стоимости СМР (строительство в целом)

Скидки на предложение земельных участков различного назначения варьируются в диапазоне от 5 до 30% от стоимости участка (таблица 1.9).

Таблица 1.9 – Скидки при заключении сделок купли-продажи земельных участков в 2014-2015 гг.

Сегмент рынка	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение (01.06.15)	Среднее значение (01.07.14.)
ИЖС	-5	-20	-12	-11
Земли промышленности	-10	-35	-20	-18
Общественная и жилищная застройка	-5	-30	-17	-15
Земли сельскохоз. назначения	-12,5	-50	-30	-22

Источник: Результаты опроса о величине скидки на торг при реализации недвижимого имущества на вторичном рынке СЗФО РФ (<http://pandia.ru/text/80/044/46434.php>)

7.3.2. Рынок коммерческой недвижимости Ленинградской области

Сегмент коммерческой недвижимости в Ленинградской области развивается достаточно медленно и только в таких крупных городах, как Выборг, Кингисепп, Всеволожск и Гатчина. «Если говорить про более удаленные города Ленинградской области, в них функционируют локальные объекты, которые в той или иной степени справляются с нуждами жителей.

Недостаточную развитость рынка коммерческой недвижимости Ленобласти эксперты объясняют целым комплексом причин. Так, здесь отсутствует стратегия развития транспортной инфраструктуры, есть проблемы с инженерным обеспечением. Некоторые участники рынка в числе тормозящих факторов развития называют низкий уровень доходности реализуемых проектов. «Отдаленность от города, низкая проходимость, слабое развитие административных центров в области, отдаленность от крупных транспортных магистралей не способствуют увеличению доходности.

Рынок нежилого фонда по функциональному использованию объектов можно условно разделить на три основных сектора: торговый, офисный и производственно-складской, У каждого из этих сегментов есть свои особенности, в том числе и в сфере ценообразования.

Офисная недвижимость

Сегмент офисной недвижимости Ленинградской области развивается низкими темпами. При огромном потенциале его характеризует низкий спрос, который объясняется тем, что большинство фирм предпочитают создавать офис в Санкт-Петербурге. Покупатели и арендаторы, проявляя повышенный интерес к производственным площадям, не рискуют вкладывать деньги в областные офисы. В основном, офисные помещения снимаются или покупаются в комплексе с производственно-складскими помещениями.

Главные требования арендаторов и покупателей - выгодное местоположение, состояние отделки и наличие необходимой инфраструктуры.

Средняя цена предложения на продажу офисного помещения - 5000-50000 руб./м². Стоимость офисных площадей в ближайших пригородах Петербурга в отличном состоянии, при наличии «евроремонта» и удачного местоположения, может достигать 70 000 руб. за м².

Арендные ставки на областном рынке варьируются от 150-800 руб. за м² в месяц (в областных центрах Выборг, Кириши, Кингисепп, Бокситогорск, Гатчина в хорошем месте при наличии качественного ремонта). Арендная плата на областном рынке при так называемой абсолютно чистой аренде площадей включает все платежи за электроэнергию, отопление, водоснабжение, канализацию, техническое обслуживание, охрану и т. п., средние расходы на оплату коммунальных услуг составляют около 20% от уровня арендных ставок.

Торгово-сервисная недвижимость

Сегмент торгово-сервисной недвижимости Ленинградской области развит значительно лучше, нежели офисной. Об этом свидетельствует количество предложений на продажу и сдачу в аренду торгово-сервисных помещений в области, которое значительно превышает количество предложений о продаже и сдаче в аренду офисных помещений.

Основными критериями выбора помещений для арендаторов являются: местоположение (проходимость), состояние помещения (внешний вид, состояние и качество инженерных систем).

Предложения на рынке продажи торгово-сервисных помещений имеют значительный разброс цен, который можно объяснить разницей в местоположении и состоянии помещений. Наиболее привлекательными являются помещения в Выборге, Кировске, Киришах, Всеволожске, Гатчине, Тосно. Цены предложений на продажу варьируются от 15 000 до 120 000 руб. за кв. м.

Максимальная стоимость торгово-сервисных площадей в Ленинградской области и пригородах Петербурга в отличном состоянии, при наличии «евроремонта» и удачного местоположения достигает 120 000 руб./кв. м.

Арендная плата на областном рынке при так называемой абсолютно чистой аренде площадей (включающая все платежи за электроэнергию, отопление, водоснабжение, канализацию, техническое обслуживание, охрану и т. п.) составляет сумму от 200 руб./кв. м в месяц до 900 руб./кв. м в месяц (при наличии высокой проходимости и качественного ремонта). Основной

спрос формируется в экономически сильных областных центрах: Выборг, Кириши, Гатчина, Всеволожск и другие.

Основной спрос на небольшие помещения исходит от предпринимателей, занимающихся продажей продовольственных товаров, а значит, к помещению прибавляются требования СЭС. Для такого бизнеса поиск пригодного помещения особенно сложен.

Необходимо также отметить потенциал развития сегмента торгово-сервисной недвижимости за счет репрофилирования производственно-складских помещений и подвальных помещений или помещений, расположенных в цокольных этажах. Многие из них при условии проведения необходимого ремонта можно использовать под торговые цели.

Гостиничный сегмент

По мнению экспертов, перспективы гостиничного девелопмента выглядят достаточно оптимистично, правительство Ленобласти в числе приоритетных направлений развития называет туризм, в связи с чем возрастет потребность в оздоровительных комплексах, домах отдыха и гостиницах.

Новые гостиницы в основном строятся в дворцовых пригородах Петербурга – Петродворце и Стрельне, а в более удаленных локациях появляются лишь изредка.

Производственно-складская (сельскохозяйственная) недвижимость

Сегмент производственно-складских (сельскохозяйственных) помещений остается наиболее контрастным на рынке коммерческой недвижимости. При огромном потенциале его характеризует достаточно низкая ликвидность предложения. Покупатели и арендаторы, проявляя повышенный интерес к производственным площадям, вкладывают деньги в небольшие проекты.

Для размещения мелких и средних производств обычно арендуются или покупаются помещения площадью от 100 до 2 000 м². Главное требование покупателей и арендаторов - наличие необходимой инфраструктуры: дорог и электросетей. Многие коммерсанты готовы к сотрудничеству с владельцами промышленных предприятий, но количество сделок с участием крупных производств невелико. Заводы или комбинаты наращивают мощности и самостоятельно используют свои площади, а не выставляют их на рынок, как это происходило раньше.

Стоимость производственных площадей в Ленинградской области и пригородах Петербурга в хорошем состоянии составляет 3 000-20 000 руб. за кв. м. Ставки аренды составляют 50-150 руб. за кв. м в месяц, однако и эти планки уже превышаются, если это высокотехнологичные склады и технологичное пищевое производство. *(Ввиду отсутствия систематического анализа рынка недвижимости предназначенной для коммерческого использования в Ленинградской области, стоимостные диапазоны приведены на основании анализа предложений к продаже и аренде аналогичных объектов (производственные комплексы, отдельно стоящие здания)).*

В ретроспективе рынок коммерческой недвижимости Ленинградской области характеризуется определенным ростом как арендных ставок, так и удельных показателей стоимости квадратного метра. Однако, следует учитывать продолжение влияния мирового кризиса на рынок недвижимости, который в настоящее время проявляется в низком спросе и, соответственно, в снижении активности рынка, а также то, что собственники идут на большие (по сравнению с предыдущими периодами) уступки при продаже и аренде объектов недвижимости.

Источник: <http://www.cre.ru/rus/archivnews/0/0/28797>

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании объекта недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщиков в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта.

Наиболее эффективное использование участка с имеющимися улучшениями.

Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

При выборе наилучшего и наиболее эффективного использования объекта учитывались основные факторы, влияющие на стоимость объекта:

- Местоположение: земельный участок с расположенными на нем нежилыми зданиями расположен по адресу: Ленинградская обл., Приозерский район, Громовская волость, п. Громово.
- Категория земельного участка – Земли особо охраняемых территорий, разрешенное использование – под размещение базы;
- На земельном участке расположены нежилые здания незавершенные строительством;
- Объект не обеспечен коммуникациями;
- Ближайшее окружение: зона рекреации, дачные поселки;

При рассмотрении вопроса о наилучшем и наиболее эффективном использовании имеющихся улучшений учитывались следующие критерии анализа.

Законодательно разрешенное использование

Здания, входящие в состав объекта оценки – нежилые что допускает их использование в коммерческих целях. Категория земельного участка входящего в состав объекта оценки – Земли особо охраняемых территорий. Разрешенное использование размещения базы.

Физически возможное использование

Выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости должен основываться на физической осуществимости. Критерий физической осуществимости – размер, форма, местоположение, состояние грунта и подъездные пути к участку, возможность подведения коммуникаций и т.д.

Объемно-планировочные характеристики зданий наличие инженерных коммуникаций, конструктивное исполнение, наличие в составе объекта оценки сооружений специального

назначения (котельная и т.д.) предполагают, что наиболее эффективный вариант использования объекта оценки – размещение базы отдыха.

Финансово целесообразное и максимально продуктивное использование.

Определение варианта использования, дающего максимальную продуктивность данной собственности, как улучшенной, выполняется сравнением стоимости будущих выгод, которые могут быть получены от использования оцениваемой недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования недвижимости как улучшенной, способствует определению того направления, которое даст самый высокий общий доход на вложенный (инвестированный) капитал. Типичными вариантами использования улучшенной недвижимости могут служить следующие альтернативы:

- Реконструкция или модернизация;
- Продолжение использования в текущем состоянии.

Анализ наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от нового улучшения будет больше чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительства нового объекта.

Таким образом, определение наиболее эффективного использования объекта недвижимости сводится к выявлению наиболее эффективного варианта использования из числа установленных возможных вариантов реконструкции объекта и его текущего использования.

Учитывая местоположение и ближайшее окружение объекта оценки, объемно планировочные характеристики зданий, финансово целесообразным вариантом использования объекта оценки является использование объекта для размещения базы отдыха.

Выводы:

Учитывая предполагаемое использование результатов оценки, Оценщики отказались от рассмотрения НЭИ земельного участка как условно свободного и приняли решение рассматривать объект оценки земельный участок с имеющимися улучшениями без рассмотрения возможности реализации инвестиционных проектов в части строительства или реконструкции имеющихся улучшений.

По результатам проведенного анализа Оценщики пришли к выводу наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования земельного участка с существующими улучшениями признать использование соответствующим функциональному назначению существующих зданий – размещение базы отдыха.

9. ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности определены Федеральным стандартом оценки №1 (ФСО №1), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297).

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.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
 - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
 - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
 - определение прибыли предпринимателя;
 - определение износа и устареваний;
 - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
 - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;
- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
 - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
 - сметных расчетов;
 - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
 - других данных;
- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
 - для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
 - величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений (ФСО №7 п. 24а).

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.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели

возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

- структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

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.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (ФСО №1).

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

в стоимость объекта.

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

- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
 - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

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.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Выводы:

Учитывая особенности объекта оценки, объем и достоверность имеющейся у Оценщиков информации для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиками принято решение о целесообразности применения затратного подхода.

Доходный подход при проведении настоящей оценке не применялся учитывая отсутствие в открытом доступе достаточного количества предложений об аренде баз отдыха сопоставимых по своим основным ценообразующим характеристикам (местоположению, составу, году постройки, конструктивным решениям) с оцениваемым.

Сравнительный подход не применим ввиду состояния зданий и невозможности корректного подбора аналогов.

Ниже приведена таблица с объектами аналогами, которые Оценщики подобрали в рамках сравнительного подхода. Из-за недостатка данных об аналогах (нет информации о площади объектов, состоянии объектов, точном местоположении итд) сравнение не может быть произведено.

Факторы сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Объект аналог №5	Объект аналог №6
Адрес	ЛО, Приозерский р-н, Громовская волость, п. Громово	ЛО, Приозерский р-н, о. Ниттюсаари	ЛО, Приозерский р-н, д. Громово	ЛО, Приозерский р-н, п. Мельниково	ЛО, Приозерский р-н, о. Вуокса	ЛО, Приозерский р-н	ЛО, Приозерский р-н, о. Вуокса
Ссылка на источник информации	-	https://rosrealт.ru/vyborгskij-rajon/kommercheskaja/300520	https://rosrealт.ru/priozerskij-rajon/kommercheskaja/337404	https://rosrealт.ru/priozerskij-rajon/kommercheskaja/336113	http://biz-sale.ru/lot2540	http://biz-sale.ru/lot4019	http://biz-sale.ru/?lms=1001&lmsgroup=56&lmsselement=798
Цена предложения, руб.	-	25 000 000	23 000 000	8 990 000	78 000 000	9 900 000	60 000 000
Цена предложения, руб за кв.м. земельного участка	-	1 072	7 188	1 635	7 091	3 300	6 316
Общая площадь улучшений, кв.м.	3 970,5	134,5	434	200	нет данных	нет данных	1 150
Тип объекта	База отдыха	База отдыха	База отдыха	База отдыха	База отдыха	База отдыха	База отдыха
Состояние улучшений	Незавершенное строительство, износ 40%	Незавершенное строительство	Нормальное	Аварийное	Незавершенное строительство	Незавершенное строительство, частично нормальное	Нормальное
Текущее использование	Не используется	Не используется	База отдыха	Не используется	Не используется	База отдыха	База отдыха
Земельный участок, кв.м.	72 000	23 319	3 200	5 500	11 000	3 000	9 500
Категория земельного участка	земли особо охраняемых территорий	земли особо охраняемых территорий	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Наличие подведенных коммуникаций	нет	электричество	водоснабжение, электричество, теплоснабжение	электричество	водоснабжение, электричество, теплоснабжение	нет	водоснабжение, электричество, теплоснабжение
Местоположение	100 км от СПб	200 км	100 км от СПб	110 км от СПб	100 км от СПб	160 км от СПб	нет данных

10. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

10.1. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

В затратном подходе в качестве базы для расчетов могут использоваться два вида стоимости: стоимость восстановления или стоимость замещения.

Стоимость восстановления (затраты на полное восстановление) определяет расходы в текущих ценах на строительство точного объекта-аналога с использованием точно таких же материалов, стандартов, дизайна и с тем же качеством работ, которые воплощают в себе все недостатки, несоответствия и моральный (функциональный) износ, что и у объекта оценки.

Стоимость замещения (затраты на полное замещение) определяет расходы в текущих ценах на строительство здания, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

С теоретической точки зрения в большинстве случаев более обосновано определение стоимости замещения, поскольку маловероятно, что потенциальному покупателю нужна именно точная копия оцениваемого здания со всеми его функциональными недостатками или излишествами.

Анализ использования разновидностей определения полных затрат в условиях России показывает, что в наибольшей степени принятой у нас терминологии соответствует следующая классификация вариантов затратного подхода:

- базисно-индексный метод,
- ресурсный (ресурсно-индексный) метод,
- модульный метод,
- метод сравнительной единицы.

Базисно-индексный метод определения полных затрат предполагает использование или разработку сметной документации в базовом уровне цен (1984, 1991 или 1999г.) с применением корректирующих коэффициентов пересчета базовых цен в текущие цены (индексов), рекомендованных региональными центрами по ценообразованию в строительстве. При этом могут использоваться как интегральные индексы для различных типов зданий, так и индексы к элементам затрат, отдельно учитывающие удорожание материалов, основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов. Как показывает проведенный анализ, различие в величине общей восстановительной стоимости, вычисленной с помощью интегрального и дифференцированных индексов, незначительно.

Ресурсный метод определения полных затрат включает:

определение количества необходимых ресурсов (объем конструктивных элементов объекта и расход строительных материалов; общие трудозатраты рабочих-строителей; время работы строительных машин и механизмов);

расчет стоимости этих ресурсов на основе текущих региональных рыночных цен, тарифных ставок и величин арендной платы;

добавление накладных расходов, сметной прибыли, лимитированных и прочих затрат.

Следует отметить, что ресурсный метод, оперирующий непосредственно с затратами в текущих ценах, дает лучшее приближение к рыночным ценам, чем базисно-индексный метод.

Модульный метод оценки полных затрат заключается в расчленении всего объема строительно-монтажных работ на объемы по основным конструктивным элементам (модулям), удельный вес которых в общей стоимости СМР является наибольшим: фундаменты, стены, перекрытия и др.

Модульный метод целесообразно использовать для приближенной оценки при недостатке исходной информации. В этом случае достаточно определить затраты для одного или нескольких основных модулей, чтобы, исходя из примерного процентного вклада, найти общую стоимость строительно-монтажных работ.

Метод сравнительной единицы предполагает использование данных по текущей стоимости наиболее значимого параметра, например, 1 кв. м. общей площади или 1 куб. м. строительного объема зданий определенного типа, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона или определенной отрасли народного хозяйства. Метод сравнительной единицы особенно удобно и эффективно использовать в случаях, когда оцениваемый объект занимает часть здания (сооружения).

При определении стоимости здания применялся метод сравнительной единицы в базовом уровне цен на 1.01.1969г. справочника УПВС (Сборник укрупнённых показателей восстановительной стоимости) с применением корректирующих коэффициентов пересчета базовых цен в текущие цены (индексов). Применение данного справочника обусловлено следующими факторами: год постройки зданий и сооружений (1986-1991), наличие в составе объектов специализированного назначения аналоги которых в других применяемых в настоящее время справочниках отсутствуют.

Также использованы сборники КО Инвест.

Расчет величины затрат на создание объекта на основании сборника УПВС.

Для проведения расчета величины затрат на создание объекта (стоимости строительства объекта) Оценщик воспользовался сборником УПВС, укрупненные, показатели, приведенные в сборниках, составлены в ценах и нормах, введенных с 1 января 1969г.

Укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений сгруппированы в сборниках по отраслям народного хозяйства и промышленности или по видам зданий и сооружений, имеющимся во многих отраслях народного хозяйства, и содержат восстановительную стоимость 1 м³ строительного объема зданий или 1 км трубопровода, 1 км автомобильной дороги, 1 т емкости склада, 1 м² площади стенда, 1 м³ фундамента и т. д., в зависимости от их назначения, конструкции, капитальности, благоустройства, размера и расположения в том или ином территориальном поясе, с учетом климатического района, указанного в технической части Сборника. Укрупненные показатели по всем территориальным поясам определены в сборниках условно для 2 климатического района.

В восстановительную стоимость указанных укрупненных показателей включены все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно-изыскательных работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений, расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км при отсутствии коммунального транспорта, расходы по выплате работникам строительного-монтажных организаций надбавок за подвижной характер работ и др.

Расчет восстановительной стоимости улучшений

Расчет восстановительной стоимости улучшений проводился путем пересчета на дату оценки восстановительной стоимости объектов-аналогов. Подбор аналогов проводился по сборникам УПВС.

Исходные данные для расчета:

- Территориальный пояс: 1
- Климатический район: 2
- Коэффициент перехода от цен 1969 г. к ценам 1984 г. - 1,17

В соответствии с функциональным назначением и описанием конструктивного и объемно-планировочного решения объекта оценки из имеющихся в сборниках УПВС подобраны типовой объект аналог. В соответствии с указаниями по практическому применению УПВС стоимость объекта-аналога корректируется на конструктивные отличия, отличия в составе и типах инженерного оборудования и благоустройств, а также на различие в строительных площадях.

Определив для оцениваемого объекта значение восстановительной стоимости 1 кв.м, м, определяем полную восстановительную стоимость оцениваемого объекта в текущих ценах по состоянию на дату проведения оценки:

$$\text{Стгр} = \text{Соб} \times V \times \text{И84} \times \text{Кт} \times \text{Ккл} \times \text{Идо}$$

где:

Соб - восстановительная стоимость 1 единицы (кв.м, куб. м, м и т.д.) объекта оценки;

V - расчетная величина (площадь, объем и т.д.);

И84 - индекс перехода от сметных цен 1969 г. к ценам 1984 г.;

Кт - территориальный коэффициент (пост. Госстроя СССР № 94 от 1.05.83 г.);
Ккл - коэффициент корректировки на климатический район;
Идо - индекс перехода от сметных цен 1984 г. к ценам по состоянию на дату оценки на полный комплекс СМР.

Коэффициенты удорожания цен (расценок в строительстве) публикуются ежемесячном информационно-аналитическом бюллетене «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве». Как следует из названия документа, в нем содержатся коэффициенты, учитывающие изменение стоимости строительно-монтажных работ. Для оцениваемого объекта коэффициент удорожания сметной стоимости строительства для пересчета из цен 1984г. года в цены апреля 2016 года составляет **210,260** (Журнал ЦИСН №04, табл. 1).

Строительные объемы зданий и сооружений приняты по данным технических паспортов.

Определив для оцениваемого объекта значение стоимости 1куб.м., определяем полную стоимость замещения оцениваемого объекта в текущих ценах по состоянию на дату проведения оценки.

При определении стоимости вводятся следующие корректировки:

Поправка на отличие в конструктивных элементах

Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента (C_0) рассчитывается по формуле:

$$C_0 = C_c \times \phi_0 / \phi_c$$

где C_0 и C_c – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого или для справочного здания или сооружения; ϕ_0 и ϕ_c - стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения.

В случае отсутствия в разделе удельных показателей описания конструктивного элемента, в справочном здании или сооружении описание элемента принимается по таблице стоимостных коэффициентов для элемента с коэффициентом 1.

Расчет величины затрат на создание объекта на основании сборника КО Инвест

Для проведения расчета величины затрат на создание объекта (стоимости строительства объекта) Оценщик воспользовался сборником КО-Инвест 2014 «Здания агропромышленного комплекса», укрупненные, показатели, приведенные в сборниках, составлены в ценах и нормах, введенных с 1 января 2014г и с 1 января 2016г для сборника КО-Инвест «Промышленные здания 2016» и «Общественные здания 2016».

Сферой применения справочника является в первую очередь оценочная деятельность, когда требуется определить стоимость воспроизводства или замещения объекта оценки, определить стоимость страхования, произвести расчет размера нанесенного ущерба, девелоперская деятельность + для составления бюджета предстоящего строительства, расчета эффективности инвестиционных программ. Стоимость замещения определяется как текущая стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по основным параметрам оцениваемому объекту. Объектами оценки могут выступать как эксплуатируемые объекты, так и объекты, незавершенные строительством. Справочник применим на территории преобладающей части регионов Российской Федерации. При сопоставимости технических решений общественных зданий, справочник может использоваться и при проведении оценок их стоимости в других странах с применением адекватной методики и пересчета показателей в соответствующие национальные валюты.

Учитываемые затраты

Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81+35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- б) накладные расходы (по нормативам Госстроя России + в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- в) прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- г) средняя величина затрат, отражаемых в главах 1, 3+7 для условий точечной застройки объектов.
- д) усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости, в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 8+12 главам этого расчета, непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов. В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др.

Стоимостные показатели не учитывают затраты на привлечение кредитных ресурсов для осуществления строительства и рассчитаны, исходя из предположения, что за время возведения объекта цены на работы и оборудование оставались неизменными. Показатели не включают затраты на устройство тех элементов благоустройства, стоимость которых может быть определена отдельно, с применением данных раздела 4 «Элементы благоустройства». Предполагается, что при привязке справочных показателей к местным условиям оценщики введут специальную поправку на уровень прочих работ и затрат. В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

Определив для оцениваемого объекта значение восстановительной стоимости 1м. куб., определяем стоимость замещения оцениваемого объекта в текущих ценах по состоянию на дату проведения оценки. Коэффициенты удорожания цен (расценок в строительстве) публикуются ежемесячно информационно-аналитическом бюллетене «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве». Как следует из названия документа, в нем содержатся коэффициенты, учитывающие изменение стоимости строительно-монтажных работ.

Расчет стоимости замещения объекта капитального строительства

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (строительный объем, конструктивные отличия, местоположение, инженерные системы и т.д.).

Если в качестве сравнительной единицы выбран 1 м. куб. строительного объема здания (сооружения), то формула расчета будет иметь следующий вид:

$$C_o = C_{м3} * S_o * K_p * K_n * K_m * K_v * K_{пз} * K_{ндс}$$

где:

C_o – стоимость замещения;

$C_{м2}$ – справочная стоимость 1 м3 объекта аналога;

V_o – строительный объем оцениваемого объекта;

K_p - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по строительному объему объекта оценки и объекта аналога;

K_n - коэффициент, учитывающий различия конструктивных элементов (для идентичного = 1);

K_m - коэффициент, учитывающий местоположение объекта (территориальный коэффициент);

K_v - коэффициент, учитывающий изменение стоимости СМР между базовой датой и датой на момент оценки;

$K_{пз}$ - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (%);

$K_{ндс}$ - коэффициент, учитывающий НДС (%)

Коэффициенты удорожания цен (расценок в строительстве) публикуются ежемесячно информационно-аналитическом бюллетене «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве». Как следует из названия документа, в нем содержатся коэффициенты, учитывающие изменение стоимости строительно-монтажных работ. Коэффициент удорожания сметной стоимости строительства для пересчета из цен 2014 и 2016 года в цены на дату оценки составляет (Журнал ЦИСН 04-2017, табл. 1):

Индекс ЦиСН на 1 января 2014г.	9,54
Индекс ЦиСН на 1 января 2016г.	9,435
Индекс ЦиСН на апрель 2017г.	10,634
Индекс перехода из цен 2014г.	1,115
Индекс перехода из цен 2016г.	1,127

Определив для оцениваемого объекта значение стоимости 1куб.м., определяем полную стоимость замещения оцениваемого объекта в текущих ценах по состоянию на дату проведения оценки.

Определив для оцениваемого объекта значение восстановительной стоимости 1кв.м, м. определяем полную восстановительную стоимость оцениваемого объекта в текущих ценах по состоянию на дату проведения оценки. При определении стоимости вводятся следующие корректировки:

Поправка на отличие в конструктивных элементах

Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента (C_0) рассчитывается по формуле:

$$C_0 = C_c \times \phi_0 / \phi_c$$

где C_0 и C_c – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого или для справочного здания или сооружения; ϕ_0 и ϕ_c – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения.

В случае отсутствия в разделе удельных показателей описания конструктивного элемента, в справочном здании или сооружении описание элемента принимается по таблице стоимостных коэффициентов для элемента с коэффициентом 1.

Поправка на отличие в строительном объеме

В соответствии с указаниями по практическому применению справочника компании КО-ИНВЕСТ стоимость объекта-аналога корректируется на различие в строительных объемах.

Таблица расчета поправки на различие в строительном объеме объекта оценки и объекта аналога

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{сп}$	K_0	$S_0/S_{сп}$	K_0
< 0,10	1,24	< 0,25	1,25
0,29 – 0,10	1,22	0,49 – 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,1
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	> 1,50	0,93
> 2,00	0,86		

Источник: справочник КО Инвест.

Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя является вознаграждением инвестора за риск строительства объекта недвижимости и отражается величиной, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую деятельность.

Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя, связанные с реализацией строительного проекта, а также, тот факт, что возможность использования объекта откладывается по сравнению с приобретением готового объекта.

Можно назвать следующие основные методы расчета предпринимательской прибыли:

Рыночный метод

Заключается в сборе и обработке рыночной информации о величинах прибыли предпринимателя. Однако, в условиях неопределенности налогового законодательства РФ, когда предпринимательская прибыль становится объектом коммерческой тайны, а называемые в частных интервью диапазоны 10%-30 % слабо обоснованы, этот метод не всегда применим.

Аналитический метод

Прибыль предпринимателя, согласно методике, разработанной специалистами ГУИОН СПб, может быть определена как разность будущей стоимости произведенных инвестиций (в строительство здания и в покупку прав на землю) и суммы инвестиций, определенной без учета стоимости денег во времени.

$$ПП = (V_B + V_L) * [(1 + I)^r - 1] + \sum_{i=1}^N E_i \left[(1 + I)^{(r-i) * \frac{1}{P/Y}} - 1 \right]$$

где:

ПП- прибыль предпринимателя;

VB – стоимость улучшений в начальный момент времени;

VL – стоимость права аренды земельного участка;

I – норма доходности для инвестиций в строительство объекта;

r – период строительства объекта (в годах);

P/Y – количество платежных периодов в году;

N – продолжительность строительства (в платежных периодах);

E_i – величина инвестиций в i-й период.

Прибыль предпринимателя и внешний износ взаимоисключающие понятия

Внешний (экономический) износ появляется при снижении прибыли предпринимателей ниже некоего приемлемого для застройщика уровня. Поскольку для оцениваемых объектов имеются признаки наличия внешнего износа величина прибыли предпринимателя при расчете затратным подходом принята равной нулю.

Источник: Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости, к.т.н. Яскевич Е. Е. <http://www.crcpa.ru/Publications/004/>

Согласно методике определения рыночной стоимости затратным подходом общая стоимость объекта недвижимости определяется как сумма восстановительной стоимости (стоимости замещения или воспроизводства) объекта, за вычетом накопленного износа.

Определение износа объекта недвижимости

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. Износ (И) обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражением износа является обесценение (О). В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

Определение величины накопленного износа объекта

Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования и здания (сооружения) в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Неустраняемый физический износ – это износ, устранение которого технически невозможно, или затраты на устранение которого превосходят добавленную стоимость здания (добавленный доход). Практически НФИ определяется либо как потеря стоимости нового строительства, либо как степень истощения элементами объекта своих эксплуатационных качеств.

Устраняемый физический износ – это износ, устранение которого технически возможно, и затраты на устранение которого меньше, чем добавленная стоимость здания или добавленный доход. Его называют также отложенным ремонтом. Позициями отложенного ремонта являются

визуально фиксируемые дефекты и повреждения конструктивных элементов и устройств инженерного оборудования. Практически, стоимость отложенного ремонта определяется либо как потеря стоимости нового строительства, либо как стоимость ремонтно-строительных работ по устранению дефектов и повреждений.

Величина затрат на строительство объекта уменьшается на величину физического износа, которая учитывает вклад устранимого и неустранимого физического износа.

Определение накопленного физического износа

Заказчиком не предоставлены результаты последнего технического обследования ОКС. По данным Заказчика и внешнего осмотра проведенного Оценщиком нежилые здания находятся в аварийном состоянии и не могут эксплуатироваться. Физический износ основных конструктивных элементов здания соответствует нормальному значению для аналогичных сооружений данного года постройки (строительства).

Определение величины физического износа проведено на основании правил оценки износа зданий ВСН 53-86(р).

Физический износ отдельных конструкций, элементов, систем и участков оценивался путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального обследования, с их значениями, приведенными в таблицах указанного нормативного документа.

Если конструкция, элемент, система имеет все признаки износа, соответствующие определенному интервалу его значений, то физический износ принимался равным верхней границе интервала. Если в таблице интервалу значений физического износа соответствует только один признак, физический износ конструкции, элемента, системы или их участков, принимался Оценщиком по интерполяции, в зависимости от размеров или характера имеющихся повреждений.

Итоговая величина износа приводится к 100% делением суммы износов на сумму вкладов удельных весов конструктивных элементов учтенных в расчете.

Функциональный износ (ФИ) - является потерей в стоимости вследствие недостатков проектирования, он может быть вызван временным фактором, как-то: моральное устаревание использованных материалов или конструкций.

Рассматривают следующие признаки свидетельствующих о наличии функционального устаревания:

- несоответствующее назначение помещений;
- наличие элементов сокращающих полезную площадь;
- использование конструктивных материалов не соответствующих современным технологиям;
- наличие излишних элементов;

Источник: Яскевич Е.Е. «Практика оценки недвижимости» Москва 2011.

По результатам проведенного оценщиком осмотра выявлено, что сооружениям присущ функциональный износ

Для определения ориентировочной величины функционального устаревания зданий и сооружений использовалась следующая формула:

$$\Phi_y = BC \cdot \left(1 - \frac{1}{(1-i)^n} \right),$$

где Φ_y – величина функционального устаревания, руб.;

BC – восстановительная стоимость здания, сооружения, руб.;

i – величина, характеризующая годовое изменение роста развития научно-технического прогресса в строительной индустрии для строительства различных по функциональному назначению зданий и сооружений, % (доли);

n – время, г.

Источник: Башкатов Владимир Семёнович

Генеральный директор ООО «Региональный Центр Недвижимости» член Российского общества оценщиков, член Профессионального союза инженеров-сметчиков, доцент, кандидат технических наук (Санкт-Петербург), «Оценка функционального (морального) устаревания зданий и сооружений».

Величина затрат на строительство объекта уменьшается на величину суммарного износа.

Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода определяется как стоимость замещения (восстановительная стоимость) для здания (сооружения) за вычетом накопленного износа и с учетом стоимости прав на земельный участок.

Расчеты приведены в таблице ниже.

Наименование	Одноэтажное здание котельной, лит. Е, с условным номером 47-03-12/2001-320	Здание хозяйственного блока с гаражом, лит. Ж, Ж-1, с условным номером 47-03-12/2001-318	Здание главного корпуса, лит. А, с условным номером 47-03-12/2001-316	Здание спального корпуса, лит. Б, с условным номером 47-03-12/2001-314
Общая площадь, кв.м.	169,00	479,70	1211,70	1541,10
Год постройки	1987	1987	1987	1987
Физический износ (по данным технического паспорта), %	21	21	21	20
Процент готовности, %	89	70	56	43
Территориальный пояс:	1	1	1	1
Климатический район:	II	II	II	II
Группа капитальности объекта оценки:	I	I	I	I
Этажность	1	1	2	2
Высота, м.	4,85	4,25-5,75	7,00	7,00
Площадь застройки, кв.м.	169	479,70	1 211,70	1 541,10
Строительный объем здания м.куб.	820	2 318	8 481	10 787
Конструктивное исполнение	Фундамент бетонный ленточный, стены кирпичные, перекрытия ж/б, кровля железная, полы бетонные.	Фундамент бетонный ленточный, стены кирпичные, перекрытия ж/б сборные, полы бетонные, кровля железная	фундамент бетонный ленточный, стены кирпичные, перекрытия сборные ж/б, полы бетонные.	фундамент, бетонный ленточный, стены кирпичные, перекрытия сборные ж/б
Внутренняя отделка	простая	простая	простая	простая
Наименование сборника	КО-Инвест "Промышленные здания 2016"	КО-Инвест "Общественные здания 2016"	КО-Инвест "Общественные здания 2016"	КО-Инвест "Общественные здания 2016"
Код аналога по сборнику	ruПЗ.19.000.0099	ruОЗ.06.000.0020	ruОЗ.10.000.0094	ruОЗ.10.000.0094
Наименование аналога	Котельные	Бытовые помещения	Пансионаты, жилые корпуса администрации от 1 до 3 этажей	Пансионаты, жилые корпуса администрации от 1 до 3 этажей
Конструктивное исполнение	Фундамент ленточный, стены кирпичные, перекрытия совмещенные ж/б, полы цементные	Фундамент бетонный, стены кирпичные, перекрытия ж/б сборные, полы деревянные, кровля железная	фундамент бетонный ленточный, стены кирпичные, перекрытия сборные ж/б, полы бетонные.	фундамент бетонный ленточный, стены кирпичные, перекрытия сборные ж/б, полы бетонные.
Группа капитальности объекта оценки:	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1
Строительный объем здания м.куб.	1000	до 3000	6825-9275	6825-9275
Единица измерения	куб.метр.	куб.метр.	куб.метр.	куб.метр.

Наименование	Одноэтажное здание котельной, лит. Е, с условным номером 47-03-12/2001-320	Здание хозяйственного блока с гаражом, лит. Ж, Ж-1, с условным номером 47-03-12/2001-318	Здание главного корпуса, лит. А, с условным номером 47-03-12/2001-316	Здание спального корпуса, лит. Б, с условным номером 47-03-12/2001-314
Дата на которую приводится стоимость	1 января 2016г.	1 января 2016г.	1 января 2016г.	1 января 2016г.
Справочная стоимость 1 ед. измерения в руб.	4 286,00	6585	10 586,00	10 586,00
Поправка к стоимости (на группу капитальности)	1	1	1	1
Разница в строительном объеме	0,82	0,77	0,91	1,16
Поправка к стоимости (на строительный объём)	1	1,16	1	1
Поправка к стоимости (на отличия в конструктивных элементах)	580,94	-39%	-52%	-10%
Переходной коэффициент в цены 1984 г. (Приложение №1 постановление Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94)	1	1	1	1
Индекс ЦИСН (удорожания стоимости строительства на дату оценки)	1,127	1,127	1,127	1,127
Территориальный коэффициент к индексам	1,129	1,129	1,129	1,129
Поправка на НДС	1	1	1	1
Стоимость замещения здания, руб.	3 865 694	13 742 789	55 003 852	131 056 017
Прибыль предпринимателя, руб.	0	0	0	0
ПП, %	0%	0%	0%	0%
Стоимость замещения здания, руб.	3 865 694	13 742 789	55 003 852	131 056 017
Полная стоимость замещения здания, руб.	3 865 694	13 742 789	55 003 852	131 056 017
Год оценки	2 017	2 017	2 017	2 017
Действительный возраст здания, лет.	30	30	30	30
Нормативный срок эксплуатации здания, лет.	100	100	100	100
Физический износ, %	40%	40%	40%	40%
Физический износ, руб.	1 546 277	5 497 116	22 001 541	52 422 407
Функциональный износ, %	44,79%	44,79%	44,79%	44,79%
Совокупный износ, %	67%	67%	67%	67%
Совокупный износ, руб.	2 585 211	9 190 593	36 784 237	87 644 690
Полная стоимость замещения здания с учетом износа, руб.	1 280 482	4 552 196	18 219 615	43 411 327

Наименование	Здание для обслуживающего персонала, лит. Д, с условным номером 47-03-12/2001-312	Канализационно-очистные сооружения, лит. З, с условным номером 47-03-12/2001-310	Трансформаторная подстанция, лит. В, с условным номером 47-03-12/2001-308	Водонапорная башня, с условным номером 47-47-25/067/2011-028
Общая площадь, кв.м.	293,50	241,30	30,40	3,80
Год постройки	1987	1987	1987	1987
Физический износ (по данным технического паспорта), %	21	20	21	25
Процент готовности, %	61	41	98	100
Территориальный пояс:	1	1	1	1
Климатический район:	II	II	II	II
Группа капитальности объекта оценки:	I	I	I	I
Этажность	3	1	1	1
Высота, м.	9,60	5,40	6,20	10,00
Площадь застройки, кв.м.	293,50	241,30	30,40	7,10
Строительный объем здания м.куб.	2 818	1 303	188	71
Конструктивное исполнение	фундамент бетонный ленточный, стены кирпичные, перекрытия ж/б, крыша рубероидная, полы бетонные	фундамент бетонный ленточный, стены кирпичные, перекрытия ж/б, кровля рубероидная, полы бетонные	фундамент бетонный ленточный, стены кирпичные, перекрытия железобетонные, кровля железная, полы бетонные.	фундамент бетонный ленточный, ствол башни кирпичный, крыша рулонная, перекрытия ж/б, бак металлический
Внутренняя отделка	простая	простая	простая	простая
Наименование сборника	КО-Инвест "Общественные здания 2016"	КО-Инвест "Здания агропромышленного комплекса 2014"	КО-Инвест "Промышленные здания 2016"	УПВС
Код аналога по сборнику	ruO3.03.000.0007	ruC3.36.000.0417	ruП3.19.000.0073	Сборник 27 табл. 95а
Наименование аналога	Административные здания	Септики	Трансформаторные подстанции	Башни водонапорные кирпичные шатровые с металлическим баком
Конструктивное исполнение	фундамент бетонный, стены кирпичные, перекрытия сборные ж/б, крыша оцинкованная, полы бетонные	Фундамент бетонный, стены бетонные, перекрытия сборные ж/б, полы цементные	Фундамент бетонный, стены кирпичные, перекрытия сборные ж/б, полы бетонные, кровля рулонная	фундамент бетонный ленточный, ствол башни кирпичный, крыша рулонная, перекрытия ж/б, бак металлический
Группа капитальности объекта оценки:	КС-1	КС-9	КС-1	I

Наименование	Здание для обслуживающего персонала, лит. Д, с условным номером 47-03-12/2001-312	Канализационно-очистные сооружения, лит. З, с условным номером 47-03-12/2001-310	Трансформаторная подстанция, лит. В, с условным номером 47-03-12/2001-308	Водонапорная башня, с условным номером 47-47-25/067/2011-028
Строительный объем здания м.куб.	до 10 000	-	200	-
Единица измерения	куб.метр.	куб.метр.	куб.метр.	за сооружение
Дата на которую приводится стоимость	1 января 2016г.	1 января 2014г.	1 января 2016г.	1 января 1969г.
Справочная стоимость 1 ед. измерения в руб.	9767	15967	7689	14200
Поправка к стоимости (на группу капитальности)	1	1	1	1
Разница в строительном объеме	0,28	-	0,94	-
Поправка к стоимости (на строительный объём)	1,22	1	1	1
Поправка к стоимости (на отличия в конструктивных элементах)	-46%	-3%	-2%	1
Переходной коэффициент в цены 1984 г. (Приложение №1 постановление Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94)	1	1	1	1,17
Индекс ЦИСН (удорожания стоимости строительства на дату оценки)	1,127	1,115	1,127	210,260
Территориальный коэффициент к индексам	1,129	1,077	1,129	0,99
Поправка на НДС	1	1	1	1
Стоимость замещения здания, руб.	23 075 655	24 227 213	1 802 485	3 458 327
Прибыль предпринимателя, руб.	0	0	0	0
ПП, %	0%	0%	0%	0%
Стоимость замещения здания, руб.	23 075 655	24 227 213	1 802 485	3 458 327
Полная стоимость замещения здания, руб.	23 075 655	24 227 213	1 802 485	3 458 327
Год оценки	2 017	2 017	2 017	2 017
Действительный возраст здания, лет.	30	30	30	30
Нормативный срок эксплуатации здания, лет.	100	100	100	100
Физический износ, %	40%	40%	40%	40%
Физический износ, руб.	9 230 262	9 690 885	720 994	1 383 331
Функциональный износ, %	44,79%	44,79%	44,79%	44,79%
Совокупный износ, %	67%	67%	67%	67%
Совокупный износ, руб.	15 432 017	16 202 130	1 205 425	2 312 782
Полная стоимость замещения здания с учетом износа, руб.	7 643 639	8 025 083	597 060	1 145 545

10.1.1. Определение стоимости земельного участка как условно свободного.

Учитывая цель оценки, наличие улучшений на оцениваемом земельном участке и результаты проведенного анализа рынка земельных участков в Ленинградской области, Оценщики пришли к следующему выводу: для определения стоимости земельного участка отнесенного к зданиям, как условно свободного, в рамках затратного подхода наиболее достоверную величину рыночной стоимости объекта оценки даст применение сравнительного подхода (метод сравнения продаж).

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках или предложениях по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым. Если подобная недвижимость на рынке представлена единичными сделками, сравнительный подход не обеспечивает надежных результатов.

Условия применения сравнительного подхода:

1. Объект не должен быть уникальным.
2. Информация должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок.
3. Факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов оцениваемой недвижимости, должны быть сопоставимы.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о предложениях по продаже объектов, которые сопоставимы с оцениваемым;
2. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен продажи или исключения из списка сравнимых;
3. Установление стоимости продажи оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю (или группе показателей – в условиях недостатка или низкой степени достоверности рыночной информации).

Информация о земельном участке приведена в разделе 6 Отчета «Описание объекта оценки».

Для определения рыночной стоимости объекта недвижимости оценщиками была собрана и проанализирована информация по выставленным на продажу объектам сходным по своим характеристикам, состоянию, местоположению с оцениваемым.

Основные критерии выбора объектов-аналогов:

1. Права на объекты (собственность);
2. Условия финансирования сделки;
3. Условия продажи и время продажи;
4. Местоположение (северные районы Ленинградской области);
5. Назначение земельного участка;
6. Площадь объекта;

Далее приведен расчет рыночной стоимости сравнительным подходом.

Характеристики объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка

Факторы сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Адрес	ЛО, Приозерский р-н, Громовская волость, п. Громово	ЛО, Приозерский р-н, п. Луговое	ЛО, Приозерский р-н, п. Раздолье	ЛО, Приозерский р-н, Красноозерское с.п.	ЛО, Выборгский р-н, пгт. Рошино
Ссылка на источник информации	-	https://www.zemvopros.ru/page_8941.htm	http://peterland.info/priozerskiy_84.htm	https://rosrealt.ru/priozerskiy-rajon/uchastok/388953	http://www.roszem.ru/land/368950/
Цена предложения, руб.	-	25 000 000	42 000 000	22 000 000	42 000 000
Цена предложения, руб за кв.м.	-	708	500	512	646
Площадь ЗУ, кв.м.	72 000,0	35 313,0	84 000,0	43 000,0	65 000,0
Категория земли	земли особо охраняемых территорий	земли населенных пунктов	земли особо охраняемых территорий	земли населенных пунктов	земли лесного фонда
Разрешенное использование	под базу отдыха	под базу отдыха	под спортивно-оздоровительную базу	под базу отдыха	под базу отдыха
Наличие коммуникаций	нет	нет	электроснабжение, водоснабжение	электроснабжение, водоснабжение	электроснабжение, водоснабжение
Наличие построек	условно свободный	свободен от построек	под снос	свободен от построек	свободен от построек
Подъездные пути	асфальт	грунтовая	грунтовая	грунтовая	асфальт
Расстояние до КАД	100 км	70 км	70 км	90 км	50 км
Местоположение	берег озера	берег реки	берег озера	100 м до озера	берег озера

*Подробное описание объектов аналогов и ссылки на источник информации помещены в приложении к отчету.

Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода

Исходя из описания аналогов, количества элементов сравнения, и невозможности нахождения всех необходимых данных для применения метода парных продаж (по условиям применимости данного метода необходимо совпадение у пары объектов аналогов всех характеристик кроме одного что бывает достаточно редко для объектов недвижимости не относящихся к категории типовых, обычно приходится анализировать большое количество данных, чтобы выделить основные элементы существенно влияющие на стоимость), исходя из условия применимости различных методов было принято решение о применении в данном случае метода относительно сравнительного анализа.

Относительный сравнительный анализ. Данный метод относится к **качественным методикам**. На основе изучения данных рынка анализируются сравнимые продажи для того, чтобы определить, является ли влияние на стоимость недвижимости сравниваемых элементов превышающим, равным или недостающим по отношению к объекту оценки. Метод напоминает анализ парного набора данных, за исключением того, что корректировки не выражаются в процентах или денежных суммах.

В качестве единицы сравнения для проведения расчетов оценщиками выбрана стоимость за 1 кв.м. земельного участка.

После отбора объектов аналогов были произведены корректировки. Вносимые поправки делятся на **последовательные и кумулятивные**. При последовательных поправках - каждый раз корректируется откорректированная цена продажи. При независимых (кумулятивных) корректировках необходимо учитывать их суммарное влияние на величину цены продажи объекта.

Первая группа элементов сравнения

Факторы сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	аренда 49 лет
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата	апрель 17	апрель 17	апрель 17	апрель 17	апрель 17

Корректировки по первой группе элементов сравнения.

Поправки на права на объект.

Все объекты-аналоги находятся в собственности как и объект оценки - **поправка не вносилась**. Объект аналог 4 находится в аренде на 49 лет, однако в собственник не указывает кадастровый номер земельного участка, определить его на схеме оценщикам не удалось, поправка на отличие права долгосрочной аренды от права собственности не может быть корректно внесена. Согласно имеющейся практике данная поправка незначительная и не влияет на рыночную стоимость.

Поправка на условия финансирования.

Условия финансирования объектов аналогов предполагают типичные для сделок купли продажи недвижимости, поэтому данная **поправка не вносилась**.

Поправка на перевод цены предложения в цену сделки.

По данным результатов опроса проведенного Ассоциацией банков Северо-Запада, в рамках реализации Проекта по сбору мнений банков-членов АБСЗ о величине основных рыночных показателей скидка на торг для земельных участков сельскохозяйственного назначения в среднем составляет -33%.

Источник: http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_3706_63205_1.pdf

В данном отчете величина поправки на предложение введена в размере **-33%** в связи с отсутствием данных о поправке для участков для размещения баз отдыха и их низкой ликвидностью принимается максимальная поправка по данным опроса.

Поправка на дату сделки.

Все объекты аналоги актуальны к продаже на дату оценки, поправка не вносилась.

Корректировка по первой группе элементов сравнения

	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Адрес	ЛО, Приозерский р-н, Громовская волость, п. Громово	ЛО, Приозерский р-н, п. Луговое	ЛО, Приозерский р-н, п. Раздолье	ЛО, Приозерский р-н, Красноозерское с.п.	ЛО, Выборгский р-н, пгт. Рошино
Цена предложения, руб за кв.м.		708	500	512	646
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	аренда 49 лет
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		708	500	512	646
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		708	500	512	646
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-33	-33	-33	-33
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		474	335	343	433
Дата	Апрель 17	Апрель 17	Апрель 17	Апрель 17	Апрель 17
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		474	335	343	433

Корректировки по второй группе элементов сравнения**Кодирование производилось по критериям имеющим наибольшее влияние на цену объекта:**

- Категория земель (категория «земли особо охраняемых территорий» накладывает ограничения на использования объекта и понижает его стоимость. Таким объектам присвоен код 1, остальным – код 2);
- Местоположение (наличие прямого выхода к воде повышает стоимость участка, присвоен код 2, не имеющим прямого выхода присвоен код 1);
- Расстояние до КАД (чем ближе к границе СПб, тем выше стоимость участка, участкам на расстоянии 50 км и менее присвоен код 2, более 50 км – код 1);
- Инженерные коммуникации (при наличии коммуникаций объектам присвоен код 2, при отсутствии – код 1);

Характеристики объекта оценки и объектов аналогов

		<i>фактор 1</i>	<i>фактор 2</i>	<i>фактор 3</i>	<i>фактор 4</i>
Аналоги	Цена продажи руб. за кв. м.	Категория земли	Местоположение	Расстояние до КАД	Наличие коммуникаций
Аналог 1	474	земли населенных пунктов	берег реки	70 км	нет
Аналог 2	335	земли особо охраняемых территорий	берег озера	70 км	электроснабжение, водоснабжение
Аналог 3	343	земли населенных пунктов	100 м до озера	90 км	электроснабжение, водоснабжение
Аналог 4	433	земли лесного фонда	берег озера	50 км	электроснабжение, водоснабжение
Объект оценки	-	земли особо охраняемых территорий	берег озера	100 км	нет

Таблица кодирования

Аналоги	Цена продажи руб. за кв. м.	фактор 1	фактор 2	фактор 3	фактор 4
Аналог 1	474	2	2	1	1

Аналог 2	335	1	2	1	2
Аналог 3	343	2	1	1	2
Аналог 4	433	1	2	2	2
Объект оценки	-	1	2	1	1
Максимальное значение		2	2	2	2

После кодирования производится приведение кодов к относительным величинам для того, чтобы сгладить влияние каждого из факторов на стоимость (используемый метод предполагает в качестве первого приближения одинаковое влияние факторов на цену продажи) Для этого код объекта по каждому из факторов делят на максимальное значение. После приведения максимальное значение кода для любого фактора равно единице.

Таблица кодировки с нормировкой факторов

Аналоги	Цена продажи руб. за кв. м.	фактор 1	фактор 2	фактор 3	фактор 4
Аналог 1	474	1,00	1,00	0,50	0,50
Аналог 2	335	0,50	1,00	0,50	1,00
Аналог 3	343	1,00	0,50	0,50	1,00
Аналог 4	433	0,50	1,00	1,00	1,00
Объект оценки		0,50	1,00	0,50	0,50

Далее проводится нормирование с учетом весов влияния различных факторов сравнения на цену продажи объекта.

Для более точного учёта влияния каждого ценообразующего параметра на стоимость объектов недвижимости, Оценщиками была рассчитана система весов каждого фактора.

Расчет системы весов влияния рассматриваемых ценообразующих факторов выполнен на основе техники метода анализа иерархий и приведен в таблице ниже. Подробное описание примененной методики см. в раздел 11.1 отчета «Оценка стоимости сравнительным подходом».

Расчет весовых коэффициентов методом анализа иерархий.

	Категория земли	Местоположение	Расстояние до КАД	Наличие коммуникаций	Главный собственный вектор	Вектор приоритетов	Произведение матрицы на вектор приоритетов	Произведение матрицы сравнений
Категория земли	1	0,5	0,33	2	0,76	0,175	0,733	4,182278487
Местоположение	2,00	1	1	2	1,41	0,326	1,313	4,022148267
Расстояние до КАД	3,00	1,00	1	2	1,57	0,361	1,488	4,119913004
Наличие коммуникаций	0,50	0,50	0,50	1	0,59	0,137	0,569	4,144224232
					4,33	1,00		4,117140998
					Число факторов (n)			4
					Индекс согласованности (ИС)			0,03905
					Отношение согласованности (ОС)			0,04339

Критерием согласованности матрицы является не превышение ОС порогового значения 0,1

Таблица кодировки с нормировкой и весом факторов

Аналоги	Цена продажи руб. за кв. м.	фактор 1	фактор 2	фактор 3	фактор 4	Суммарный коэффициент (Иа)
Вес		0,18	0,33	0,36	0,14	1,00
Аналог 1	474	0,175	0,326	0,181	0,069	0,75
Аналог 2	335	0,088	0,326	0,181	0,137	0,73
Аналог 3	343	0,175	0,163	0,181	0,137	0,66
Аналог 4	433	0,088	0,326	0,361	0,137	0,91
Объект оценки	-	0,088	0,326	0,181	0,069	0,66

Итоговое значение рыночной стоимости рассчитывается как сумма приведенных стоимостей объектов аналогов, значение весовых коэффициентов приведенных стоимостей рассчитывается обратно пропорционально отклонению величины суммарного коэффициента

объекта аналога от суммарного коэффициента объекта оценки (расчетные формулы приведены в таблице).

Прим. все расчеты произведены с помощью программы "Microsoft Excel" с относительной погрешностью вычислений 0,001.

Расчет величины удельного показателя рыночной стоимости

Аналоги	Цена продажи руб. за кв. м.	Суммарный коэффициент (Иа)	Приведенная стоимость (Иа _{оо} *Цена оа/Иа оа)	1/(Иа-Ио)	Весовой коэффициент (Иа/Ио)/Сумм Иа	Доля в стоимости
Аналог 1	474	0,751	419	11,41	0,065	27,3082216
Аналог 2	335	0,732	304	14,58	0,083	25,28828102
Аналог 3	343	0,656	346	145,00	0,829	287,0169395
Аналог 4	433	0,912	315	4,01	0,023	7,216706907
Объект оценки		0,819	Сумма	21,99	1,000	
ИТОГО рыночная стоимость, руб. за кв.м.						347

Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Наименование	Значение
Рыночная стоимость земельного участка, руб. за кв.м.	347
Площадь земельного участка, кв.м.	72 000
Рыночная стоимость земельного участка, руб., (НДС не облагается)	24 971 771

Таким образом, стоимость объекта, полученная затратным подходом, составляет **109 846 718 рублей.**

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И РЕШЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения;
3. Действительность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
4. Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т. д.

При определении рыночной стоимости объекта оценки применялся 1 подход, затратный, ему присвоен вес 100%.

Результаты расчетов стоимости полученной применением различных подходов.

Наименование	Стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Стоимость в рамках доходного подхода, руб.
Объект оценки	109 846 718	не применялся	не применялся

На основании наших расчетов, предположений и методологии оценки, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки **01 мая 2017г.** составляет (без учета НДС в части улучшений):

109 800 000 (Сто девять миллионов восемьсот тысяч) рублей.

в том числе:

№№	Наименование	Рыночная стоимость объекта, руб.
1	Земельный участок общей площадью 72 000 кв.м с кадастровым номером 47:03:0809001:49, находящийся по адресу: Ленинградская обл., Приозерский район, Громовская волость, п. Громово	25 000 000
2	Одноэтажное здание котельной, лит. Е, незавершенный строительством объект готовность 88,8%, с условным номером 47-03-12/2001-320	1 300 000
3	Здание хозяйственного блока с гаражом, лит. Ж, Ж-1, незавершенный строительством объект готовность 70,5%, с условным номером 47-03-12/2001-318	4 600 000
4	Здание главного корпуса, лит. А, незавершенный строительством объект готовность 56%, с условным номером 47-03-12/2001-316	18 200 000
5	Здание спального корпуса, лит. Б, незавершенный строительством объект готовность 43%, с условным номером 47-03-12/2001-314	43 400 000
6	Здание для обслуживающего персонала, лит. Д, незавершенный строительством объект готовность 61%, с условным номером 47-03-12/2001-312	7 600 000
7	Канализационно-очистные сооружения, лит. З, незавершенный строительством объект готовность 40%, с условным номером 47-03-12/2001-310	8 000 000

№.№	Наименование	Рыночная стоимость объекта, руб.
8	Трансформаторная подстанция, лит. В, незавершенный строительством объект готовность 98%, с условным номером 47-03-12/2001-308	600 000
9	Водонапорная башня, общая площадь 7,1 кв.м с условным номером 47-47-25/067/2011-028	1 100 000

12. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющимся предметом данного отчета: мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной величины права пользования за объект оценки;
- наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", стандартам Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»), обязательными к применению членами Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» при осуществлении оценочной деятельности, федеральным стандартам оценки:
 - Федеральный стандарт оценки №1 -"Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
 - Федеральный стандарт оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
 - Федеральный стандарт оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.
- расчетная величина рыночной стоимости признается действительной на дату проведения оценки.

На основании наших расчетов, предположений и методологии оценки, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки, земельного участка с расположенными на нем нежилыми зданиями по адресу: Ленинградская обл., Приозерский район, Громовская волость, п. Громово, по состоянию на дату проведения оценки **01 мая 2017г.** составляет (без учета НДС в части улучшений):

109 800 000 (Сто девять миллионов восемьсот тысяч) рублей.

в том числе:

№№	Наименование	Рыночная стоимость объекта, руб.
1	Земельный участок общей площадью 72 000 кв.м с кадастровым номером 47:03:0809001:49, находящийся по адресу: Ленинградская обл., Приозерский район, Громовская волость, п. Громово	25 000 000
2	Одноэтажное здание котельной, лит. Е, незавершенный строительством объект готовность 88,8%, с условным номером 47-03-12/2001-320	1 300 000
3	Здание хозяйственного блока с гаражом, лит. Ж, Ж-1, незавершенный строительством объект готовность 70,5%, с условным номером 47-03-12/2001-318	4 600 000

№.№	Наименование	Рыночная стоимость объекта, руб.
4	Здание главного корпуса, лит. А, незавершенный строительством объект готовность 56%, с условным номером 47-03-12/2001-316	18 200 000
5	Здание спального корпуса, лит. Б, незавершенный строительством объект готовность 43%, с условным номером 47-03-12/2001-314	43 400 000
6	Здание для обслуживающего персонала, лит. Д, незавершенный строительством объект готовность 61%, с условным номером 47-03-12/2001-312	7 600 000
7	Канализационно-очистные сооружения, лит. З, незавершенный строительством объект готовность 40%, с условным номером 47-03-12/2001-310	8 000 000
8	Трансформаторная подстанция, лит. В, незавершенный строительством объект готовность 98%, с условным номером 47-03-12/2001-308	600 000
9	Водонапорная башня, общая площадь 7,1 кв.м с условным номером 47-47-25/067/2011-028	1 100 000

Оценщик

**Кивисепп Б. В., Генеральный директор
ООО «Эккона–Оценка»**

Оценщик

**Нестеров А.В. Оценщик
ООО «Эккона-Оценка»**

13. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

1. Гражданский кодекс РФ. Части первая и вторая.
2. Федеральный Закон РФ № 135 от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральные стандарты оценки:
 - Федеральный стандарт оценки №1 -"Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
 - Федеральный стандарт оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
 - Федеральный стандарт оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.
4. Налоговый кодекс РФ.
5. Александров В.Т. «Оценка стоимости недвижимости затратным подходом», СПб, МИПК СПГУЭиФ, 2000г.
6. Ведомственные строительные нормы. Правила оценки физического износа зданий ВСН 53-86(р). Утверждены приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 года N 446.
7. СНИП 1.04.0385 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений». Утверждены постановлением Госстроя СССР и Госплана СССР от 17 апреля 1985 г. № 51/90.— М.: АПП ЦИТП,1991, 280с.
8. Письмо Госстроя РФ от 05.11.1993 ., № 12-275, УПБС ВР 1991 г.
9. С. Грибовский, «Оценка доходной недвижимости», издательство «Питер», Санкт-Петербург, 2001.
10. Журнал «Ценообразование и сметное строительство» май 2016 г.
11. Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. Изд. «Питер», Санкт-Петербург, 2001.
12. Александров В.Т. Усовершенствованные формулы функционального устаревания объектов недвижимости. В кн. «Оценочные технологии в экономических процессах: управление собственностью»: IV Международная научно-практическая конференция 17-18 марта 2005 г.: Тезисы докладов. – СПб.: СПбГИЭУ, 2005.
13. Синянский И.А., Манешина Н.И. Типология зданий и сооружений: Учеб. Пособие. – М.: Издательский центр «Академия», 2004.
14. Нормы продолжительности капитального ремонта жилых и общественных зданий и объектов городского благоустройства. Минжилкомхоз РСФСР, 1982.
15. Справочник оценщика КО-Инвест 2007, «Промышленные здания», «Складские здания», «Общественные здания»;
16. «Справочник инженера сметчика и оценщика УПБС-2001», С-Пб, 2005, под редакцией Башкатова В.С., Горячкина П.В.
17. Справочник «Укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений», электронная версия.
18. Консультации по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПБС. Республиканское управление технической инвентаризации. Издание 1995.
19. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., изд. «Дело», 1997.
20. ВСН 53-86(р). Правила оценки физического износа жилых зданий. Госгражданстрой, М., 1988.
21. Вольфсон В.Л. и др. Реконструкция и капитальный ремонт жилых и общественных зданий. Справочник производителя работ. Москва, Стройиздат, 2004.
22. Вечер Н.Ф., Ольховский А.А. Инвестиции в коммерческую недвижимость. Жизненный цикл объекта. Санкт-Петербург, изд. Дом «Бизнес-пресса», 2005.
23. СП 81-01-94. Свод правил по определению стоимости строительства в составе предпроектной и проектно-сметной документации. Минстрой России, 1995.

14. ПРИЛОЖЕНИЯ

14.1. Документы оценщиков

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС № 7811R/776/00113/6

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 7811R/776/00113/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Эккона-Оценка»
Юридический адрес: 196244, Санкт-Петербург, Витебский пр., дом 41, к.1
ИНН: 7810265840

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай:

- события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Страховая сумма: 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
 Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «11» октября 2016 года и действует по 23 часа 59 минут «10» октября 2017г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение срока действия Договора страхования и/или Ретроактивного периода.

Страховщик:  М.П. /Ищковский К.А./

Страхователь:  М.П. /Живисепп Б.В./

Место и дата выдачи полиса:
 г. Санкт-Петербург
 «10» октября 2016 года

АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

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

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: info@nko.ru; сайт: <http://www.nko.ru>

Выписка № 026/78
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» выдана по заявлению

Кивисеппа Бориса Владимировича

о том, что Кивисепп Борис Владимирович

является членом Ассоциации саморегулируемой организации

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включен

в реестр членов 04 февраля 2008 года за регистрационным № 00368.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 07 марта 2017 года.

Дата составления выписки 07 марта 2017 года.

Представитель Ассоциации
СРО «НКСО» в Северо-
Западном федеральном округе,
действующий от имени
Ассоциации СРО «НКСО»
по доверенности №001/7-РП
от 16.12.2016г.



С.А. Лебедева



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 595659

Настоящий диплом выдан Живисетлу
(фамилия, имя, отчество)
Горису Владимировичу
 в том, что он(а) с 12 февраля 2004 по 30 марта 2005 г.
 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Центровском
(наименование)
институте повышения квалификации и
образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)
переподготовки кадров СПб государственного
инженерно-экономического университета
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
по программе:
„Оценка стоимости предприятия (бизнеса)“
 Государственная аттестационная комиссия решением от 30 марта 2005
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Живисетла
(фамилия, имя, отчество)
Гориса Владимировича
 на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
(наименование)
стоимости предприятия (бизнеса)



Председатель государственной
аттестационной комиссии Кабаков
 Ректор (директор) _____

Город С.-Петербург год 2005

ИПФ Газмак. 1996.



ПОЛИС № 7811R/776/00114/6

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя и подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00114/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Оценщик - Кивисеин Борис Владимирович

Адрес регистрации: 191002, г. Санкт-Петербург, ул. Марата, дом 39, кв.31

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (присланный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "11" октября 2016 года и действует по 23 часа 59 минут "10" октября 2017 года включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлены претензии;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик: _____ Бульварин Г.О./

М.П.

Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург
«10» октября 2016 года

Страхователь: _____ /Кивисеин Б.В./

АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»
включена в Федеральный реестр клубов и клубов государственного реестра
саморегулируемых организаций оценщиков 17 января 2008 года за № 0008

119017, г. Москва, ул. Мясная Общакна, д. 13, стр. 3
тел./факс: (495) 746-20-12; e-mail: gprtko@prtko.ru, сайт: <http://www.nkso.ru>

Выписка № 028/78
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» выдана по заявлению

Нестерова Алексея Владимировича

о том, что Нестеров Алексей Владимирович

является членом Ассоциации саморегулируемой организации

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включен

в реестр членов 17 января 2008 года за регистрационным № 00316.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

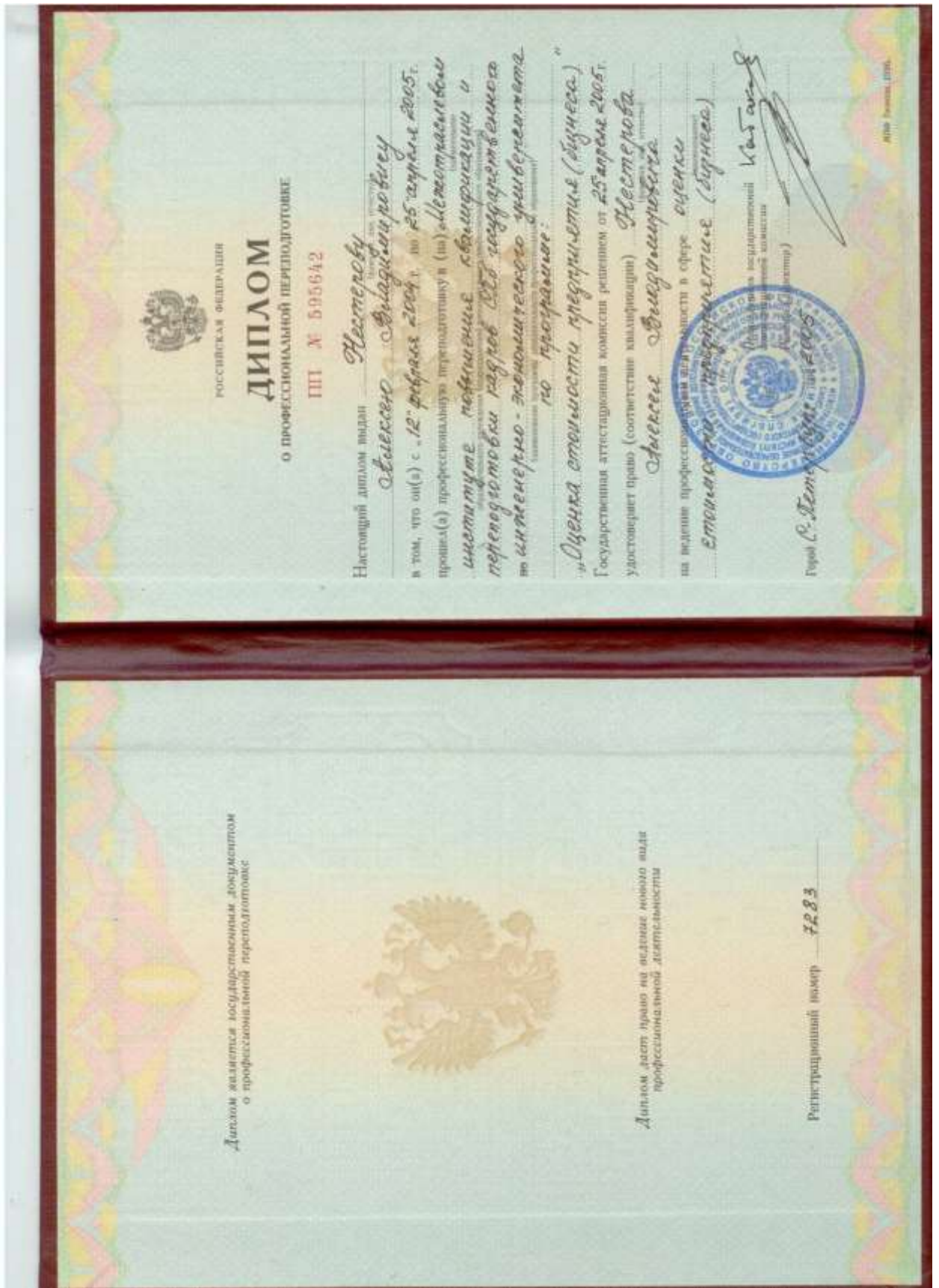
Данные сведения предоставлены по состоянию на 07 марта 2017 года.

Дата составления выписки 07 марта 2017 года.

Представитель Ассоциации
СРО «НКСО» в Северо-
Западном федеральном округе,
действующий от имени
Ассоциации СРО «НКСО»
по доверенности №001/7-РП
от 16.12.2016г.



С.А. Лебедев





П О Л И С № 7811R/776/00023/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя и подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00023/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Оценщик - Нестеров Алексей Владимирович

Адрес регистрации: г. Санкт-Петербург, пр. Культуры, д. 25. к.3, кв. 220

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

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

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "01" февраля 2017 года и действует по 23 часа 59 минут "31" января 2018 года включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик: _____ /Булгарин Г.О./
М.П.

Страхователь: _____ /Нестеров А.В./

Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург
«24» января 2017 года

14.2. Описание объектов аналогов.

Объект аналог 1

https://www.zemvopros.ru/page_8941.htm

The screenshot displays a web browser window with the URL https://www.zemvopros.ru/page_8941.htm. The page content is as follows:

Земельный участок площадью 25 313 м² (2,53 га) под базу отдыха или коттеджного строительства на берегу реки Лесово в посёлке Луговое.

Расположение: Ленинградская область, Всеволожский район, посёлок Луговое. 8 76 м от КАД. 8 16 м от посёлка Сосново.

Правовая характеристика: Категория земель: земли населённых пунктов. Разрешённое использование: под базу отдыха. Вид права: собственность физического лица.

Особенности:

- Участок отличается живописной ландшафтом и видами достопримечательности.
- В близости окружены река, озеро, лес, охотничьи угодья.
- Находится на берегу реки Лесово. Берег реки – в 18 м от границы участка. Река Лесово – приток реки Берёза.
- В 1,3 км от реки Бурная.
- Подготовлен генеральный план участка с разделкой территории на участки меньшей

Примечание: На каждый участок идёт получение среднего бюджета и окупаемости с учетом разрешённого использования "под базу отдыха". Завершение – конец 2013 года.

Получение санэпидемиологического заключения и сертификата позволяет решить вопрос об обеспечении электроснабжения каждого участка в объёме 10 кВт. Проведены предварительные согласования со службой "ТЕНЧЕРТО" по выбранной схеме решения вопроса энергоснабжения и наличия энергоподстанций.

Электрификация – 2-й квартал 2014 года.

Водоснабжение: планируется овердрак и прямой водоснабор эти свои сооружения/колодези на каждом участке.

Удобный подъезд на автомобиле по Новгородскому шоссе, или на автобусе от ж/д станции Сосново.

При необходимости – возможность изменения вида разрешённого использования, например, для индивидуального жилищного или дачного строительства.

Предоставление дополнительной информации по объекту и организация осмотра и переговоров – по официальной ссылке.

Стоимость: Стоимость объекта 25 млн.руб.

Hotel Balmoral
12 113,79 руб
Гарантия лучшей цены
Booking.com
★★★★☆

Объект аналог 2

http://peterland.info/priozerskiy_84.htm

PETERLAND Продажа спортивной базы на берегу озера в Приозерском районе

Объект	Спортивно-оздоровительная база на земельном участке площадью 8,4 га.
Месторасположение	Ленинградская область, Приозерский район, Борисовская волость. <ul style="list-style-type: none"> • 6,5 км до Приозерского шоссе (А129) • 8,5 км до ж/д станции 79 км • 70 км до развязки с КАД Санкт-Петербурга
Описание	База находится на берегу озера.
Здания и сооружения	На территории базы имеются постройки: <ul style="list-style-type: none"> • административное здание • жилые домики • баня • ослад
Статус земли	Земельный участок находится в собственности юридического лица. Категория земли - земли особо охраняемых территорий. Разрешенное использование: под спортивно-оздоровительную базу.
Коммуникации	<ul style="list-style-type: none"> • Предельная мощность электроснабжения 230 КВА, имеется ТП. • Водоснабжение: имеется скважина. • Есть телефонная связь.
Возможное использование	Спортивно-оздоровительная база.
Цена	50 000 руб. за сотку. Дополнительная информация об объекте предоставляется на основании официального запроса .

Объект аналог 3

<https://rosrealt.ru/priozerskiy-rajon/uchastok/388953>

Площадь: 435 сот.
Сельскохозяйственное

Общая стоимость: **22 000 000 руб.**
бизнес-класс

ИВН18030460, собственник

Просмотров: 9
Добавлен: 12.05.2017 10:46:32

На продажу предлагается красивый участок, расположенный в живописном месте, среди хвойного леса на берегу озера Буокса, Ленинградская область, Приозерский район, Красноозерное сельское поселение. Под загородную резиденцию, базу отдыха. 90 км. от города, время в пути 1 час по Новопривозскому шоссе. Площадь 435 соток, круглогодичный подъезд - грунтовая дорога. Электрическая мощность - 40 кВт с возможностью увеличения. Электрическая линия протяженностью 2 км. - в собственности. Имеется собственная скважина. До берега озера - 100 метров через ГЛВ. Есть возможность аренды лесного фонда. Участок разрабатан, имеется 2-этажный домик для сторожа и свое подсобное хозяйство. Сделана подготовка под парк. В 20 минут: воды горнолыжных курортов и спортивно-оздоровительные комплексы Золотая долина, Сивяны. Ближайший населенный пункт - Красноозерное. Цена 22 000 000 руб. Тел. 8-961-603-0460

Объект аналог 4

<http://www.roszem.ru/land/368950/>

Премиум

Продам земельный участок 650.0 соток в Рощино пгт., Выборгском районе, Ленинградской области

30 км от города, Рощино пгт.
Лит № 348702 (примечание 21.03.2015)

Реклама

Шатровский район, Бордучен д., 130 км от центра (ФКАД)
0,12 Га
90 000 Р

Площадь	Цена	Цена за сотку
650.00 сот.	42 000 000 Р	64 615 Р
	719 729 Р	1 030 Р
	876 421 Р	1 041 Р

Александровский район,
816,00 Га
128 828 000 Р

Контакты

Продавец: Алексей
Телефон: +7-812-945-06-64

Участок

Категория земель: земли лесного фонда
Вид разрешенного использования: строительство рекреационных объектов
Вид права: аренда
Транспортная доступность: подведена автодорога

Описание

Рощино, 6,5 га, 1-й линия от Рошинской. Застроенность 35 кВт, скважина. Земля 1730 (аренда 49 лет). Под березой отсык. 42 млн руб. Направление: Зеленогорск, Ленинский, Ратно, Сигалово, Салвоника, Выборг.