

Общество с ограниченной ответственностью «Эксон Солюшнс»
ИНН 9706021425 КПП 770601001 ОГРН 1227700009987

Отчет №О-08/2023

О рыночной стоимости земельного участка КН №47:07:0957007:3, земельного участка КН №47:07:0957007:6, расположенных по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, уч. Гладкое-Рахья

Заказчик: Конкурсный управляющий АО «Талион» Челебиев Андрей Евгеньевич

Исполнитель: ООО «Эксон Солюшнс»

Дата оценки: 13.09.2023 г.

Дата составления отчета: 02.10.2023 г.

Москва 2023

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1. Основные факты и выводы	3
1.2. Определение задания на оценку	3
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.....	6
1.4. Сведения о независимости Оценщика	8
1.5. Данные об Отчете	8
1.6. Применяемые стандарты оценки	8
1.7. Допущения и ограничения	9
1.8. Термины и определения	10
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	15
2.1. Описание объекта оценки «Земельный участок КН № 47:07:0957007:3»	15
2.2. Обременения, связанные с объектом оценки.....	16
2.3. Описание местоположения объектов оценки	16
2.4. Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	18
2.5. Фотоматериал	18
2.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	20
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	20
4. АНАЛИЗ РЫНКА.....	22
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на апрель-май 2023г.	22
4.2. Анализ социально-экономической ситуации в Ленинградской области.....	27
4.3. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки.....	30
4.4. Анализ рынка земельных участков в Ленинградской области в 2023г.....	31
4.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.	34
4.6. Вывод по анализу рынка:	36
4.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов.....	36
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	38
5.1. Этапы проведения оценки.....	38
5.2. Обоснование выбора подходов к оценке.....	39
5.3. Расчет рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом методом сравнения продаж	41
5.3.1. Определение рыночной стоимости земельного участка КН № 47:07:0957007:3, земельного участка КН № 47:07:0957007:6, расположенных по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, уч. Гладкое-Рахья сравнительным подходом.....	41
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ. РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	51
7. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	52
8. ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ (СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ)	53
9. СПИСОК ИСПОЛЪЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	54

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1

Объект оценки, включая права на объект оценки (п.п. 1 п. 3 ФСО IV)	земельный участок КН №47:07:0957007:3, земельный участок КН №47:07:0957007:6 расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, уч. Гладкое-Рахья, принадлежащие АО «Талион» (ОГРН: 1027809247630 от 19.12.2002г.)	
Основание для проведения оценки	Договор №О-08/2023 от «11» сентября 2023г.	
Цель оценки (п.п. 2 п. 3 ФСО IV)	Для целей определения рыночной стоимости	
Рыночная стоимость объекта оценки, полученная при применении различных подходов к оценке	Для определения рыночной стоимости земельных участков КН№47:07:0957007:3, №47:07:0957007:6, использовался сравнительный подход.	
	Рыночная стоимость составила: участка с №47:07:0957007:3, руб. составила:	38 305 000
	участка с №47:07:0957007:6, руб. составила:	29 873 000
	Стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.	Обоснованный отказ
	Стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.	Обоснованный отказ
Итоговая рыночная стоимость по состоянию на 13.09.2023г.	Рыночная стоимость земельного участка КН №47:07:0957007:3, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 13.09.2023, составляет, округленно: 38 305 000 (Тридцать восемь миллионов триста пять тысяч) руб.; Рыночная стоимость земельного участка КН №47:07:0957007:6, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 13.09.2023, составляет, округленно: 29 873 000 (Двадцать девять миллионов восемьсот семьдесят три тысячи) рублей;	
Ограничения и пределы применения полученного результата:	Результат оценки не может быть применен ни для какого предполагаемого использования, отличного от указанного в настоящем Заключении. Согласно ст.12 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ рыночная стоимость, определенная в Заключении, является рекомендуемой для заключения сделки в течение 6 месяцев с даты составления Заключения.	

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

1.2. Определение задания на оценку

Таблица 2

Объект оценки	земельный участок КН №47:07:0957007:3, земельный участок КН №47:07:0957007:6 расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, уч. Гладкое-Рахья, принадлежащие АО «Талион» (ОГРН: 1027809247630 от 19.12.2002г.)
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности/ без обременений
Собственник	АО «Талион» (ОГРН: 1027809247630 от 19.12.2002г.)
Цель оценки (п.п. 2 п. 3 ФСО IV)	Определение рыночной стоимости земельного участка КН№47:07:0957007:3, земельного участка КН№47:07:0957007:3, в рамках дела об банкротстве Дела № А56-5000/2021

Соблюдение требований законодательства Российской Федерации (п.п. 3 п. 3 ФСО IV)	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
Вид стоимости (п.п. 4 п. 3 ФСО IV; ФСО II)	Рыночная стоимость. Предпосылки стоимости: 1. Предполагается сделка с объектом оценки; 2. Участники сделки или пользователи объекта являются определенными лицами; 3. Дата оценки 13.09.2023г. 4. Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Предполагаемое использование результатов оценки	Реализация имущества в рамках дела об банкротстве № А56-5000/2021 Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 11.11.2022г
Основания для установления предпосылок стоимости (п.п. 4 п. 3 ФСО IV; п. 17, п. 19 ФСО II)	В соответствии с предпосылками рыночной стоимости
Дата оценки (п.п. 5 п. 3 ФСО IV)	13 сентября 2023г.
Специальные допущения (п.п. 6 п. 3 ФСО IV)	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления Отчета об оценке (п.п. 9 п. 3 ФСО IV)	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Иные существенные допущения (п.п. 6 п. 3 ФСО IV)	В процессе подготовки Отчета об оценке, Оценщик исходит из следующих допущений: 1. Отчет действителен только в полном объеме и только для указанных в нем целей. 2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего Отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. 3. Оказанные услуги по оценке ограничиваются квалификацией Оценщика в области оценочной деятельности и не включают в себя аудит бухгалтерской отчетности, маркетинговый анализ, правовую и налоговую экспертизу, техническую экспертизу и инвентаризацию имущества, иные виды экспертизы или консалтинга в отношении деятельности компании или ее имущества. 4. Вся информация, полученная от Заказчика в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика и полученной в ходе оценки внутренней и внешней информацией, рассматривалась как достоверная. 5. Оценщик не гарантирует точного достижения результатов, прогнозируемых менеджментом и/или собственниками компании. Различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. Достижение прогнозируемых результатов зависит от дальнейших действий, планов и предположений менеджмента, а также внешних условий. 6. Оценщик не берет на себя ответственность за изменение конъюнктуры рынка после даты оценки или за неспособность акционеров найти покупателя и реализовать

	свои права собственности на компанию по цене, указанной в Отчет об оценке. 7. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчет. 8. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. 9. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, дачи показаний или присутствия на судебных разбирательствах относительно имущества, или имущественных прав, связанных с объектом оценки, если только об этом не будет заключено специальное соглашение. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме. 10. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объектов оценки. 11. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. 12. Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились. 13. Итоговая стоимость объекта оценки приводится в Отчет в виде единого значения в рублях, при этом от Оценщиков не требуется производить расчет погрешностей и величины неопределенности, связанных с результатом оценки, в том числе указывать границы интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки 14. Все расчеты были выполнены в табличном редакторе Microsoft Excel с использованием полной точности значений (если не указано иное). Итоговый результат оценки округлен сообразно качеству исходных данных. 15. Перечень исходной информации, а также копии документов, использованных при проведении оценки, содержатся в Приложении к настоящему Заключению. 16. Настоящие условия полностью отвечают положениям Договора на оценку и не могут быть изменены иначе, как по дополнительному соглашению сторон, оформленному надлежащим образом. 17. Оценщик не извещен о наличии улучшающих/ухудшающих факторах объектов оценки, существенно влияющих на стоимость. 18. Оценщик не проводил осмотр объектов оценки, согласно ТЗ и по причинам, объективно не зависящим от Заказчика и от Оценщика. 19. Фотоматериал объектов оценки Заказчиком не был предоставлен в распоряжение Оценщика
Ограничения оценки	На момент составления задания на оценку, ограничения

(п.п. 6 п. 3 ФСО IV; п. 7 ФСО III)	оказывающие влияние на результат оценки не выявлены.
Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчет об оценке объекта оценки (п.п. 8 п. 3 ФСО IV)	Отсутствуют
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки (п.п. 1 п. 4 ФСО IV)	Состав документов и материалов: 1. Определение Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 11.11.2022г. по делу №А56-5000/2021; 2. Выписка из ЕГРН от 07.07.2023г. №КУВИ-001/2023-156999081; 3. Выписка из ЕГРН от 07.07.2023г. №КУВИ-001/2023-156998989; 4. Договор об ипотеке (залоге недвижимости) №3-18/КЛ-18/45/02 от 28.06.2018г.; 5. Фотоматериал

Источник: Договор на оценку № О-08/2023 от «11» сентября 2023г. и ТЗ к Договору № О-08/2023 от «11» сентября 2023г.

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 3 Сведения о Заказчике

Наименование	Описание
Заказчик оценки	Арбитражный управляющий АО «Талион» Челебиев Андрей Евгеньевич (ИНН 773605438039, СНИЛС 147-741-709 85; член НП СРО АУ «Развитие» с 01.10.2019г.)
Членство в СРО	Некоммерческое партнерство СРОАУ «Развитие» (117105 г. Москва, Варшавское ш., 1,1-2,36) номер по реестру - 168223, почтовый адрес: 129323, г. Москва, а/я 11),
Основание, разрешительные документы	Определение Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 11.11.2022г. по делу №А56-5000/2021
Наименование предприятия, организационная форма, собственника объектов оценки	Акционерное общество "ТАЛИОН"
Сокращенное наименование	АО «Талион»
Юридический адрес	191186 г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 14 литера А
ОГРН	1027809247630
Дата регистрации ОГРН	19.12.2002г.
ИНН	7808025538
Основной вид деятельности	55.10 Деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания
Дополнительные сведения	Решением Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 25.07.2022г. по делу №А56-5000/2021 АО «Талион» признан несостоятельным (банкротом)

Источник: данные Заказчика

Таблица 4 Сведения об Оценщике

ФИО	Новикова Инна Марковна
Сведения о квалификации оценщика	Диплом ПП-1 № 405054 о профессиональной переподготовке Государственного университета по землеустройству по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 07 декабря 2010 г.; - Свидетельство о повышении квалификации № 15837 от 31.05.2011 г. Стаж в оценочной деятельности 10 лет. Член Саморегулируемой организации оценщиков: Некоммерческое партнерство «Союз»), свидетельство № С-0595 от 22.07.2020 г., номер по реестру 674. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 029143-1 от 06.09.2021 г.

Страхование профессиональной деятельности Оценщика	Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах», Договор (Страховой полис) от «10» января 2023 г. № 433-140309/22 обязательного страхования ответственности оценщика. Период страхования с 23.01.2023 г. по 22.01.2024 г. Сумма страхования 3 000 000 (Три миллиона) СНИЛС 032-113-767-00 ИНН 143400604730
Сведения о саморегулирующей организации оценщика:	Оценщик является членом Ассоциации "Саморегулируемая Организация оценщиков "Союз", регистрационный номер 944 от 04.03.2011 г.
Сведения об Оценщике:	Эл. почта: family_nov@mail.ru Телефон: 8 (495) 150-48-29 Почтовый адрес: 119017, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, пер. Пыжевский, д.5 стр. 1
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке:	Настоящим Оценщик подтверждает 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 Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчет об оценке.
Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор):	Общество с ограниченной ответственностью «Эксон Солюшнс» ИНН 9706021425, КПП 770601001 ОГРН 1227700009987 от 17.01.2022 г. р/с 40702810101300030328 в АО «Альфа-Банк», к/с 30101810200000000593, БИК 044525593 119017, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, пер. Пыжевский, д.5 стр. 1 ООО «Эксон Солюшнс» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено. ООО «Эксон Солюшнс» подтверждает, что, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчет об оценке. Настоящим ООО «Эксон Солюшнс» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценке организаций и специалистов:	Для подготовки Заключения иные специалисты не привлекались.

Источник: данные Оценщика

1.4. Сведения о независимости Оценщика

В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты Оценщика за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.5. Данные об Отчете

Таблица 5

Порядковый номер	Отчет №0-08/2023, форма письменная
Основание проведения оценки	Договор № 0-08/2023 от «11» сентября 2023г. между Заказчиком и Исполнителем – ООО «Эксон Солюшнс», в лице генерального директора Чагановой Александры Анатольевны, действующего на основании Устава
Дата оценки	13 сентября 2023 г.
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчет об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

Источник: данные Оценщика

1.6. Применяемые стандарты оценки

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО№8)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326;

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.

1.7. Допущения и ограничения

Оценщик удостоверяет, что содержащиеся в настоящем Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограниченных условий и допущений, являющихся частью настоящего Заключения.

В процессе подготовки настоящего Заключения об оценке, Оценщик исходит из следующих допущений:

1. Настоящий Отчет действителен только в полном объеме и только для указанных в нем целей.

2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать настоящий Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего Отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования.

3. Оценщик проводил осмотр спорного участка объекта оценки. И исходит из допущения об отсутствии на земельном участке с КН №50:33:0010474:111 дополнительных факторов, существенно влияющих на стоимость участка.

4. Вся информация, полученная от Заказчика в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика и полученной в ходе оценки внутренней и внешней информацией, рассматривалась как достоверная.

5. Заказчиком не предоставлены сведения о наличии обременений, условиях залога и сроках погашения по земельному участку с КН № 50:33:0010474:111. Оценщик исходит из допущения об отсутствии ограничений прав на сделку.

6. Оценщик не гарантирует точного достижения результатов, прогнозируемых менеджментом и/или собственниками компании. Различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. Достижение прогнозируемых результатов зависит от дальнейших действий, планов и предположений менеджмента, а также внешних условий.

7. Оценщик не берет на себя ответственность за изменение конъюнктуры рынка после даты оценки или за неспособность участников найти покупателя и реализовать свои права собственности на компанию по цене, указанной в настоящем Отчете об оценке.

8. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в настоящем Отчете.

9. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

10. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, дачи показаний или присутствия на судебных разбирательствах относительно имущества, или имущественных прав, связанных с объектом оценки, если только об этом не будет заключено специальное соглашение. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

11. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц

к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего Заключения, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объектов оценки и составлению данного Заключения.

12. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

13. Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились.

14. Итоговая стоимость объекта оценки приводится в Заключении в виде единого значения в рублях, при этом от Оценщиков не требуется производить расчет погрешностей и величины неопределенности, связанных с результатом оценки, в том числе указывать границы интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки

15. Перечень исходной информации, а также копии документов, использованных при проведении оценки, содержатся в Приложении к настоящему Заключению.

16. Настоящие условия полностью отвечают положениям Договора на оценку и не могут быть изменены иначе, как по дополнительному соглашению сторон, оформленному надлежащим образом.

17. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

18. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в настоящем Заключении.

19. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружении) подобных фактов.

20. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке настоящего Заключения, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому дает ссылки на источники информации.

21. Оценщик обязуется сохранить конфиденциальность в отношении информации, предоставленной Заказчиком.

22. Все прогнозы и допущения, сделанные в тексте Заключения, базируются на существующей рыночной ситуации, объеме и достоверности имеющейся в распоряжении оценщика информации. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную стоимость объекта.

23. Настоящий Отчет об оценке содержит профессиональное, субъективное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки как наиболее вероятной цене, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в настоящем Заключении.

24. В соответствии со статьей 12 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: «Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в Заключении, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством РФ, или в судебном порядке не установлено иное».

1.8. 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.

Общие термины и определения

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, Заключение 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:**

рыночная стоимость;

равновесная стоимость;

инвестиционная стоимость;

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:

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

Рыночная стоимость основана на предположении 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.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает, как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

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

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу "от объекта сравнения к объекту оценки".

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объекты оценки расположены в Ленинградской области, Всеволожский район, в непосредственной близости друг от друга, примерно в 10,0 км от Всеволожска и в 25,0 км от КАД. Оцениваемые земельные участки имеют сходное назначение и вид разрешенного использования. Строения на участках отсутствуют, подъезд осуществляется по грунтовой дороге от Ленинградского шоссе.

2.1. Описание объекта оценки «Земельный участок КН № 47:07:0957007:3»

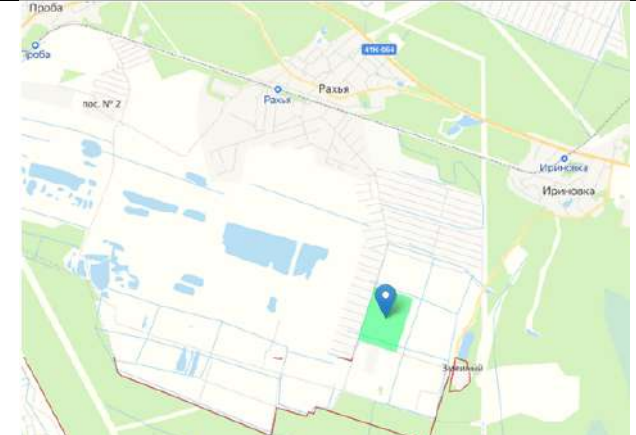
Таблица 6 Описание земельного участка КН №47:07:0957007:3, адрес Ленинградская область, Всеволожский район, уч. Гладкое-Рахья

Наименование параметра	Характеристика
Наименование объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер	47:07:0957007:3
Адрес расположения	Ленинградская область, Всеволожский район, уч. Гладкое-Рахья
Передаваемые имущественные права	Право собственности
Ограничения (обременения) передаваемых прав	Ипотека
Правообладатель	АО «Талион» (ОГРН: 1027809247630 от 19.12.2002г.)
Правоудостоверяющий документ	государственная регистрация права № 47-78-12/037/2005-024 от 01.08.2005 года
Общая площадь земельного участка, кв. м,	364 806
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного использования
Транспортная доступность	Хорошая
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Электричество
Линия расположения	Первая
Наличие (отсутствие) строений	Нет сведений
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	Нет сведений
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	1 681 755.66
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	4,61
Текущее использование объекта недвижимости	для сельскохозяйственного использования
Картографическое изображение	Нет сведений

Источник: Выписка из ЕГРН от 07.07.2023г. №КУВИ-001/2023-156998989

Таблица 7 Описание земельного участка КН №47:07:0957007:6, адрес Ленинградская область, Всеволожский район, уч. Гладкое-Рахья

Наименование параметра	Характеристика
Наименование объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер	47:07:0957007:6
Адрес расположения	Ленинградская область, Всеволожский район, уч. Гладкое-Рахья
Передаваемые имущественные права	Право собственности
Ограничения (обременения) передаваемых прав	Ипотека

Наименование параметра	Характеристика
Правообладатель	АО «Талион» (ОГРН: 1027809247630 от 19.12.2002г.)
Правоудостоверяющий документ	государственная регистрация права № 47-78-12/009/2006-233 от 11.04.2006 года
Общая площадь земельного участка, кв. м,	276 604
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного использования
Транспортная доступность	Хорошая
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Электричество
Линия расположения	Первая
Наличие (отсутствие) строений	Нет сведений
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	Нет сведений
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	1 275 144,44
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	4,61
Текущее использование объекта недвижимости	для сельскохозяйственного использования
Картографическое изображение	

Источник: Выписка из ЕГРН от 07.07.2023г №КУВИ-001/2023-156999081

2.2. Обременения, связанные с объектом оценки

Объекты оценки обременены залогом по договору ипотеке (залоге недвижимости) №3-18/КЛ-18/45/02 от 28.06.2018г. в пользу АО ББР Банка (ИНН: 3900001002, ОГРН: 1027700074775). Реализация обремененного залогом имущества не возможна без согласия залогодержателя. Оценщик исходит из допущения отсутствия обременений.

2.3. Описание местоположения объектов оценки

Ленинградская область, Всеволожский район, уч. Гладкое-Рахья

ДНП "Гладкое-Рахья" находится во Всеволожском районе, в 25 км от КАД, рядом с поселком Рахья. Несмотря на то, что этот населенный пункт является достаточно крупным и может предложить основные объекты социальной инфраструктуры, буквально в 7 км от территории ДНП располагается город Всеволожск. Районный центр и вовсе по своему оснащению напоминает один из кварталов Санкт-Петербурга: школы и детские сады, сетевые магазины, фитнес-центры и рестораны, кинотеатры и музеи.

От города до ДНП "Гладкое-Рахья" ходит общественный транспорт: автобусы и электрички, поэтому проект подойдет и тем, кто не владеет личным автомобилем. Если продолжить движение по дороге Жизни, то за 10-15 минут можно доехать до Ладожского озера. В летнее время побережье водоема становится популярным местом среди любителей пляжного отдыха и поклонников водных видов спорта.

ДНП "Гладкое-Рахья" представляет собой 400 участков площадью от 7 до 12 соток.

Рахья́ (фин. Torhvo) — посёлок городского типа во Всеволожском районе Ленинградской области России. Административный центр Рахьинского городского поселения.

В октябре 1923 года посёлок Торфяное был переименован в честь финского революционера И. А. Рахья. Населённый пункт Торфяное был основан в 1892 году как посёлок для рабочих торфобрикетного завода, принадлежавшего барону Павлу Корфу. В конце XIX века, в связи с увеличивающимися потребностями в топливе, барон Корф приобрёл земли в районе деревни Ириновка и создал в непосредственной близости от Санкт-Петербурга производственную топливную базу — фабрику для производства торфяных брикетов. Следом началось строительство жилых домов для работников завода и их семей, для доставки топлива в город была проложена узкоколейная железная дорога. В октябре 1923 года посёлок был переименован в Рахья. В 1927 году посёлок Рахья входил в состав Ириновского сельсовета Ленинского района Ленинградской области, тогда же поблизости были построены 16 посёлков для рабочих торфопредприятия, в ноябре 1928 года вошёл в состав Вагановского сельского совета, а в июле 1930 года — в состав Ленинградского Пригородного района Ленинградской области, с августа 1936 года по настоящее время — в составе Всеволожского района Ленинградской области.

В 1939 году население посёлка составляло 240 человек.

В 1940 году посёлок насчитывал 65 дворов.

Торфоразработка «Ириновская» охватывала болота Борисово (посёлки № 11, 12, 13, 14, 15) и Гладкое (посёлки № 2, 3, 4, 5), в 1930 году на ней работало 3026 рабочих, в 1934 году — 2382 человека. Посёлок № 16 находился в болоте Поганом, а посёлки № 6 и 7 в Борисовой Гриве.

Большой вклад жители Рахьи внесли в годы Великой Отечественной войны. На «Ириновском» торфе работали II и V Ленинградские ТЭС, ряд предприятий блокадного Ленинграда. В 1941—1943 годах через посёлок проходила Дорога жизни, по которой осуществлялось снабжение блокадного Ленинграда. Один из лётчиков, защищавших «Дорогу жизни» с воздуха, — Герой Советского Союза Алексей Севастьянов, совершивший ночной таран над Ленинградом, во время одного из боёв был сбит недалеко от посёлка Рахья. На месте его гибели в память о великом подвиге установлен обелиск, останки лётчика перенесены и захоронены на Чесменском кладбище.

В годы войны в посёлке располагалось управление головного полевого эвакуационного пункта № 91 с эвакуприёмником.

Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 7 октября 1945 года посёлок Рахья был отнесён к категории рабочих посёлков.

30 ноября 1961 года в посёлке родился А. А. Лыков — советский и российский артист театра и кино.

В 1969 году на торфопредприятии «Ириновское» был открыт цех по производству часовых пружин для заводов Севера и Центра России, добыча торфа на нём была прекращена в конце 1980-х годов.

С 1998 года близ Рахьи, на озере Каменка, проводится Международный фестиваль фронтовой песни «22 июня ровно в 4 часа...» (одним из инициаторов фестиваля является Э. Н. Успенский).

Муниципальное образование «Рахьинское городское поселение» было образовано 1 января 2006 года и включило в себя территорию бывшей Вагановской волости, а также территорию посёлка городского типа Рахья.

Посёлок расположен в восточной части района на автодороге 41К-064 «Дорога жизни» (Санкт-Петербург — Морье), в низине между Угловской и Ириновской возвышенностями на суходоле торфяного массива.

Расстояние до районного центра — 18 км

Рисунок 1 Численность населения

Численность населения						
1939	1949	1959 ^[17]	1970 ^[18]	1979 ^[19]	1989 ^[20]	1990
240	↗1894	↗2827	↗3086	↗3344	↘3316	↘3300
1997	2002 ^[21]	2006 ^[22]	2009 ^[23]	2010 ^[24]	2012 ^[25]	2013 ^[26]
↘3100	↗3156	↘3000	↘2998	↗3188	↗3270	↗3327
2014 ^[27]	2015 ^[28]	2016 ^[29]	2017 ^[30]	2018 ^[31]	2019 ^[32]	2020 ^[33]
↗3389	↗3411	↗3465	↘3459	↘3416	↗3482	↗3511
2021 ^[34]	2023 ^[1]					
↗3910	↘3852					

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Рахья>

В посёлке работают мелкие деревообрабатывающие производства, предприятие по выпуску лаков и красок, мясной цех.

Ранее функционировавшие завод по переработке торфа и трубопрокатное производство прекратили своё существование после перестройки.

2.4. Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Согласно Заданию, на оценку элементы, входящие в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, отсутствуют.

2.5. Фотоматериал

Земельный участок KHN№47:07:0957007:3





Земельный участок КНН№47:07:0957007:6





2.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки и существенно влияющих на его стоимость, нет.

3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденному Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г. Раздел VI п. 12: «Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости».

Согласно п. 16 ФСО №7: «анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального

строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов».

Наилучшее и наиболее эффективное использование (ННЭИ) объекта недвижимости – это такое использование, которое является юридически допустимым, физически осуществимым, экономически целесообразным и максимально эффективным, что приводит к наивысшей стоимости данного объекта недвижимости.

Как правило, объект недвижимости может рассматриваться как две отдельные составляющие: земельный участок и его улучшения (возведенные на нем или под ним здания, сооружения, коммуникации и т.д.), поэтому существуют два основных типа ННЭИ. Первый тип – ННЭИ участка земли, как свободного от застройки. Второй тип – ННЭИ улучшений участка земли. Каждый тип требует отдельного анализа. Однако из определения ННЭИ видно, что общим для них являются следующие критерии определения ННЭИ:

- Законодательная разрешенность: способы использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и т.д.
- Физическая осуществимость: физически реальные в данной местности способы использования.
- Финансовая целесообразность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта оценки.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово целесообразных видов использования будет приносить максимальный доход.

Проанализировав оцениваемое имущество, Оценщик выделяет следующие основные факторы:

1. Объект оценки представляет собой объект недвижимого имущества – земельный участок под дачное строительство. Объект используется собственником в соответствии с разрешенным видом использования. Таким образом, с точки зрения юридической допустимости и физической возможности текущее использование соответствует критериям НЭИ.

2. С точки зрения экономической эффективности объект представляет собой имущество с высокой ликвидностью, которое может быть реализовано на рынке. На дату оценки рынок недвижимости Московской области достаточно развит. Окружающая застройка объекта и анализ рынка в районе расположения объекта показывают, что с точки зрения рынка выбранное собственником использование является наиболее вероятным, к которому бы пришел потенциальный инвестор (покупатель) объекта. Исходя из экономической ситуации, инвестиции в подобные объекты являются высокоэффективными при существенном спросе на рынке.

Кроме того, цели и задачи настоящей оценки не предполагают какие-либо изменения в объекте капитального строительства, для задач настоящей оценки объект рассматривается в том виде и при том функциональном использовании, которое сложилось на дату оценки. В связи с чем, предполагаемое НЭИ – продолжение эксплуатации по прямому назначению, т. е. по текущему использованию.

Выводы: Учитывая выше сказанное, существующее (текущее) использование объекта оценки, как земельного участка сельскохозяйственного назначения, является наилучшим и наиболее эффективным.

4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на апрель-май 2023г.¹

В настоящем разделе приводится анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки (п. 11 ФСО 7).

По сведениям Министерства экономического развития РФ, в апреле 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора составил +0,2% м/м SA после роста на +1,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +3,3% г/г (-0,7% г/г в марте), в том числе с учётом низкой базы. Относительно уровня двухлетней давности спад замедлился до -0,6% (-0,7% в марте).

Промышленное производство продолжает оказывать поддержку экономике – в апреле рост с устранением сезонного фактора составил +1,8% м/м SA (+1,2% м/м SA в марте). В годовом выражении также наблюдался рост +5,2% г/г после +1,2% г/г в марте (уровень 2021 г. в апреле превышен на +2,4%).

Обрабатывающие производства продемонстрировали в апреле высокие темпы роста в годовом выражении: +8,0% г/г (после +6,3% г/г в марте), что частично обусловлено эффектом низкой базы прошлого года (к уровню апреля 2021 г. – превышение на +4,5%). С учётом сезонности рост составил +2,8% м/м SA к предыдущему месяцу (+3,6% м/м SA в марте).

В отраслевом разрезе улучшение годовой динамики наблюдалось в нефтеперерабатывающем комплексе: +15,9% г/г после +9,3% г/г месяцем ранее (+3,6 п.п. роста обрабатывающих производств). При этом уровень двухлетней давности превышен на +4,1%. Значительный вклад в динамику обрабатывающих отраслей в апреле продолжили вносить металлургический и машиностроительный комплексы (+2,3 п.п.). Машиностроительный комплекс второй месяц подряд сохраняет двухзначные темпы роста: +14,4% г/г после +10,0% г/г в марте, превысив уровень апреля 2021 г. на +3,0%. Ускорение темпов роста за счёт производства компьютерного и электронного оборудования (+23,8% г/г после +22,5% г/г в марте) и электрического оборудования (+29,3% г/г после +21,5% г/г). Кроме того, после 13-ти месяцев падения рост выпуска показало производство автотранспортных средств (+27,3% г/г после -6,8% г/г месяцем ранее).

Выпуск металлургического комплекса в апреле сохраняет высокие темпы (+11,0% г/г после +13,5% г/г месяцем ранее). Рост демонстрируют все подотрасли комплекса. Показатели пищевой промышленности сохранились на уровне прошлого месяца: +4,8% г/г (к апрелю 2021 г. превышение на +3,1%).

С учётом влияния эффекта низкой базы прошлого года динамика экспортно ориентированных отраслей в апреле улучшилась. Так, химический комплекс вышел из зоны отрицательных значений (+5,1% г/г после -1,1% г/г в марте и -8,1% г/г в феврале) в основном за счёт роста производства химических веществ и продуктов (+7,7% г/г после +0,7% г/г). По отношению к апрелю 2021 г. выпуск химического комплекса показывает рост +4,6% после +4,8% в марте.

В добывающей промышленности в апреле возобновился рост после 7-ми месяцев отрицательных темпов: +3,1% г/г после -3,6% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности +2,9%). С устранением сезонного фактора рост +1,0% м/м SA к предыдущему месяцу (в марте -1,0% м/м SA). Поддержку выпуска в добывающем секторе оказали: добыча угля (+8,4% г/г после -0,8% г/г), добыча металлических руд (+0,5% г/г после -3,8% г/г), предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых (+3,6% г/г после -6,1% г/г в марте).

Рост инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций в 1 квартале 2023 г. составил +0,7% г/г в реальном выражении и оказался выше ожиданий Минэкономразвития России. В номинальном выражении рост составил +13,4% г/г.

¹ https://www.economy.gov.ru/material/file/39038cd3c4c73eca2b6c33bab1ec2d38/2023_05_31.pdf

Объём работ в строительстве в апреле с исключением сезонности вырос на +3,2% м/м SA после снижения на -2,2% м/м SA в марте. В годовом выражении рост незначительно замедлился до +5,7% г/г (+6,0% г/г в марте). При этом рост показателя к уровню аналогичного месяца 2021 г. ускорился до +15,8% после +11,7% в марте.

Выпуск в сельском хозяйстве в апреле не изменился относительно уровня прошлого месяца (0,0% м/м SA после +1,8% м/м SA в марте). В годовом выражении рост составил +3,2% г/г после +3,3% г/г в марте. По предварительным данным Росстата за апрель по животноводству: ускорилось производство молока до +3,9% г/г (в марте +3,7% г/г), замедлилось – мяса и яиц до +2,0% г/г и +2,1% г/г (в марте +2,1% г/г и +3,8% соответственно).

Грузооборот транспорта с исключением сезонности в апреле сократился на -1,0% м/м SA после роста на +0,4% м/м SA в марте. В годовом выражении спад составил -3,0% г/г (-3,3% г/г в марте). Грузооборот транспорта с исключением трубопроводного в апреле снизился на -0,4% г/г (+1,2% г/г в марте), что в основном связано с сокращением грузооборота железнодорожного транспорта на -0,5% г/г после роста на +0,9% г/г месяцем ранее. Справочно: несмотря на рост перевозок грузов по железным дорогам в тоннах (+3,2% г/г в апреле после +2,4% г/г в марте), по информации РЖД, произошло сокращение поставок товаров на северо-запад, что технически потянуло «вниз» 3 грузооборот транспорта за исключением трубопроводного (измеряемый в тоннокилометрах).

Объём оптовой торговли с исключением сезонности сократился в апреле на -4,0% м/м SA после роста на +5,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении показатель вырос впервые с марта 2022 г. (+5,2% г/г после -8,0% г/г месяцем ранее), в том числе из-за эффекта базы (-13,4% к апрелю 2021 г.).

Потребительская активность в апреле растёт как относительно прошлого года, так и к уровню двухлетней давности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на +7,4% г/г выше уровня прошлого года после -1,9% г/г в марте (+0,1% к апрелю 2021 г.) Оборот розничной торговли в апреле с учётом сезонности ускорился до +1,1% м/м SA после роста на +0,5% м/м SA в марте. В годовом выражении оборот вырос на +7,4% г/г после снижения на -5,1% г/г месяцем ранее (-2,9% к апрелю 2021 г.). Платные услуги населению в апреле продемонстрировали рост на +0,6% м/м SA после 0,0% м/м SA в марте. В годовом выражении +6,0% г/г после +5,4% г/г (+7,1% к апрелю 2021 г.). Оборот общественного питания в апреле ускорился до +15,4% г/г после роста на +14,9% г/г месяцем ранее (+17,6% к апрелю 2021 г.).

В апреле инфляция снизилась до 2,3% г/г (в марте 3,5% г/г). По состоянию на 29 мая 2023 г. инфляция год к году составила 2,41% г/г. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в апреле снизился на -8,3% г/г (-5,8% г/г в марте). В целом по промышленности в апреле 2023 г. цены сократились на 12,7% г/г (-10,7% г/г месяцем ранее).

Ситуация на рынке труда сохраняет положительный тренд. Уровень безработицы в апреле снизился и достиг нового исторического минимума – 3,3% от рабочей силы.

В марте 2023 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +6,3% г/г, в реальном выражении – рост на +2,7% г/г после +2,0% г/г месяцем ранее. За 1 квартал 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +10,7% г/г, реальной заработной платы +1,9% г/г.

Справочно: по итогам 2022 г. Росстатом, с учётом данных по малым и средним предприятиям, уточнены темпы роста номинальной заработной платы на 1,5 п.п. до +14,1% г/г и реальной заработной платы на 1,3 п.п. до +0,3% г/г.

Таблица 8 Показатели деловой активности

[illegible]

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России 1 По состоянию на 29 мая 2023 г

Таблица 9 Показатели пром. Производства в % к АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– апр.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	0,6	5,2	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,8	3,1	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	-0,2	8,4	-2,9	-0,8	-4,7	-3,5	-0,8	0,9	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...¹	...¹	...¹	...¹	-1,8	-3,2	0,7	-2,5	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-2,7	0,5	-3,8	-3,8	-4,6	-3,1	-4,5	-7,3	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-4,5	-12,4	-1,4	3,9	-20,6	14,2	5,6	5,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-3,9	3,6	-6,4	-6,1	-6,8	-6,5	5,6	-3,1	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	2,9	8,0	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
пищевая промышленность	4,1	4,8	3,9	4,8	2,9	3,9	0,5	0,6	-1,2	-0,9	4,0	4,6
в т.ч.												
пищевые продукты	4,9	5,4	4,7	5,5	4,2	4,4	0,4	0,6	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	1,7	1,5	1,7	0,4	-1,4	7,1	3,1	-0,9	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	-3,6	4,8	-6,3	5,2	-9,2	-16,6	-7,1	6,6	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
лёгкая промышленность	1,9	4,0	1,2	3,2	-1,2	1,3	-2,0	1,0	-2,2	-6,1	-0,4	11,6
в т.ч.												
текстильные изделия	-3,3	1,1	-4,9	-2,3	-4,0	-8,8	-8,3	-9,3	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	3,3	3,3	3,2	5,7	-1,6	5,5	2,1	10,5	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из неё	8,2	11,5	6,9	6,7	5,5	9,1	-1,7	-5,9	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-8,6	-4,8	-9,8	-5,6	-11,5	-12,7	-3,7	-9,4	-6,9	-3,5	6,3	10,5
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из неё	-14,9	-9,7	-16,7	-11,3	-17,7	-22,1	-12,5	-20,3	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-4,4	2,1	-6,6	-1,7	-8,8	-9,4	0,0	-3,7	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-5,7	-15,0	-2,2	-3,4	-3,8	1,4	7,8	1,2	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	5,7	15,9	2,7	9,3	-1,1	0,0	-0,4	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,6
химический комплекс	-2,2	5,1	-4,6	-1,1	-8,1	-4,6	-1,5	-7,2	-1,7	-1,5	6,1	8,7
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	-0,9	7,7	-3,6	0,7	-6,6	-5,0	-3,8	-5,9	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-12,4	-9,0	-13,5	-11,0	-22,0	-6,2	8,6	-19,2	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	0,8	6,7	-1,4	-0,1	-2,6	-1,7	-0,8	-2,5	-3,5	-3,6	7,4	10,5
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– апр.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-3,5	0,2	-5,0	-0,7	-6,3	-9,0	-0,2	-8,0	-2,0	1,8	11,0	9,3
металлургический комплекс	8,2	11,0	7,3	13,5	10,3	-2,0	1,1	-0,2	3,4	-3,9	6,0	4,1
в т.ч.												
металлургия	2,7	4,8	2,0	8,0	1,1	-3,8	-0,8	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлургические изделия	25,3	30,0	23,5	30,3	38,8	3,6	7,0	6,8	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	3,3	14,4	1,1	10,0	-2,6	-2,6	-8,6	-11,6	-12,4	-10,3	2,8	11,8
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	18,7	23,8	16,7	22,5	19,3	5,5	1,7	-2,4	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	13,4	29,3	8,0	21,5	-0,5	0,7	-3,7	-2,0	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-13,8	-17,4	-12,4	-5,1	-13,0	-22,0	1,9	-5,2	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-29,9	27,3	-40,2	-6,8	-49,8	-54,6	-44,7	-48,5	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	14,6	11,7	15,7	13,1	10,3	27,4	-4,2	-5,5	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	-2,9	-1,3	-3,4	-2,0	-4,3	-3,7	-4,2	-5,1	-9,5	-3,3	2,4	4,3
в т.ч.												
мебель	5,6	14,4	2,7	11,9	-4,6	0,5	-2,6	0,2	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	-5,1	0,4	-7,0	-1,4	-14,3	-5,6	-2,5	-5,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,4	-5,0	-4,1	-5,1	-2,7	-4,3	-4,8	-6,2	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-0,5	-1,4	-0,2	-4,0	2,7	0,7	0,1	-0,2	-0,2	2,0	-0,8	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-7,9	-1,2	-10,2	-13,3	-9,4	-7,5	-6,1	-8,9	-10,1	-8,9	5,0	12,6

Источник: данные Федеральной службы государственной статистики, расчёты Минэкономразвития России 1
Начиная с марта 2023 г., предоставление и распространение информации по показателю приостанавливается
(постановление Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

Таблица 10 Показатели кредитной активности и финансовых рынков

	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	январ.23	2022	IV кв.22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Курс доллара (в среднем за период)	80,9	72,7	76,1	73,0	69,2	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0	8,50
Процентные ставки (в % годовых)											
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		8,7	8,9	9,0	8,2	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2	7,8
По рублёвым жилищным кредитам	8,5	8,0	8,2	8,1	7,9	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0	7,5
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,2	7,4	7,1	7,1	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5	5,3
Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)											
Кредит экономике	21,3	19,3	19,3	17,5	18,0	18,7	18,7	16,2	13,5	19,5	19,0
Кредиты организациям	26,8	24,8	24,8	23,0	23,4	24,3	24,3	19,9	14,1	18,4	16,6
Жилищные кредиты	18,6	16,0	16,0	16,2	17,0	17,7	17,7	16,9	18,3	27,1	26,6
Потребительские кредиты	8,3	5,1	5,1	1,6	2,4	2,6	2,6	4,6	7,3	15,9	20,0
Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)	249,8	-3,9	9,2	-11,4	-13,9	-15,5	-2,2	-2,3	-63,7	13,8	28,1

Источник: Источник: данные Федеральной службы государственной статистики, расчёты Минэкономразвития

Среднесрочный прогноз на 2024-2026 годы

В базовом варианте среднесрочная траектория развития российской экономики также определяется внутренним спросом, как потребительским, так и инвестиционным.

Нефтегазовый экспорт в 2024-2026 годах будет расти со средним темпом 2,9% в год в реальном выражении. При этом **нелитературный экспорт** будет расти опережающими темпами (в среднем на 4,1% в год).

Рост **импорта товаров** в среднесрочной перспективе замедлится до 2,4-2,5% в год в 2025-2026 годах в условиях реализации программ по импортозамещению и увеличения локализации производства на территории России.

Сальдо торгового баланса в 2024 году составит 6,9% ВВП, к 2026 году снизится до 5,9% ВВП.

Среднегодовой курс рубля в рамках базового сценария постепенно ослабляется: до 76,8 руб. за доллар в 2024 году и 78,8 руб. за доллар в 2026 году.

² <https://luxury-vienna.com/ru/blog/austrian-property-value-forecast-2023>

Инфляция в условиях завершения перестройки производственно-логистических цепочек выйдет на целевой уровень Банка России 4% уже в 2024 году и сохранится на этом уровне в 2025-2026 годах.

Восстановительный рост **ВВП** в 2024 году составит 2,0%, далее рост ускорится до 2,8% в 2026 году, что будет обеспечено в основном внутренним спросом. Потребительский спрос будет расти стабильным темпом около 3,6% в год. Рост инвестиционного спроса будет ускоряться с 3,2% в 2024 году до 4,5% в 2026 году.

Выводы:

- **Инфляция:** Медианные прогнозы инфляции на 2023-2025 годы не изменились. Аналитики ожидают, что инфляция замедлится до 6,0% в 2023 году, вернется к уровню вблизи 4% в 2024 году и далее будет оставаться на цели.
- **Ключевая ставка:** Аналитики не изменили ожидания по траектории ключевой ставки в 2023-2024 годах по сравнению с февральским опросом. Консенсус-прогноз средней ключевой ставки на 2025 год немного вырос — на 0,1 п.п. до 6,1% годовых. Медианная оценка нейтральной ключевой ставки не изменилась — 6,0% годовых.
- **ВВП:** Аналитики улучшили прогноз ВВП на 2023 год с -1,5% до -1,1% и повысили прогноз роста на 2024 год до 1,5% (+0,3 п.п.). Прогноз на 2025 год соответствует февральскому опросу (+1,5%). По мнению аналитиков, изменение ВВП в 2025 году к 2021 году составит -0,2% (в февральском опросе — -1,3%). Оценка долгосрочных темпов роста ВВП неизменна — 1,5%.
- **Уровень безработицы:** без существенных изменений. Согласно медианному прогнозу, аналитики ожидают сохранения безработицы вблизи 4% в 2023-2025 гг.
- **Номинальная зарплата:** Прогноз роста за 2023 год повышен на 0,6 п.п. (к февральскому опросу) до 7,6%. Прогнозы на последующие годы немного снижены: до 6,5% (-0,3 п.п.) и 5,9% (-0,1 п.п.) соответственно. Прогнозы аналитиков по номинальной заработной плате и инфляции предполагают, что в 2023 году реальная зарплата вырастет на 1,0%, в 2024 году — на 2,3% и в 2025 году — на 1,7%. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 5,8% выше, чем в 2021 году.
- **Баланс консолидированного бюджета:** Аналитики ожидают дефицит консолидированного бюджета на всем прогнозном горизонте. Их оценка дефицита консолидированного бюджета в 2022 году 2,2% ВВП, прогнозы на 2023-2025 годы — 3,0% ВВП, 2,0% ВВП и 1,0% ВВП соответственно.
- **Экспорт товаров и услуг:** Ожидания на 2023-2025 годы вновь пересмотрены вверх (2023 год: 501 млрд долл. США (+8 млрд долл. к февральскому опросу), 2024 год: 514 млрд долл. США (+14 млрд долл.), 2025 год: 523 млрд долл. США (+21 млрд долл.). В итоге, по прогнозу аналитиков, стоимостные объемы экспорта в 2025 году будут на 4,9% ниже, чем в 2021 году (в февральском опросе — на 8,7% ниже).
- **Импорт товаров и услуг:** Аналитики не изменили прогноз стоимостных объемов импорта на 2023 год и немного повысили прогнозы на 2024-2025 годы по сравнению с февральским опросом. Согласно ожиданиям, в 2023 году импорт составит 360 млрд долл. США, в 2024 году — 376 млрд долл. США (+2 млрд долл.), в 2025 году — 400 млрд долл. США (+10 млрд долл.). Таким образом, по прогнозу аналитиков, стоимостные объемы импорта в 2025 году будут на 5,3% выше, чем в 2021 году (в февральском опросе — на 2,6% выше).
- **Курс USD/RUB:** Аналитики ожидают несколько более слабый рубль в сравнении с февральским опросом на всем прогнозном горизонте с тенденцией постепенного ослабления, аналогичной прошлому опросу. Прогноз аналитиков на 2023 год — 73,6 рублей за доллар, на 2024 год — 75,3 рублей за доллар, на 2025 год — 77,9 рублей за доллар.
- **Цена на нефть марки Urals:** Согласно медианному прогнозу, в 2023-2025 годах нефть марки Urals будет стоить около 60 долл. США за баррель в среднем за год.

4.2. Анализ социально-экономической ситуации в Ленинградской области³

В январе-мае 2023 года объем промышленного производства, объем продукции сельского хозяйства, объем услуг по транспортировке и хранению, объем платных услуг населению, в общественном питании, индекс потребительских цен превысили уровень января-мая 2022 года. Снижение было допущено, оптовой торговле, обороте розничной торговли, объеме работ по виду деятельности «строительство», объеме услуг в сфере телекоммуникаций, вводе в действие жилых домов. Полностью и в срок выплачивались пенсии и детские пособия. На 1 июня 2023 года просроченная задолженность по выплате заработной платы снизилась, по отношению к прошлому месяцу.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по всем основным видам промышленной деятельности в январе-мае 2023 года составил 760,4 млрд рублей или 90,0% к уровню января-мая 2022 года в действующих ценах. Индекс промышленного производства по полному кругу предприятий к соответствующему периоду предыдущего года составил 102,4%.

Добыча полезных ископаемых: добыча песка природного в объеме 7,5 млн м³ или 98,5% к январю-маю 2022 года; добыча гранул, крошки и порошка; гальки и гравия 8,6 млн м³ – 109,0%.

Обрабатывающие производства.

Увеличение объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в январе-мае 2023 года:

Таблица 11

Виды обрабатывающих производств	Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг		Индекс промышленного производства к соотв. периоду 2022 года, %
	млн руб.	к соотв. периоду 2022 года, %	
в производстве прочих транспортных средств и оборудования	43198	163,3	146,0
в производстве табачных изделий	62467	139,7	90,2
в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	25408	129,1	154,7
в полиграфической деятельности и копировании носителей информации	13020	125,9	117,7
в производстве электрического оборудования	15528	124,8	105,0
в производстве прочих готовых изделий	971	120,5	93,6
в производстве пищевых продуктов	105152	113,8	107,6
в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий	3718	108,9	89,8
в производстве напитков	1962	108,0	136,9
в производстве одежды	530	102,2	2,5 р.
в производстве прочей неметаллической минеральной продукции	32698	101,7	95,6
в производстве кожи и изделий из кожи	100,0	101,1	3,1 р.
в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	5981	100,4	114,8

Снижение объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в январе-мае 2023 года:

³ Источник: https://econ.lenobl.ru/ru/budget/social/info_serlo/yanvr2023/informaciya-o-socialno-ekonomicheskom-razviti/

Виды обрабатывающих производств	Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг		Индекс промышленного производства к соотв. периоду 2022 года, %
	млн руб.	к соотв. периоду 2022 года, %	
в производстве текстильных изделий	2196	99,7	75,5
в ремонте и монтаже машин и оборудования	6139	97,2	88,5
в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки	7133	96,6	55,3
в производстве бумаги и бумажных изделий	48479	91,7	123,0
в металлургическом производстве	8234	70,8	86,2
в производстве мебели	2675	70,1	128,4
в производстве химических веществ и химических продуктов	91288	69,1	145,8
в обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	8564	66,1	73,3
в производстве резиновых и пластмассовых изделий	20389	65,7	73,0
в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	2320	34,9	30,8

Источник: https://econ.lenobl.ru/ru/budget/social/info_serlo/yanvr2023/informaciya-o-socialno-ekonomicheskom-razvitii/

Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха за январь-май 2023 года составил 87938 млн рублей или 102,6% к январю-маю 2022 года в действующих ценах. Индекс промышленного производства составил 89,0%.

Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений за январь-май 2023 года составил 11814 млн рублей или 116,8% к январю-маю 2022 года в действующих ценах. Индекс промышленного производства составил 98,3%.

Объем производства продукции сельского хозяйства в Ленинградской области в январе-мае 2023 года составил 38,9 млрд рублей, что на 2,7% выше уровня января-мая 2022 года (годом ранее наблюдался прирост на 3,4%). В сельскохозяйственных организациях объем производства увеличился на 2,7% и составил 36,6 млрд рублей.

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе-мае 2023 года составил 132,1 млрд рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем-маем 2022 года на 28,4%. В январе-мае 2023 года объем коммерческих перевозок грузов автотранспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) составил 830,8 тыс. тонн грузов или 112,2% к уровню января-мая прошлого года, при грузообороте 425,8 млн. тонно-км (100,5%). По сведениям Северо-Западного бассейнового филиала

ФГУП «Росморпорт», объем перегрузки грузов в морских портах, расположенных в Ленинградской области, в январе-мае 2023 года составил 87 885,7 тыс. тонн, или 110,0% к январю-маю прошлого года.

Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе-мае 2023 года составил 0,9 млрд рублей и в действующих ценах уменьшился по сравнению с январем-маем 2022 года на 13,0%.

По виду деятельности «строительство» в январе-мае 2023 года объем работ составил 61,9 млрд рублей, индекс физического объема к январю-маю 2022 года – 85,4%. Организаниями различных видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе-мае 2023 года выполнено хозяйственным способом

строительно-монтажных работ на 129,8 млн рублей, индекс физического объема к январю-маю 2022 года составил 13,3%.

Ввод в действие жилых домов. В январе-мае 2023 года организациями различных форм собственности введено в действие 22597 квартир общей площадью 1715,7 тыс. кв. м (что на 5,2% меньше, чем в январе-мае 2022 года), в том числе за счет собственных средств граждан и с помощью кредитов банков – 8748 домов, или 1175,9 тыс. кв. м.

В январе-апреле 2023 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций сложился в сумме 149,3 млрд рублей, что на 16,4% меньше, чем за соответствующий период 2022 года. В январе-апреле 2023 года прибыль крупных и средних прибыльных организаций составила 163,5 млрд руб., что на 17,2% ниже уровня января-марта 2022 года. Основное влияние на рост прибыли оказали отрасли:

- транспортировка и хранение – на 44,5%;
- строительство – на 25,7%;
- деятельность по операциям с недвижимым имуществом – в 1,5 р.

Снижение в обрабатывающих производствах на 31,9%. При этом удельный вес организаций указанных видов деятельности в общем объеме прибыли прибыльных организаций составляет 90,7%.

Число крупных и средних убыточных организаций области в январе-апреле 2023 года составило 235 организации, и увеличилось на 30 единиц или на 14,6%. Сумма убытка уменьшилась на 24,2% и составила 14,2 млрд руб.

Кредиторская задолженность на 1 мая 2023 года составила 1122,5 млрд рублей, из нее просроченная – 10,2 млрд рублей или 0,9%. Дебиторская задолженность на 1 мая 2023 года составила 1273,5 млрд рублей, из нее просроченная – 23,4 млрд рублей или 1,8%. Превышение кредиторской задолженности над дебиторской на 1 мая 2023 года (-151,0) млрд рублей.

За январь-май 2023 года консолидированный бюджет Ленинградской области исполнен по доходам в сумме 130 321,2 млн.руб., что составляет 60,0% к плану года и на 26,1% больше уровня января-мая 2022 года (за январь-май 2022 года доходы поступили в сумме 103 341,5 млн.руб., или 50,0% к плану года). Расходная часть консолидированного бюджета Ленинградской области за январь-май 2023 года исполнена в сумме 95 911,8 млн.руб., что составляет 37,1% к плану года и на 12,5% больше, чем за январь-май 2022 года (за январь-май 2022 года расходы составляли 85 230,4 млн.руб., или 35,4% к плану года). Профицит консолидированного бюджета составил 34 409,4 млн.руб., областного бюджета – 28 688,3 млн. руб.

Оборот розничной торговли в январе-мае 2023 года составил 255,3 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 2,1% меньше, чем в соответствующем периоде прошлого года. Оборот общественного питания в январе-мае 2023 года составил 9,9 млрд рублей, или 112,4% к соответствующему периоду прошлого года. Объем платных услуг, оказанных населению, в январе-мае 2023 года по составил 57,4 млрд рублей и в сопоставимых ценах увеличился по сравнению с январем-маем 2022 года на 10,0%.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь-апрель 2023 года, составила 62429 рублей или 111,5% к аналогичному периоду предыдущего года. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-апрель 2023 года составила 103,8% к уровню января-апреля 2022 года.

Безработными признаны 735 человек, на 702 человека меньше, чем в апреле 2022 года (1437 человек), которым назначена социальная выплата в виде пособия по безработице. Средний размер пособия по безработице в мае 2023 года 7262,20 руб. При содействии службы занятости населения трудоустроено на все виды работ 1 215 человек, из них: 530 человек (44%) безработные граждане, 685 чел. (56%) ищущие работу граждане, в т.ч. 343 чел. – несовершеннолетние от 14 до 18 лет, трудоустроенные на временные работы в свободное от учебы время.

По предварительной оценке численность постоянного населения Ленинградской области на 1 мая 2023 года составила 2026,3 тыс. человек (в том числе городское – 1357,0 тыс. человек, сельское 669,3 тыс. человек) и с начала года увеличилась на 2,5 тыс. человек

или на 0,1%. Рост численности населения произошел за счет миграционного прироста населения, полностью компенсировал естественную убыль, превысив ее на 62%.

В январе-апреле 2023 года родилось 3960 детей. Коэффициент рождаемости составил 6,0 человек на 1000 населения.

Умерло 8051 человек. Коэффициент смертности составил 12,1 человек на 1000 населения.

В отчетном периоде уровень младенческой смертности составил 3,7 на 1000 родившихся. Число умерших детей до года на территории Ленинградской области за январь-апрель 2023 года составило 15 человек.

Коэффициент естественной убыли населения составил 6,1 человек на 1000 населения.

На территории Ленинградской области в январе-апреле 2023 года зарегистрировано 2220 браков (1981 - за аналогичный период 2022 года) и составил рост регистраций 110,0% к периоду 2022 года, разводов 2301(2118), что составляет 109,4% к периоду 2022 года. Коэффициент брачности составил 3,5.

4.3. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Оцениваемое имущество относится к земельному рынку.

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130) недвижимость – это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- о рынок жилья;
- о рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости.

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- о под дачное и садово-огородное использование;
- о под жилую застройку;
- о промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- о сельскохозяйственного назначения;
- о природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко - культурного назначения;
- о лесного фонда, водного фонда;
- о участки недр;
- о земли резерва, назначение которых не определено.

Коммерческая недвижимость:

- о офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- о гостиницы, мотели, дома отдыха;
- о магазины, торговые центры;
- о рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- о пункты бытового обслуживания, сервиса.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 12 Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник информации: анализ Оценщика

Представленная классификация в достаточной степени характеризует рынок недвижимости в зависимости от классификационного признака.

Согласно назначению, текущему использованию объекта недвижимости, объект оценки относится к сегменту - рынок земельных участков, в том числе:

- функциональное назначение – для дачного строительства;
- степень готовности к эксплуатации - объект эксплуатируются;
- отраслевая принадлежность – другое.

Учитывая сегмент, к которому относится оцениваемый объект, Оценщиком выполнен обзор рынка земельных участков Ленинградской области.

4.4. Анализ рынка земельных участков в Ленинградской области в 2023г.

В структуре инвестиционного спроса на землю более половины занимают участки под девелопмент — но их доля уменьшается. Почти все эти участки предполагаются для строительства жилья или апартаментов. Остальное — классические гостиницы или промышленная недвижимость. Девелоперы стали чаще приобретать крупные недорогие участки на периферии города, снижая тем самым затраты на землю — и общие издержки на реализацию проекта. Эту тенденцию эксперты связывают с ростом стоимости кредитов и падением спроса на жильё.

Наиболее востребованными остаются участки для промышленной функции, расположенные в локальных промышленных зонах и индустриальных парках окраинных районов города, пригородах и прилегающих к городской черте территорий Ленинградской области.

Для общественноделовой функции — расположенные вблизи крупных транспортных магистралей, станций метрополитена, ключевых транспортных узлов и/или в престижных районах делового центра города. Под жилую застройку — участки на территории комплексного освоения, в районах со сложившейся социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой. Наибольшим спросом на конец квартала пользовались участки под жильё, расположенные рядом с восточной и южной границами города. Крупных сделок на вторичном рынке за прошедший квартал не было.

Рисунок 2 Динамика средней стоимости земли под коммерческую застройку

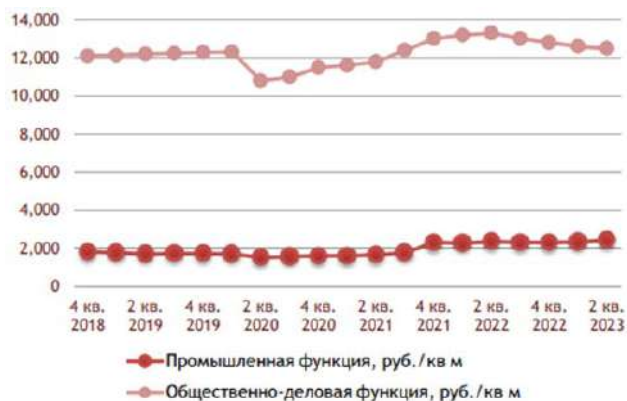


Рисунок 3 Динамика стоимости земли под жилую застройку



Источник: https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2023/2Q/land_2_2023.pdf?ysclid=lmyhvi6iba72723943

В наибольшей степени на цену земли оказывает влияние местоположение: удалённость от города, градостроительные ограничения. При этом основная часть сделок сейчас проходит с участками, расположенными за пределами КАД, поскольку в границах города свободной земли практически нет.

Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на четверть.

Третьим важным фактором при формировании цены остаётся площадь участка. Стоимость земли на вторичном рынке составляет в среднем для обеспеченных коммуникациями, расположенных в окраинных районах города участков площадью 10 000–50 000 кв.м - 2 170–2 670 руб./кв.м для промышленной и 12 000–13 000 руб./кв.м для общественно-деловой функции. В среднем стоимость удачно расположенного земельного участка под жильё составляет на конец квартала 30,0– 40,0 тыс. руб./кв.м. Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки для промышленных земельных участков сейчас может составлять до 10%, для участков общественно-делового назначения — до 15%

Рисунок 4 Торги Фонда имущества Санкт-Петербурга, состоявшиеся с начала 2023 года

Адрес земельного участка	Площадь, кв. м	Разрешенное использование	Передаваемые права	Начальная цена, руб.	Начальная цена, руб./кв. м	Дата торгов	Победитель торгов	Конечная цена, руб.	Конечная цена, руб./кв. м	Кэф-т превышения
Санкт-Петербург, пр. Народного Ополчения, уч. 1 (северо-западнее пересечений с Трамвайным пр.)	9 745	Для размещения некоммерческой стоянки	Ежегодная арендная плата	1 350 501	139	26.01.2023	ООО «Торговый Дом Полиметалл»	1 350 501	139	1,00
Санкт-Петербург, м/о Невская застава, Большой Смоленский пр., уч. 21а (юго-западнее д. 11, лит. АК)	1 504	Под складские цели	Ежегодная арендная плата	870 816	579	26.01.2023	подана одна заявка (ООО «Система»)	870 816	579	1,00
Санкт-Петербург, м/о Горелово, тер-я Старо-Паново, ул. Красных Зорь, уч. 2а	6 590	Под складские цели	Ежегодная арендная плата	1 773 170	269	26.01.2023	подана одна заявка (ООО «РОЛКО»)	1 773 170	269	1,00
Санкт-Петербург, п. Металлострой, дор. на Металлострой, уч. 76	957	Для размещения складских объектов	Ежегодная арендная плата	534 006	558	22.03.2023	подана одна заявка (ООО «Балтметком»)	534 006	558	1,00
Санкт-Петербург, п. Шушары, ул. Ленина, уч. 19	3 634	Для размещения складских объектов	Ежегодная арендная плата	1 842 438	507	22.03.2023	подана одна заявка (ООО «Импульс»)	1 842 438	507	1,00
Санкт-Петербург, Выборгское шос., уч. 1 (северо-западнее д. 3, к. 1, лит. А по Выборгскому шос.)	1 489	Для строительства объекта общественного питания	Ежегодная арендная плата	3 300 000	2 216	07.04.2023	ООО «Ромашки»	15 675 000	10 527	4,75
Санкт-Петербург, внутригородская тер-я м. о. Ржевка, Братская ул., уч. 25	3 070	Складская застройка	Ежегодная арендная плата	1 289 400	420	24.05.2023	ООО «Арматор»	1 598 856	521	1,24

Адрес земельного участка	Площадь, кв. м	Разрешенное использование	Передаваемые права	Начальная цена, руб.	Начальная цена, руб./кв. м	Дата торгов	Победитель торгов	Конечная цена, руб.	Конечная цена, руб./кв. м	Кэф-т превышения
Санкт-Петербург, Металлострой, дор. на Металлострой, уч. 40	877	Под складские цели	Ежегодная арендная плата	315 720	360	31.05.2023	ООО «Эста»	315 720	360	1,00
Санкт-Петербург, Мебельная ул., уч. 1 (юго-западнее пересечения с Полиграфмашевским пр-дом)	16 091	Для размещения промышленных объектов	Ежегодная арендная плата	4 827 300	300	31.05.2023	ООО «Монолит Инвест»	4 827 300	300	1,00
Санкт-Петербург, Салтыковская дор., уч. 4 (у д. 18, лит. А)	1 000	Под складские цели	Ежегодная арендная плата	535 625	536	31.05.2023	ООО «Канопус»	535 625	536	1,00
Санкт-Петербург, Колпино, Загородная ул., уч. 183	13 956	Для размещения складских объектов	Ежегодная арендная плата	3 800 000	272	07.06.2023	ООО «Вента»	4 484 000	321	1,18
Санкт-Петербург, Елагинский пр., уч. 16 (тре-я кв. 51 Северо-Приморской части, ограниченной Ятхенной ул., Камышовою ул., Елагинским пр., Богатырским пр.)	891	Для строительства объекта общественного питания (кафе)	Ежегодная арендная плата	2 200 000	2 469	07.06.2023	ООО «Легион»	5 038 000	5 654	2,29
Санкт-Петербург, пр. Оптиков, уч. 14 (юго-восточнее пересечения с Туристской ул.)	7 107	Для хранения автотранспорта	Ежегодная арендная плата	2 650 000	373	21.06.2023	ООО «МИРОС»	4 876 000	686	1,84

Источник: https://www.ibgroup.ru/files/analytica/2023/20/land_2_2023.pdf?ysclid=lmvhyvi6iba72723943

Цена продажи участков в Ленобласти

Рисунок 5 Цена продажи участков в Ленобласти Всеволожский район

Тип

Продажа по

Аренда по

Продажа

Аренда

районам

метро

округам

районам

метро

округам

Регион

Район

Тип недвижимости

Период

Ленинградская обл

Всеволожский

Участки

1 год

Зависимость

Стоимость в валюте

Нет

☒ рубли

☐ доллары

☐ евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Ленинградская область. Земельные участки, земля. Участки. Всеволожский. Продажа. Цена за сотку



Выводы:

- За год земельные участки в Ленобласти подорожали на 26,3 процентов.
- Средняя цена за участок в регионе сейчас составляет 1,2 миллиона рублей
- Самый большой рост цен наблюдается на участки под индивидуальное жилищное строительство. Цены выросли на 28,5 процентов до 1,49 миллионов рублей.
- Если говорить о земле под сельхозназначения, то на нее в Ленобласти цены выросли еще больше. Сотка земли стала дороже на 36,8 процентов. А если на этой территории еще и разрешено строительство полноценного дома, то цена станет на 48,3 процентов выше.

4.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Оценщиком проведен анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости на рынке земельных участков Ленобласти.

Оценщик провел анализ предложений, по состоянию на 13 сентября 2023 о продаже земельных участков и выявил следующие предложения.

Таблица 13 Рынок продажи земельных участков в месте расположения объекта оценки

№	Адрес	Удаленность от КАД, км	Наличие построек на участке	Площадь земельного участка, кв.м	Категория земельного участка	Коммуникации	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Источники информации
1	Заневское г.п. д. Хирвости ул. Центральная	5	Отсутствуют	27 200	Земли С/х	По границе	14 500 000	533	https://spb.cian.ru/sale/suburban/292670236/
2	Рахьинское г.п.	29	Отсутствуют	57 000	Земли С/х	По границе	5 000 000	88	https://spb.cian.ru/sale/suburban/28

№	Адрес	Удаленность от КАД, км	Наличие построек на участке	Площадь земельного участка, кв.м	Категория земельного участка	Коммуникации	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Источник информации
									8705400/
3	Заневское г.п.	10	Отсутствуют	32 870	Земли С/х	По границе	7 450 000	227	https://spb.cian.ru/sale/suburban/288279630/
4	Рахьинское г.п.	27	Отсутствуют	382 000	Земли С/х	Электричество	51 570 000	135	https://spb.cian.ru/sale/suburban/282913292/
5	д.Малое Верево ул.Строительная	25	Отсутствуют	36 000	Земли С/х	Электричество	4 000 000	111	https://spb.cian.ru/sale/suburban/269565018/
6	д.Аропаккузи, 14	19	Отсутствуют	20 000	Земли С/х	По границе	3 050 000	153	https://spb.cian.ru/sale/suburban/285542334/
7	Молодцово	41	Отсутствуют	19 999	Земли С/х	Электричество	2 500 000	125	https://spb.cian.ru/sale/suburban/278800219/
8	Рахьинское г.п. СНТ Проба	27	Отсутствуют	100 000	Земли С/х	Электричество	10 000 000	100	https://spb.cian.ru/sale/suburban/273179642/
9	д.Аропаккузи, 14	19	Отсутствуют	20 000	Земли С/х	По границе	3 050 000	153	https://spb.cian.ru/sale/suburban/285542334/
10	п.Кобралово ул.Строительная	30	Отсутствуют	18 800	Земли С/х	По границе	1 000 000	53	https://spb.cian.ru/sale/suburban/198612824/

Источник: анализ рынка оценщиком

В качестве аналогов для расчет рыночной стоимости объектов оценки выбираются аналоги №4, №7, №9, как совпадающие по факторам местоположения, назначения и площади.

4.6. Вывод по анализу рынка:

Анализ фактических данных цен предложений земельных участков Ленобласти, Всеволожского района, проведенный на основе анализа предложений по продаже земельных участков на вторичном рынке, выявил следующее:

Таблица 14 Диапазон рыночной стоимости земельных участков

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин.из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
18800-382000	53	533	168

Источник: анализ рынка оценщиком

- о Рынок земельных участков в Ленобласти достаточно активен и продолжает развиваться;
- о Средние цены предложений вне зависимости от районирования, составляют: 950 000 -38 000 000 руб. за объект или 447 580 руб/сотку;
- о Средняя рыночная стоимость 1 кв.м во Всеволожском районе Ленобласти до внесения корректировок составляет 168 руб/кв.м

4.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов

Таблица 15 Основные ценообразующие факторы на рынке земельных участков

Ценообразующие факторы	Значение	Описание
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения;	Отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов и земель промышленности. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка.
	Земли населенных пунктов;	
	Земли промышленности и иного назначения;	
	Земли особо охраняемых территорий;	
	Земли лесного фонда;	
	Земли водного фонда;	
	Земли запаса.	
Целевое назначение земель	Под индивидуальное жилищное строительство;	Обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.
	Под ЛПХ;	
	Под сельскохозяйственное производство;	
	Под садово-огородническое хозяйство;	
	Под фермерское хозяйство;	
	Под административную застройку;	
	Под промышленную застройку;	
	Под торговые объекты;	
Вид права пользования земельным участком	Прочее.	Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости, анализируя земельный участок и рынок в целом необходимо учитывать возможность развития земельного участка, делая акцент на этой характеристике
	Собственность; Аренда; Постоянное бессрочное пользование;	

Ценообразующие факторы	Значение	Описание
		недвижимости
Размер земельного участка	Малые участки до 0.5 га;	В зависимости от целей и предпочтения использования земли
	Средние участки 0.5 - 5 га;	
	Большие участки 5 - 20 га;	
	Крупные участки свыше 50 га.	
Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	Газоснабжение; Электроснабжение; Теплоснабжение; Водоснабжение; Канализация	Участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже
Наличие дополнительных улучшений	Наличие ж/д подъезда; ландшафтный дизайн и т.п.	В зависимости от целей и предпочтения использования земли
Состояние подъездных путей	Круглогодичный подъезд, асфальтированная дорога; грунтовая дорога; сезонный подъезд и т.п.	

Источник информации: анализ Оценщика

Качество передаваемых прав

Цена сделки всегда зависит от передаваемых имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных.

Условия финансирования

Фактор «Условия финансирования» учитывает условия проведения сделки (ипотека, традиционная форма, прямая продажа, встречная покупка). Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием ипотечного кредита с процентной ставкой, ниже рыночной. Или оплата осуществляется наличными. При этом процентная ставка, как правило, ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

К нерыночным финансовым схемам относят оплату в рассрочку. Согласно такой схеме заключается кредитный договор, и покупатель выплачивает периодические платежи продавцу и получает юридическое право собственности только после выплаты последней части кредита. Для таких схем, как правило, характерны более низкие процентные ставки по кредитам. Ставки ниже рыночных иногда получают крупные компании с хорошей финансовой репутацией.

При анализе данного фактора рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта. При этом возможны варианты:

Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

Условия продажи

Поправки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цены сделки. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или

родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены.

Изменение цен во времени

При сравнении продажи объектов во времени может наблюдаться изменение цен предложения в результате сезонных, циклических и экономических колебаний. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

5.1. Этапы проведения оценки

В соответствии с ФСО III «Процесс оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- 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 или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки

Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление Заключения об оценке.

5.2. Обоснование выбора подходов к оценке

В соответствии со статьей 1 ФСО IV "Задание на оценку", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

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

Сравнительный подход

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

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

Метод сравнения продаж предполагает сравнение ценообразующих характеристик оцениваемого объекта и отобранных на рынке аналогов. При анализе рынка основными должны считаться следующие элементы сравнения: передаваемые права на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, расходы, произведенные непосредственно после покупки, условия рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, использование, компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости. При выявлении различий в цену объектов-аналогов вносятся корректировки. Для расчета и внесения поправок используются следующие методы: метод, основанный на анализе парных продаж; экспертный метод расчета и внесения корректировок; статистический метод. Поправки, как в денежном, так и в процентном выражении. В результате определяется скорректированная стоимость объекта-аналога, приведенного к ценообразующим характеристикам оцениваемого объекта.

Метод соотношения цены и дохода основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соотношение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке конкретного объекта недвижимости. В зависимости от вида приносимого недвижимостью дохода используется валовой рентный мультипликатор и общий коэффициент капитализации. Показатель валового рентного мультипликатора отражает соотношение цены продажи и валового дохода объекта недвижимости, общий коэффициент капитализации - чистого операционного дохода сопоставимого аналога к его цене.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются. Основным преимуществом сравнительного подхода является то, что Оценщик ориентируется на цены купли-продажи объектов-аналогов (цены сделок или предложений).

Сравнительный подход к оценке жилых помещений объединяет несколько практических методов оценки.

Независимо от используемого метода обобщенная схема оценки включает следующие этапы:

- о анализ рынка и его сегмента, к которому относится объект оценки;
- о сбор и регистрация текущей рыночной информации об объектах, которые могут быть признаны аналогами по отношению к оцениваемому объекту;
- о проверку достоверности собранной информации и отсеивание не надежных сведений
- о выбор метода оценки и расчет стоимости оцениваемого объекта.

В данном подходе стоимость определяется рынком, т.к. Оценщик ограничивается только внесением корректировок.

При определении рыночной стоимости объекта оценки целесообразно применение сравнительного подхода, т.к. выполняются его главные условия применимости: наличие рынка, открытость рынка и доступность информации, необходимой Оценщику.

На основании вышеизложенного, а также на основании ограниченной информативности по объектам оценки, Оценщик применил сравнительный подход к определению средней рыночной стоимости земли в местах расположения объектов оценки.

Затратный подход

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

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Затратный подход основан на принципе замещения.

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

- новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

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

В данной связи, Оценщик принял решение не применять затратный подход.

Доходный подход

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

Согласно пункт 1 ФСО IV "Задание на оценку", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200 доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать Отчет о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Ввиду того, что достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы отсутствует, Использование доходного подхода невозможно.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.24 ФСО III «Процесс оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик отказался от применения доходного подхода к определению рыночной стоимости объектов оценки.

5.3. Расчет рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом методом сравнения продаж

Методология подхода

Сравнительный подход основан на использовании рыночных цен сделок (или предложений) с объектами-аналогами, т.е. сходными с оцениваемым объектом назначением, конструкцией имеющими близкие значения основных параметров. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Метод сравнения с аналогичным объектом включает два случая: сравнения с близким аналогом, не имеющим параметрических отличий от оцениваемого объекта, и сравнения с аналогом, имеющим параметрические и небольшие конструктивные отличия от оцениваемого объекта.

Метод направленных качественных корректировок применяется в случае, когда при оценке нужно внести много корректировок на различие параметров или характеристик, а "цены" параметров и коэффициенты торможения трудно или невозможно определить из-за недостатка информации. При этом определяется только направленность воздействия корректировки на стоимость (цену), подразделяя все корректировки на два вида: повышающие и понижающие стоимость (цену). Данный метод позволяет учесть также корректировки, связанные с различием сравниваемых объектов по качественным характеристикам, не поддающимся количественному выражению, и по наличию дополнительных устройств.

Метод расчета по удельным показателям и корреляционно-регрессионным моделям полезностного типа предполагает построение модели регрессии, показывающей зависимость стоимости (цены) от одного или нескольких параметров, которые отражают факторы полезности: назначение, качество, производительность, конструктивные особенности и наличие дооснащения, у объектов одного класса. С учетом особенностей оцениваемого объекта могут разрабатываться регрессионные модели: парные и многофакторные, линейные и нелинейные.

Учитывая то, что вторичный рынок недвижимости на дату оценки достаточно развит и информационно доступен, Оценщик применил сравнительный подход, воспользовавшись при этом методом сравнения с аналогичным объектом.

5.3.1. Определение рыночной стоимости земельного участка КН № 47:07:0957007:3, земельного участка КН № 47:07:0957007:6, расположенных по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, уч. Гладкое-Рахья сравнительным подходом

Применение метода сравнительного анализа продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- 1) Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
- 2) Определение подходящих единиц сравнения 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) Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

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

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с недвижимостью.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо определить весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объекта оценки по формуле:

Расчет удельного веса каждого аналога производился по следующим формулам:

$$B_{уді} = \frac{x_i}{\sum x_i}, \text{ где:}$$

Вуді – вес аналога в зависимости от отклонения первоначальной цены от скорректированной;

xi определяется по формуле:

$$x_i = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{|C_i - C_{икор}|}{|C_i|}}{\frac{|C_i - C_{икор}|}{|C_i|}}, \text{ где}$$

Ці – цена i-ого аналога до внесения корректировок;

Цікорр – цена i-ого аналога после внесения корректировок.

Определение рыночной стоимости объекта оценки производится по формуле:

$$P = K1 \times S1 + K2 \times S2 + \dots + Ki \times Si, \quad \text{где}$$

P – рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м;

Расчет рыночной стоимости

Выборка объектов-аналогов, отобранных для дальнейшего анализа и расчетов в рамках сравнительного подхода, представляет собой информационную базу с указанием цен предложений аналогичных с оцениваемыми жилыми квартирами, предлагаемых на рынке вторичной недвижимости. Проведенный Оценщиком анализ предложений о продаже земельных участков в Ленобласти, Всеволожский р-н, размещенных на сайтах ведущих риэлтерских организаций, показал, что абсолютно идентичные объекты на момент оценки отсутствуют. Тем не менее, Оценщиком были отобраны наиболее сопоставимые объекты (текущее предложение), которые по ряду характеристик достаточно близки к оцениваемому объекту недвижимости. Поскольку цена предлагаемых к продаже объектов недвижимости зачастую представляет собой совокупную величину за весь объект недвижимости, Оценщик использовал в расчетах цену одного кв. м сопоставимых объектов.

Для дальнейшего сравнительного анализа объекта оценки и каждого из объектов-аналогов Оценщиком были выбраны следующие элементы сравнения:

- условия финансирования;
- дата предложения;
- местоположение;
- состояние;
- общая площадь;
- инженерные коммуникации и т.д.

Проведенный анализ объектов оценки, изучение Оценщиком сегмента рынка, к которому относятся объект оценки, позволили сделать вывод о том, что приведенные выше элементы сравнения достаточны для проведения сравнительного анализа объектов оценки и каждого объекта-аналога. Использование других единиц сравнения не приведет к изменению стоимости, следовательно, их использование нецелесообразно. Порядок внесения поправок основан на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между объектом оценки и сопоставимым объектом.

Анализ и обоснование выбора элементов и единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения.

Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м/1 сот. земельного участка.

Можно выделить пять основных критериев выбора единицы сравнения:

- о Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- о Тексты объявлений предложений о продаже недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.
- о Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- о Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».
- о Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

В результате исследование рынка и сбора информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, сопоставимых с объектом оценки, были получены данные о выставленных на продажу объектах, выбраны три наиболее сопоставимых по физическим характеристикам объекты, описание которых представлено в таблице ниже.

Таблица 16 Описание выбранных объектов-аналогов

Характеристики (элементы сравнения)	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Ленобласть, Всеволожский р-н., Рахьинское г.п.	Ленобласть,, Кировское г.п., д. Молодцово	Ленобласть,, Ломоносовский р-н., д.Аропаккузи,14
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип сделки	Предложение	Предложение	Предложение
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023
Удаленность от КАД	27	41	19
Категория земель	С/Х	С/Х	С/Х
Разрешенное использование земельного участка	С/Х	С/Х	С/Х
Общая площадь, кв. м	382 000	19 999	20 000

Характеристики (элементы сравнения)	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие (отсутствие) коммуникаций			
Электроснабжение	Да	Да	Нет
Газоснабжение/теплоснабжение	Нет	Нет	Нет
Водопровод	Нет	Нет	Нет
Канализация	Нет	Нет	Нет
Характеристика транспортной доступности	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Цена предложения, руб.	51 570 000	2 500 000	3 050 000
Цена предложения, руб./кв. м	135	125	153
Источник информации	https://spb.cian.ru/sale/suburban/282913292/	https://spb.cian.ru/sale/suburban/278800219/	https://spb.cian.ru/sale/suburban/285542334/

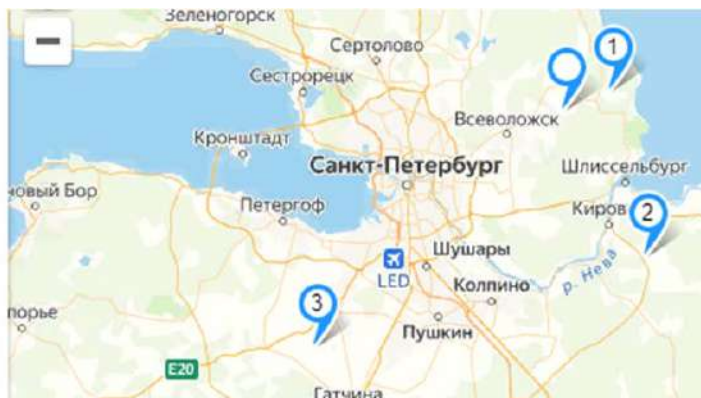
Источник: анализ рынка оценщиком

Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов отмечено на представленном ниже фрагменте карты.

Рисунок 6

Список объектов

- ③ Ленинградская область, Ломоносовский ра...
- ① Ленинградская область, Всеволожский рай...
- ② Ленинградская область, Кировское городс...
- Ленинградская область, Всеволожский рай...



Источник информации: https://yandex.ru/map-constructor/?from=maps_login

Метка без номера- объект оценки; Метки №№1-3 – объекты аналоги

Расчёт рыночной стоимости Объекта оценки приведен в таблице ниже.

Таблица 17

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристики месторасположения объекта				
Область	Ленобласть	Ленобласть	Ленобласть	Ленобласть
Район	Всеволожский	Всеволожский	Кировское г.п.	Ломоносовский
Адрес	уч. Гладкое-Рахья	Рахьинское г.п.	Молодцово	д.Аропаккузи,14
Расстояние до КАД, км	25	27	41	19
Состав передаваемых прав на объект				
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики				

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие построек на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Площадь имеющихся построек, кв.м	-	-	-	-
Площадь земельного участка, кв.м	364 806	382 000	19 999	20 000
Коммуникации	Электричество	Электричество	Электричество	По границе
Экономические характеристики				
Вид разрешенного использования	С/Х	С/Х	С/Х	С/Х
Стоимостные характеристики				
Цена предложения, руб.	-	51 570 000	2 500 000	3 050 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	135	125	153
Торг	-	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Источник информации				
Источник информации		https://spb.cian.ru/sale/suburban/282913292/	https://spb.cian.ru/sale/suburban/278800219/	https://spb.cian.ru/sale/suburban/285542334/
Корректировка на имущественные права				
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	135	125	153
Корректировка на условия финансирования				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	135	125	153
Корректировка на условия продажи (предложения)				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	135	125	153
Корректировка на условия рынка				
Дата предложения	13 сентября 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Торг	-	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Коэффициент корректировки	-	0,838	0,838	0,838
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	113	105	128
Корректировка на вид использования				
Вид разрешенного	С/Х	С/Х	С/Х	С/Х

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
использования				
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	113	105	128
Характеристики месторасположения объекта				
Адрес	уч. Гладкое-Рахья	Рахьинское г.п.	Молодцово	д.Аропаккузи,14
Расстояние до КАД,км	25	27	41	19
Коэффициент корректировки		1,00	1,20	0,91
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	113	126	116
Корректировка на различие физических характеристик (относительные корректировки)				
Площадь земельного участка КН №47:07:0957007:3, кв.м	364 806	382 000	19 999	20 000
Коэффициент корректировки	-	1,00	0,71	0,71
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	113	89	82
Площадь земельного участка КН №47:07:0957007:6, кв.м	276 604	382 000	19 999	20 000
Коэффициент корректировки	-	1,04	0,73	0,73
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	121	92	85
Коммуникации	Электричество	Электричество	Электричество	По границе
Коэффициент корректировки на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,08
Скорректированная цена предложения для земельного участка КН №47:07:0957007:3, руб./сот.		118	92	92
Удельный вес аналога	-	0,6547	0,1686	0,1766
Скорректированная цена предложения для земельного участка КН №47:07:0957007:6, руб./сот.		121	92	91
Удельный вес аналога		0,5655	0,2121	0,2224
Взвешенная стоимость оцениваемого земельного участка КН №47:07:0957007:3, руб./кв. м	105			
Стоимость земельного участка КН №47:07:0957007:3, в рамках сравнительного подхода, руб. НДС не облагается	38 305 000			
Взвешенная стоимость оцениваемого земельного участка КН №47:07:0957007:6,	108			

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
руб./кв. м				
Стоимость земельного участка КН №47:07:0957007:6, в рамках сравнительного подхода, руб. НДС не облагается		29 873 000		

Источник: расчет оценщика

Согласно ст. 146 п.2 пп.6 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков и долей в них НДС не облагаются.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка КН №47:07:0957007:3, расположенного по адресу: Ленобласть, Всеволожский район, д уч. Гладкое-Рахья, на дату оценки, полученная сравнительным подходом с учетом округления, составляет:

38 305 000 (Тридцать восемь миллионов триста пять тысяч) рублей без учета НДС

Рыночная стоимость земельного участка КН №47:07:0957007:6, расположенного по адресу: Ленобласть, Всеволожский район, д уч. Гладкое-Рахья, на дату оценки, полученная сравнительным подходом с учетом округления, составляет:

29 873 000 (двадцать девять миллионов восемьсот семьдесят три тысячи) рублей без учета НДС

Обоснование внесенных корректировок

1. Вид права

Оцениваемые земельные участки представлены на праве собственности, так же как объекты-аналоги №1, №2, №3, корректировки на вид передаваемых прав не вводятся.

2. Условия финансирования

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами №1 - №3 и оцениваемыми участками одинаковы, следовательно, величина поправки равна нулю.

3. Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов №1 - №3 и оцениваемых земельных участков одинаковы (публичная оферта), следовательно, величина поправки равна нулю.

4. Дата предложения (изменение цен во времени)

Дата проведения оценки – 13 сентября 2023 г. Дата предложений объектов-аналогов актуальна на дату оценки. Учитывая вышеизложенное, величина необходимой корректировки принята равной нулю.

5. Разница между ценой предложения и ценой сделки

Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке земель Московской области, которые, как правило, происходят по более низким ценам. По данным справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки» под редакцией Л.А. Лейфера, уровни уторгования на объекты недвижимости представлены следующие:

Таблица 18 Значения скидки на торг на активном рынке для ЗУ сельхозназначения

Скидка на торг, %	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Г. Москва	12,5%	6,7%	18,3%
Г. Санкт-Петербург	19,6%	7,5%	31,8%
Города миллионники (кроме Москвы и СПб)	14,5%	10,8%	18,3%

Скидка на торг, %	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Города с населением 500-1000 тыс.чел. и уровнем дохода выше среднего	8,83%	1,3%	16,3%
Города с населением 500-1000 тыс.чел. и уровнем дохода ниже среднего	14,0%	9,7%	18,3%
Города с населением до 500 тыс.чел. и уровнем дохода ниже среднего	16,2%	9,7%	22,6%
Города с населением до 500 тыс.чел. и уровнем дохода выше среднего	10,0%	н/д	н/д

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки»

В виду достаточного количества предложений по продаже земельных участков сельхоз назначения в Ленобласти, Оценщик счел целесообразным для объектов-аналогов №1 - №3 ввести корректировку на торг в размере -16,2% (среднее значение расширенного интервала Активного рынка), для каждого аналога.

6. Корректировка на местоположение

Важным ценообразующим фактором, влияющим на стоимость земельных участков, является местоположение. В процессе оценки, Оценщик тщательно проанализировал характеристики местоположения оцениваемого объекта, а также объектов-аналогов.

Для Ленобласти, которая характеризуется особенностями ценообразования на рынке недвижимости в целом, и на рынке земельных участков в частности, одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость, является удаленность (в км) от КАД.

Оцениваемый объект и объекты-аналоги отличаются между собой по характеристикам местоположения. Требуется введение корректировку по данному фактору.

Корректировка определялась на основании анализа, проведенного специалистами Приволжского центра финансового консалтинга и оценки и представленного в справочнике - «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки», под ред. Лейфер Л.А., 2022 г.

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{расст_до_МКАД / КАД}} = \left(\frac{L_{\text{ОО}}}{L_{\text{ОА}}} \right)^k, \text{ где:}$$

$K_{\text{расст_до_МКАД}}$ – коэффициент корректировки на расстояние до КАД

$L_{\text{ОО}}$ - расстояние от объекта оценки до КАД, км

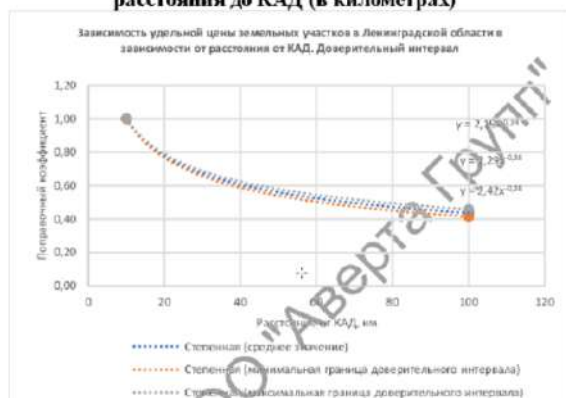
$L_{\text{ОА}}$ - расстояние от объекта аналога до КАД, км

K – коэффициент торможения

Построение линии тренда зависимости удельной цены от удаленности от КАД выявило коэффициенты торможения:

Рисунок 7 Удаленность от КАД

Зависимость стоимости земельных участков, расположенных в Ленинградской области, от расстояния до КАД (в километрах)



Источник: Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки», под ред. Лейфер Л.А., 2022 г

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 19 Расчет корректировки на местоположение объекта

Показатель	Объект-оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность объекта от КАД в км	25	27	41	19
Зависимость стоимости объекта от площади	$y = 2,29 * x^{(-0,36)}$			
Значение коэффициента	0,7187	0,7201	0,6015	0,7934
Значение корректировки	0,72	1,00	1,20	0,91

Источник: расчет оценщика

7. Категория/вид разрешенного использования земельного участка

Категория оцениваемого земельного участка – земли сельхоз назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования. Объекты-аналоги №1 - №3 имеют аналогичную категорию земель и сопоставимый вид разрешенного использования, корректировки на вид разрешенного использования не вводятся.

8. Корректировка на величину земельного участка

Как правило, большие по площади объекты продаются дешевле при пересчете за единицу площади (1 кв. м), чем объект меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь оцениваемого объекта.

формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o / S_a) \cdot n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

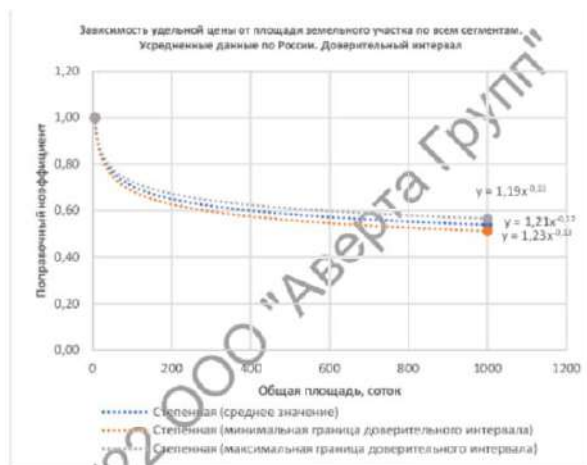
S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

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

n – коэффициент торможения.

Корректировка на площадь вводилась на основании аналитических данных, проведенных специалистами Приволжского центра финансового консалтинга и оценки и представленного в справочнике - «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки», под ред. Лейфер Л.А., 2022 г.

Рисунок 8 Коэффициент торможения.



Источник: Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки», под ред. Лейфер Л.А., 2022 г

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 20 Расчет корректировки на фактор масштаба объекта КН № 47:07:0957007:3

Показатель	Объект-оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта	364806	382000	19999	20000
Зависимость стоимости объекта от площади	$y = 1,21 \cdot x^{-0,12}$			
Значение коэффициента	0,2602	0,2588	0,3687	0,3687
Значение корректировки	0,260	1,00	0,71	0,71

Источник: расчет оценщика

Таблица 21 Расчет корректировки на фактор масштаба объекта КН № 47:07:0957007:6

Показатель	Объект-оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта	276604	382000	19999	20000
Зависимость стоимости объекта от площади	$y = 1,21 \cdot x^{-0,12}$			
Значение коэффициента	0,2690	0,2588	0,3687	0,3687
Значение корректировки	0,27	1,04	0,73	0,73

Источник: расчет оценщика

9. Наличие инженерных коммуникаций

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Объект оценки имеет проведенное в границы участка электроснабжение. По данному фактору ему соответствуют аналоги №1, №2.

Объект аналог №3 представлен на рынке с коммуникациями, проходящими по границе участка.

Корректировка вносится на основании данных - «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки», под ред. Лейфер Л.А., 2022 г. и составляет величину: для Аналога №3-1,08.

Таблица 22 Величина корректировки на наличие инженерных коммуникаций

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
---------------------------	------------------	------------------------

Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,92	0,87	0,96

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2023. Земельные участки», под ред. Лейфер Л.А., 2023 г

При взвешивании объектов-аналогов Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

Для согласования результатов расчета использовались весовые коэффициенты, которые определялись по зависимости:

$$K_i = \frac{B_i}{B_c}; B_i = \left(1 - \frac{P_i}{P_c}\right); B_c = \sum_{i=1}^n B_i; P_c = \sum_{i=1}^n P_i$$

где:

K_i – весовой коэффициент i -го результата;

B_i – вес i -го результата;

B_c – сумма весов результатов;

P_i – величина валовой корректировки i -го результата;

P_c – сумма величин валовых корректировок результатов.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ. РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с ФСО №7 "В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

Целью согласования результатов, обычно получаемых с помощью различных методов, является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого метода в оценке объекта определяются по следующим критериям:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
- Качество и обширность исходной информации, на основе которой проводится анализ;
- Способность используемых методов учитывать конъюнктурные колебания и стоимости денежных средств;
- Способность учитывать специфические характеристики объекта.

Для окончательного согласования результатов оценки определены весовые коэффициенты результатам оценки, полученным по каждому из трех подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Оценка рыночной земельного участка КН № 47:07:0957007:3, земельного участка КН № 47:07:0957007:6, расположенных по адресу: Ленобласть, Всеволожский район, уч. Гладкое-Рахья, выполнена с использованием Сравнительного подхода, которому присваивается вес 100%.

Таблица 23

	Средняя рыночная стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Рыночная стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость, полученная доходным подходом, руб.	Итоговая средняя рыночная стоимость, руб.
	Весовые коэффициенты			
	-	1,0		
земельный участок КН № 47:07:0957007:3, расположенный по адресу: Ленобласть, Всеволожский район, уч. Гладкое-Рахья	38 305 000	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ	38 305 000
земельный участок КН № 47:07:0957007:6, расположенный по адресу: Ленобласть, Всеволожский район, уч. Гладкое-Рахья	29 873 000	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ	29 873 000
Итого:				68 178 000

Источник: расчет оценщика

7. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном Отчете об оценке, Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость земельного участка КН № 47:07:0957007:3, расположенный по адресу: Ленобласть, Всеволожский район, уч. Гладкое-Рахья, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 13.09.2023г., составляет, округленно:

38 305 000 (Тридцать восемь миллионов триста пять тысяч) рублей;

земельного участка КН № 47:07:0957007:6, расположенный по адресу: Ленобласть, Всеволожский район, уч. Гладкое-Рахья, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 13.09.2023г., составляет, округленно:

29 873 000 (Двадцать девять миллионов восемьсот семьдесят три тысячи) рублей

Настоящие выводы о стоимости необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Заключения. Оценка проведена, Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Оценщик считает необходимым отметить, что согласно законодательству и нормативно-правовым актам в области оценочной деятельности рыночная стоимость объекта оценки может быть рекомендованной для целей совершения сделки с объектом, если с даты составления Заключения об оценке до даты совершения сделки с объектом или даты представления публичной оферты произошло не более 6 месяцев.

Генеральный директор

ООО «Эксон Солюшнс»

Оценщик



А.А. Чаганова

И.М.Новикова

8. ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ (СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ)

Лицо, нижеподписавшееся, являясь профессиональным оценщиком, настоящим удостоверяет, что:

Все факты, изложенные в настоящем Заключении, Оценщиком проверены. Приведенные в Заключении факты, на основе которых проводились анализ, предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и профессиональных навыков, и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика.

В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего Заключения, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Заключения владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.

В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика. Не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.

Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью, по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.

Исполнитель (юридическое лицо, с которым оценщик заключил договор) не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки.

Анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет об оценке объекта оценки составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными Министерством экономического развития РФ.

В ходе подготовки Заключения об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.

Результат оценки признается действительным на дату оценки.

Генеральный директор

ООО «Эксон Солюшнс»

Оценщик



А.А. Чаганова

И.М.Новикова