

ООО «ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА 24»

ОГРН 1237800111823. ИНН 7804704377 КПП 780401001

Юр. Адрес: 195197, РОССИЯ, г. Санкт-Петербург, ул. Замшина, д. 22, кв. 23
Свидетельство об аккредитации в СРО Арбитражных управляющих «Достояние»,
реестровый номер №0037 от 19 января 2012 г.

ОТЧЕТ № 246/25 ОБ ОЦЕНКЕ

**рыночной стоимости объекта недвижимости -
нежилого здания, с кадастровым номером
47:14:0000000:24942, расположенного по адресу:
Российская Федерация, Ленинградская область,
Ломоносовский муниципальный район, Аннинское
городское поселение, гп. Новоселье, Центральная ул.,
здание 16, общей площадью 571,6 кв. м.**

Заказчик:

ООО «БЕСТ»

Исполнитель:

**ООО «ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ
ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА 24»**

**ИНН 7804704377
195197, РОССИЯ, г. Санкт-Петербург,
ул. Замшина, д 22, кв. 23**

Дата оценки:

02 апреля 2025 г.

Дата составления отчета:

09 апреля 2025 г.

**Санкт-Петербург
2025 г.**

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	6
2.1.	Ограничения и пределы применения полученного результата	6
2.2.	Основные допущения и ограничения.....	6
2.3.	Специальные допущения - допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации	7
3.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	8
4.	ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	9
5.	ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
6.	Перечень использованных при проведении оценки данных и источники информации	14
7.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
7.1.	Описание местоположения Объекта оценки	15
7.2.	Описание местоположения Объекта оценки	16
8.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
8.1.	Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации и регионов по итогам ноября 2024 года.....	19
8.2.	Основные показатели социально-экономического развития Ленинградской области за 2024 год.....	23
9.	АНАЛИЗ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	24
10.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН	27
11.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	34
12.	ВЫБОР ПОДХОДОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	36
13.	Определение стоимости объекта в рамках сравнительного подхода.....	39
14.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	52
15.	ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	53
16.	ПРИЛОЖЕНИЯ	54
16.1	Документы исполнителя и оценщика	54
16.2	Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	62
16.3	Информация, используемая при оценке	71
16.4	Расчет рыночной стоимости земельного участка	79

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки Договор №246/25 от 02 апреля 2025 г.

Таблица 1 Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки (пп.1, п.3 ФСО IV)	Нежилое здание, с кадастровым номером 47:14:0000000:24942, расположенное по адресу - Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Центральная ул., здание 16, общей площадью 571,6 кв.м. Оценивается 1/3 доля в праве общей долевой собственности на объект оценки.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (п. 8 ФСО 7)	Совпадает с объектами оценки
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики (п. 8, ФСО 7)	Нежилое здание, с кадастровым номером 47:14:0000000:24942, расположенное по адресу - Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Центральная ул., здание 16, общей площадью 571,6 кв.м. Оценивается 1/3 доля в праве общей долевой собственности на объект оценки.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки (п. 8, ФСО 7)	Право общей долевой собственности
Собственник объектов оценки	- Общество с ограниченной ответственностью "Бест", ИНН: 7842318446, ОГРН: 1057811769620 – 1/3 доля в праве, - Ильина Галина Ивановна 28.02.1940 г.р. – нет данных.
Цель оценки (пп. 2 п. 3 ФСО IV)	Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках процедуры банкротства для проведения торгов.
Предпосылки стоимости	Предполагается сделка с объектом оценки. Участники сделки или пользователи объекта являются гипотетическими лицами. Предполагаемое использование объекта - в предположении наиболее эффективного использования. Характер сделки – добровольная.
Ограничения (обременения) имущественных прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки (п. 8, ФСО 7)	Не зарегистрировано
Указание на соблюдение требований Закона об оценке (пп. 3 п. 3 ФСО IV)	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид определяемой стоимости (пп. 4 п. 3 ФСО IV)	Рыночная стоимость
Дата оценки (пп. 5 п. 3 ФСО IV)	02 апреля 2025 г.
Специальные допущения (пп. 6 п. 3 ФСО IV)	Специальные допущения отсутствуют
Иные существенные допущения (пп. 6 п. 3 ФСО IV)	Фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком, в связи с чем состояние основных конструктивных элементов объекта и внутренней отделки определяется исходя из фотографий Заказчика
Ограничения оценки (пп. 7 п. 3 ФСО IV)	Осмотр объекта оценки не проводился в связи с отсутствием доступа
Ограничения на использование,	Отсутствуют

распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ (пп. 8 п. 3 ФСО IV)	
Указание на форму составления отчета об оценке (пп. 9 п. 3 ФСО IV)	Отчет об оценке составляется в бумажной или электронной форме
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов (пп. 2 п. 4 ФСО IV)	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки) (пп. 3 п. 4 ФСО IV)	Информация отсутствует
Формы представления итоговой стоимости (пп. 4 п. 4 ФСО IV)	• В виде числа по математическим правилам округления в рублях • Оценщик не должен приводить в отчете об оценке суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки. • Итоговый результат оценки представить в российских рублях без расчета величины НДС: в соответствии с пп. 15 п 2 ст. 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость (НДС) операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).
Специфические требования к отчету об оценке (пп. 5 п. 4 ФСО IV)	Отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин (пп. 6 п. 4 ФСО IV; п. 9 ФСО 7)	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется

Таблица 2 Данные об исполнителе, оценщике, заказчике

Данные об Исполнителе	
Реквизиты	ООО «ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА 24» ОГРН 1237800111823 ИНН 7804704377 КПП 780401001 Юр. Адрес : 195197, РОССИЯ, г. Санкт-Петербург, ул. Замшина, д 22, кв. 23 Банковские реквизиты: р\с 40702 810 8 1000 1502065 банк – АО «ТИНЬКОФФ БАНК» ИНН банка 7710 140679 БИК банка 044525974 к.с. банка 30101 810 1452 5000 0974 юр. Адрес банка: Москва, 127287, ул. Хуторская 2-я, д. 38А стр. 26
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Настоящим ООО «ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА 24» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником,

	акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Данные об Оценщике	
Матыгина Елена Викторовна, является членом Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация Оценщиков "СПО") регистрационный номер 0341 от «21» января 2010 года. Местонахождение: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, офис 233. Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Матыгина Елена Викторовна) № 16, выданный организацией: СПАО "Ингосстрах". Период страхования с 01.01.2025 по 31.12.2026. Страховая сумма 3 000 000 (три миллиона руб.) Диплом о профессиональной переподготовке ПП №595385, выданный Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки кадров Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета 01 июля 2004 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», регистрационный номер 7017. Свидетельство о повышении квалификации, выданное Санкт-Петербургским государственным инженерно-экономическим университетом 30 октября 2006 г., регистрационный номер 1017/2006. Свидетельство о повышении квалификации, выданное Санкт-Петербургским государственным университетом 27 ноября 2009 г., регистрационный номер 351. Квалификационный аттестат направление «Оценка недвижимости»: №039088-1 от 19 июня 2024 года. Срок действия: до 19 июня 2027 г.	
Данные о Заказчике	
Реквизиты	Общество с ограниченной ответственностью «БЕСТ» ИНН 7842318446 ОГРН 1057811769620 Юр. Адрес: 192148, ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПРОСПЕКТ БОЛЬШОЙ СМОЛЕНСКИЙ, ДОМ 30, КОРПУС 2 ЛИТЕР А, ПОМЕЩЕНИЕ 8НВ лице конкурсного управляющего Цыбульского Алексея Анатольевича (ИНН 781133299102, СНИЛС 115-568-830 73)
Результаты расчета	

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная на дату оценки 02 апреля 2025 года, составляет:

3 300 000 (Три миллиона триста тысяч) рублей.

Генеральный директор ООО «ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ
ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА 24»



А.С.Пилипец

Оценщик




Е.В. Матыгина

2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

2.1. Ограничения и пределы применения полученного результата

1. Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.
2. Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
3. Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
4. Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственность за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.
5. Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

2.2. Основные допущения и ограничения

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Использование Отчета для других целей может привести к заблуждению и неверным выводам;
2. Оценщик не проводил никаких инструментальных экспертиз и измерений физических параметров, оцениваемого имущества и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Сведения, приведенные в документации, полученной от Заказчика и Собственника, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за достоверность информации, представленной Заказчиком и Собственником;
3. При проведении оценки Оценщик предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения кем-либо в будущем) подобных факторов. В частности, это касается вредных веществ в почве или в использованных материалах;
4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда;

5. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что рассматриваемые объекты будут проданы на рынке по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
6. В соответствии с пп. 15 п 2 ст. 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость (НДС) операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).
7. Итоговый результат оценки представлен в виде рыночной стоимости объекта оценки в рублях. Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, указывать не требуется.
8. Оценщик не проводил осмотра Объекта оценки, так как доступ на объект предоставлен не был. Данные по техническому состоянию имущества были предоставлены Заказчиком, фотоматериалы объекта оценки предоставлены также заказчиком. У Оценщика не было оснований подвергать сомнению предоставленную информацию и в рамках данного Отчета Оценщик принимает все данные, предоставленные специалистами Заказчика, как достоверные. Таким образом, стоимость Объекта оценки является актуальной в тех условиях и при том объеме предоставленной информации, из которых исходил Оценщик на дату оценки.

2.3. Специальные допущения - допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации

Отсутствуют.

.

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Общие стандарты	Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200)
Специальные стандарты	Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г. До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»
Стандарты и правила оценочной деятельности «Сообщества профессионалов оценки, утвержденные Протоколом №2 от 03 марта 2008 года.	

4. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные

(характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

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

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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:

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

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования

объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие

затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

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

5. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Проведение оценки рассматриваемого объекта включает в себя следующие этапы:

1. Согласование Задания на оценку Заказчиком оценки и Оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее-договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, №31, ст.3813; 2021, №27, ст.5179) (далее-Федеральный закон);
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:
 - Осмотр Объекта: на данном этапе Оценщики проводят визуальный осмотр и фотофиксацию объекта недвижимого имущества.
 - Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта.
 - Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимыми с ним другими объектами, недавно проданными. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, консультации с экспертами в области продаж объектов недвижимости целевого рынка.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки величины убытков, а также рыночной стоимости объекта недвижимости рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта.
4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке объекта оценки. На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, Оценщик взвешивает достоинства и недостатки каждого и устанавливает окончательную стоимость искомых величин на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.

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

6. Перечень использованных при проведении оценки данных и источники информации

Данный отчет выполнен на основании документации по объекту оценки, предоставленной Заказчиком оценки.

Перечень документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки:

- Задание на оценку,
- Выписка из ЕГРН от 14.03.2024 г.
- Инвентаризационная опись №3 на 28.03.2025 г.

Источники внешней информации:

Для определения рыночной стоимости Оценщиком использовалась информация, полученная из следующих источников:

- База данных Оценщика, содержащая информацию по сделкам с объектами недвижимости;
- Бюллетень «Недвижимость»: www.bn.ru;
- Интернет-сайт: <https://spb.cian.ru>;
- Интернет-сайт: <https://www.avito.ru>;
- Аналитическая информация, размещенная на сервере www.economy.gov.ru;
- Аналитическая информация, размещенная на сервере Гильдии управляющих и девелоперов СПб <http://www.gud-estate.ru>;
- Аналитическая информация, размещенная на сервере Colliers International <http://www.colliers.ru>;
- Аналитическая информация, размещенная на сервере Knight Frank <http://www.spb.knightfrank.ru/>
- Аналитическая информация, размещенная на сервере: <https://rosstat.gov.ru>, <https://torgi.gov.ru>.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Описание местоположения Объекта оценки

Согласно заданию на оценку объектом оценки является объект недвижимого имущества -

- Нежилое здание, с кадастровым номером 47:14:0000000:24942, расположенное по адресу - Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Центральная ул., здание 16, общей площадью 571,6 кв.м. Оценивается 1/3 доля в праве общей долевой собственности на объект оценки.

Описание объекта недвижимости сделано на основании документов, предоставленных Заказчиком. Вся информация об объекте недвижимости, приведенная в данном разделе, актуальна на дату оценки.

Объектом оценки является нежилое двухэтажное здание зерносклада с кадастровым номером 47:14:0000000:24942 общей площадью 571,6 кв.м, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Центральная ул., здание 16. Здание расположено на земельном участке из земель населенных пунктов площадью 4315 кв.м. кадастровый номер 47:14:0505007:1, разрешенное использование - для размещения здания зерносклада (земельный участок не является объектом оценки в настоящем отчете).

Оцениваемое здание имеет отдельные входы, внутренняя отделка (по данным фотоматериалов) – простая, состояние удовлетворительное. Год постройки 1980 г. Оснащено электроснабжением. На дату оценки объект не используется (со слов заказчика).

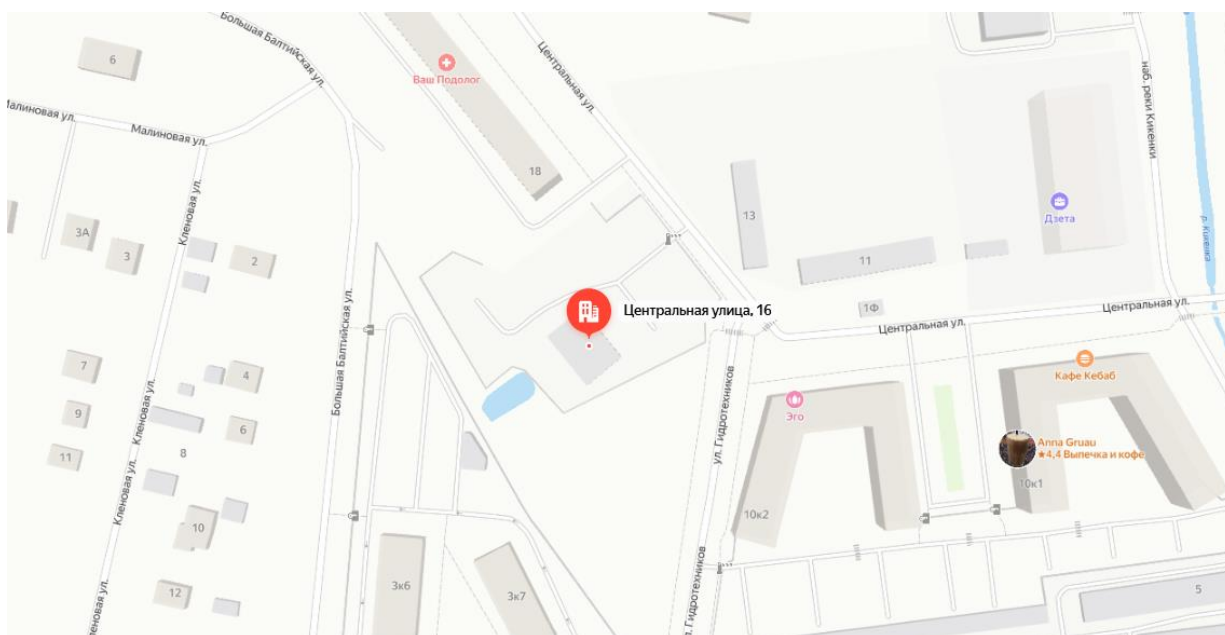
Фотографии предоставлены заказчиком, осмотр оценщиком не проводился в связи с отсутствием доступа на объект оценки.

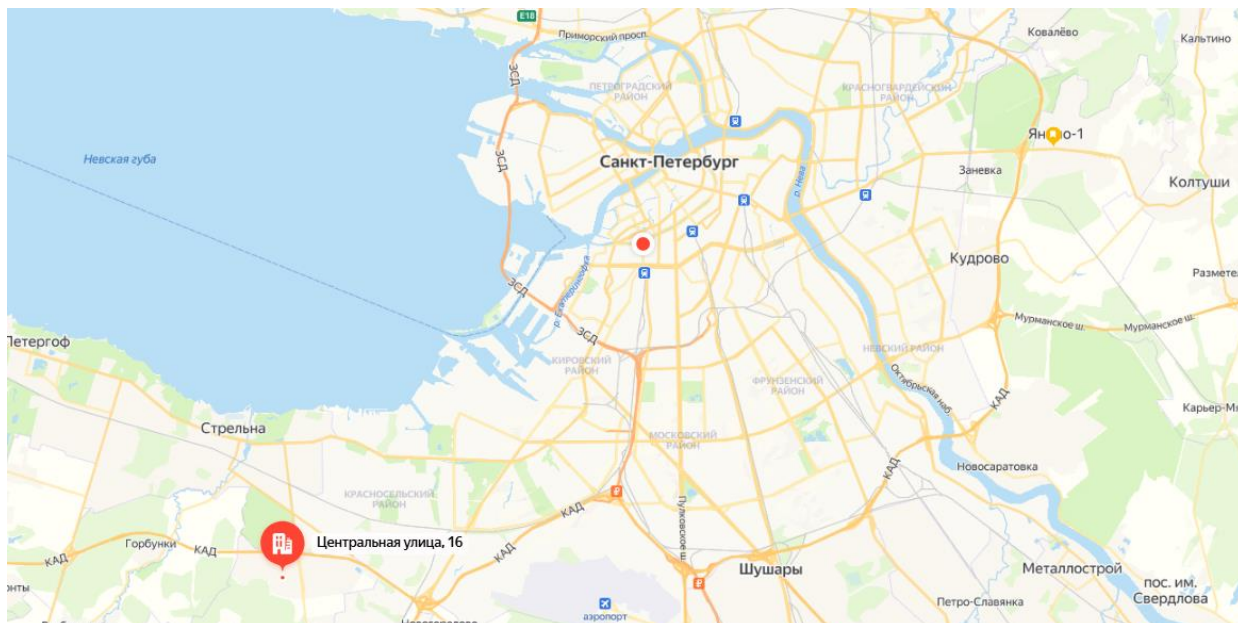




7.2. Описание местоположения Объекта оценки

В соответствии с существующим административно-территориальным делением объект оценки расположен в Ломоносовском районе Ленинградской области.





Описание Ломоносовского района¹

Освоение территории Ломоносовского района началось в ходе Северной войны 1700-1721 гг., с 1710-х создавался дворцово-парковый ансамбль Ораниенбаум.

До 1917 года Ораниенбаум был загородной резиденцией царской семьи и знати. Затем он превратился в музей. В Дворцово-парковый комплекс Ораниенбаума входят три ансамбля. Это ансамбль Большого дворца, ансамбль Петерштадт и ансамбль Собственная дача с ее главными постройками – Китайским дворцом и павильоном Кательной горки.

Ораниенбаум – единственный из пригородов, который в годы Великой Отечественной Войны не подвергся разрушению фашистскими захватчиками. Поврежденные, но не разрушенные в годы войны, дворцы-музеи и парки сохранили во всей своей достоверности и неповторимости декоративное убранство 18-го века.

В 1946 году в заповеднике начались реставрационные работы. В наши дни реставрация продолжается. Имя Михаила Васильевича Ломоносова – гениального русского ученого, просветителя, поэта, художника – было присвоено городу в 1948 году.

Государственный музей-заповедник Ораниенбаум включен в список памятников культуры ЮНЕСКО.

Район характеризуется небольшой плотностью застройки, малым количеством предприятий и хорошей экологией, на состояние которой не оказывают вредное влияние выбросы промышленности и транспорта, и благотворно влияет близость Финского залива и большие площади зеленых насаждений.

Район образован в 1927 году.

Расположен в западной части Ленинградской области.

Площадь – 1919,1 км².

Население – 90 576 человек на 2024 год.

¹ Источник: <https://ru.wikipedia.org>

Административный центр - город Ломоносов, входит и в состав Петродворцового района Санкт-Петербурга.

Район граничит:

на востоке – с Санкт-Петербургом

на юго-востоке – с Гатчинским районом

на юге – с Волосовским районом

на юго-западе – с Кингисеппским районом

на западе – с Сосновоборским городским округом

Через территорию Ломоносовского района проходит железнодорожная линия на Сосновый Бор со станциями: Мартышкино, Ораниенбаум, Ораниенбаум-2, Кронштадтская Колония и Бронка. От Бронки ведется строительство комплекса защитных сооружений.

От Ломоносовской гавани в навигацию курсируют теплоходы в центр Петербурга и паром в Кронштадт. Главная магистраль и ось развития Ломоносовского района – шоссе Санкт-Петербург – Сосновый Бор.

На территории района находятся 2 городских и 13 сельских поселений.

Городские поселения: Большая Ижора и Лебяжье.

Сельские поселения: Аннино, Виллози, Горбунки, Гостилицы, Кипень, Копорье, Лаголово, Лопухинка, Низино, Оржицы, Пенники, Ропша, Русско-Высоцкое.

В состав района также входит город прямого областного подчинения Сосновый Бор.

Не обделен Ломоносовский район и водными ресурсами: через город Ломоносов протекает река Карость, в пределах села Русско-Высоцкое, деревень Горбунки, Кипень и поселка Ропша течет река Стрелка, также есть реки Ляхоя, Сапаоя, Черная, Коваши, Лебяжья, Воронка, каналы в прибрежной полосе Финского залива, Старопетергофский канал, озера: Теглицкое, Заозерское, Лубенское, Калищенское, Горовалдайское, Черное, на территории района также много прудов, в том числе и искусственного происхождения.

В районе развитая инфраструктура – 12 детских садов, 5 школ, 1 гимназия; 2 больницы, 3 поликлиники и хорошее транспортное сообщение с Санкт-Петербургом, что привлекательно для постоянного проживания.

Для отдыха и занятий спортом все необходимое есть в районе. И дети, и взрослые с легкостью могут найти для себя развлечения: на территории района много парков и лесопарковых зон, есть небольшие живописные озера, знаменитый центр спорта и отдыха «Туутари-парк» и уникальные холмистые участки в поселке Можайском. А тем, кто любит историю и путешествия можно посоветовать погулять по дворцово-парковым ансамблям «Ропша» и «Гостилицы», посетить крепость Копорье, у стен которой раз в году организуются праздники с участием военно-исторических клубов, да и город фонтанов Петергоф совсем рядом.

Также преимуществом Ломоносовского района перед другими является южный берег Финского залива, в отличие от северного с большой глубиной, что позволяет развивать круизный и яхтенный туризм. Для развития яхтенного спорта недалеко от морской базы появятся пирсы яхт-клуба. На месте же самой морской базы строится порт для пассажирских судов с подъездными дорогами и отелями – планируется большой туристический комплекс.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рынки имущества функционируют под влиянием факторов различных групп, которые необходимо учитывать при оценке данного вида имущества. К таким факторам относятся: политические, экономические, социально-культурные, демографические и другие.

Ниже приведены краткие обзоры макроэкономической ситуации в Российской Федерации социально-экономические показатели развития Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

8.1. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации и регионов по итогам ноября 2024 года²

По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2024 года рост ВВП увеличился до +2,9% г/г после +2,4% г/г в августе. С исключением сезонного фактора рост на +0,5% м/м SA после -0,4% м/м SA месяцем ранее. В целом за 9 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,0% г/г.

По оценке Минэкономразвития России, в ноябре 2024 года рост ВВП составил +3,6% г/г после +3,2% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора: 0,0% м/м SA после +0,1% м/м SA в октябре. К уровню двухлетней давности: +8,0% после +9,8% в октябре.

В целом за 11 месяцев 2024 года рост ВВП составил +4,0% г/г.

Индекс промышленного производства в ноябре вырос на +3,7% г/г после +4,8% г/г в октябре.

К уровню двухлетней давности – на +9,0% после +11,2% месяцем ранее. С исключением сезонности в ноябре промышленность выросла на +0,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в октябре. По итогам 11 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил +4,3% г/г. Рост объёма строительных работ в ноябре в годовом выражении превысил уровень прошлого года на +0,5% г/г после +0,1% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – ускорение до +8,0% после +2,8% месяцем ранее.

В результате в целом за 11 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +2,0% г/г.

Рост объёмов оптовой торговли в ноябре составил +3,0% г/г после +7,2% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности рост на +21,2% после +30,2% месяцем ранее.

В целом за 11 месяцев 2024 года объём оптовой торговли вырос на +7,2% г/г.

Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в ноябре составила -1,8% г/г после -11,7% г/г в октябре. При этом отмечается рост производства по отдельным видам продукции животноводства, так производство яиц увеличилось на +2,8% г/г (+2,6% г/г в октябре), производство сырого молока – на +0,2% г/г (+0,3% г/г в октябре).

В целом за 11 месяцев 2024 года динамика объёма выпуска продукции сельского хозяйства составила -2,6% г/г.

В ноябре грузооборот транспорта превысил уровень прошлого года на +2,1% г/г после -3,6% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности рост на +3,7% г/г (после -0,1% г/г месяцем

² Подготовлено по данным Министерства экономического развития Российской Федерации (https://www.economy.gov.ru/material/file/a05672c39dfe4c609a4779397904697a/2024_12_28.pdf)

ранее). В частности, отмечается ускорение роста по автомобильному транспорту до +8,8% г/г (+4,5% г/г в октябре). В целом за 11 месяцев 2024 года грузооборот транспорта увеличился на +0,1% г/г.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в ноябре показал рост на +5,4% г/г в реальном выражении после +5,0% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – +15,4% после +17,8% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора рост на +0,1% м/м SA. За 11 месяцев 2024 года оборот в целом вырос на +6,5% г/г.

Оборот розничной торговли в ноябре показал ускорение темпов роста до +6,0% г/г в реальном выражении после +5,2% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – +17,2% после +19,7% месяцем ранее. С учётом сезонности оборот розницы вырос на +0,1% м/м SA. За 11 месяцев 2024 года оборот увеличился на +7,4% г/г.

Рост платных услуг населению в ноябре составил +2,5% г/г после +3,4% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – +8,9% после +10,9% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора – 0,2% м/м SA. За 11 месяцев 2024 года прирост составил +3,4% г/г.

Оборот общественного питания в ноябре показал ускорение темпов роста до +10,0% г/г после +9,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +20,1% после +20,9% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора оборот увеличился на +1,1% м/м SA. По итогам 11 месяцев 2024 года оборот вырос на +8,8% г/г.

Оборот общественного питания в ноябре показал ускорение темпов роста до +10,0% г/г после +9,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +20,1% после +20,9% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора оборот увеличился на +1,1% м/м SA. По итогам 11 месяцев 2024 года оборот вырос на +8,8% г/г.

На рынке труда в ноябре уровень безработицы продолжает оставаться на историческом минимуме и составляет 2,3% от рабочей силы.

Темпы роста заработной платы в октябре (по последним оперативным данным) в номинальном выражении составили +16,4% г/г после +17,8% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,2% г/г после +8,4% г/г, а её размер составил 86 582 рубля.

По итогам 10 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +17,9% г/г, реальной заработной платы – +8,9% г/г, а её размер 84 017 рублей.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность																	
ВВП	4,0	3,6	3,2	3,1	3,2	2,6	3,5	4,1	3,2	4,7	5,4	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2
Сельское хозяйство	-2,6	-1,8	-11,7	-5,5	0,2	-14,2	0,6	0,7	0,1	0,6	1,2	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	2,0	0,5	0,1	0,2	0,0	0,1	0,5	4,1	1,2	7,0	3,5	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5
Оптовая торговля	7,2	3,0	7,2	2,8	3,1	-1,0	6,7	9,1	2,6	12,0	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	6,5	5,4	5,0	5,5	5,8	5,0	6,0	6,8	5,9	6,9	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	7,4	6,0	5,2	6,1	6,7	5,3	6,4	7,5	6,4	7,7	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,4	2,5	3,4	2,6	2,2	2,3	3,6	4,2	3,4	4,3	3,6	6,9	6,7	7,9	7,6	5,2	5,0
Общественное питание	8,8	10,0	9,2	10,8	8,1	13,5	11,2	9,3	10,8	7,8	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	0,1	2,1	-3,6	0,6	-0,6	1,0	1,2	-0,6	-0,7	0,8	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-3,3	-3,2	-8,0	-2,3	-3,6	0,2	-3,6	-1,5	-2,1	-0,1	-4,5	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	8,6 ¹	-	-	5,1	-	-	-	8,3	-	-	14,5	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	4,3	3,7	4,8	3,1	3,2	2,7	3,3	4,4	2,7	5,8	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,8	-1,3	-2,0	-1,3	-1,8	0,1	-2,2	-1,3	-2,3	-0,3	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
Обрабатывающие производства	8,0	7,2	9,6	6,0	6,6	4,7	6,6	8,5	5,7	10,2	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
Инфляция																	
Индекс потребительских цен	8,4	8,9 / 9,7 ²	8,5	8,9	8,6	9,1	9,1	8,3	8,6	8,3	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей																	
Промышленность	12,5	3,9	2,7	9,7	5,6	10,2	13,7	16,2	14,0	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	19,1	-7,9	-11,0	9,5	-2,2	10,5	23,1	35,4	28,7	33,8	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	11,5	7,4	7,1	10,0	7,8	10,0	12,3	12,8	11,8	13,0	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения																	
Реальная заработная плата																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,9 ³	-	7,2	8,1	8,4	7,7	8,1	7,8	6,2	8,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата																	
рублей	84 017 ³	-	86 582	83 891	84 324	82 218	85 017	86 495	89 145	86 384	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	17,9 ³	-	16,4	17,8	17,8	17,4	18,0	16,7	15,3	17,8	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,2 ¹	-	-	8,5	-	-	-	8,8	-	-	7,1	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,6 ¹	-	-	9,4	-	-	-	9,8	-	-	6,4	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,5	0,0	-0,1	0,0	-0,2	0,0	0,4	0,5	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	76,1	76,6	76,3	76,3	76,3	76,4	76,3	76,1	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,3	76,1	76,1	76,1	76,0	76,1	76,2	76,2	76,2	76,1	-	76,1	76,1	76,0	76,1	-
Численность занятых																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	1,1	0,7	0,5	0,6	0,4	0,6	1,0	1,2	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	74,2	74,8	74,6	74,5	74,5	74,5	74,4	74,2	74,4	74,1	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,2	74,5	74,4	74,2	74,3	74,1	74,2	74,2	74,3	74,2	74,0	-	73,9	73,8	73,5	73,4	-
Численность безработных																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,1	-19,6	-21,2	61,4	-21,2	-18,8	-18,1	-19,3	-20,9	-16,7	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	1,9	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,9	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	2,0	1,9	2,0	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
Уровень занятости																	
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,4	61,7	61,5	61,4	61,5	61,3	61,4	61,3	61,5	61,3	61,1	-	61,0	60,9	60,7	60,6	-
Уровень безработицы																	
в % к рабочей силе	2,5	2,3	2,3	2,4	2,4	2,4	2,4	2,6	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,5	2,3	2,3	2,5	2,4	2,5	2,5	2,6	2,5	2,7	2,7	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Январь–сентябрь 2024 г.

² В ноябре / по состоянию на 23 декабря 2024 г.

³ Январь–октябрь 2024 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- ноя.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	4,3	3,7	4,8	3,1	3,2	2,7	4,4	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,8	-1,3	-2,0	-1,3	-1,8	0,1	-1,3	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
добыча угля	0,4	2,3	-1,0	-2,8	-0,6	-3,6	-1,2	5,2	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0
добыча металлических руд	1,4	-0,6	3,9	1,2	0,0	4,6	0,9	1,9	-1,7	0,0	-1,9	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-1,7	-4,9	9,0	-4,8	-1,8	-2,5	-5,0	3,2	-3,4	-3,1	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2,6	8,8	-1,3	2,5	1,7	8,5	-1,7	6,8	0,3	4,8	3,0	0,5	-8,2	5,2
Обрабатывающие производства	8,0	7,2	9,6	6,0	6,6	4,7	8,5	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
пищевая промышленность	4,2	0,7	4,6	2,3	2,8	3,2	5,2	6,9	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.														
пищевые продукты	3,7	0,4	3,1	1,3	2,5	2,8	5,7	6,0	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	9,5	5,9	9,8	10,1	6,7	8,6	4,6	16,2	1,1	1,5	-2,9	3,5	2,9	6,7
табачные изделия	-3,5	-11,4	17,1	-3,9	-5,8	-7,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	3,9	2,8	4,2	1,6	1,4	2,6	3,2	7,9	10,4	10,8	14,0	11,0	5,6	4,5
в т.ч.														
текстильные изделия	4,6	4,1	1,8	0,5	-2,8	0,8	7,9	6,8	3,4	7,5	6,8	0,6	-1,3	-3,8
одежда	5,5	10,1	12,1	6,2	9,5	6,8	1,7	4,9	13,3	10,1	17,4	16,4	9,3	9,1
кожа и изделия из неё	-1,9	-20,3	-13,4	-9,5	-13,8	-6,1	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	5,6	2,4	7,2	2,3	1,2	1,5	6,1	9,7	1,5	9,7	7,1	-0,1	-9,5	-2,0
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	4,4	-1,5	9,6	0,6	2,8	-2,3	4,7	8,7	-1,1	9,4	13,1	-3,7	-19,2	-10,0
бумага и бумажные изделия	5,4	3,8	3,3	3,8	1,1	3,9	4,6	9,6	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,6	8,3	14,0	1,7	-2,6	3,6	14,8	12,7	5,9	17,0	12,3	-6,8	0,1	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-2,4	-3,3	-2,0	-0,6	0,0	1,1	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
химический комплекс	4,7	3,7	4,3	3,8	2,7	4,7	4,1	6,9	4,9	9,7	9,0	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	3,6	2,6	3,7	2,6	3,0	3,3	2,3	6,4	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	14,1	16,0	13,2	15,4	7,9	19,2	15,7	10,6	-0,4	18,9	7,4	-6,9	-16,1	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	1,4	-2,0	-0,8	-0,8	-2,5	-1,6	1,9	5,9	8,1	9,4	14,8	10,8	-3,4	0,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
 * С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

Выводы:

- В ноябре 2024 года рост ВВП составил +3,6% г/г после +3,2% г/г месяцем ранее;
- Индекс промышленного производства в ноябре вырос на +3,7% г/г после +4,8% г/г в октябре;
- За 11 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +2,0% г/г;
- Потребительская активность в ноябре ускорила рост за счёт розницы и сферы общепита;
- Инфляция в ноябре 2024 года составила 8,9%;
- На рынке труда в ноябре уровень безработицы продолжает оставаться на историческом минимуме и составляет 2,3% от рабочей силы.

8.2. Основные показатели социально-экономического развития Ленинградской области за 2024 год³

	млрд. рублей				
	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-декабрь 2023 в % к январю-декабрю 2022
	декабрь	январь-декабрь	декабрь	январь-декабрь	
Оборот организаций (в действующих ценах)	523,7	4960,3	133,3	122,5	108,3
Индекс промышленного производства, %	х	х	100,7	108,2	107,7
Объем работ по виду деятельности "строительство"	80,8	404,5	1,8 п.	137,6	112,5
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	331,5	4065,0	106,3	97,1	105,5
Объем услуг по транспортировке и хранению (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	34,0	378,7	129,9	118,4	120,9
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	0,2	2,2	103,2	104,6	82,3
Объем продукции сельского хозяйства ²⁾	9,8	155,2	99,1	102,4	101,1
Оборот оптовой торговли	106,3	1027,2	112,6	110,8	105,7
Оборот розничной торговли	77,2	814,0	104,3	103,6	114,4
пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями	37,8	384,2	104,4	105,4	109,3
непродовольственными товарами	39,4	429,8	104,3	102,1	119,1
Оборот общественного питания	2,8	31,0	122,1	111,5	115,7
Объем платных услуг населению	14,1	156,5	107,2	106,0	110,2
Индекс потребительских цен, %	101,6	109,3 ³⁾	109,3	107,3	106,0 ³⁾

^{1), 3)} Конец периода к декабрю предыдущего года.

²⁾ Включая данные сельхозпроизводителей, осуществляющих деятельность на территории Санкт-Петербурга.

³ Обзор подготовлен по материалам: https://78.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/11000825_122024.pdf

9. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Исходя из конструктивных особенностей оцениваемого объекта, его текущего использования, а также характера окружающей застройки, Оценщик пришел к выводу, что он относится к сегменту коммерческой недвижимости. Анализ рынка данного сегмента приведен в разделах ниже.

Оцениваемое здание Оценщик отнес к универсальным производственно-складским объектам согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2023. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2023 г. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Лейфер Л. А.

1. Универсальные производственно-складские объекты – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных

систем. В группу включены как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские, и производственные, и смешенные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов C и D.

2. Специализированные высококласные складские объекты – высококласные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высокотласные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококласным складским объектам можно отнести склады классов A и B.

Специализированные высококласные складские объекты – высококласные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высокотласные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высокотласным складским объектам можно отнести склады классов А и В.

Объекты, предназначенные для пищевого производства – помещения, предназначенные для пищевого производства, формируют особую группу среди объектов производственно-складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства - наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с

санитарными и пожарными нормами безопасности (общая качественная отделка помещения, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, отделка плиткой, наличие вытяжек, эффективной системы пожаротушения, соблюдение прочих норм).

4. **Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения** – сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.
5. **Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства** – объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шиномонтажа, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

10. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН ⁴

Рынок индустриальной недвижимости переживает эпоху ренессанса. Ключевыми драйверами роста спроса на индустриальную недвижимость последних лет стали:

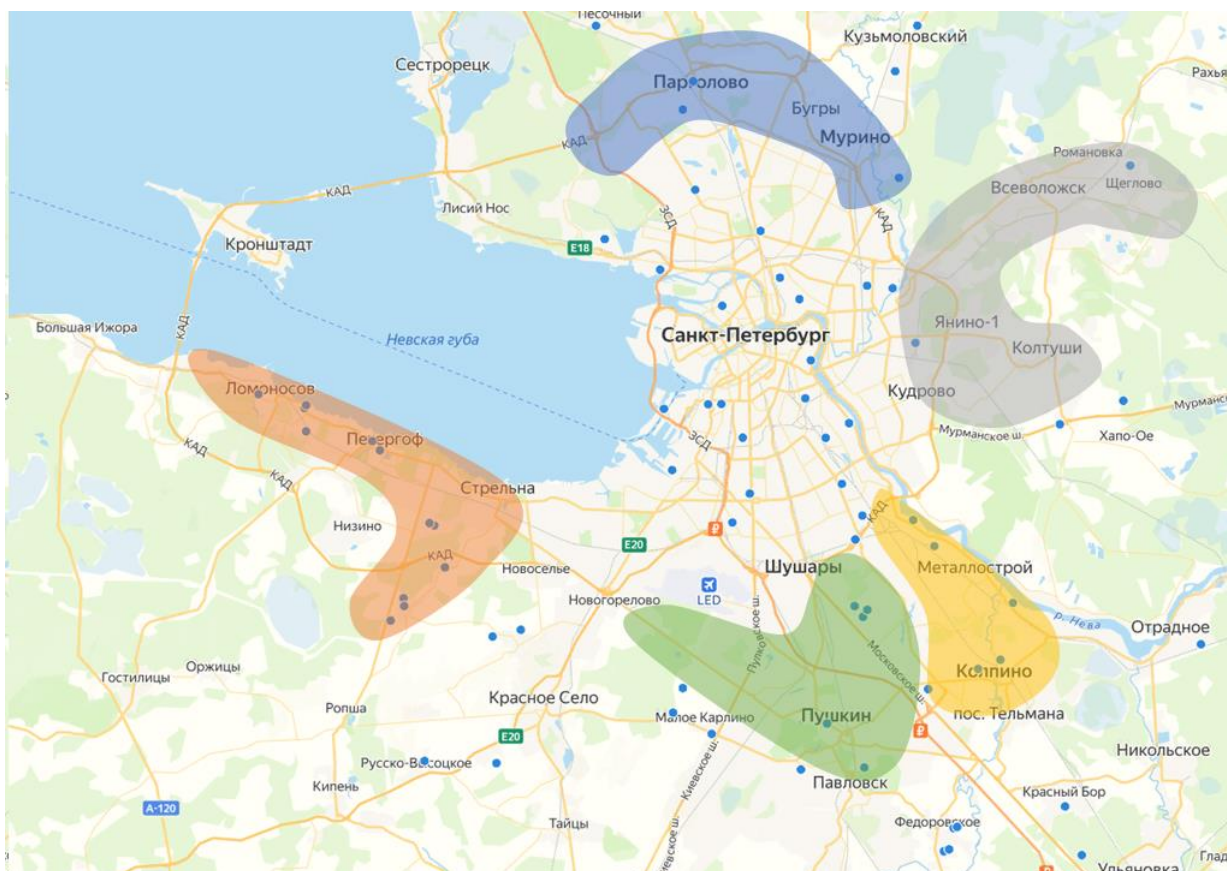
- Продолжающаяся тенденция переезда предприятий из серого пояса города с высвобождением земельных участков под жилую и коммерческую застройку и релокация производства на окраины города с высокой транспортной доступностью без ущерба доступу к рынку труда.
- Появление новых и расширение старых производств в связи с уходом иностранных игроков с российского рынка практически во всех сегментах.
- Общий рост экономики и увеличение потребности в производственных мощностях, в том числе в сегменте ОПК.
- Ключевые ценообразующие показатели:
- Местоположение – комплексный показатель, который включает близость к КАД, ЗСД, ВСД и вылетным магистралям города. С другой стороны – близость к трудовым ресурсам, чтобы обеспечить высокий доступ работающих на предприятии людей.
- Инженерное обеспечение: отопление (больше ценится централизованное отопление, обеспечение электроэнергией – для современных производств может требоваться не менее 30 Вт на м² общей площади, если не рассматривать энергоемкие производства, вроде литейки или гальваники).
- Физические характеристики: высота потолков не менее 6-8 м для обустройства грузо-подъемных механизмов, нагрузка на пол не менее 5 т на 1 м² для размещения станочного парка, при этом могут предъявляться отдельные требования, например, антипылевые полы.
- Дополнительные особенности: наличие открытых площадок для маневра большегрузов и складирования сырья или готовой продукции, оборудование доковых ворот с высотой 1,2 м под еврофуры, наличие кран-балок или мостовых кранов, железнодорожных вводов. Кроме того, необходимым является и наличие административно-бытовых помещений либо в составе самого здания, либо в виде отдельного АБК, желательно со столовой.

Основные сегменты:

- Небольшие встроенно-пристроенные здания и помещения. Больше подходят для небольших кустарных производств, СТО, автомастерских, небольших швейных производств и т.п. Такого рода промышленную недвижимость позиционируют в классе С.
- Промышленные предприятия советского периода, как собирательный образ. Спрос на такие объекты могут быть со стороны расширяющихся производств, которые заинтересованы в местоположении в черте города, чтобы не допустить оттока сотрудников. Хорошо инженерно обеспеченные, но физически и функционально несколько устаревшие, имущественные комплексы принято относить к классу В.
- Недавно построенные промышленные здания и образованные ими индустриальные парки и территории. Наиболее востребованные в последнее время объекты как для релокантов, так и для вновь образованных предприятий, так как такие объекты отвечают всем

⁴ Анализ составлен по данным материалов с интернет-сайтов и открытых источников

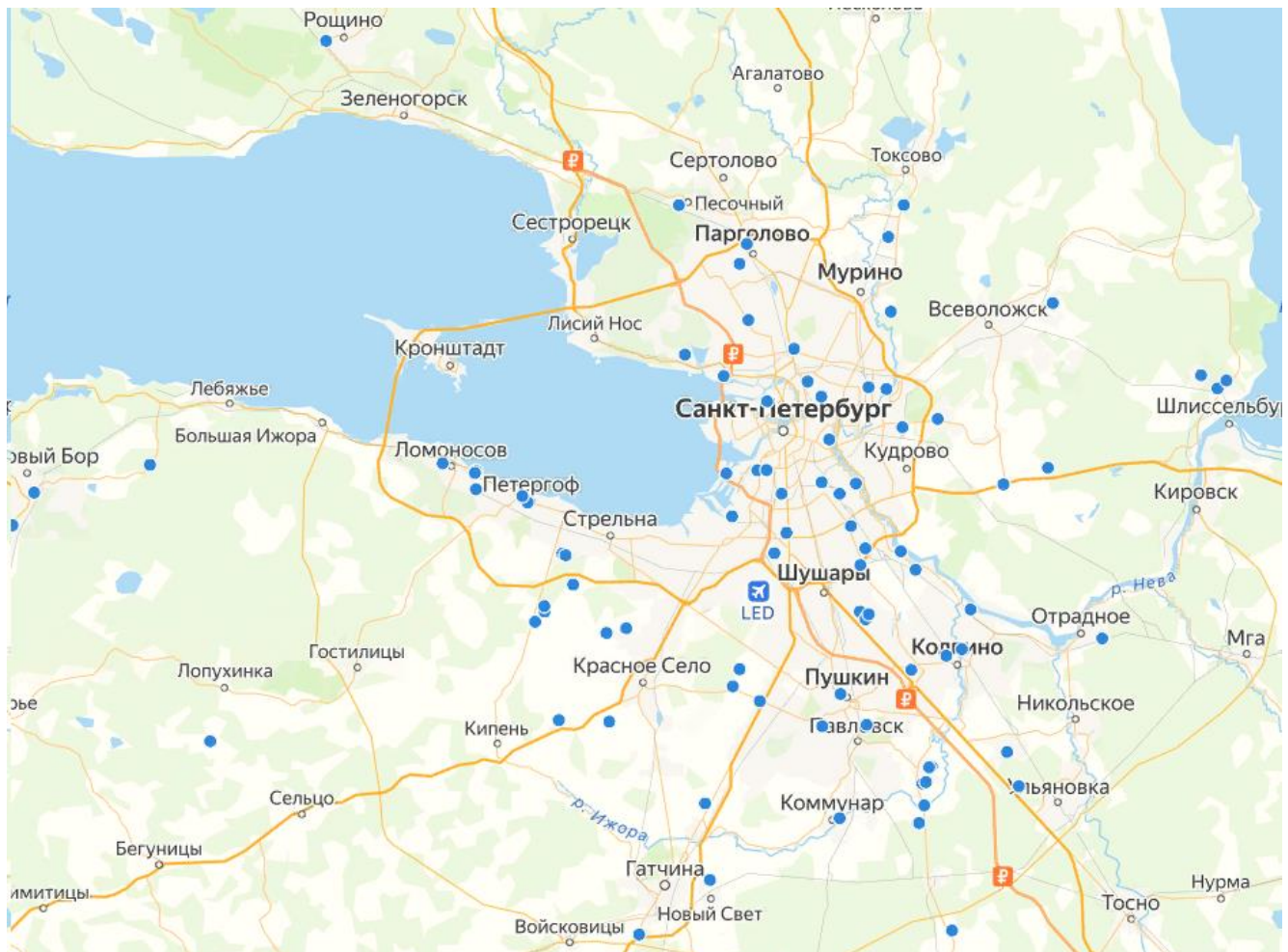
современным требованиям, хоть и расположены на удалении от центров деловой активности города. Такие объекты относятся к классу А.



Карта промышленных зон Петербурга и области

1. На севере города — зона "Парголово-Бугры-Мурино", хорошо развитая сложившаяся индустриальная зона с прямым доступом к КАД и ЗСД, трассе Скандинавия, в то же время близость с станциям метро "Девяткино", "Парнас" и "Проспект Просвещения". Сюда переехал в свое время Петмол со станции "Электросила", освободив почти 50 га под жилую застройку. Сейчас резидентами являются также Беатон, ЛСР, ReForma, RAUM.
2. Аналогичная с точки зрения транспортной доступности и классности объектов – индустриальная зона "Шушары-Московское шоссе-Пулковское шоссе-Волхонское шоссе". Прямой доступ к КАД, вылетным магистралям и Большому морскому порту, а также к одноименной станции метро "Шушары", которая к удивлению некоторых жителей, но логично с точки зрения доступа рабочей силы, появилась не в жилом поселке, а среди заводов. Еще при Матвиенко здесь локализовались крупные заводы Toyota, Wrigley, GM, Magna, BAT, Русский стандарт, Procter&Gamble, Coca-Cola, Philippe Morris.
3. Активно развивающаяся зона "Ропшинское шоссе-Марьино" с продолжением на Петергоф, Ломоносов и далее с выходом на портовую инфраструктуру Бронки – круглогодичного глубоководного порта. В промзоне Марьино в свое время эпатажно запуская завод по производству Е-мобилей.
4. Исторический район тяжмаша "Металлострой-Колпино" с бывшими Ижорскими заводами, характеризующийся высокой обеспеченностью электроэнергией и железнодорожными ветками.
5. Зона "Янино-Кудрово" с продолжением во Всеволожск, где в свое время локализовались такие предприятия как Ливиз, Форд Соллерз, Nokian Tyres и Русский дизель.

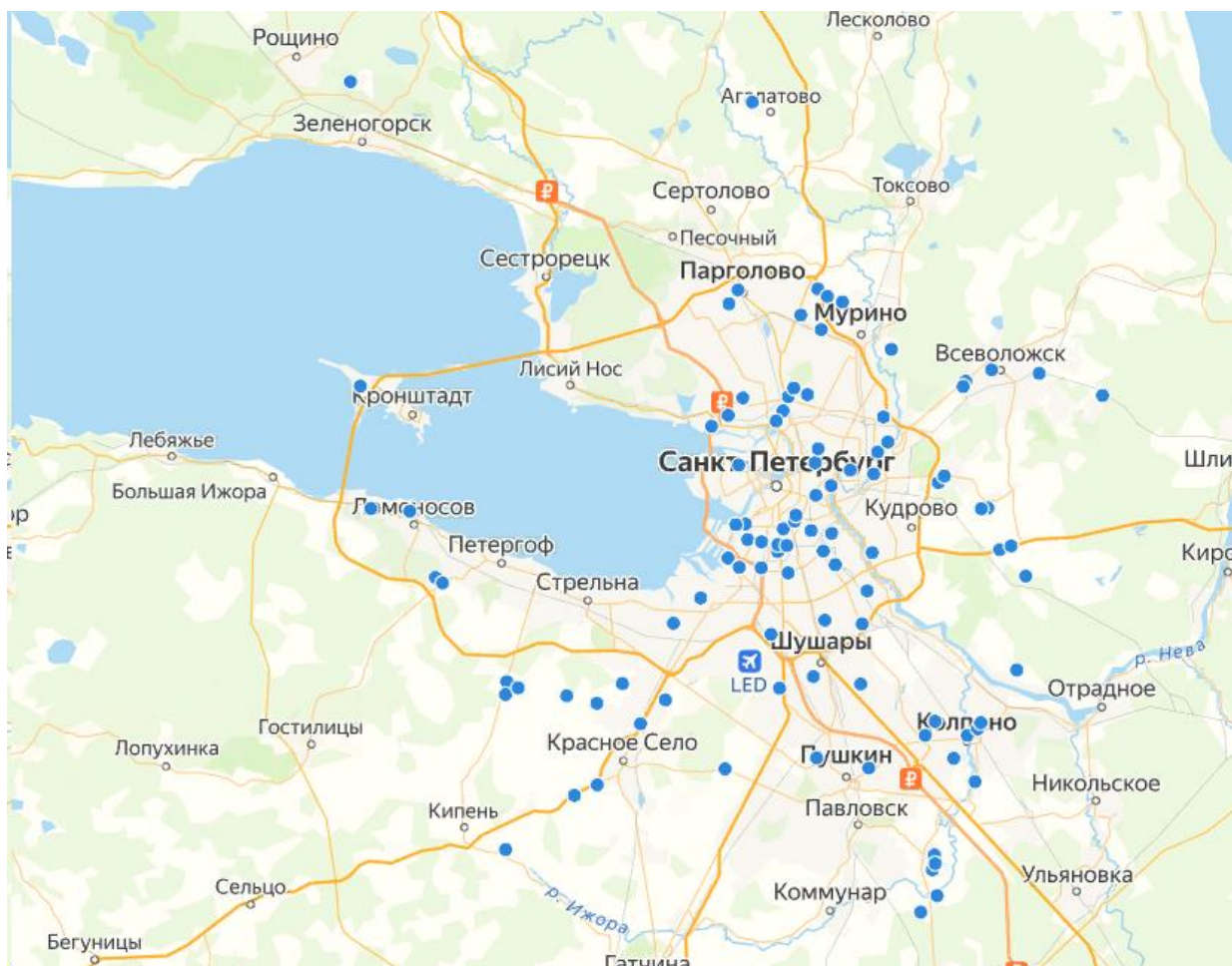
На базе ЦИАН представлено более 100 объявлений к продаже промышленных объектов.



Площадь объектов от 500 до 55 тыс. м², при этом предлагаются различные классы объектов от А до С. Средняя площадь объектов от 5 до 10 тыс. м²

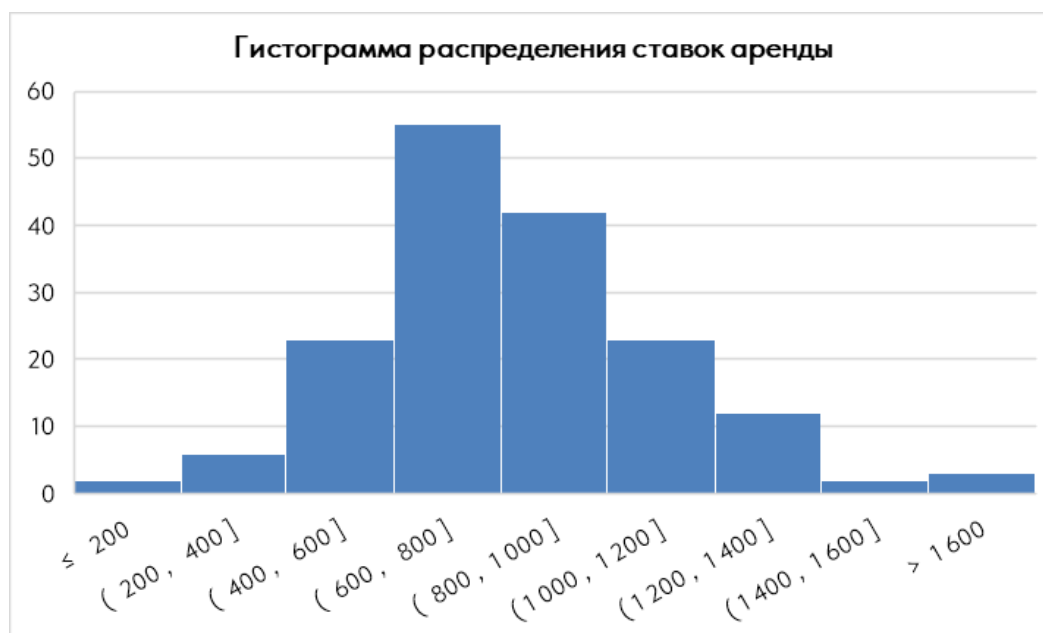
Цены предложений колеблются от 10 до 135 тыс. руб. за м², средняя величина – от 58 до 62 тыс. руб. с за м². Цены как правило включают НДС, либо НДС не облагается.

К аренде предлагается 230 промышленных объектов.



Площадь объектов от 500 до 15 тыс. м², при этом предлагаются различные классы объектов от С до А. Средняя площадь объектов от 1,4 до 2,0 тыс. м²

Ставки аренды колеблются от 120 до 2100 руб. за м² в мес., средняя величина – от 800 до 855 руб. с за м² в мес. Арендная плата, как правило, включает НДС, оплату коммунальных услуг и операционных расходов.



По данным исследования цен предложений на рынке продаж зданий производственно-складского типа в Ломоносовском районе, средние цены на коммерческую недвижимость в апреле 2025 года следующие:

Параметры	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Адрес (местоположение)	Ленинградская обл., Кировский р-н, Павловское городское поселение, городской пос. Павлово, Ленинградский пр-т, 111В	Всеволожский р-н гп Кузьмолловский ул Заводская 3	Санкт-Петербург, территория Лахта, Новая ул., 34	Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, Лагодовское сельское поселение, д. Лаголово, Детская ул., 13
Передаваемые права на улучшения	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия (тип) сделки	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата сделки	апрель 2025	апрель 2025	апрель 2025	апрель 2025
Характеристики местоположения				
Район	Кировский	Всеволожский	Санкт-Петербург	Ломоносовский
Статус населенного пункта	нас пункты вблизи областного центра	нас пункты вблизи областного центра	областной центр	нас пункты вблизи областного центра
Зона расположения	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка
Расположение относительно главной магистрали	1 линия пр.	в глубине квартала	1 линия второстепенной дороги	1 линия второстепенной дороги
Физические характеристики				
Тип объекта	ОСЗ на земельном участке	ОСЗ на земельном участке	ОСЗ на земельном участке	ОСЗ на земельном участке
Общая площадь, кв. м	800,0	1 018,3	950,3	1 079,1
Наличие офисной части, %	5,0%	0,0%	21,0%	30,6%
Этажность	1	1	2	2
Площадь земельного участка, кв.м.	5000	1260	1131	2400
Коэффициент застроенности	0,160	0,808	0,420	0,225
Категория/ВРИ	земли населенных пунктов / под здание	земли населенных пунктов / для эксплуатации корпуса № 31	земли населенных пунктов / для эксплуатации	земли населенных пунктов / цех по сборке мебели
Техническое состояние	нормальное	удовл.	нормальное	удовл.
Материал стен	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Наличие коммуникаций	э,в,к,о	э,о	э,в,к,о	э,в,к,о
Экономические характеристики				
Цена предложения, руб. с НДС	57 000 000	34 000 000	66 000 000	50 000 000
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	71 250	33 389	69 452	46 335
Источник информации	7958-786-62-94	7967-499-92-50	7958-787-00-32	7958-600-51-69
Ссылка на интернет-ресурс	https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_pavlovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_800_m_7230232717?context=H4sIAAAAAAAB_wE_AMD_YToxOntzOjEzOjlsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjSMDlFVjgwc2JlQlZRBjVXJti9KAFkz8AAAA	https://spb.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_10183_kv_m_1leningradskaya_vsevolozjskiy_kuzmolovskoe_kuzmolovskiy_zavodskaya_ul_3_9275192626/	https://www.avito.ru/sanktpeterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_970_m_3634651747?context=H4sIAAAAAAAB_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjlsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/lagolovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1200_m_2865840815?context=H4sIAAAAAAAB_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjlsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Таким образом, средняя цена предложения составляет 55 107 руб./кв.м при разбросе цен от 33 389 до 71 250 руб./кв.м (без учета скидки на торг). Стоимость зависит от локального местоположения, площади объекта, уровня отделки и др. факторов.

Основные ценообразующие факторы для объектов коммерческой недвижимости⁵

- Передаваемые имущественные права и их ограничения (обременения);
- Условия финансирования (тип оплаты, условия кредитования и т.д.);
- Условия продажи, расходы, сделанные сразу же после покупки;

⁵ <https://konsaltstroy.com/news/glavnye-tsenoobrazuyuschie-factory-pri-otsenke-kommercheskoj-nedvizhimosti/>

- Различие между ценой предложения и сделки (уторговывание);
- Дата предложения (сделки);
- Местоположение объекта, что включает в себя престижность района, транспортную доступность и качество окружения;
- Район расположения: именно географическое место и расположение относительно центра города;
- Расположение относительно «красной линии» или основных транспортных магистралей города с высокой интенсивностью движения;
- Окружение объекта: промзона, бизнес-зона, преимущественно жилая застройка;
- Конструктивные особенности объекта:
 - площадь объекта;
 - наличие отдельного входа у объекта;
 - планировка объекта;
 - группа капитальности здания.
- Расположение объекта в здании: этаж расположения (первый, выше первого, цокольный этаж, подвал);
- Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание);
- Класс офисного здания;
- Наличие парковки;
- Наличие охраны;
- Обеспеченность телекоммуникациями;
- Инфраструктура объекта;
- Расположение на закрытой территории;
- Уровень операционных расходов, условия аренды и состав арендаторов – т.н. экономические факторы;
- Техническое состояние объекта и уровень отделки помещений: без ремонта, простой ремонт (стандарт), евроремонт (комфорт).

Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость встроенных помещений офисного назначения

(Источник: https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/1222/Prognoz_ZAKS_2024-2026.pdf)

Фактор	Вес
Престижность местоположения, транспортная доступность	0,1-0,5
Обеспеченность помещения коммуникациями	0,1-0,45
Характеристика входа в помещение, этаж расположения помещения, состояние внутренней отделки помещения	0,1-0,35
Состояние здания, площадь помещения, система доступа	0,05-0,35
Условия парковки, коэффициент полезных площадей, высота потолков в помещении	0,05-0,25

Источник: ГБУ «ГУИОН»

В процессе исследования рынка объекта оценки, выяснено, что в случае продажи и аренды недвижимого имущества из рассматриваемого сегмента рынка покупателям предлагаются скидки на

торг. Информация о величине скидок на торг для разных сегментов рынка не является открытой информацией, поэтому в качестве источника информации о величине скидок на торг была использована информация Статриелт - Statrielt – информационного портала недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка) по состоянию на 01 января 2025 г.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2025 г.)



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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	0,95	0,95	0,95	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,92	0,89	0,90	0,89	0,87
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,89	0,80	0,82	0,80	0,77
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,66	0,93	0,83	0,84	0,83	0,80
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,73	0,93	0,86	0,88	0,86	0,84
	Б. При аренде объектов			0,00			
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,94	0,91	0,92	0,91	0,89

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
 - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
 - **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Скидка на торг при продаже складских зданий и помещений составляет 11,0% (нижняя граница).

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие «наиболее эффективного использования» (НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

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

- *физическая осуществимость*: рассмотрение физически возможных для объекта способов использования;
- *юридическая допустимость*: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, нормам градостроительства, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству и т.д.;
- *финансовая оправданность*: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта;
- *максимальная эффективность*: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную чистую текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования участка с существующей застройкой

Опираясь на анализ наиболее типичного использования зданий, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей объекта оценки, оценщик решил рассмотреть в ходе анализа наиболее эффективного использования объекта, следующие виды использования:

- использование здания под жилье;
- использование здания под размещение офиса;
- использование здания под торгово-сервисную функцию (магазин, кафе, салон, медицинский центр, релаксационный объект, объекты сферы услуг);
- использование под склад;
- использование под производство.

Юридическая правомочность

Согласно представленным документам на оцениваемый объект, назначение объекта – нежилое.

Таким образом, оценщик полагает, что юридически правомочным вариантом является эксплуатация объекта оценки под нежилую функцию.

Физическая осуществимость

На данном этапе АНЭИ оценщик не обнаружил каких-либо физических факторов, ограничивающих юридически допустимые варианты эксплуатации объекта.

Таким образом, на данном этапе АНЭИ, оценщик полагает, что физически осуществимыми вариантами использования объекта оценки являются:

- использование здания под размещение офиса;

- использование - под торгово-сервисную функцию (магазин, кафе, объекты сферы услуг);
- использование - под склад;
- использование - под производство.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Согласно п. 16 ФСО 7 «Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям». По своим объемно-планировочным решениям объект оценки наиболее соответствует его текущему использованию под склад. Объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание зерносклада с подключенным электроснабжением, поэтому использование объекта оценки под какую-либо иную функцию, кроме складской, является финансово не оправданной.

Таким образом, согласно вышеизложенной информации, наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является его текущее использование - склад.

.

12.ВЫБОР ПОДХОДОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

В соответствии с ФСО V определение каждого из подходов следующее:

- сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.
- доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.
- затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Ниже приведено более подробное описание каждого из рассматриваемых подходов.

Затратный подход

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

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

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

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

Применение затратного подхода возможно при наличии большого количества технической информации по зданию (технический паспорт на здание, поэтажные экспликации, ведомость помещений и т. д.). Технической документации не предоставлено. Поэтому затратный подход не применялся.

Сравнительный подход

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

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

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

Доходный подход

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

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих ставок / цен продажи на рынке аренды для сравнимых объектов;
- оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой собственности. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, и определяется действительный валовой доход;

- расчет издержек по эксплуатации оцениваемого имущества основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода, и получается величина чистого операционного дохода;
- пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

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

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

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

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

Объект оценки по своим параметрам относится к доходоприносящей недвижимости, на открытом рынке имеются аналогичные объекты, предлагаемые в аренду. Оценщик не располагает технической документацией, нет данных о составе и функционале помещений оцениваемого здания. Поэтому для определения рыночной стоимости объекта оценки в данной работе оценщик не использовал доходный подход.

Вывод:

В соответствии с вышеизложенным, для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщик использовал сравнительный подход.

13. Определение стоимости объекта в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход – подход в оценке, основанный на сопоставлении стоимости оцениваемого имущества со стоимостью на рынке других аналогичных объектов. Он основывается на предпосылке, что сделки купли-продажи на рынке осуществляются по аналогии, то есть, на основе информации об аналогичных сделках. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

В данном отчете для определения стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом используется метод сравнения продаж. Этот метод применяется в отношении всех типов недвижимости, когда имеются в достаточном объеме недавние и надежные данные о сделках, чтобы определить тенденции рынка или стоимости. Для видов недвижимости, которые покупают и продают на регулярной основе, метод сравнения продаж часто обеспечивает надежную основу определения рыночной стоимости.

Для определения стоимости объекта собственности методом сравнения продаж требуются данные о заключенных сделках, контрактах, отказах, альтернативах и ценах продавцов и покупателей, которые рассматриваются как конкурирующие и сравнимые с оцениваемым объектом собственности. Данные заключенных сделок считаются наиболее надежными показателями стоимости.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж используется следующая процедура:

1. Исследование рынка и сбор информации по сделкам, листингам и другим предложениям о покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту с точки зрения таких характеристик, как тип объекта, дата продажи, размер, физическое состояние, местоположение и зонирование;
2. Определение подходящих единиц сравнения (таких, например, как руб. за кв. м общей площади) и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
4. Установление стоимости 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).

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

В качестве единицы сравнения была выбрана цена предложения 1 кв.м в руб. с НДС.

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

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

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

Наиболее часто анализируются также следующие элементы сравнения:

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

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

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

Подбор объектов-аналогов

Исследование рынка купли-продажи зданий Ломоносовского района показывает, что существует открытая информация о предлагающихся к продаже объектах, схожих по местоположению и функциональному назначению с объектом оценки.

Для расчета рыночной стоимости оцениваемого помещения была сделана выборка из нескольких объектов оценки. Все аналоги предлагались к продаже в апреле 2025 года.

При подборе объектов-аналогов оценщик руководствовался следующими критериями:

- назначение объектов-аналогов – все объекты-аналоги являются коммерческими нежилыми зданиями производственно-складского назначения;
- месторасположение объектов-аналогов – объекты-аналоги располагаются в населенных пунктах Ломоносовского и сопоставимых районов, и максимально приближены по характеру своего локального месторасположения к оцениваемому объекту;
- по всем подобранным аналогам в результате реализации передаются права собственности.

Перечень и краткая характеристика подобранных Оценщиком объектов-аналогов приведен ниже.

Таблица 3 Описание объектов-аналогов

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Адрес (местоположение)	РФ, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, тп. Новоселье, Центральная ул., здание 16	Ленинградская обл., Кировский р-н, Павловское городское поселение, городской пос. Павлово, Ленинградский пр-т, 111В	Всеволожский р-н тп Кузьмолловский ул Заводская 3	Санкт-Петербург, территория Лахта, Новая ул., 34	Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, Лагодовское сельское поселение, д. Лагодово, Детская ул., 13
Передаваемые права на улучшения	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия (тип) сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата сделки	март 2025	апрель 2025	апрель 2025	апрель 2025	апрель 2025
Характеристики местоположения					
Район	Ломоносовский	Кировский	Всеволожский	Санкт-Петербург	Ломоносовский
Статус населенного пункта	нас пункты вблизи областного центра	нас пункты вблизи областного центра	нас пункты вблизи областного центра	областной центр	нас пункты вблизи областного центра
Зона расположения	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка
Расположение относительно главной магистрали	1 линия второстепенной дороги	1 линия пр.	в глубине квартала	1 линия второстепенной дороги	1 линия второстепенной дороги
Физические характеристики					
Тип объекта	ОСЗ на земельном участке	ОСЗ на земельном участке	ОСЗ на земельном участке	ОСЗ на земельном участке	ОСЗ на земельном участке
Общая площадь, кв. м	571,6	800,0	1 018,3	950,3	1 079,1
Наличие офисной части, %	0,0%	5,0%	0,0%	21,0%	30,6%
Этажность	2	1	1	2	2
Площадь земельного участка, кв.м.	571,6	5000	1260	1131	2400
Коэффициент застроенности	0,500	0,160	0,808	0,420	0,225
Категория/ВРИ	земли населенных пунктов / под размещение здания зерносклада	земли населенных пунктов / под здание	земли населенных пунктов / для эксплуатации корпуса № 31	земли населенных пунктов / для эксплуатации	земли населенных пунктов / цех по сборке мебели
Техническое состояние	удовл.	нормальное	удовл.	нормальное	удовл.
Материал стен	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Наличие коммуникаций	э	э,в,к,о	э,о	э,в,к,о	э,в,к,о
Экономические характеристики					
Цена предложения, руб. с НДС	?	57 000 000	34 000 000	66 000 000	50 000 000
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	?	71 250	33 389	69 452	46 335
Источник информации	-	7958-786-62-94	7967-499-92-50	7958-787-00-32	7958-600-51-69
Ссылка на интернет-ресурс	-	https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_pavlovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_800_m_7230232717?context=H4sIAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjlsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4lJztOjE2OjSMdIFVjgwc2J1QlZRbVXIjI9KAFkkz8AAAA	https://spb.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploshchadyu_10183_kv_m_leningradskaya_vsevolozhskiy_kuzmolovskoe_kuzmolovskiy_zavodskaya_ul_3_9275192626/	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_970_m_3634651747?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOjlsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/lagolovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1200_m_2865840815?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOjlsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Корректировки по I группе

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

Поправка на передаваемые имущественные права. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости. Поскольку в данном случае все объекты имеют аналогичные характеристики, корректировка не производилась.

Поправка на условия финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей (например, финансирование сделки самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита). Условия финансирования для всех аналогов предполагаются одинаковыми, следовательно, корректировка равна 0.

Поправка на время совершения сделки/предложения. Необходимость корректировки на дату продажи связана с изменением стоимости недвижимости с течением времени. Подбор аналогов осуществлен в период, максимально приближенный к дате оценки, корректировка равна нулю.

Условия предложения. Поправки на условия продажи обычно отражают мотивации покупателя и продавца. Во многих случаях условия продажи существенно влияют на цены сделки. Поскольку цены объектов-аналогов являются ценами предложения, а не ценами реальных сделок, Оценщики ввели корректировку в виде величины «скидки на уторговывание».

Величина скидки на торг определена с использованием следующего источника информации:

Наименование источника	Скидка, %
Интернет-ресурс Статриэлт (https://statrielt.ru) по состоянию на 01.01.2025 г. Скидки на торг при продаже и аренде коммерческой недвижимости – нижняя граница	11,0 %

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2025 г.)



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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	0,95	0,95	0,95	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,92	0,89	0,90	0,89	0,87
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,89	0,80	0,82	0,80	0,77
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,66	0,93	0,83	0,84	0,83	0,80
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,73	0,93	0,86	0,88	0,86	0,84
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,94	0,91	0,92	0,91	0,89

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;

- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

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

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

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировки по 2 группе

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

Основными ценообразующими факторами для зданий и помещений коммерческого назначения являются:

- качество местоположения объекта (близость к КАД, крупным магистралям и т.п.);
- транспортная доступность;
- условия парковки;
- состояние здания;
- характеристика входов, в том числе их количество, ориентация на улицу или во двор;
- этаж расположения помещения;
- площадь здания;
- коэффициент полезных площадей;
- высота потолков в помещении;
- состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);
- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, телефонных линий, интернета, радио и т.д.).

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

именно:

- *Наличие офисной части;*
- *Площадь объекта;*
- *Площадь земельного участка;*
- *Коммуникации;*
- *Состояние отделки;*
- *Расположение относительно главной магистрали;*
- *Статус населенного пункта.*

Корректировка на площадь

Корректировка на площадь учитывает, что при прочих равных условиях цена единицы площади большого Объекта недвижимости меньше, чем объекта меньшей площади. Принятые для сравнения объекты-аналоги отличаются от площади оцениваемого объекта, в связи с чем, возникает необходимость корректировки по данному фактору. Традиционно, при увеличении площади объектов продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», поскольку, чем больше предлагаемая площадь, тем меньше его удельная стоимость.

Поправка на общую площадь определена по данным Интернет-ресурса Статриэлт (<https://statrielt.ru>) по состоянию на 01.01.2025 г. Зависимость удельной цены объекта от площади объекта выражается следующей формулой:

$$y = S_{oo}/S_{oa}^{(-0,28)}, \text{ где } S_{oo}/S_{oa} \text{ – площадь объекта оценки/объекта-аналога.}$$

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2025 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,18	0,744
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,28	0,691

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

Ks – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

01.01.2025

Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком "-".

$$\text{Корректировка на площадь} = \left(\frac{S_{\text{оц.об.}}}{S_{\text{аналога}}} \right)^{K_{\text{торм.}}}$$

Корректировка на статус населенного пункта

Поправка определена по данным Справочника оценщика недвижимости. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2023 г. Поправка определена в зависимости от зоны расположения каждого объекта и присвоенного коэффициента.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

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

Таблица 8. Отношение удельных цен/арендных ставок производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру, и границы доверительных интервалов, усредненные по городам России.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82	0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,76	0,73	0,78
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,59	0,56	0,63
Прочие населенные пункты	0,47	0,44	0,51
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82	0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,78
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,60	0,56	0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51

Величина поправки рассчитана как соотношение коэффициентов объекта оценки и объекта-аналога и выражена в %.

Корректировка на коммуникации

Поправка на наличие коммуникаций определена по данным Интернет-ресурса Статриэлт (<https://statrielt.ru>) по состоянию на 01.01.2025 г.

Для цели расчета присвоены следующие коэффициенты:

- электричество – присвоен коэффициент 1,042 (1/0,96);
- водоснабжение и канализация– 1,087 (1/0,91);
- отопление – 1,667 (1/0,6).

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2025 г.)



Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итоги расчетов Статистик на основе актуальных рыночной информации за истекший квартал:

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопливаемые * / отопливаемые здания и помещения	0,55	0,62	0,60
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,84	0,95	0,91
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,93	0,99	0,96
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,99	0,97
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	1,00	0,98

1. Неотопливаемые * - капитальные здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивают нормативное сохранение тепла; отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичных материалах стен и покрытий.

2. Мощность коммуникаций соответствует типичной для зданий общего типичного назначения. Если мощность не типична для данного здания, требуется оценка с учетом фактической мощности и состояния.

3. При наличии нескольких видов коммуникаций итоговая корректировка определяется умножением соответствующих коэффициентов

[Назад](#)

01.01.2025

[Вперед](#)

Величина поправки рассчитана как соотношение коэффициентов объекта оценки и объекта-аналога и выражена в %.

Корректировка на состояние отделки

Поправка определена по данным Справочника оценщика недвижимости. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2023 г.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 261. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с удовлетворительной отделкой к удельной цене такого же объекта с хорошей отделкой	0,84	0,78	0,90
Отношение удельной цены объекта без отделки либо требующего замены отделки к удельной цене такого же объекта с хорошей отделкой	0,68	0,63	0,73

Корректировка на расположение относительно главной магистрали

Поправка определена по данным Интернет-ресурса Статриэлт (<https://statrielt.ru>) по состоянию на 01.01.2025 г. Для цели расчета присвоены следующие коэффициенты:

- 1 линия – присвоен коэффициент 1,0;
- 1 линия второстепенной дороги – 0,94;
- В глубине квартала – 0,86.

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2025 г.)

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов Статриэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,67	0,85	0,77
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,92	0,88
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	1,00	0,94
Б. Аренды:				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,70	0,86	0,79
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,93	0,89
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	1,01	0,95

Корректировка на площадь земельного участка

Объект оценки и принятые к расчёту объекты-аналоги располагают различными по площади прилегающими к зданиям и строениям земельными участками, в связи, с чем возникла необходимость проведения корректировки на земельный участок.

Корректировка по данному фактору проводилась в соответствии с методикой, опубликованной на сайте «Репетитор оценщика» (http://dom-khv.ucoz.ru/index/korrektirovka_na_ploshhad_zemelnogo_uchastka/0-520).

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
площадь земельного участка	571,6	5000	1260	1131	2400
разница в площади	-	-4428,4	-688,4	-559,4	-1828,4
стоимость земельного участка, руб.	4483	-19852517,2	-3086097,2	-2507790,2	-8196717,2
корректировка на площадь в долях		-0,391339912	-0,101986692	-0,042693099	-0,184196199
корректировка на площадь, %		-6,26%	-1,63%	-0,68%	-2,95%

Корректировка на наличие офисной части

Для цели учета различий в составе (функционале) помещений введена поправка по данному фактору в следующем порядке:

- определен состав помещений по каждому объекту в разрезе основной и офисной/бытовой площади (в кв. м. и в % от общей площади);
- определен коэффициент отношения удельной цены административно-офисной части площади к удельной цене производственно-складской части комплекса/здания, который равен 1,48 и показывает во сколько ценовые показатели офисной площади выше показателей производственно-складских помещений. Данный показатель определен по данным Справочника оценщика недвижимости 2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 332. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,48	1,42	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,19	1,15	1,23

- определен ценовой показатель с учетом состава помещений по каждому объекту с учетом доли основной и вспомогательной площади. Для объекта-аналог №1: $(1,48 \cdot 5\%) + (1 \cdot 95\%) = 1,024$.
- для объекта-аналога №2 и объекта оценки коэффициент равен 1,00, так как офисные и бытовые помещения отсутствуют.
- расчет корректировки для каждого объекта-аналога путем соотношения полученных ценовых показателей.

Абсолютная валовая корректировка определялась по формуле:

$$K_{abs} = \sum_{n=1}^n K_n,$$

Где K_n – значения внесенной корректировки количеством n .

Абсолютная валовая корректировка положительная или отрицательная, выраженная в %, применяется к цене предложения каждого объекта для определения откорректированной стоимости с учетом внесенных корректировок по ценообразующим факторам. Весовое значение каждого объекта-аналога в откорректированную цену определяется по формуле:

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

Где Vz – весовое значение, Val_n – сумма абсолютных значений корректировок.

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

В результате произведенных расчетов величина стоимости объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату проведения оценки составляет:

3 300 000 рублей.

Таблица 4 Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие офисной части, %	0%	5%	0%	21%	31%
Отношение удельной цены офисной части к производственно-складской части	1,48	-	-	-	-
Расчет коэффициента удельной цены объекта	1,00	1,024	1,000	1,101	1,147
Наличие коммуникаций	-	-0,023	0,000	-0,092	-0,128
Статус населенного пункта	нас пункты вблизи областного центра	нас пункты вблизи областного центра	нас пункты вблизи областного центра	областной центр	нас пункты вблизи областного центра
Корректировка, %	-	0%	0%	-16%	0%
Наличие коммуникаций	э	э,в,к,о	э,о	э,в,к,о	э,в,к,о
Корректирующий коэффициент	1,04	1,89	1,74	1,89	1,89
Корректировка, %	-	-45,0%	-40,2%	-45,0%	-45,0%
Площадь земельного участка, кв.м.	571,6	5000	1260	1131	2400
Корректировка, %	-	-6,3%	-1,6%	-0,7%	-3,0%
Общая площадь , кв.м	571,6	800,0	1 018,3	950,3	1 079,1
Корректировка, %	-	9,9%	17,5%	15,3%	19,5%
Расположение относительно главной магистрали	1 линия второстепенной дороги	1 линия пр.	в глубине квартала	1 линия второстепенной дороги	1 линия второстепенной дороги
Коэффициент, учитывающий этаж расположения	0,94	1,00	0,86	0,94	0,94
Корректировка, %	-	-6,0%	9,3%	0,0%	0,0%
Техническое состояние	удовл.	нормальное	удовл.	нормальное	удовл.
Корректирующий коэффициент по фактору состояния	0,84	1,00	0,84	1,00	0,84
Корректировка, %	-	-16,0%	0,0%	-16,0%	0,0%
Валовая абсолютная корректировка, %	-	-66%	-15%	-62%	-29%
Откорректированная цена, руб/кв.м.	-	21 560	25 259	23 489	29 279
Абсолютное значение корректировки	-	86%	69%	102%	80%
Относительное значение корректировки	4,8	1,16	1,45	0,98	1,25
Весовое значение (вес	-	0,2417	0,3021	0,2042	0,2604

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
объектов-аналогов)					
Весовое значение ценового показателя, руб.	-	5 211	7 631	4 796	7 624
Скорректированная стоимость объекта оценки с учетом весовых коэффициентов, руб/кв.м.	25 052				
Стоимость объекта оценки, руб.	14 300 000				
в т.ч. Стоимость участка, руб.	2 157 555				
Стоимость оцениваемого здания, руб.	12 142 445				
Стоимость оцениваемой доли в праве 1/3, руб.	3 300 000 *				

*стоимость оцениваемой 1/3 доли в праве на объект оценки определена с учетом корректировки на долевую собственность в размере 0,81. Таким образом, $3\,300\,000 = 12\,142\,445 / 3 * 0,81$.

на Долевую собственность объекта коммерческой недвижимости - корректировки на 01.01.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 17.01.2025 г.\)](#)



Корректировки удельной стоимости объектов коммерческой недвижимости на долевую собственность (общую собственность) определены как отношение удельных рыночных цен объектов с долевой собственностью к удельным ценам аналогичных объектов с полной собственностью.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (тип и класс качества и состояние здания и отделки, качество коммуникаций, местоположение и транспортная доступность, общая площадь), отличающихся правом собственности (полной или общей).

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

№	Характеристика права	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости			1,00
2	Все доли в праве на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости <u>при их совместной продаже по согласию всех собственников</u>			1,00
3	Доля в праве на объект (или комплекс объектов) коммерческой недвижимости *	0,75	0,92	0,81

* Примечания:

1. При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением установленного порядка извещения);
2. При отсутствии спора между собственниками долей в отношении продаваемых объектов.

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Завершающим шагом в процессе оценки является согласование стоимостных показателей, полученных с помощью каждого из подходов. Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта определяется по формуле:

$$C = k_{зп} \times C_{зп} + k_{сп} \times C_{сп} + k_{дп} \times C_{дп}, \text{ где:}$$

- $k_{зп}$, $k_{сп}$, $k_{дп}$ – весовые коэффициенты затратного, сравнительного и доходного подходов соответственно;
- $C_{зп}$, $C_{сп}$, $C_{дп}$ – стоимости объекта оценки, полученные затратным, сравнительным и доходным подходами соответственно;
- $k_{зп} + k_{сп} + k_{дп} = 100\%$

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

Преимущества каждого подхода определяются по следующим критериям:

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

Так как в расчетах используется один подход (сравнительный подход), тогда согласование результатов не требуется.

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная на дату оценки 02 апреля 2025 года, составляет:

3 300 000 (Три миллиона триста тысяч) рублей.

* В соответствии с пп. 15 п 2 ст. 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость (НДС) операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).

15. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

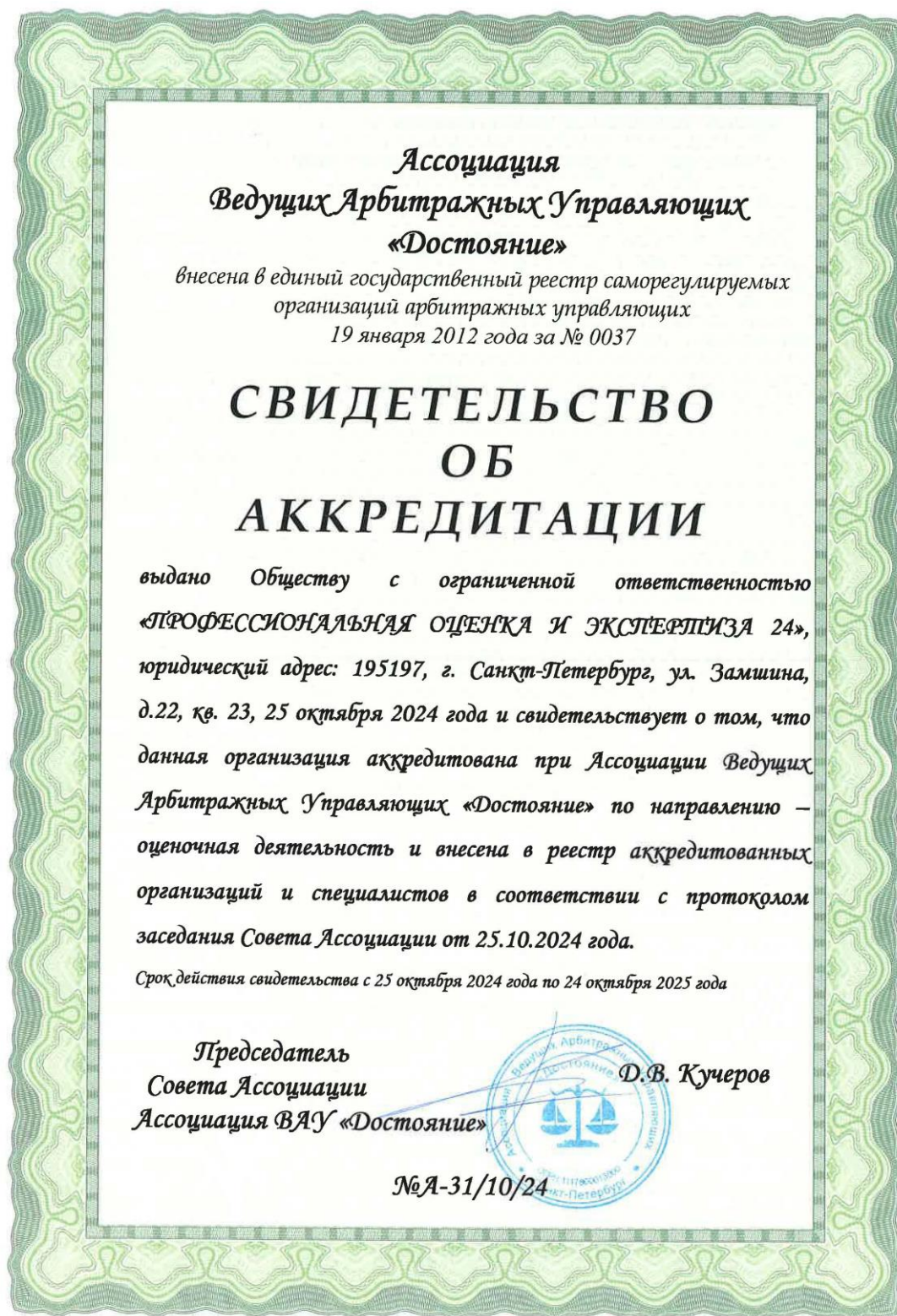
1. Гражданский кодекс РФ часть I (в ред. от 31.01.2016 г.) и часть II (в ред. от 28.03.2017 г.);
2. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изм. и доп. от 29.07.2017 N 274-ФЗ.);

Техническая, справочная и специальная литература

1. Гмуран В.Е. Теория вероятности и математическая статистика. М.: "Высшая школа", 1997.
2. Голубев Б.И. Определение объемов строительных работ. Справочник. М.: Стройиздат, 1991.
3. Елисеева И.И., Юзбашев М.М. Общая теория статистики. М.: "Финансы и статистики", 1998.
4. Инженерное оборудование зданий и сооружений: энциклопедия.- М.: Стройиздат, 1995.
5. Клейнер Г.Б., Смоляк С.А. Эконометрические зависимости. Принципы и методы построения. М.: «Наука», 2001.
6. Кузнецов Д.Д. Экономика недвижимости. Примеры и задачи. СПб.: Издательство СПбГТУ, 2001.
7. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. М.: "Радио и связь", 1993.
8. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – С - Пб, 1998.
9. Типология зданий и сооружений. Синявский И.А., Манешина Н.И. М.: «Академия», 2004.
10. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ.- М., 1994.
11. Пособие по обследованию строительных конструкций зданий, Москва, АО «ЦНИИПРОМИЗДАНИЙ», Москва, 1997 г.
12. Учебное пособие «Техническая эксплуатация, обследование и усиление строительных конструкций под редакцией В.С Абрашитова.

16. ПРИЛОЖЕНИЯ

16.1 Документы исполнителя и оценщика





24998938



ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 7811R/776/60091/24

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «03» октября 2024 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593
Лицензия СИ №2239 от "13" ноября 2017 г.

Страхователь

ООО «ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА 24»
195197, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Финляндский Округ, ул. Замшина, д. 22, литера А, кв. 23
ИНН: 7804704377 КПП: 780401001

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования

С «06» октября 2024 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «05» октября 2025 г. (Период страхования)

Страховая сумма

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

Страховая премия

6 000,00 (Шесть тысяч и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «06» октября 2024 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аппатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация
*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Маттичиной
Елене Викторовне (подпись)
в том, что она (а) с 14 сентября 2006. по 30 октября 2006. г.
повысила (а) свою квалификацию в (на) Санкт-Петербургском
государственном инженерно-технологическом университете
по специальности по программе: "Оценочная деятельность"
104 часов (количество часов)
в объеме Знания обучения сама (а) знания и экзамены по основным дисциплинам
программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Факультативы по выбору	32	
Итоговый экзамен		отлично

Проект (а) стандартной (раз) кент
Благодарим за участие

[illegible]

Директор (директор)

Содержание

гос. Канц.-отделен. 100 2006

1936.



Свидетельство является юридическим документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 1017/2006

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Российская Федерация

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Бине Викторовне ^{Матвеевой}
в том, что он(а) с 16-сентября 2009 г. по 21-ноября 2009 г.
повышил(а) свою квалификацию в (на) Санкт-Петербургском государственном университете
по программе "Оценочная деятельность"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 108 часов
(наименование часов)

За время обучения стал(а) заметен по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. <u>Оценочная деятельность</u>	<u>72</u>	
2. <u>Курсовый проект по оценке</u>	<u>32</u>	
3. <u>Итоговый комплексный экзамен</u>	<u>4</u>	<u>отлично</u>

Прочие не предусмотрены
(наименование программы)

Выполнен(а) учебный курс не предусмотрен
(наименование курса)

Ректор (директор) С.С.
Секретарь С.С.

Город Санкт-Петербург год 2009

Регистрационный номер 351







СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 16
К ДОГОВОРУ №433-191-214436/24 ОТ «23» ДЕКАБРЯ 2024 Г.
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Санкт-Петербург

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Застрахованного лица застрахована по договору страхования №433-191-214436/24 от «23» декабря 2024 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования и не имеет самостоятельной юридической силы.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (далее – Страхователь) Россия, 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5
СТРАХОВЩИК:	СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Страховщик) 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2 ИНН 7705042179 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г. Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Песочная наб., д.40 тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:	Матыгина Елена Викторовна
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Застрахованного лица по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страхования страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Застрахованного лица в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных СРО Ассоциация оценщиков «СПО», членом которой являлось Застрахованное лицо на момент причинения ущерба.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	01.01.2025-31.12.2026 обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором. Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Застрахованному лицу в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. Страховая защита по Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Застрахованного лица, имевших место в течение Периода страхования.
ФРАНШИЗА:	По условиям Договора страхования франшиза не установлена
ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования в отношении Застрахованного лица по всем страховым случаям устанавливается в размере 3000000 рублей.
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
 От Страховщика:  М.П.
 (Бобков А.С.,
 Руководитель направления отдела страхования ответственности
 Филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге,
 Доверенность № 1600462-191/24 от 23.04.2024.)

16.2 Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Приложение №1
к Договору №246/25 от 2 апреля 2025 года

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (согласно ФСО №1)

Объект оценки, включая права на объект оценки (пп.1, п.3 ФСО IV)	Нежилое здание, с кадастровым номером 47:14:0000000:24942, расположенное по адресу - Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Центральная ул., здание 16, общей площадью 571,6 кв.м. Оценивается 1/3 доля в праве общей долевой собственности на объект оценки.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (п. 8 ФСО 7)	Совпадает с объектами оценки
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики (п. 8, ФСО 7)	Нежилое здание, с кадастровым номером 47:14:0000000:24942, расположенное по адресу - Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Центральная ул., здание 16, общей площадью 571,6 кв.м. Оценивается 1/3 доля в праве общей долевой собственности на объект оценки.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки (п. 8, ФСО 7)	Право общей долевой собственности
Собственник объектов оценки	- Общество с ограниченной ответственностью "Бест", ИНН: 7842318446, ОГРН: 1057811769620 – 1/3 доля в праве, - Ильина Галина Ивановна 28.02.1940 г.р. – нет данных.
Цель оценки (пп. 2 п. 3 ФСО IV)	Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках процедуры банкротства, для проведения торгов
Предпосылки стоимости	Предполагается сделка с объектом оценки. Участники сделки или пользователи объекта являются гипотетическими лицами. Предполагаемое использование объекта - в предположении наиболее эффективного использования. Характер сделки – добровольная.
Ограничения (обременения) имущественных прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки (п. 8, ФСО 7)	Не зарегистрировано
Указание на соблюдение требований Закона об оценке (пп. 3 п. 3 ФСО IV)	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид определяемой стоимости (пп. 4 п. 3 ФСО IV)	Рыночная стоимость
Дата оценки (пп. 5 п. 3 ФСО IV)	02 апреля 2025 г.
Специальные допущения (пп. 6 п. 3 ФСО IV)	Специальные допущения отсутствуют
Иные существенные допущения (пп. 6 п. 3 ФСО IV)	Фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком, в связи с чем состояние основных конструктивных элементов объекта и внутренней отделки определяется исходя из фотографий Заказчика
Ограничения оценки (пп. 7 п. 3 ФСО IV)	Осмотр объекта оценки не проводился в связи с отсутствием доступа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ (пп. 8 п. 3 ФСО IV)	Отсутствуют

Указание на форму составления отчета об оценке (пп. 9 п. 3 ФСО IV)	Отчет об оценке составляется в бумажной или электронной форме
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов (пп. 2 п. 4 ФСО IV)	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки) (пп. 3 п. 4 ФСО IV)	Информация отсутствует
Формы представления итоговой стоимости (пп. 4 п. 4 ФСО IV)	• В виде числа по математическим правилам округления в рублях • Оценщик не должен приводить в отчете об оценке суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки. • Итоговый результат оценки представить в российских рублях без расчета величины НДС: в соответствии с пп. 15 п 2 ст. 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость (НДС) операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).
Специфические требования к отчету об оценке (пп. 5 п. 4 ФСО IV)	Отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин (пп. 6 п. 4 ФСО IV; п. 9 ФСО 7)	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется

ЗАКАЗЧИК

Общество с ограниченной ответственностью «БЕСТ»

ИНН 7842318446 ОГРН 1057811769620

Юр.адрес 192148, ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПРОСПЕКТ БОЛЬШОЙ СМОЛЕНСКИЙ, ДОМ 30, КОРПУС 2 ЛИТЕР А, ПОМЕЩЕНИЕ 8НВ лице конкурсного управляющего

Цыбульского Алексея Анатольевича (ИНН 781133299102, СНИЛС 115-568-830 73)

ИСПОЛНИТЕЛЬ

Общество с ограниченной ответственностью «ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА 24»

Юридический адрес: 195197, РОССИЯ, г. Санкт-Петербург, ул. Замшина, д 22, к. 23

ИНН 7804704377 КПП 780401001 ОГРН 1237800111823

р/с 40702 810 8 1000 1502065 банк – АО «ТИНЬКОФФ БАНК

ИНН банка 7710 140679 БИК банка 044525974

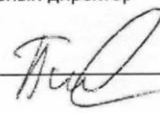
к.с. банка 30101 810 1452 5000 0974

юр. Адрес банка: Москва, 127287, ул. Хуторская 2-я, д. 38А стр. 26

Конкурсный управляющий

 Цыбульский А.А./


Генеральный директор




Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.03.2024г.			
Кадастровый номер:		47:14:0000000:24942	
Номер кадастрового квартала:		47:14:0505007	
Дата присвоения кадастрового номера:		18.02.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер -; Условный номер 47-21-13/2002-65	
Адрес:		Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Центральная ул., здание 16	
Площадь, м2:		571.6	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Здание зерносклада	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		1980	
Кадастровая стоимость, руб.:		11761644.46	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		47:14:0505007:1	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Цыбульский Алексей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью «Бест», 7842318446	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.03.2024г.			
Кадастровый номер:		47:14:0000000:24942	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Бест", ИНН: 7842318446, ОГРН: 1057811769620
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/3 47:14:0000000:24942-47/097/2024-4 14.03.2024 16:49:46
3	Документы-основания	3.1	Определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области, № А56-62401/2020/сд.2, выдан 28.04.2023 Определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области, № А56-62401/2020/сд.2, выдан 19.05.2023 Договор купли-продажи, выдан 22.10.2014
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Ильина Галина Ивановна 28.02.1940
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Ильина Галина Ивановна 28.02.1940

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.03.2024г.			
Кадастровый номер:		47:14:0000000:24942	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию: Регистрация и погашение сделки об ограничении (обременении) права	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.03.2024г.			
Кадастровый номер:		47:14:0000000:24942	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Госкомст
России от 18.08.98 № 88

Код	
Форма по ОКУД	0317001
по ОКПД	77684010
Вид деятельности	
номер	
дата	
Дата начала инвентаризации	
Дата окончания инвентаризации	
Вид операции	

Общество с ограниченной ответственностью "Бест"

(структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации:

(исходящее зачеркнуть)

Номер документа	Дата составления
3	28.03.2025

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ

Основные средства Общество с ограниченной ответственностью "Бест"

находящиеся в собственности

(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арестованные)

Местонахождение 192148, Санкт-Петербург, пр. Большой Смоленский, д. 30, корп. 2, лит. А, пом. 8Н

Арендодатель *

РАСПИСКА

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

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

Конкурентный управляющий

(должность)

(подпись)

Цыбульский А. А.

(расшифровка подписи)

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

2-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)				Год выпуска (постройки, приобретения)	Кадастровый номер		Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер	количество, шт.				стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
	Нежилое здание зерносклада, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Центральная ул., здание 16 (1/3 доли)				1980	47:14:0000000:24942	571,6	1	-	1	-	
1							Итого	1		1		

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

ОДИН
(прописью)

б) общее количество единиц фактически

ОДИН
(прописью)

в) на сумму фактически

(прописью)

ру _____ коп _____

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

3-я страница формы № ИНВ-1

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров _____ ОДИН
(прописью)

б) общее количество единиц фактически _____ ОДИН
(прописью)

в) на сумму фактически _____
(прописью)

ру _____ коп _____

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

Председатель комиссии _____ Цыбульский А.А.
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Члены комиссии: _____
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

_____ (должность) (подпись) (расшифровка подписи)

_____ (должность) (подпись) (расшифровка подписи)

_____ (должность) (подпись) (расшифровка подписи)

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

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

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

« ____ » _____ Г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

« ____ » _____ Г.

16.3 Информация, используемая при оценке

Оценка земельного участка Объект-аналог 1

Скриншот веб-страницы на сайте avito.ru, посвященной продаже земельного участка (Участок 31 сот. (промназначения)).

Участок 31 сот. (промназначения)

Цена: 14 242 000 Р (459 479 Р за сотку)

Контактный номер: 8 994 029-04-09

Кнопка: Написать сообщение

Спросите у продавца: Здравствуйте!

Кнопки: Ехать продавать? Торговаться? Когда можно посмотреть?

Агентство: Сергей, Агентство, На сайте с августа 2011

Кнопка: Подписаться на продавца

Об участке: Площадь: 31 сот. Расстояние от КАД: 4 км

Расположение: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, Аннинское городское поселение, индустриальный парк Новоселье, Красносельское шоссе, 4 км

Описание: Участок промышленного назначения I Промзона НОВОСЕЛЬЕ / Ломоносовский район. Земельные участки от 0,21 га до 65 Га. ПРОДАЖА И ОФОРМЛЕНИЕ В СОБСТВЕННОСТЬ. Земельный участок правильной прямоугольной формы 3165 м. кв. 150 квт на каждый кадастр.

Описание объекта:

- Локация: Ленинградская обл., Ломоносовский район; 3 км. от КАД; 15 км от метро Проспект Ветеранов; 2 км от границ Санкт-Петербурга.
- Общая площадь: надела: 65 Га. Надел разделен на лоты от 19 соток до 5 Га. Площадь участков можно опторектировать, путем объединения и разделения земельных участков, в рамках имеющихся кадастровых границ парка. - Вид использования земли: Промышленные предприятия и складские организации IV - V классов опасности. Подвальные пути: асфальтированная дорога, согласованный заезд с шоссе.
- Особенности и коммуникации: дороги с асфальтированным покрытием (ширина 12 метров)
- электричество (до 150 кВт выделено на каждый участок)
- водоснабжение - скважина
- канализация - септики
- газоснабжение - парк газифицирован.
- Разработана и утверждена градостроительная документация.
- 3 км. от КАД.
- Участки ровные, правильной формы
- Песчано-гумистый грунт. Продажа от собственника. Участок в собственности физ. лица.

Скриншот веб-страницы на сайте avito.ru, посвященной продаже земельного участка (Участок 31 сот. (промназначения)).

Участок 31 сот. (промназначения)

Цена: 14 242 000 Р (459 479 Р за сотку)

Контактный номер: 8 994 029-04-09

Кнопка: Написать сообщение

Спросите у продавца: Здравствуйте!

Кнопки: Ехать продавать? Торговаться? Когда можно посмотреть?

Агентство: Сергей, Агентство, На сайте с августа 2011

Кнопка: Подписаться на продавца

Об участке: Площадь: 31 сот. Расстояние от КАД: 4 км

Расположение: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, Аннинское городское поселение, индустриальный парк Новоселье, Красносельское шоссе, 4 км

Описание: Участок промышленного назначения I Промзона НОВОСЕЛЬЕ / Ломоносовский район. Земельные участки от 0,21 га до 65 Га. ПРОДАЖА И ОФОРМЛЕНИЕ В СОБСТВЕННОСТЬ. Земельный участок правильной прямоугольной формы 3165 м. кв. 150 квт на каждый кадастр.

Описание объекта:

- Локация: Ленинградская обл., Ломоносовский район; 3 км. от КАД; 15 км от метро Проспект Ветеранов; 2 км от границ Санкт-Петербурга.
- Общая площадь: надела: 65 Га. Надел разделен на лоты от 19 соток до 5 Га. Площадь участков можно опторектировать, путем объединения и разделения земельных участков, в рамках имеющихся кадастровых границ парка. - Вид использования земли: Промышленные предприятия и складские организации IV - V классов опасности. Подвальные пути: асфальтированная дорога, согласованный заезд с шоссе.
- Особенности и коммуникации: дороги с асфальтированным покрытием (ширина 12 метров)
- электричество (до 150 кВт выделено на каждый участок)
- водоснабжение - скважина
- канализация - септики
- газоснабжение - парк газифицирован.
- Разработана и утверждена градостроительная документация.
- 3 км. от КАД.
- Участки ровные, правильной формы
- Песчано-гумистый грунт. Продажа от собственника. Участок в собственности физ. лица.

avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_31_sot_promnaznacheniya_2341468834?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXR5Ji0JATcz...

Участок 31 сот. (промназначения)

14 242 000 Р

459 479 Р за сотку

8 994 029-04-09

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Сергей Агентство На Авито с августа 2011

Написать партнеру Резюме проверено

Подписаться на продавца

Похожие объявления

Помощь. Безопасность. Реклама на сайте. О компании. Карьера. Авито Журнал. Блог. #яПомогаю. Приложение. Карта сайта.

Авито - сайт объявлений России. © ООО «КЕХ Импортеры» 2007-2025. Правила Авито. Политика конфиденциальности. Оплата услуг на Авито, вы принимаете условия. Авито использует cookies и файлы cookie. Подробнее

Активация Windows. Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Сообщения

15:02 06.04.2025

Объект-аналог 2

avito.ru/annino/земельные_участки/участок_36_sot_promnaznacheniya_4456033698?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXR5Ji0JATczoxOjI4Jjtz...

Участок 36 сот. (промназначения)

16 186 500 Р

449 625 Р за сотку

8 958 600-08-36

Участки в Ломоносовском районе Егжей

Агентство На Авито с мая 2019

Завершено 5 объявлений

Написать партнеру Резюме проверено

21 объявление пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Евгений Иванович

Об участке

Площадь: 36 сот. Расстояние от КАД: 4 км

Расположение

Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, Аннинское городское поселение, д. Пески, Приозерская ул. Красновское шоссе, 4 км

Скрыть карту

Avito Работа

Найдётся не просто работа, а своё место

Подходящие вакансии

Активация Windows. Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Сообщения

15:05 06.04.2025

avito.ru/annino/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot_promnaznacheniya_4456033698?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOUsbZnNhbFByaW9yaXR5Jit0JzA7czoxOU4jtz...

Красновское шоссе, 4 км

16 186 500 Р
449 625 Р за сотку

8 958 600-08-36

Участки в Ломоносовском районе Егачей Агентство На Авито с мая 2019 Завершено 5 объявлений Надежный партнер Реквизиты проверены 21 объявление пользователя Подписаться на продавца Контактное лицо Егачей Иванисов

Описание

Прямая продажа. Полная стоимость в ДКП. Участок промышленного назначения. 4-5 класс опасности. Вид разрешенного использования Склад (в любое время можно изменить согласно действующим правилам землепользования и застройки). 150 кВт уже на участке. Газ по границе земельного участка. Кадастровый номер 47.14-0501004-2579 Свободный доступ открытая территория. Адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, территория Промышленная зона Пески, улица Приозерская, земельный участок 8

№ 4456033698 - 3 апреля в 22:22 249 просмотров (~4 сегодня)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Объект-аналог 3

avito.ru/gorbunki/земельные_участки/uchastok_18_sot_promnaznacheniya_4635640044?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOUsbZnNhbFByaW9yaXR5Jit0JzA7czoxOU4jtz...

Участок 18 сот. (промышленного назначения)

11 000 000 Р
601 100 Р за сотку

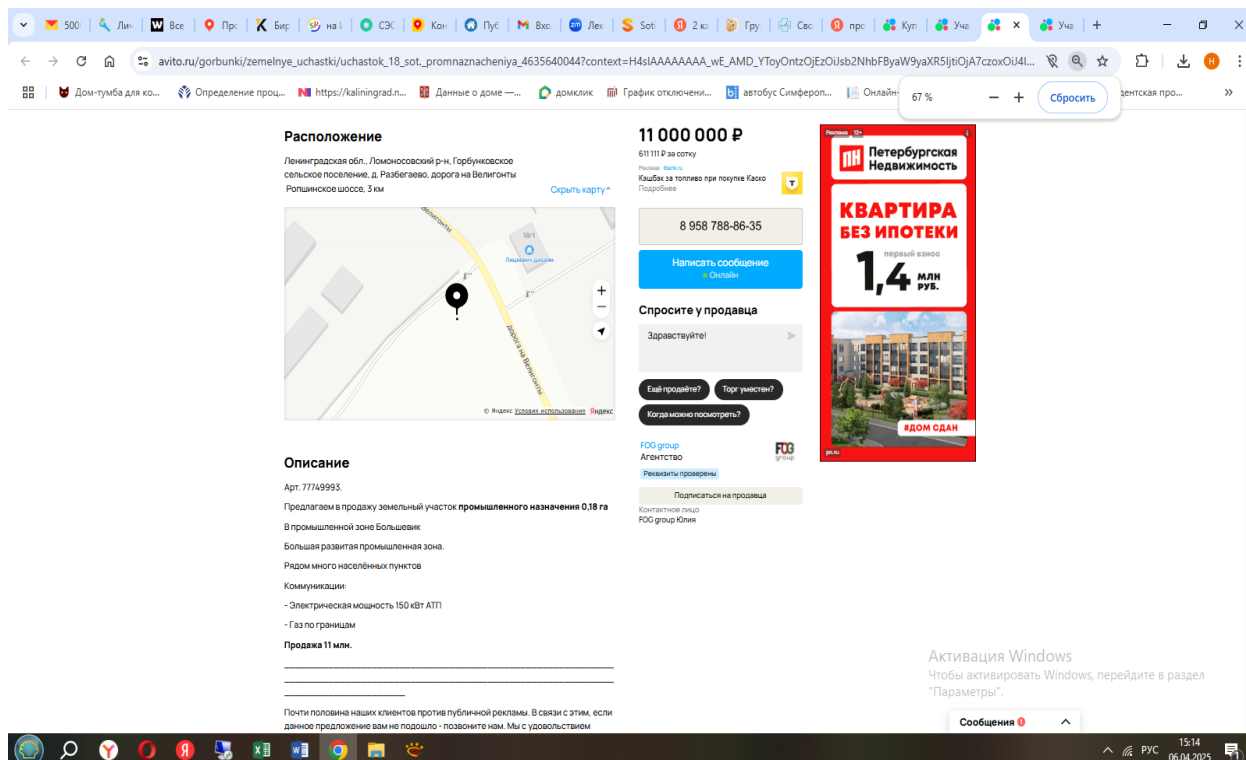
8 958 789-86-35

Спросите у продавца

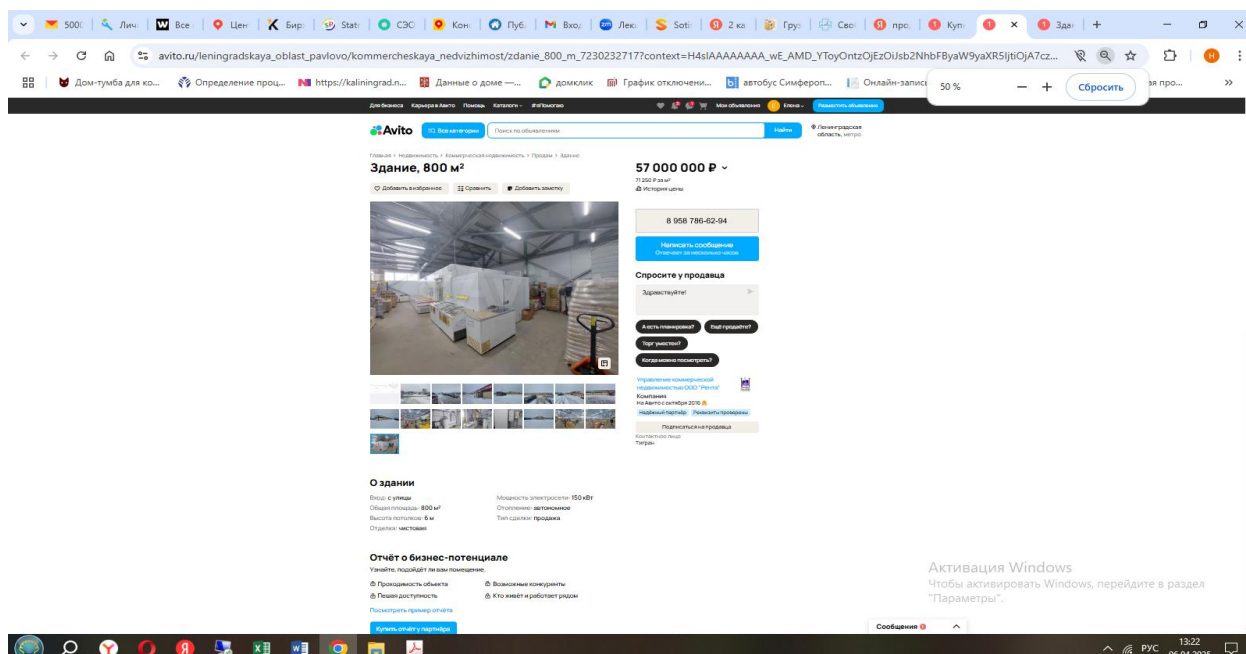
Об участке
Площадь: 18 сот. Расстояние от КАД: 3 км

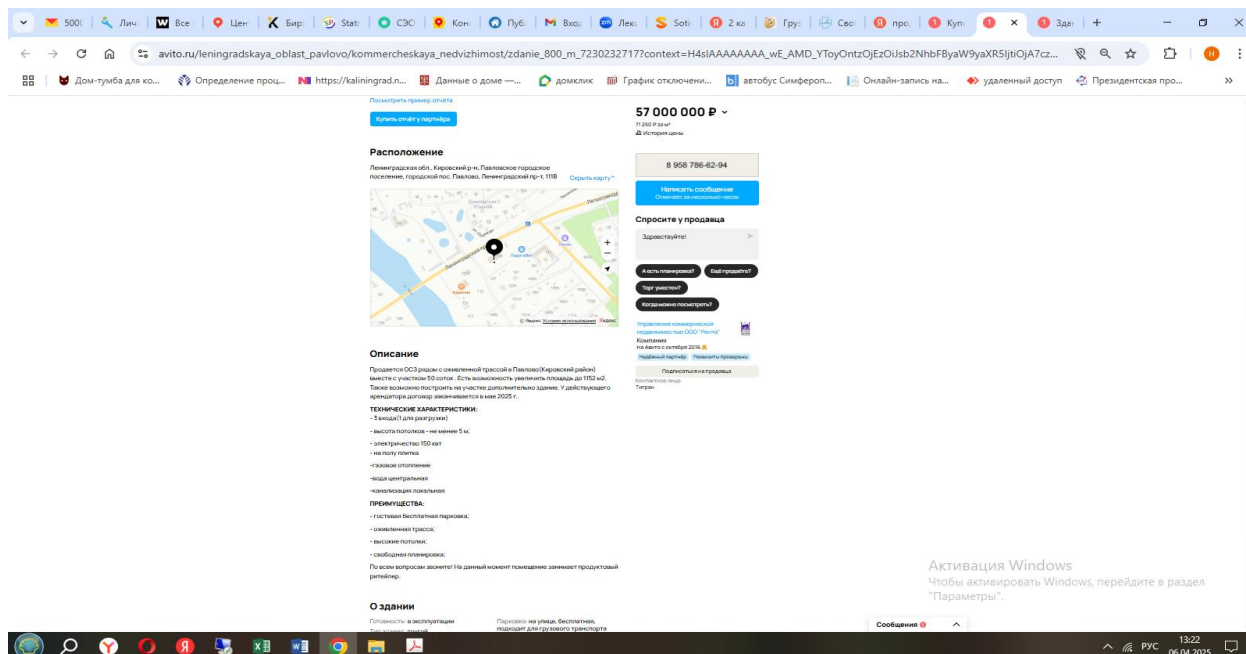
Расположение
Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, Гурбуновское сельское поселение, д. Рабигадино, дорога на Волгетенте Репинское шоссе, 3 км

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

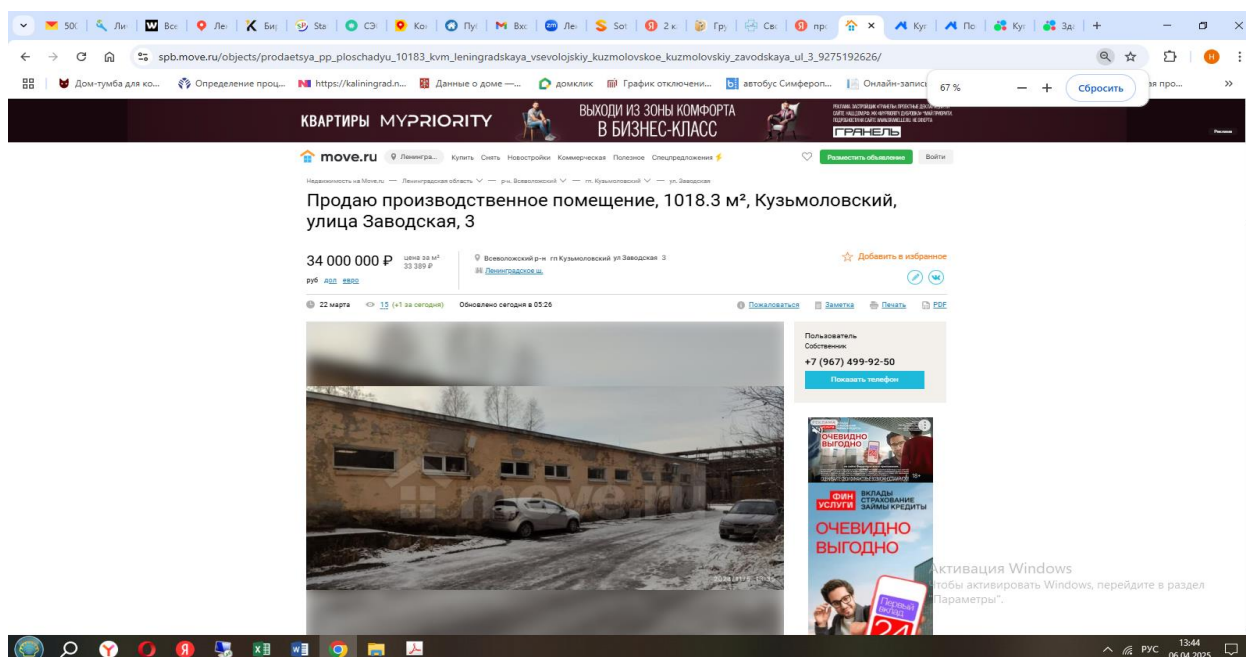


Оценка здания на земельном участке Объект-аналог 1





Объект-аналог 2



Скриншот веб-страницы на сайте [spb.move.ru](https://spb.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploshchadyu_10183_kvm_leningradskaya_vsevolojkiy_kuzmolovskiy_zavodskaya_ul_3_9275192626/). Страница посвящена продаже помещения (ПП) площадью 1018,3 кв. м. в Ленобласти.

ПП в продажу

Цена:	34 000 000 Р	Дата публикации:	22 марта
Цена за м²:	33 389 Р	Дата обновления:	сегодня в 05:26
Тип объекта:	пп	ID:	927-519-262-6
Общая площадь:	1018,3 м²		

Описание

Одним лотом продается два рядом стоящих здания: 1,5-1018,3 м. кв. 2,5-200,4 м. кв. земельные участки под зданиями: 1-1260 кв. м. 2-228 кв. м. Кадастровый номер зданий: 1-47/07/0505001/7702-47/07/0505001/95. Земельные участки: 1-47/07/0505006/7; 2-47/07/0505006/8. Выделенная мощность: 30 кВт (есть возможность получить еще). Большое здание сдано в аренду. Объекты находятся на территории АО РНЦ «Трикладная химия» (ТНЦ).

Информация

Продается ПП площадью 1018,3 кв. м. Ленобл. область, цена 34 000 000 руб. Найдите похожие объявления вы можете в разделе «[Коммерческая недвижимость](#)» портала недвижимости Move.ru.

Расположение

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Объект-аналог 3

Скриншот веб-страницы на сайте [avito.ru](https://avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_970_m_3634651747?context=H4slAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOjIsb2NhbmFByaW9yaXR5IjE7Q2ef2QfA...). Страница посвящена продаже производственного помещения площадью 970 м².

Производство, 970 м²

66 000 000 Р

8 958 787-00-32

Написать сообщение

Связаться со мной

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть помещения? ЕСТЬ ПРОДАТЬ?

Тогда укажите?

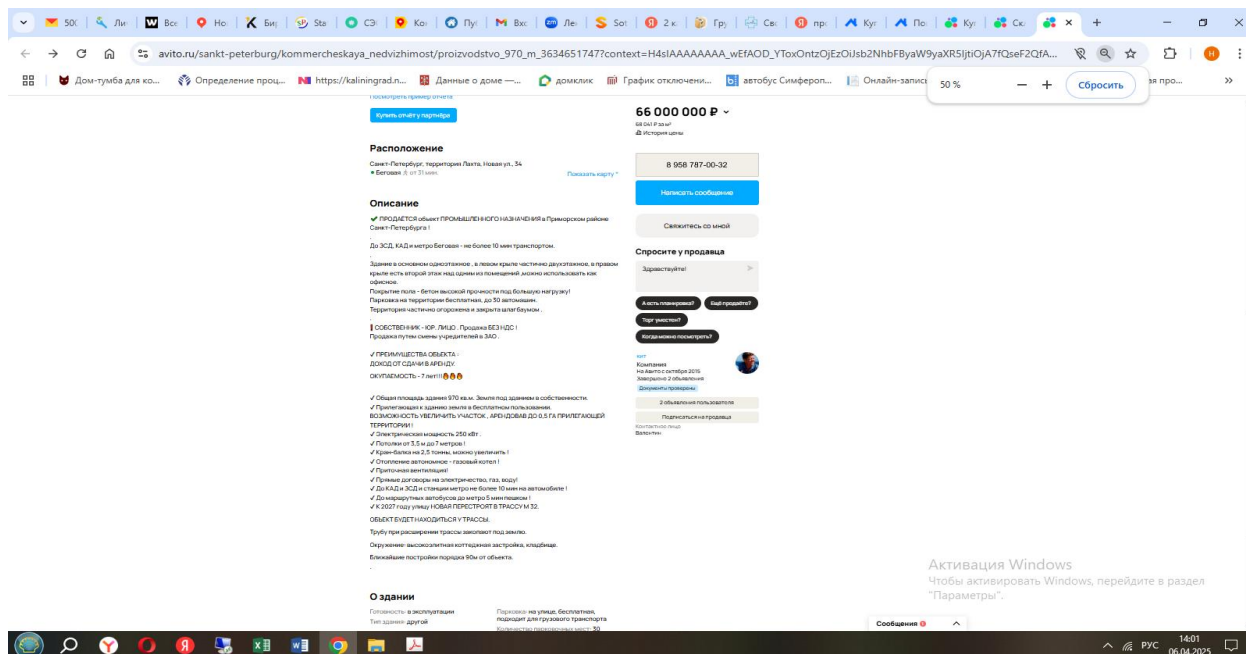
Когда можно посмотреть?

О помещении

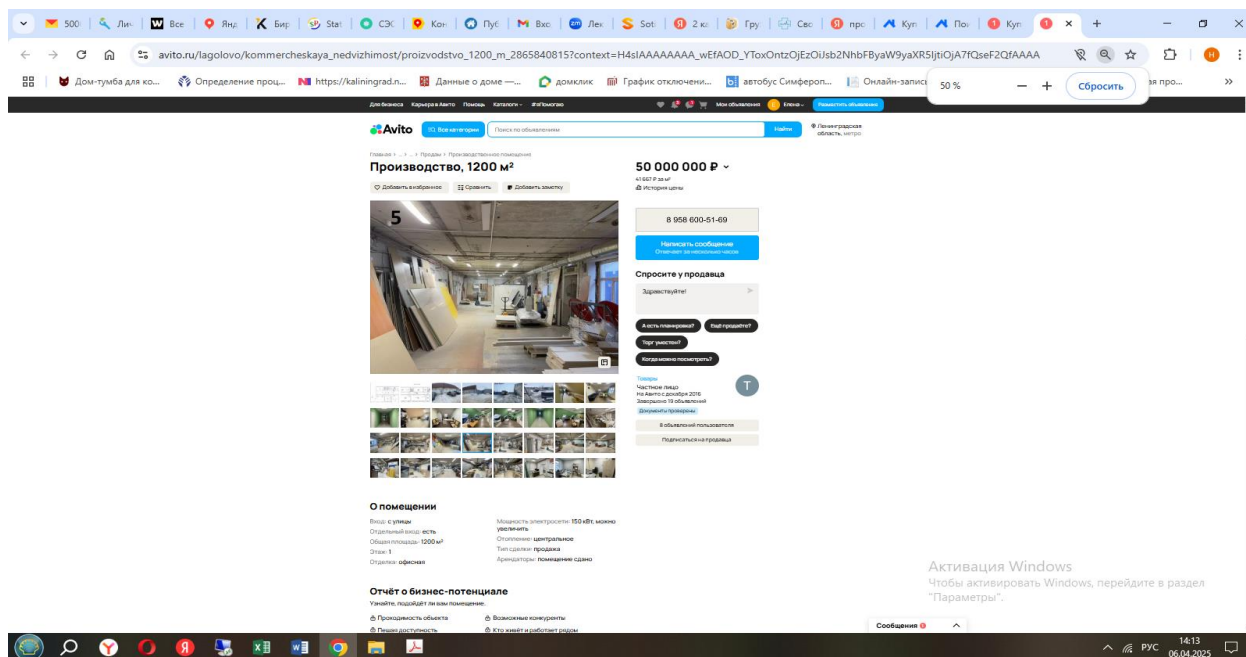
Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 970 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 7 м

Мощность электросети: 250 кВт, можно увеличить
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа
Арендаторы: помещение сдано

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".



Объект-аналог 4

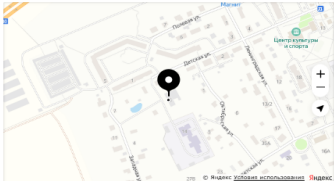


avito.ru/lagolovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1200_m_2865840815?context=H4sIAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOlUzb2NhbfByaW9yaXR5JiJiOjA7IQseF2QIAAAA

Дом-тумба для ко... Определение проц... https://kalinograd.n... Данные о доме —... домклик График отключени... автобус Симфероп... Онлайн-запис... 67% Сбросить

Расположение

Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, Лагодовское сельское поселение, д. Лагодово, Детская ул., 13



Скрыть карту

Описание

Продается отдельно стоящее двухэтажное здание площадью 1200 кв. м, с земельным участком площадью 2400 кв. м. На участке подготовлена площадка 600 кв. м из Пга 14 (50 шт., покупались новые).
Год назад сделана асфальтированная парковка у здания на 10-15 машиномест. Выделены мощности 100 кВт + увеличение на 50 кВт до августа. Возможно подключение к газу. Водопровод и отопление центральные.
В здании поменяны окна на стеклопакеты, трое подъездных ворот, рольставни.
Помещения оснащены необходимыми коммуникациями, пожарной сигнализацией, новой системой видеонаблюдения.
На первом этаже производственно-складские помещения.
На втором (мансардном) этаже офисный блок, кухня, раздевалка, кладовые.
Продается в связи с расширением и переездом в большие площади без контейнеров.

50 000 000 Р 41 667 Р за м² История цены

8 958 600-51-69

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Посмотреть Частное лицо На Авто с декабря 2016 Завершено 10 объявлений Документы проверены

В объявлении пользователя Подписаться на продавца

Активация Windows Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Сообщения

Озвучивать

14:14 06.04.2025

16.4 Расчет рыночной стоимости земельного участка

Согласно п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

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

Подход предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, текущее использование, права иных лиц на объект;
- конструктивные особенности;
- транспортная доступность;
- инфраструктура.

К характеристикам сделок с недвижимым имуществом, в том числе, относятся:

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

Формирование выборки объектов сравнения

Основными критериями выбора объектов-аналогов являлось соответствие критерия наиболее эффективного использования объекту оценки.

В рамках настоящей оценки были проанализированы данные за март-апрель 2025 г. Интернет-сайтов (информация по объектам-аналогам представлена в Приложении 3. «Дополнительная информация по объектам-аналогам (копии интернет-страниц)» настоящего Отчета). Из списка публикуемых данных была сделана выборка по объектам, аналогичным Объекту оценки, предлагаемым на продажу. Для объектов-аналогов, путем интервью с продавцами, Оценщик пытался выявить максимально возможный набор характеристик, влияющих на стоимость предлагаемых к реализации объектов.

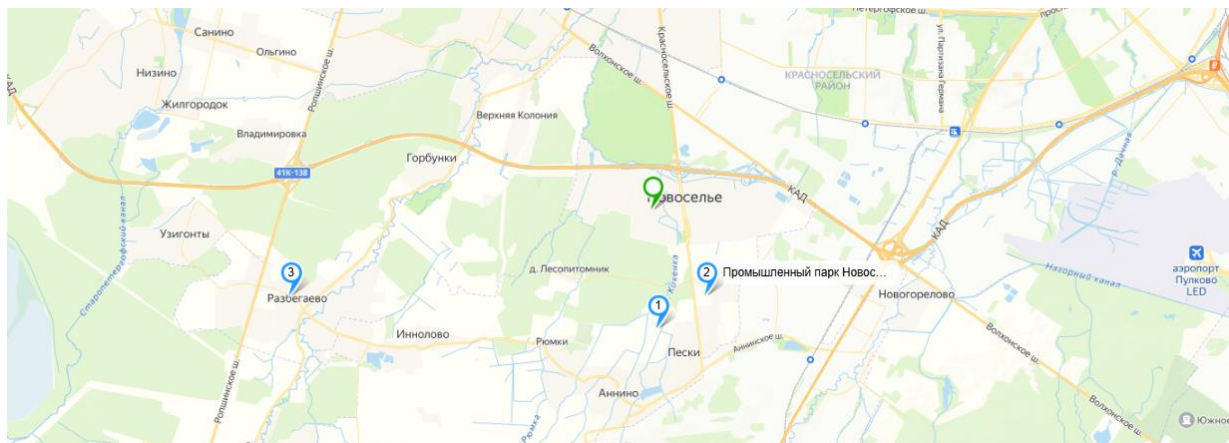
Был проведен анализ доступных оценщику рыночных данных, представленных на сайтах: <https://www.avito.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, <http://www.cian.ru/> и др.

Для дальнейшего анализа были отобраны земельные участки, обладающие следующим набором характеристик:

- Категория земель и разрешенное использование.
- Местоположение – Ленинградская область, районы сопоставимые с Ломоносовским районом.
- Площадь – до 1 га.

В качестве единицы сравнения выбран удельный показатель цены предложения в рублях за 1 кв.м.

На карте-схеме ниже представлено расположение объектов-аналогов, предлагаемых на продажу, относительно объекта оценки.



Характеристики объектов аналогов и объекта оценки представлены в таблице ниже.

Описание характеристик объектов-аналогов и объектов оценки

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Кадастровый номер	47:14:0505007:1	-	47:14:0501004:2579	-
Адрес (местоположение)	Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Центральная ул., уч. 16	Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, Аннинское городское поселение, индустриальный парк Новоселье	Ломоносовский муниципальный район, территория Промышленная зона Пески, улица Приозерская, земельный участок 8	Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, Горбунковское сельское поселение, д. Разбегаево, дорога на Велигонты
Район	Ломоносовский	Ломоносовский	Ломоносовский	Ломоносовский
Передаваемые права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия (тип) сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Дата сделки	апр.25	апр.25	апр.25	апр.25
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли промышленности	земли населенных пунктов
Использование	Под размещение здания зерносклада	Промышленные предприятия и складские организации IV - V классов опасности.	склад	для размещения производственных объектов
Площадь земельного участка, кв.м	4 315	3 165	3 597	1 800
Наличие коммуникаций	возможность подключения	электричество, вода, канализация	электричество заведено	электричество
Наличие построек	Условно-свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Удаленность от главной магистрали	1 линия второстепенной дороги	в глубине квартала	1 линия второстепенной дороги	в глубине квартала
Цена предложения, руб.	?	14 242 000	16 186 500	11 000 000
Цена предложения руб./кв. м.	-	4 500	4 500	6 111
Точная ссылка		https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_31_sot._promnaznacheniya_2341468834?context=H4sIAAAIAAAAwE_AMD_YTToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOXoiJ4IjtzOjE2OiJDNHFOWHVzY3c5NGRBYTV3Ijti9MANGz8AAAAA	https://www.avito.ru/annino/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot._promnaznacheniya_4456033698?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YTToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOXoiJ4IjtzOjE2OiJRaFAxa1hLaFpDSHpCcFholjti9i-Q5XD8AAAAA	https://www.avito.ru/gorbunki/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._promnaznacheniya_4635640044?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YTToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOXoiJ4IjtzOjE2OiJ0VU9qZmFGMkwzQmZxdktJIjt9TTTrqkT8AAAAA

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

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

Корректировка на передаваемые права. В результате анализа рынка были подобраны аналоги, для которых в качестве предмета сделки выступало право собственности на земельные участки. У Объекта оценки в случае заключения сделки купли-продажи передается также право собственности. Корректировка не требуется.

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

предоставление им покупателю ипотечного кредита).

Условия финансирования для всех аналогов являются идентичными, корректировка не требуется.

Корректировка на условия предложения. Цены выставленных на продажу объектов были скорректированы в сторону уменьшения исходя из их потенциального снижения в процессе реализации.

В качестве наиболее вероятного значения скидки было использовано значение, опубликованное на интернет-ресурсе СтатРиэлт на январь 2025 года (источник: <https://www.statrielt.ru>).

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2025 г.)**



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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,89	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,99	0,95	0,95	0,95	0,94
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,97	0,94	0,94	0,94	0,93
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,74	0,92	0,88	0,89	0,88	0,86
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,66	0,93	0,83	0,84	0,83	0,80
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,78	0,97	0,92	0,92	0,92	0,90

Таким образом, **корректировка на предложение будет составлять «-11%»** по нижней границе диапазона с учетом стагнации на рынке земли и недвижимости и общей социально-экономической ситуации в стране и регионе.

Корректировка на время совершения сделки/предложения. Необходимость корректировки на дату продажи связана с изменением стоимости недвижимости с течением времени. Данная корректировка не проводилась, поскольку все объекты-аналоги подобраны в течение месяца до даты оценки.

В таблице ниже представлены корректировки по 1-й группе элементов сравнения.

Корректировки 1-й группы элементов сравнения

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения, руб./кв. м земельного участка	4 500	4 500	6 111
Передаваемые права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права на земельный участок, %	0,0%	0,0%	0,0%
Поправка на передаваемые права на земельный участок, руб./кв. м	0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м	4 500	4 500	6 111
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%
Поправка на условия финансирования, руб./кв. м	0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м земельного участка	4 500	4 500	6 111

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Условия (тип) сделки	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на условие (тип) сделки, %	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Поправка на тип сделки, руб./кв. м	-495	-495	-672
Скорректированная цена, руб./ кв. м земельного участка	4 005	4 005	5 439
Дата сделки	апр.25	апр.25	апр.25
Корректировка на дату сделки, %	0%	0%	0%
Поправка на дату сделки, руб./кв. м	0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м земельного участка	4 005	4 005	5 439

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

Исходя из описания аналогов и количества элементов сравнения, было принято решение о применении в данном случае качественного метода оценки – метод расчетных корректировок.

Оценщиком был определен перечень основных ценообразующих факторов:

- Площадь земельного участка.
- Наличие коммуникаций.
- Близость к крупным магистралям.

Корректировки вводятся по отличающимся параметрам у объектов.

Площадь земельного участка. Чем больше площадь, тем ниже удельный показатель стоимости, так как количество потенциальных покупателей на сравнительно небольшие объекты больше. Корректировка определена по данным исследования, опубликованного на интернет-ресурсе СтатРиэлт на январь 2025 года (источник: <https://www.statrielt.ru>).

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 17.01.2025 г.\)](#)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования), сельскохозяйственных земель и земель промышленности показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^{\alpha}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

α – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Кoeffициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,686	-0,15	$K s = (So/Sa)^{\alpha - 0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,619	-0,17	$K s = (So/Sa)^{\alpha - 0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,655	-0,19	$K s = (So/Sa)^{\alpha - 0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,612	-0,24	$K s = (So/Sa)^{\alpha - 0,24}$
Категория земельного участка	R ² коэффициент детерминации	Кoeffициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,638	-0,26	$K s = (So/Sa)^{\alpha - 0,26}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,582	-0,30	$K s = (So/Sa)^{\alpha - 0,30}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Поправка по каждому аналогу определена как соотношение показателей объекта оценки и показателей объектов-аналогов.

Наличие коммуникаций. В качестве наиболее вероятного значения поправки на наличие коммуникаций было использовано исследование, опубликованное на интернет-ресурсе СтатРиэлт на январь 2025 года (источник: <https://www.statrielt.ru>).

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 17.01.2025 г.\)](#)



Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,22	1,14
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,16	1,08
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,11	1,28	1,18
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,28	1,15

Примечания:

- Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность нетипична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
 - Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
 - В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
 - При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
 - Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.
- В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату присоединения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.
- Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации.

Дальнейшая корректировка определялась по формуле:

$$\text{Корректировка} = \left(\frac{K_{\text{оо}}}{K_{\text{оа}}} - 1 \right) * 100\%$$

где:

$K_{\text{оо}}$ – Коэффициент, характеризующий коммуникации объекта оценки;

$K_{\text{оа}}$ – Коэффициент, характеризующий коммуникации объекта-аналога.

Удаленность от главной магистрали. Корректировка определена по данным исследования, опубликованного на интернет-ресурсе СтатРиэлт на январь 2025 года (источник: <https://www.statrielt.ru>).

на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.01.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 17.01.2025 г.\)](#)



- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,82	0,93	0,87
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,98	1,06	1,02
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,86	0,96	0,92
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,73	0,90	0,81
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,85	0,97	0,91

[Назад](#)

01.01.2025

[Вперед](#)

В рамках данного расчет принята следующая градация по данному фактору из диапазона п.1 таблицы:

- 1 линия магистрали – присвоен коэффициент 1,00.
- 1 линия второстепенной дороги – присвоен коэффициент 0,93.
- в глубине квартала - присвоен коэффициент 0,82.

Поправка по каждому аналогу определена как соотношение показателей объекта оценки и показателей объектов-аналогов.

После проведения всех корректировок определяется весовой коэффициент, определяющий вклад каждой из откорректированных арендных ставок объектов-аналогов в рыночную арендную ставку Объекта оценки. Для объекта-аналога, который имеет наименьшую общую чистую коррекцию в процентах от первоначальной величины, устанавливается наибольший весовой коэффициент, поскольку он имеет наиболее близкие параметры к оцениваемому объекту. Соответственно объектам, имеющим наибольшее отклонение от оцениваемого объекта, присваивается наименьший весовой коэффициент. Внесение корректировок и расчет рыночной стоимости приведен далее в таблице.

Корректировки по второй группе элементов сравнения и расчет рыночной стоимости

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Местоположение участка	Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Центральная ул., уч. 16	Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, Аннинское городское поселение, индустриальный парк Новоселье	Ломоносовский муниципальный район, территория Промышленная зона Пески, улица Приозерская, земельный участок 8	Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, Горбунковское сельское поселение, д. Разбегаево, дорога на Велигонты
Площадь участка, кв.м	4 315	3 165	3 597	1 800
Значение коэффициента по площади	-0,24	-	-	-
Корректировка, %	-	-7,2%	-4,3%	-18,9%
Наличие коммуникаций	возможность подключения	электричество, вода, канализация	электричество заведено	электричество
	1,00	1,24	1,07	1,07
Корректировка, %		-19,1%	-6,5%	-6,5%
Удаленность от главной магистрали	1 линия второстепенной дороги	в глубине квартала	1 линия второстепенной дороги	в глубине квартала
Коэффициент	0,93	0,82	0,93	0,82
Корректировка, %		13,4%	0,0%	13,4%
Разрешенное использование	Под размещение здания зерносклада	Промышленные предприятия и складские организации IV - V классов опасности.	склад	для размещения производственных объектов
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Суммарная корректировка, %	-	-12,9%	-10,8%	-12,1%
Откорректированная цена, руб/кв.м.	-	3489	3572	4783
Валовая абсолютная корректировка, %		39,7%	10,8%	38,9%
Вес объектов-аналогов	14,34	2,52	9,25	2,57
Весовое значение (вес объектов аналогов), %	100,0%	17,6%	64,5%	17,9%
Весовое значение ценового показателя, руб.	-	613	2 304	858
Скорректированная стоимость объекта оценки с учетом весовых	3 775			

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
коэффициентов, руб/кв.м				
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	13 572 792			
Рыночная стоимость земельного участка, руб. с округлением	13 600 000			
Рыночная стоимость земельного участка 571,6 кв.м., руб. (в границах застройки оцениваемым зданием)	2 157 555 *			
Коэффициент вариации	18,4%			

*оцениваемое здание 571,6 кв.м. расположено на земельном участке площадью 4 315 кв.м. с кадастровым номером 47:14:0505007:1. По данным заказчика на участке нет иных объектов улучшений (зданий, строений и сооружений).

Для эксплуатации и обслуживания здания площадью 571,6 кв.м. участка такой площадью является избыточным.

Поэтому, с учетом Задания на оценку для цели расчет объекта оценки сравнительным подходом учтен участок в границах застройки (площади объекта оценки) равной 571,6 кв.м.

Таким образом,

рыночная стоимость земельного участка в границах застройки оцениваемым зданием площадью 571,6 кв.м. составляет 2 157 555 руб.