



**ИНСТИТУТ
ОЦЕНКИ**

**Общество с ограниченной ответственностью
«Институт независимой оценки, экспертизы и
права»**

ИНН\КПП 1327006179\132601001 ОГРН 1081327000556
Юридический/почтовый адрес: 430005, РМ, г.Саранск, ул.
Б.Хмельницкого, д. 59, помещение 1а
сайт: <http://expert-saransk.ru/> e-mail: expert13-saransk@yandex.ru

«УТВЕРЖДАЮ»:

Директор ООО «Институт
независимой оценки, экспертизы и права»

/Ламзин Е. В./

06.05.2026

ОТЧЕТ № ОЦ38-2026

«Отчет об оценке рыночной стоимости объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке, находящегося по адресу: г. Санкт-Петербург, Карпатская улица, участок 1, (южнее дом 14, корпус 1 литера А по Карпатской улице)»

Дата определения стоимости: 24.04.2026

Дата составления отчета: 06.05.2026

Заказчик: ООО «Баркас»

Саранск, 2026 г.

Сопроводительное письмо

Конкурсному управляющему,
ООО «Баркас» Барановой Е.О.

Уважаемая Елена Олеговна!

На основании задания на оценку (Приложение к Договору № ОЦ38-2026 от 24.04.2026, Оценщик произвел определение стоимости Объекта оценки с учетом указанных ниже параметров и подготовил «Отчет об оценке рыночной стоимости объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке, находящегося по адресу: г. Санкт-Петербург, Карпатская улица, участок 1, (южнее дом 14, корпус 1 литера А по Карпатской улице)» № ОЦ38-2026.

Объектом оценки является: объект незавершенного строительства, расположенный на земельном участке находящиеся по адресу: г. Санкт-Петербург, Карпатская улица, участок 1, (южнее дом 14, корпус 1 литера А по Карпатской улице).

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:

- Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта незавершенного строительства 85%, (кадастровый номер 78:13:0007470:1741), проектируемое назначение: 6.3. Сооружения рыбозаводческие, площадь застройки 1457,8 кв.м, местоположение: г. Санкт-Петербург, Карпатская улица, участок 1, (южнее дом 14, корпус 1 литера А по Карпатской улице);
- Земельный участок расположен по адресу: Санкт-Петербург, Карпатская ул., уч.1 (южнее дома 14 корп.1 лит. А по Карпатской улице) площадью 5351 кв.м с кадастровым номером 78:7470:24.

Вид определяемой стоимости — рыночная стоимость.

Дата оценки — 24.04.2026 .

Цель оценки: определение рыночной стоимости объектов оценки для дальнейшей реализации в рамках процедуры конкурсного производства в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Баркас» (ИНН 7816453819, ОГРН 1089848030799).

Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа предоставленной Заказчиком информации об имуществе, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых ограничений и допущений.

Проведенная оценка, в нашем представлении, полностью соответствует условиям, предписанным заданием на оценку, требованиям действующего законодательства РФ в области оценочной деятельности. С учетом всех допущений и ограничительных условий, изложенных в тексте отчета об оценке, итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату оценки - 24.04.2026 (НДС не облагается)¹ составила:

201 600 000 (Двести один миллион шестьсот тысяч) рублей.

Результаты расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов отдельно по каждой позиции на дату оценки представлены в таблицах далее.

Таблица 1. Итоговая величина рыночной стоимости пообъектно

| №п/п | Наименование объекта | Рыночная стоимость, руб. |
|--------|--|--------------------------|
| 1 | Земельный участок расположен по адресу: Санкт-Петербург, Карпатская ул., уч.1 (южнее дома 14 корп.1 лит. А по Карпатской улице) площадью 5351 кв.м с кадастровым номером 78:7470:24 | 52 971 000 |
| 2 | Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта незавершенного строительства 85%, (кадастровый номер 78:13:0007470:1741), проектируемое назначение: 6.3. Сооружения рыбозаблюдательные, площадь застройки 1457,8 кв.м., местоположение: г. Санкт-Петербург, Карпатская улица, участок 1, (южнее дом 14, корпус 1 литера А по Карпатской улице) | 148 629 000 |
| Итого: | | 201 600 000 |

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,
Директор ООО «Институт независимой
оценки, экспертизы и права»

Ламзин Е. В.

¹Подп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, см. раздел 5.2 «Иные существенные допущения» настоящего отчета»

Оглавление

| | |
|--|----|
| 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ..... | 6 |
| 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ..... | 8 |
| 2.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ..... | 8 |
| 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКАХ И ИСПОЛНИТЕЛЕ..... | 12 |
| 3.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ..... | 12 |
| 3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ЛАМЗИН Е.В.)..... | 12 |
| 3.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ..... | 13 |
| 4. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ..... | 15 |
| 4.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ, И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 15 |
| 4.2 ПРОЧИЕ ДОКУМЕНТЫ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ..... | 15 |
| 5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ..... | 17 |
| 5.1 СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ..... | 17 |
| 5.2 ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ..... | 17 |
| 5.3 ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С РАЗДЕЛОМ III ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ «ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ (ФСО III)», УТВЕРЖДЕННОГО ПРИКАЗОМ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ ОТ 14 АПРЕЛЯ 2022 Г. № 200..... | 19 |
| 5.4 ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, РАСПРОСТРАНЕНИЕ И ПУБЛИКАЦИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ СЛУЧАЕВ, УСТАНОВЛЕННЫХ НОРМАТИВНЫМИ ПРАВОВЫМИ АКТАМИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ..... | 19 |
| 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 20 |
| 6.1 ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 20 |
| 6.2 АНАЛИЗ ПРАВ И ОБРЕМЕНЕНИЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 20 |
| 6.3 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 23 |
| 6.4 ОПИСАНИЕ КАЧЕСТВЕННЫХ И КОЛИЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 26 |
| 7. АНАЛИЗ РЫНКА И ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ..... | 33 |
| 7.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ..... | 33 |
| 7.2 АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ..... | 33 |
| 7.3 АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГА..... | 37 |
| 7.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ..... | 38 |
| 7.5 АНАЛИЗ РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ..... | 39 |
| 7.6 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ..... | 46 |
| 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ..... | 52 |
| 8.1 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 52 |
| 9. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ..... | 54 |
| 9.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ..... | 54 |
| 9.2 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД..... | 54 |
| 9.3 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД..... | 54 |
| 9.4 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД..... | 55 |
| 9.5 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО-СВОБОДНОГО..... | 55 |

| | |
|---|----|
| 9.6 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА..... | 56 |
| 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 59 |
| 10.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ..... | 59 |
| 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ..... | 77 |
| 11.1 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ..... | 77 |
| 11.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА СПОСОБА СОГЛАСОВАНИЯ..... | 77 |
| 11.3 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ВЕСОВ, ПРИСВАИВАЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТАМ ПОДХОДОВ..... | 77 |
| 11.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 77 |
| 12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 79 |

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

| | | | |
|--|---|---|--------------------|
| Основание для проведения оценки | Договор № ОЦ38-2026 от 24.04.2026 | | |
| Порядковый номер отчета и дата составления | № ОЦ38-2026 от 06.05.2026 | | |
| Заказчик | ООО «Баркас» | | |
| Исполнитель | ООО «Институт независимой оценки, экспертизы и права» | | |
| Оценщик | Ламзин Е.В. | | |
| Вид стоимости | рыночная стоимость | | |
| Дата оценки | 24.04.2026 | | |
| Цель оценки | определение рыночной стоимости объектов оценки для дальнейшей реализации в рамках процедуры конкурсного производства в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Баркас» (ИНН 7816453819, ОГРН 1089848030799) | | |
| Период проведения оценочных работ | 24.04.2026 – 06.05.2026 | | |
| Общая информация, идентифицирующая объект оценки | | | |
| Объект оценки | объект незавершенного строительства, расположенный на земельном участке находящемся по адресу: г. Санкт-Петербург, Карпатская улица, участок 1, (южнее дом 14, корпус 1 литера А по Карпатской улице) | | |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей | <p>- Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта незавершенного строительства 85%, (кадастровый номер 78:13:0007470:1741), проектируемое назначение: 6.3. Сооружения рыбопереработочные, площадь застройки 1457.8 кв.м., местоположение: г. Санкт-Петербург, Карпатская улица, участок 1, (южнее дом 14, корпус 1 литера А по Карпатской улице);</p> <p>- Земельный участок расположен по адресу: Санкт-Петербург, Карпатская ул., уч.1 (южнее дома 14 корп.1 лит. А по Карпатской улице) площадью 5351 кв.м с кадастровым номером 78:7470:24</p> | | |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | <i>Имущественные (оцениваемые) права</i> | <p>- право собственности в отношении объекта незавершенного строительства принадлежит ООО «Баркас».</p> <p>- право временного владения и пользования на земельный участок принадлежит ООО «Баркас» на условиях договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях № 21/ЗКС000057 от 20.06.2005</p> | |
| | <i>Ограничения (обременения) этих прав</i> | Не зарегистрировано | |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке | | | |
| № п/п | Подход | Стоимость, руб. | Вес подхода |
| 1 | Затратный подход | 201 562 904 | 100% |
| 2 | Доходный подход | Не применялся | 0% |
| 3 | Сравнительный подход | Не применялся | 0% |
| Согласованная стоимость объекта оценки, руб. | | | 201 562 904 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб., округленно | | | 201 600 000 |
| Итоговая величина стоимости объекта оценки | | | |
| <p>С учетом всех допущений и ограничительных условий, изложенных в тексте Отчета об оценке, итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки: объекта незавершенного строительства расположенного на земельном участке, находящегося по адресу: г. Санкт-Петербург, Карпатская улица, участок 1, (южнее дом 14, корпус 1 литера А по Карпатской улице), на дату оценки - 24.04.2026</p> | | | |

(НДС не облагается)² составила:

201 600 000 (Двести один миллион шестьсот тысяч) рублей.

Результаты расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов отдельно по каждой позиции на дату оценки представлены в таблицах далее.

| №п/п | Наименование объекта оценки | Рыночная стоимость, руб. |
|---|---|--------------------------|
| 1 | Земельный участок расположен по адресу: Санкт-Петербург, Карпатская ул., уч.1 (южнее дома 14 корп.1 лит. А по Карпатской улице) площадью 5351 кв.м с кадастровым номером 78:7470:24 | 52 971 000 |
| 2 | Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта незавершенного строительства 85%, (кадастровый номер 78:13:0007470:1741), проектируемое назначение: 6.3. Сооружения разведочные, площадь застройки 1457,8 кв.м., местоположение: г. Санкт-Петербург, Карпатская улица, участок 1, (южнее дом 14, корпус 1 литера А по Карпатской улице) | 148 629 000 |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости | <p>Итоговая стоимость не может быть использована иначе, чем в соответствии с целями, задачами и предполагаемым использованием, определенными Договором № ОЦ38-2026 от 24.04.2026.</p> <p>Итоговая стоимость является действительной исключительно на дату оценки. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации в соответствии со ст. 12. Федерального закона от 24.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p> <p>Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения рыночных условий (социальных, экономических, юридических, природных и иных), которые в дальнейшем могут повлиять на величину рыночной стоимости Объекта оценки.</p> | |

²Подп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, см. раздел 5.2 « Иные существенные допущения» настоящего отчета»

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Исследования, суждения и расчеты, приведенные в Отчете, соответствуют заданию на оценку, составленному Заказчиком оценки, к Договору (в тексте Отчета именуется— заданием на оценку).

Содержательная часть задания на оценку, дополненная необходимыми пояснениями, анализом и дополнительными сведениями, приведена ниже.

2.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

| | |
|--|--|
| Объект оценки | Объект незавершенного строительства расположенный на земельном участке находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Карпатская улица, участок 1, (южнее дом 14, корпус 1 литера А по Карпатской улице) |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей | - Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта незавершенного строительства 85%, (кадастровый номер 78:13:0007470:1741), проектируемое назначение: б.3. Сооружения рыбопромысловые, площадь застройки 1457.8 кв.м., местоположение: г. Санкт-Петербург, Карпатская улица, участок 1, (южнее дом 14, корпус 1 литера А по Карпатской улице); |
| | - Земельный участок расположен по адресу: Санкт-Петербург, Карпатская ул., уч.1 (южнее дома 14 корп.1 лит.А по Карпатской улице) площадью 5351 кв.м с кадастровым номером 78:7470:24 |
| Существующие имущественные права на объект оценки: | - право собственности в отношении объекта незавершенного строительства принадлежит ООО «Баркас». |
| | - право временного владения и пользования на земельный участок принадлежит ООО «Баркас» на условиях договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях № 21/ЗКС000057 от 20.06.2005 |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав: | Обременений и ограничения прав: не зарегистрировано |
| Обладатель оцениваемых прав: | Общества с ограниченной ответственностью «Баркас» (ИНН 7816453819, ОГРН 1089848030799) |
| Цель оценки (необходимость проведения оценки) ³ : | определение рыночной стоимости объектов оценки для дальнейшей реализации в рамках процедуры конкурсного производства в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Баркас» (ИНН 7816453819, ОГРН 1089848030799) |
| Соблюдение требований законодательства России: | Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» |
| Вид стоимости (предпосылки стоимости): | Рыночная стоимость |
| | Предпосылки стоимости: |
| | - предполагается сделка с объектом; |
| | - участники сделки или пользователи объекта являются определенными лицами (основной акционер и его аффилированные лица); |
| | - дата оценки: 24.04.2026 |
| | - предполагаемым использованием объекта является текущее использование; |
| | - характер сделки: добровольная сделка в типичных условиях. |
| Дата оценки: | «24» апреля 2026 г. |
| Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки: | «24» апреля 2026 г. |
| Период (срок) проведения работ по оценке: | «24» апреля 2026 г. – 06.05.2026 г. |

³С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

| | |
|---|--|
| Объект оценки | Объект незавершенного строительства расположенный на земельном участке находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Карпатская улица, участок 1, (южнее дом 14, корпус 1 литера А по Карпатской улице) |
| Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету). | Характеристики объекта оценки принимаются на основании документов, предоставленных заказчиком: перечень основных средств, договора поставки |
| Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации: | Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки |
| Специальные допущения | Отсутствуют |
| Иные существенные допущения | <ul style="list-style-type: none"> - Оценка рыночной стоимости Объекта оценки проводится без принятия во внимание, являются ли они предметами залога, состоят ли в споре, под запретом (арестом) и иным образом обременены правами третьих лиц, без учета зарегистрированных обременений и в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме тех, о которых Заказчиком была предоставлена информация. - Оценка рыночной стоимости Объекта оценки проводится в допущении, что условия договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях № 21/ЗКС000057 от 20.06.2005 будут выполнены, в результате чего будет оформлен договор аренды земельного участка сроком на 49 (сорок девять) лет. - Предполагается, что собственником Объекта оценки соблюдены все существующие федеральные законы, законы субъектов Российской Федерации и иные нормативные правовые акты, если не указано иное. - Предполагается, что собственники Объекта оценки рационально и компетентно управляют принадлежащим им имуществом. - Сведения, полученные Исполнителем и содержащиеся в Отчете об оценке, считаются достоверными, пока не доказано иное. - Предполагается, что документация, предоставленная Заказчиком, достоверна. Ответственности Исполнителя за ее неточность не предусматривается. - Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отдельных положений и выводов Отчета об оценке вне данного контекста является некорректным. - Исполнитель не может разглашать содержание Отчета об оценке в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком. - По согласованию с Заказчиком от Исполнителя не требуется проведение дополнительных работ, если только не будут заключены иные дополнительные соглашения к настоящему Договору. - Исполнитель не несет ответственность за недостоверность предоставленных Заказчиком информации и документов, свидетельствующих о правах на Объект оценки, включая права собственности, иные вещные права, в том числе обременения в виде прав третьих лиц. Информация и документы, подтверждающие права на Объект оценки, предоставленные Заказчиком, предполагаются достоверными. Объект оценки считается полностью оборотоспособным и свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме тех, которые оговорены в Отчете об оценке. - Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности или за вопросы, связанные с их рассмотрением. Оценщик не проводил экспертизу предоставленных документов. Оценка проводилась в предположении, что предоставленная информация является достоверной. - Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором на проведение оценки. Разглашение содержания Отчета об оценке возможно только после предварительного письменного |

| | |
|---|---|
| Объект оценки | Объект незавершенного строительства расположенный на земельном участке находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Карпатская улица, участок 1, (южнее дом 14, корпус 1 литера А по Карпатской улице) |
| | <p>согласования с Исполнителем.</p> <p>- Исполнитель не обязан участвовать в судебном или административном разбирательстве или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или уполномоченного государственного органа.</p> <p>- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно наиболее вероятной цены отчуждения оцениваемого объекта на дату оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет отчужден на свободном рынке именно по этой цене.</p> <p>- Предполагается, что характеристики Объекта оценки, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными. Оценщик не несет ответственности ни за наличие каких-либо скрытых фактов, способных отразиться на стоимостной характеристике Объекта оценки, ни за необходимость выявления таковых.</p> <p>- Финансовые и технико-экономические характеристики Объекта оценки, используемые при составлении Отчета об оценке, рассчитываются на основании финансовой отчетности, а также технической документации без проведения аудиторской проверки ее достоверности, инвентаризации имущества, а также технической экспертизы.</p> <p>- Все фотографии, графики, схемы, диаграммы и иные материалы используются в Отчете об оценке исключительно в целях повышения наглядности представления об оцениваемом Объекте оценки и не должны использоваться в других целях.</p> <p>- Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости Объекта оценки действительно на дату его оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость Объекта оценки.</p> <p>- Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке</p> |
| Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 | Ограничения, на дату составления Задания на оценку, отсутствуют, при выявлении в процессе оценки могут быть отражены в тексте Отчета об оценке |
| Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов: | Не привлекаются |
| Форма составления отчета об оценке: | Отчет об оценке составляется на бумажном носителе |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке: | Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика |
| Форма представления итоговой стоимости: | <p>- Итоговый результат оценки должен быть представлен в виде числа с округлением по математическим правилам округления – за объект оценки, в валюте Российской Федерации (в рублях);</p> <p>- Оценщик не приводит в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки.</p> |
| Иные специфические требования к отчету об оценке: | Не предусмотрены |

| | |
|--|--|
| Объект оценки | Объект незавершенного строительства расположенный на земельном участке находящиеся по адресу: г. Санкт-Петербург, Карпатская улица, участок 1, (южнее дом 14, корпус 1 литера А по Карпатской улице) |
| Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин: | Не требуется |

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКАХ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

В главе приведены сведения о Заказчике оценки, об оценщике (оценщиках), подписавшем Отчет, о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор (и его специалистов, принимавших участие в оценке), о привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета других организациях и специалистах.

3.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Полное наименование — Общество с ограниченной ответственностью «Баркас», сокращенное наименование — ООО «Баркас». Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью.

ОГРН: 1089848030799 от 31.10.2008;

ИНН: 7816453819.

Место нахождения - 196158, г. Санкт-Петербург, вн.тер.н. муниципальный округ Звездное, ул Ленсовета, д. 88, литера А, кв. 341. Должностным лицом, представляющим Заказчика по Договору, выступает Конкурсный управляющий ООО «Баркас» - Баранова Е.О.

В тексте Отчета именуется — Заказчик.

3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ЛАМЗИН Е.В.)

Оценщик (Ламзин Е.В.), выполнивший и подписавший Отчет, работает на основании трудового договора с ООО «Институт независимой оценки, экспертизы и права», далее в тексте Отчета именуется — Оценщик. Сведения об оценщике приведены в таблице 2.

Таблица 2. Сведения об оценщике (Ламзин Е.В.)

| Наименование | Сведения |
|--|--|
| Оценщик | Ламзин Евгений Валерьевич |
| Место нахождения | Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Б.Хмельницкого, д. 59, помещение 1а |
| Информация о членстве в СРОО | Свидетельство о членстве в «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» регистрационный №4171 дата включения в реестр 19 ноября 2025г. |
| Адрес саморегулируемой организации оценщиков | 123112, г. Москва, Пресненская набережная, дом 12, помещение 2/53 (башня Федерация, Запад, 53 этаж) |
| №, дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом Нижегородского Государственного университета им. Н.И.Лобачевского о профессиональной переподготовке ПП №784348 от 04.07.2007г. Свидетельство Нижегородского Государственного университета им. Н.И.Лобачевского о повышении квалификации от 28 июня 2010г. Удостоверение НОУДПО «Институт профессионального образования» о повышении квалификации от 23 марта 2014г. |
| Сведения о страховании гражданской ответственности | Гражданская ответственность Оценщика застрахована в страховое акционерное общество «ВСК», на период с 19.11.2025г. по 18.11.2026г. на пять миллионов рублей (полис 2500S11400161) |
| Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №048190-1 от 29.08.2025г. «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 29.08.2025г. №418. Срок действия сертификата до 29.08.2028г. |
| Сведения о независимости оценщика | Оценщик Ламзин Е.В. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст.16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. |

| Наименование | Сведения |
|--|---|
| | <p>Оценщик Ламзин Е.В. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанным лицом в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Ламзин Е.В. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательных прав вне договора и не является участником (членом) кредитором – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости, указанной в настоящем отчете об оценке.</p> |
| Дополнительно указывается для оценщика, работающего на основании трудового договора | |
| Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор | Общество с ограниченной ответственностью |
| Полное наименование организации | Общество с ограниченной ответственностью «Институт независимой оценки, экспертизы и права» |
| ОГРН | 1081182000556 |
| Дата присвоения ОГРН | 09 апреля 2008г. |
| Местонахождение юридического лица | Республика Мордовия, г.Саранск, ул. Б.Хмельницкого, д. 59, помещение 1а |
| Сведения о страховании ответственности компании | Страховой полис №23040В4000004 от 24.05.2023г. , выдан САО "ВСК", г.Москва, ул.Островная, д.4, срок страхования с 03 июня 2023г. по 02 июня 2026г. страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей |
| Контактная информация юридического лица | Тел. 8 (8342)314561, 89603300358, e-mail: expert13-saransk@yandex.ru |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | <p>ООО «Институт независимой оценки, экспертизы и права» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст.16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p> <p>ООО «Институт независимой оценки, экспертизы и права» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p> |
| Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки | <p>Оценка проведена Оценщиками ООО «Институт независимой оценки, экспертизы и права» лично без привлечения сторонних организаций и специалистов. 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 Отчёте (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.</p> |

Источник: данные Оценщика

3.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Полное наименование — Общество с ограниченной ответственностью «Институт независимой оценки, экспертизы и права», сокращенное наименование — ООО «Институт независимой оценки, экспертизы и права». Организационно — правовая форма: общество с ограниченной ответственностью

стью. ОГРН 1081327000556 от 09.04.2008. В тексте Отчета именуется — Исполнитель. Место нахождения — 430005, РМ, г. Саранск, ул. Б. Хмельницкого, д. 59 помещение 1а. Должностным лицом, представляющим Исполнителя по Договору №ОЦ38-2026, выступает директор ООО «Институт независимой оценки, экспертизы и права» Ламзин Е.В.

Сертификат к договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №23040В4000004 от 24.05.2023г., выдан САО "ВСК", г.Москва, ул.Островная, д.4, срок страхования с 03 июня 2023г. по 02 июня 2026г. страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей.

Вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Исполнителя с негативным влиянием на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничением круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объекта оценки не осуществлялось. Исполнитель не имеет имущественный интерес в Объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика. Размер денежного вознаграждения Исполнителя за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки. Таким образом, соблюдаются нормы статьи 16 ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (в действующей редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

4. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

4.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ, И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках настоящей работы Заказчиком были представлены копии приведенных ниже документов. Используемые в оценке документы приведены в Приложении к настоящему Отчету.

1. Задание на оценку;
2. Договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях №21/ЗКС-000057 от 20.06.2025;
3. Выписка из ЕГРН на объект незавершенного строительства;
4. Разрешение на строительство №78-166-4.3с-2006 от 09.10.2014;
5. Технический план объекта незавершенного строительства;
6. Инвентаризационная опись объектов и затрат незавершенного строительства № 1 от 23.06.2025
7. Заключение специалиста № 11/16-СЗ от 26.01.2026;
8. Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-69644/2024 от 26.03.2025;
9. Определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-69644/2024/освоб.2 от 08.10.2025.

4.2 ПРОЧИЕ ДОКУМЕНТЫ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ

При подготовке настоящего Отчета были использованы также следующие материалы.

Законы и нормативные акты:

- Федеральный закон от 29.08.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (действующая редакция с изменениями и дополнениями);
- Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51–ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации» - часть 1-4 (действующая редакция);
- Федеральный закон № 117-ФЗ от 5 августа 2000 г. «Налоговый кодекс Российской Федерации» - часть 1-2 (действующая редакция);

Прочие нормативные правовые акты, ссылки на которые приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022,
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022,
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022,
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022,

- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022,
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 в действующей редакции.
- Стандарты и правила саморегулируемой организации, в которой состоит Оценщик.

Методическая литература:

- Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций. – СПб.: Изд-во «МКС», Пупенцова С.В. 2007.
- «Экономика и менеджмент недвижимости» СПб, «МКС» Е. С. Озеров 2003.
- Оценка стоимости недвижимости : Учебное пособие. — 2-е изд., испр. и доп. — М.: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн Грибовский С.В. 2016.
- Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов. Пер. с англ. 8-е изд., перераб. и доп. - М.: Альпина Паблишер Дамодаран А. 2014.
- Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости: Учебно-практическое пособие / В.Т. Александров. - М.: Стройинформиздат.
- Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера Яскевич Е.Е. 2011

Источники рыночной и общей информации

- Справочник МСК и МО 2025, изд. 8 (<https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>).
- Справочник Оценщика недвижимости — 2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости, под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2025. (<https://inform-ocenka.ru/ebook/>).
- Материалы сайта Ассоциации развития рынка недвижимости "StatRielt.ru" (<https://statrielt.ru>)
- Другие Internet-источники (точные ссылки приведены по тексту Отчета).

Кроме вышеперечисленных источников информации, при проведении оценки использовалась прочая методическая литература, ссылки на которую приведены в соответствующих разделах Отчета.

Данные из сети Интернет (ссылки на сайты Интернета), использованные для составления Отчета, подробно указаны в виде ссылок по тексту Отчета.

Кроме вышеперечисленных источников информации, при проведении оценки использовалась прочая методическая литература, ссылки на которую приведены в соответствующих разделах Отчета.

Данные из сети Интернет (ссылки на сайты Интернета), использованные для составления Отчета, подробно указаны в виде ссылок по тексту Отчета.

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

5.1 СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Отсутствуют

5.2 ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Оценка рыночной стоимости Объекта оценки проводится без принятия во внимание, являются ли они предметами залога, состоят ли в споре, под запретом (арестом) и иным образом обременены правами третьих лиц, без учета зарегистрированных обременений и в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме тех, о которых Заказчиком была предоставлена информация.

2. Оценка рыночной стоимости Объекта оценки проводится в допущении, что условия договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях № 21/ЗКС000057 от 20.06.2005 будут выполнены, в результате чего будет оформлен договор аренды земельного участка сроком на 49 (сорок девять) лет.

3. Предполагается, что собственником Объекта оценки соблюдены все существующие федеральные законы, законы субъектов Российской Федерации и иные нормативные правовые акты, если не указано иное.

4. Предполагается, что собственники Объекта оценки рационально и компетентно управляют принадлежащим им имуществом.

5. Сведения, полученные Исполнителем и содержащиеся в Отчете об оценке, считаются достоверными, пока не доказано иное.

6. Предполагается, что документация, предоставленная Заказчиком, достоверна. Ответственности Исполнителя за ее неточность не предусматривается.

7. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отдельных положений и выводов Отчета об оценке вне данного контекста является некорректным.

8. Исполнитель не может разглашать содержание Отчета об оценке в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.

9. По согласованию с Заказчиком от Исполнителя не требуется проведение дополнительных работ, если только не будут заключены иные дополнительные соглашения к настоящему Договору.

10. Исполнитель не несет ответственность за недостоверность предоставленных Заказчиком информации и документов, свидетельствующих о правах на Объект оценки, включая права собственности, иные вещные права, в том числе обременения в виде прав третьих лиц. Информация и документы, подтверждающие права на Объект оценки, предоставленные Заказчиком, предполагаются достоверными. Объект оценки считается полностью оборотоспособным и свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме тех, которые оговорены в Отчете об оценке.

11. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности или за вопросы, связанные с их рассмотрением. Оценщик не проводил экспертизу предоставленных документов. Оценка проводилась в предположении, что предоставленная информация является достоверной.

12. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором на проведение оценки. Разглашение содержания Отчета об оценке возможно только после предварительного письменного согласования с Исполнителем.

13. Исполнитель не обязан участвовать в судебном или административном разбирательстве или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или уполномоченного государственного органа.

14. Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно наиболее вероятной цены отчуждения оцениваемого объекта на дату оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет отчужден на свободном рынке именно по этой цене.
15. Предполагается, что характеристики Объекта оценки, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными. Оценщик не несет ответственности ни за наличие каких-либо скрытых фактов, способных отразиться на стоимостной характеристике Объекта оценки, ни за необходимость выявления таковых.
16. Финансовые и технико-экономические характеристики Объекта оценки, используемые при составлении Отчета об оценке, рассчитываются на основании финансовой отчетности, а также технической документации без проведения аудиторской проверки ее достоверности, инвентаризации имущества, а также технической экспертизы.
17. Все фотографии, графики, схемы, диаграммы и иные материалы используются в Отчете об оценке исключительно в целях повышения наглядности представления об оцениваемом Объекте оценки и не должны использоваться в других целях.
18. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости Объекта оценки действительно на дату его оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость Объекта оценки.
19. Расчеты в рамках данного Отчета проводились с использованием программного продукта Microsoft Excel. При копировании расчетных таблиц и расчетных значений в текстовый редактор Microsoft Word в таблицах и тексте отображаются значения, которые не являются округленными, а отражают лишь заданное в Microsoft Excel количество отображаемых разрядов. В связи с этим возможны несовпадения при пересчете отраженных в Отчете (и сформированных в Microsoft Word) расчетных значений, что является следствием того, что Microsoft Excel осуществляет расчеты с использованием полного числа разрядов, а Microsoft Word демонстрирует их ограниченное число. Данное несовпадение не является ошибкой, так как расчеты по значениям, отображенным в Microsoft Word, являются приблизительными. При этом каких-либо округлений в промежуточных расчетах не производится, для получения наиболее точного и достоверного результата, округлению подлежит только результирующий показатель вплоть до целого значения рублей.
20. При оценке объекта Исполнитель имеет право использовать все общепринятые методы оценки, апробированные в мире и в России, а также их производные (в том числе авторские разработки), не противоречащие теоретическим и практическим основам анализа и оценки.
21. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.
22. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной стоимости, указанной в Отчете.
23. В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», «итоговая величина рыночной или иной стоимости объектов оценки, определенная в Отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».
24. Согласно п. 1.4 Задания на оценку цель оценки: определение рыночной стоимости объектов оценки для дальнейшей реализации в рамках процедуры конкурсного производства в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Баркас» (ИНН 7816453819, ОГРН 1089848030799). Согласно Решению Арбитражного суда города Санкт-Петербург и Ленинградской области в рамках дела №А56-69644/2024 от 26.03.2025 г. ООО «Баркас» признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство.

Согласно пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость. В связи с этим реализация указанного имущества, в том числе продукции, произведенной в ходе текущей хозяйственной деятельности должниками, признанными в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) (далее - должники), налогом на добавленную стоимость не облагается.

5.3 ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С РАЗДЕЛОМ III ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ «ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ (ФСО III)», УТВЕРЖДЕННОГО ПРИКАЗОМ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ ОТ 14 АПРЕЛЯ 2022 Г. № 200

Отсутствуют.

5.4 ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, РАСПРОСТРАНЕНИЕ И ПУБЛИКАЦИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ СЛУЧАЕВ, УСТАНОВЛЕННЫХ НОРМАТИВНЫМИ ПРАВОВЫМИ АКТАМИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.

1. Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно Заданию на оценку объектом оценки является: объект незавершенного строительства, расположенный на земельном участке находящиеся по адресу: г. Санкт-Петербург, Карпатская улица, участок 1, (южнее дом 14, корпус 1 литера А по Карпатской улице).

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:

- Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта незавершенного строительства 85%, (кадастровый номер 78:13:0007470:1741), проектируемое назначение: 6.3. Сооружения рыбозаводческие, площадь застройки 1457,8 кв.м., местоположение: г. Санкт-Петербург, Карпатская улица, участок 1, (южнее дом 14, корпус 1 литера А по Карпатской улице);
- Земельный участок расположен по адресу: Санкт-Петербург, Карпатская ул., уч.1 (южнее дома 14 корп.1 лит. А по Карпатской улице) площадью 5351 кв.м с кадастровым номером 78:7470:24.

6.2 АНАЛИЗ ПРАВ И ОБРЕМЕНЕНИЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Имущественные права:

В соответствии с данными выписки из ЕГРН право собственности на объект незавершенного строительства принадлежит ООО «Баркас».

The screenshot displays a web interface for an object of incomplete construction. At the top, it says 'Объект незавершенного строительства' (Object of incomplete construction) with a date of information update: 21.04.2026. There is a 'ДЕЙСТВИЯ ...' (Actions ...) button. The main content is organized into several sections:

- Общая информация** (General information):
 - Вид объекта недвижимости (Object type): Объект незавершенного строительства
 - Статус объекта (Object status): Актуально
 - Кадастровый номер (Cadastral number): 78:13:0007470:1741
 - Дата присвоения кадастрового номера (Date of assignment of cadastral number): 21.04.2026
 - Форма собственности (Form of ownership): Частная
- Характеристики объекта** (Object characteristics):
 - Адрес (местоположение) (Address (location)): г. Санкт-Петербург, Карпатская улица, участок 1, (южнее дом 14, корпус 1 литера А по Карпатской улице)
 - Площадь застройки, кв.м (Construction area, sq.m): 1457.8
- Сведения о кадастровой стоимости** (Information on cadastral value):
 - Кадастровая стоимость (руб) (Cadastral value (rub)): отсутствует
 - Дата определения (Date of determination): отсутствует
 - Дата внесения (Date of entry): отсутствует
- Сведения о правах и ограничениях (обременениях)** (Information on rights and restrictions (encumbrances)):
 - Вид, номер и дата государственной регистрации права (Type, number and date of state registration of the right): Собственность № 78:13:0007470:1741-78/011/2026-1 от 21.04.2026

Рис. 1. Справочная информация по объекту НЗС

Источник информации: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Право временного владения и пользования на земельный участок принадлежит ООО «Баркас» на условиях договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях № 21/ЗКС000057 от 20.06.2005

Земельный участок
Дата обновления информации: 28.04.2026

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Вид объекта недвижимости | Земельный участок |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 78:13:0007470:24 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 31.03.2005 |

Характеристики объекта

| | |
|--------------------------------|---|
| Адрес (местоположение) | г.Санкт-Петербург, Карпатская улица, участок 1, (южнее дом 14, корпус 1 литера А по Карпатской улице) |
| Площадь, кв.м | 5351 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | для размещения промышленных объектов |

Сведения о кадастровой стоимости

| | |
|-----------------------------|-------------|
| Кадастровая стоимость (руб) | 21168645.36 |
| Дата определения | 01.01.2022 |
| Дата внесения | 17.01.2023 |

Ранее присвоенные номера

| | |
|-------------------|------------|
| Кадастровый номер | 78:7470:24 |
|-------------------|------------|

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| | |
|--|--|
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости | Аренда |
| | № 78-78-01/0524/2005-216 от 22.08.2005 |
| | № 78-78-01/0382/2007-146 от 15.06.2007 |
| | № 78-78-36/041/2010-414 от 03.12.2010 |
| | № 78-78-36/033/2011-178 от 16.09.2011 |
| | Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости |
| | № 78-78/036-78/036/005/2015-741/1 от 07.09.2015 |
| | № 78-78-01/0449/2008-549 от 06.08.2008 |
| | № 78-78-01/0364/2009-521 от 01.07.2009 |
| | № 78-78-36/012/2012-099 от 20.03.2012 |
| | № 78-78-01/0524/2005-142 от 22.08.2005 |
| | № 78-78-01/0563/2006-254 от 13.09.2006 |
| | Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости |
| № 78-78-01/0524/2005-219 от 22.08.2005 | |

Рис. 2. Справочная информация по земельному участку

Источник информации: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Правообладатель: ООО «Баркас». сокращенное наименование — ООО «Баркас» ОГРН: 1089848030799 от 31.10.2008, ИНН: 7816453819. Место нахождения - 196158, г. Санкт-Петербург, вн.тер.н. муниципальный округ Звездное, ул Ленсовета, д. 88, литера А, кв. 341 в соответствии с данными выписок из ЕГРН, предоставленных Заказчиком (см. Приложение к Отчету).

Оцениваемые права:

Право собственности на объект незавершенного строительства, право владения и пользования по договору аренды на земельный участок⁴.

⁴Согласно заданию на оценку рыночной стоимости Объекта оценки проводится в допущении, что условия договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях № 21/ЗКС000057 от 20.06.2005 будут выполнены, в результате чего будет оформлен договор аренды земельного участка сроком на 49 (сорок девять) лет.

Под **правом собственности** в соответствии со ст. 209 Гражданским Кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ) понимается следующее:

- Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
- Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Арендная плата, или плата за пользование, в соответствии со ст. 614 ГК РФ может выступать «в виде определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно». В соответствии с типовым договором аренды в арендную плату за объект оценки не включены эксплуатационные расходы (коммунальные услуги, охрана, уборка) и оплата данных услуг производится арендатором отдельно.

Объект арендуемого государственного имущества - земельный участок - считается отданным в аренду на длительный срок в том случае, если срок действия арендного договора превышает 5 лет.

Максимальный срок аренды земельных участков, находящихся в муниципальной либо государственной собственности, равен 49 годам. Кроме того, в некоторых случаях имеют место некоторые ограничения в плане целевого использования государственных земельных ресурсов.

В отношении долгосрочной аренды действует большинство положений общего арендного сегмента гражданского права. Несмотря на тот факт, что одной из сторон правоотношения является государство, арендатор имеет преимущественное право на продление арендного договора - по истечении срока действия подобного договора собственник земли, если у него сохраняется намерение сдавать ее в аренду, обязан в первую очередь попытаться продлить данный договор с прежним арендатором. Расторжение договора долгосрочной аренды земельного участка возможно на общих основаниях.

Право пользования - это юридически обеспеченная возможность извлечения из вещи полезных свойств в процессе ее личного или производительного потребления.

Право владения - это юридически обеспеченная возможность хозяйственного господства над вещью.

Таким образом, под арендой понимаются имущественные права владения и пользования объектом по договору аренды.

Согласно предоставленным Заказчиком документам обременений и ограничения прав на оцениваемые объекты не зарегистрировано

В соответствии Заданием на оценку оценка рыночной стоимости Объекта оценки проводится без принятия во внимание, являются ли они предметами залога, состоят ли в споре, под запретом (арестом) и иным образом обременены правами третьих лиц, без учета зарегистрированных обременений и в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме тех, о которых Заказчиком была предоставлена информация.

Согласно п. 7 ФСО №7: в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное. Проведенный анализ предоставленных Заказчиком фотографий не выявил наличие ограничений (обременений) в отношении оцениваемого имущества, кроме зафиксированных в предоставленных документах. Задание на оценку не содержит указаний о наличии ограничений (обременений) в отношении оцениваемого имущества, кроме зафиксированных в предоставленных документах. На основании этого определение рыночной стоимости производилось в предположении отсутствия обременений и ограничений, кроме зафиксированных в предоставленных документах.

Оцениваемые права, относящиеся к Объекту оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за юридическую досто-

верность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности (или иные имущественные права) на оцениваемый объект.

6.3 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен на территории г. Санкт-Петербург, согласно административно-территориальному делению объект расположен в Фрунзенском районе.

Далее приведен анализ месторасположения Объекта оценки.

6.3.1. Описание Фрунзенского района

Источник информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Фрунзенский_район_\(Санкт-Петербург\)?ysclid=mosiohavwa64842483_4](https://ru.wikipedia.org/wiki/Фрунзенский_район_(Санкт-Петербург)?ysclid=mosiohavwa64842483_4)



Рис. 3. Схема Фрунзенского района Санкт-Петербурга

Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

Общая информация

Район расположен на юге Санкт-Петербурга.

Граничит с Адмиралтейским, Невским, Центральным, Московским, Пушкинским и Колпинским районами. С запада и востока его территория ограничена железнодорожными ветками Витебского и Московского направлений соответственно.

Площадь района равна 37,469 кв. км и занимает почти 6 % территории города.

Транспорт

До 2008 года в районе располагалась лишь одна станция метро на самом юге, из-за чего район существовал в условиях транспортной изоляции, после открытия 4 новых станций 5-й линии ситуация кардинально изменилась в лучшую сторону, но условия изоляции сохранялись на юге района, пока 3 октября 2019 года не были открыты ещё две станции: «Проспект Славы» и «Дунайская» (конечная станция 5-й линии «Шушары» относится к соседнему Пушкинскому району). Также через район планируется провести 6-ю линию, которая должна упростить передвижение в западно-восточном направлении, минуя центр города. Район обеспечен 7 станциями метрополитена: «Купчино», «Обводный канал», «Волковская», «Международная», «Проспект Славы», «Дунайская» и «Бухарестская».

Основная транспортная магистраль района – проспект Славы, кратчайший путь от Киевского и Московского шоссе через город на Мурманское направление.

Экология

С точки зрения экологии, Фрунзенский район очень разнороден. На юге и востоке воздух чистый благодаря обилию зеленых массивов. В северной части, где расположены промышленные зоны и отмечается высокий дорожный трафик, ситуация выглядит немного менее радужно, но и здесь уровень загрязнения не несет угрозы здоровью людей. Во Фрунзенском районе реализуются многие целевые экологические проекты, такие как «Светлый город», «Очистка рек и каналов СПб», «Чистый город».

Экономика

Ведущее место в экономике Фрунзенского района занимает промышленный комплекс, представленный широким перечнем перерабатывающих производств. Обрабатывающие производства, на долю которых приходится 64,4 % отгруженной продукции, определяют специфику и значимость промышленности для экономики района. Фрунзенский район входит в число крупнейших районов Санкт-Петербурга по количеству налогоплательщиков. За последние 5 лет число налогоплательщиков, живущих здесь, выросло на 4213 единиц. В настоящее время во Фрунзенском районе — 656 магазинов, 582 предприятия бытового обслуживания (на 3,2 тысячи рабочих мест), 325 предприятий общественного питания (на 17,8 тысяч посадочных мест). По количеству магазинов пешеходной доступности район занимает лидирующее положение в городе.

Жилая недвижимость

По составу и качеству жилищного фонда во Фрунзенском районе можно выделить несколько отдельных территорий. В его северной части, где размещена промышленная зона, есть несколько жилых анклавов. Они сформировались вокруг Лиговского проспекта, а также на участках, примыкающих к Мгинской и Стрельбищенской улицам.

Большая часть домов вдоль Лиговского проспекта построена до 1917 года. Здесь только некоторые здания прошли капремонт, немало строений в аварийном состоянии с ветхими коммунальными квартирами.

Вдоль улиц Мгинской и Стрельбищенской есть несколько кварталов, созданных в сталинское время. Однако «сталинки» здесь не пользуются популярностью. Большая часть коммунальных квартир в них заселена бывшими или нынешними работниками окрестных предприятий. Многие дома до сих пор имеют статус ведомственных.

Южную, спальную часть Фрунзенского района, по хронологии застройки можно разделить на две части. Жилой квартал от улицы Фучика до улицы Димитрова заполнен в основном «хрущевками». Здесь немало домов старых блочных 606-й и 504-й серий. По мере продвижения на юг (от Димитрова до Балканской улицы) застройка становится все более современной, «хрущевки» попадаются реже. Эта территория застраивалась в 1980–90 годы по единому плану. Здесь много панельных зданий 137-й серии. Кирпичные – возводились позже, их существенно меньше.

Спросом у покупателей жилья во Фрунзенском районе пользуются качественные современные кирпичные и панельные дома вдоль проспекта Славы, в кварталах, обладающих приемлемой транспортной доступностью, расположенных недалеко от станции метро «Купчино».

Коммерческая недвижимость

Во Фрунзенском районе действует порядка 20 бизнес-центров, предлагающих аренду офисных площадей. В список бизнес-центров этого района входят центры класса «А» «В» и «С». Большая часть бизнес-центров относится к классу «С» - низкокачественным деловым объектам, появившимся в результате реконструкции промышленных и административных зданий постройки советского периода.

Среди тех, которые соответствуют типу «А», можно назвать БЦ «Эко-Статус». Среди наиболее крупных офисных комплексов класса «В» – «Софийская, 14», «Иволга» на Реки Волковки наб., д.7, «Лигов» на Лиговский пр-кт., д.153.

6.3.2 Описание локального местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, Карпатская улица, участок 1, (южнее дом 14, корпус 1 литера А по Карпатской улице).

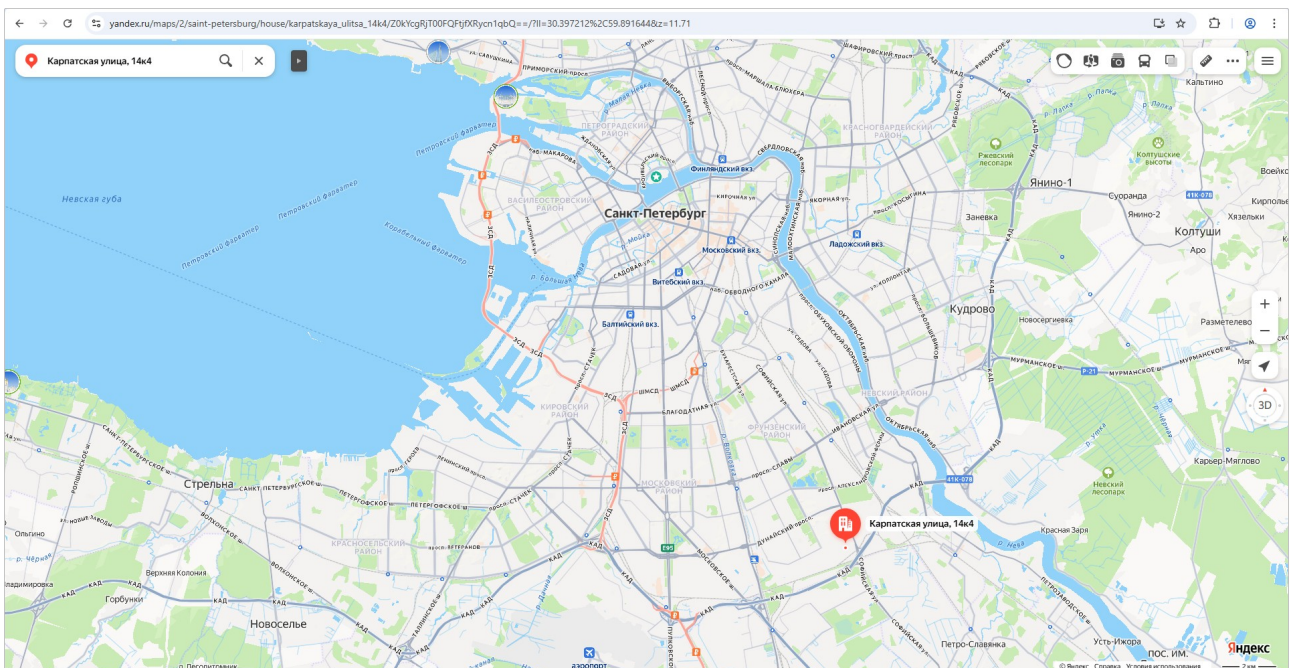


Рис. 4. Местоположение Объект оценки на карте г. Санкт-Петербург

Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

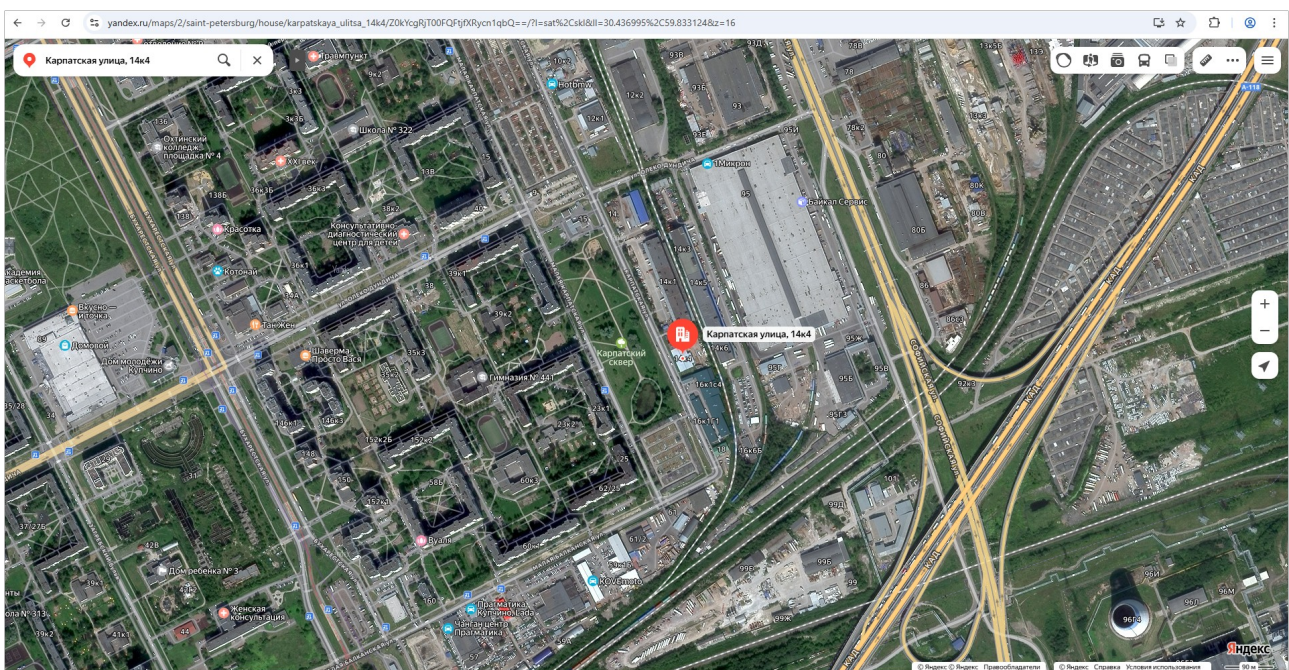


Рис. 5. Локальное местоположение оцениваемых объектов

Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

Характер окружения

Окружение объекта представлено смешанной застройкой: жилыми, общественно-деловыми и производственно-складскими объектами.

Транспортная доступность

Объект расположен на расстоянии около 1 км от крупной транспортной магистрали – Софийская улица. Объект расположен на расстоянии около 2 км от развязки с КАД.

Ближайшие станции метро: метро «Дунайская» находится на расстоянии 1,87 км (23 минут пешком). Транспортная доступность личным и грузовым транспортом хорошая.

6.4 ОПИСАНИЕ КАЧЕСТВЕННЫХ И КОЛИЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Рис. 6. Панорамный вид оцениваемого объекта

Источник информации: осмотр Оценщика

Описание земельного участка

Краткая характеристика участка сделана на основании визуального осмотра, документов и данных, предоставленных Заказчиком, и содержится в таблице, приведенной ниже.

Таблица 3. Описание земельного участка

| Показатель | Характеристика |
|-----------------------------------|--|
| Наименование объекта | земельный участок |
| Адрес | г. Санкт-Петербург, Карпатская улица, участок 1, (южнее дом 14, корпус 1 литера А по Карпатской улице) |
| Кадастровый номер участка | 78:13:0007470:24 |
| Площадь, кв. м | 5 351,00 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 21 168 645,36 |
| Кадастровая стоимость, руб./кв.м | 3 956,02 |
| Категория земель | земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование | для размещения промышленных объектов |
| Текущее использование | под размещение объекта незавершенного строительства |
| Топография | участок ровный |
| Подъездные пути | автодорога в нормальном состоянии |
| Форма | прямоугольная |
| Инженерно-техническое обеспечение | электроснабжение |



Рис. 7. Справочная информация по оцениваемому земельному участку

Источник: <https://nspd.gov.ru>

Градостроительное зонирование

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), объект оценки располагается в зоне П - производственная зона.

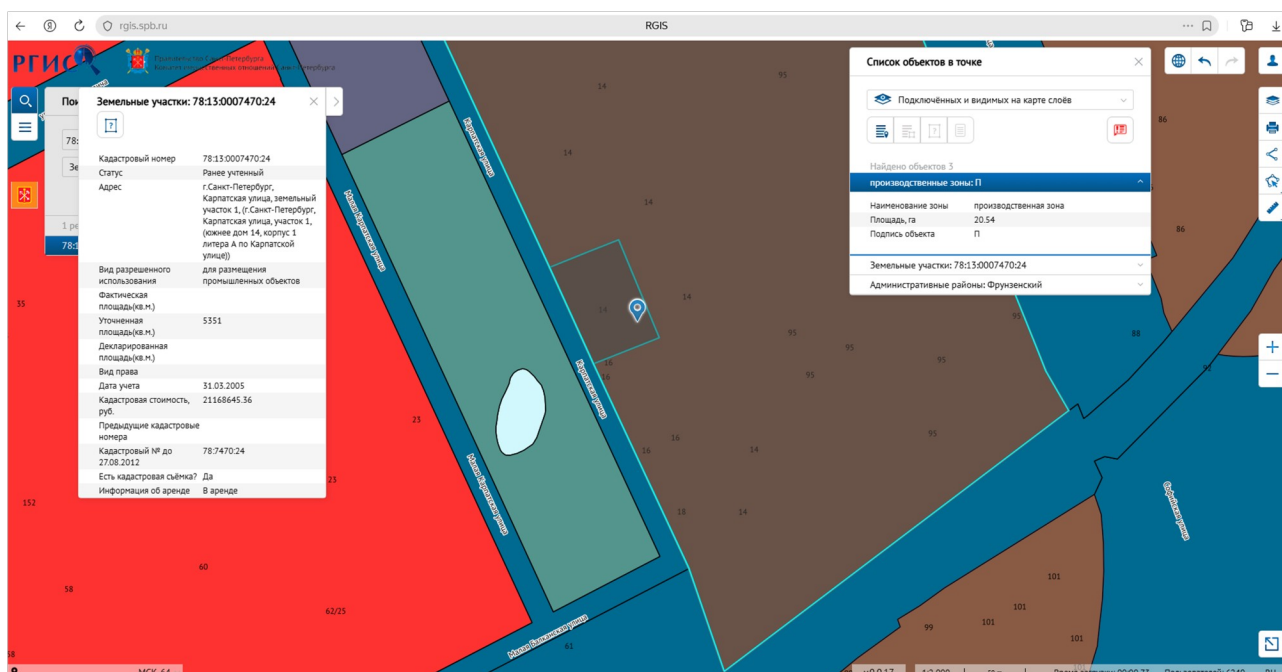


Рис. 8. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

Источник информации : <http://rgis.spb.ru/>

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), рассматриваемая территория входит в зону ПП - производственные зоны, зона ПП2- многофункциональная зона объектов производственного назначения и общественно-деловой застройки.

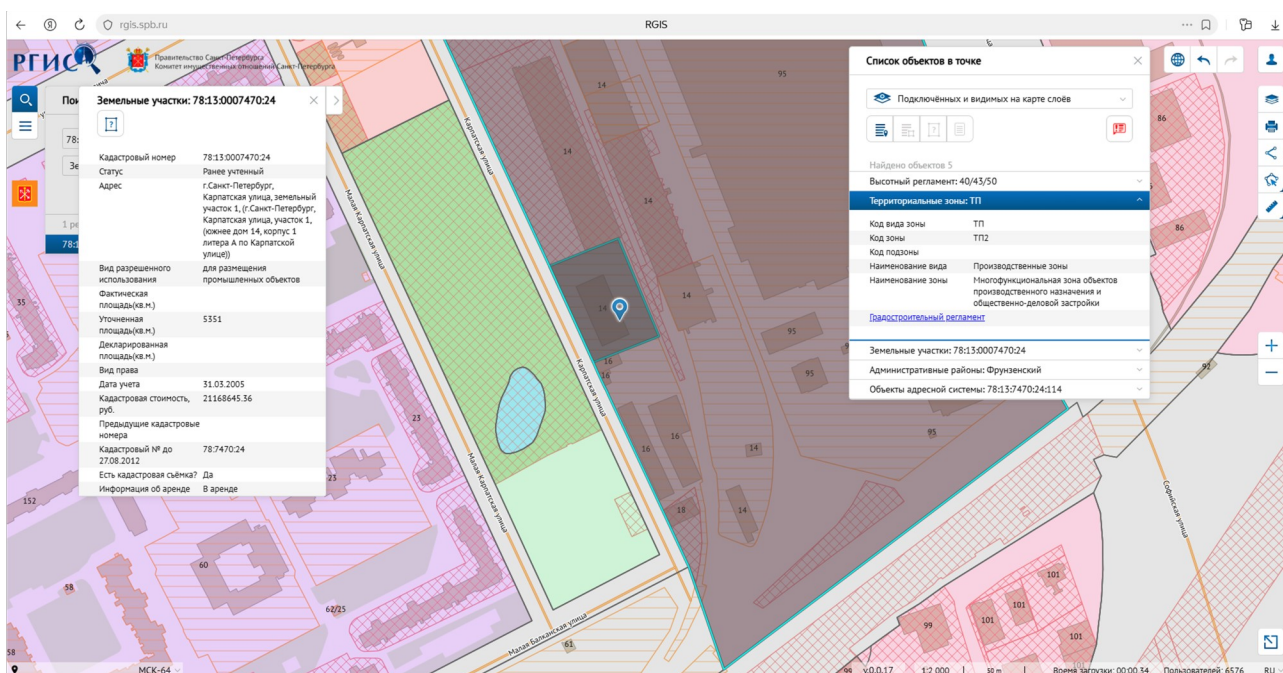


Рис. 9. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

Источник информации: <http://rgis.spb.ru/>

Описание объекта незавершенного строительства

Описание объекта незавершенного строительства составлено на основании предоставленных документов и данных визуального осмотра.

Согласно предоставленной документации на объект незавершенного строительства (разрешение на строительство, технический план) возводимый объект является нежилым – сооружение рыбообразденческое «Комплекс промышленного рыбоводства».

Таблица 4. Описание объекта незавершенного строительства

| Показатель | Характеристика |
|---|--|
| Наименование объекта | Объект незавершенного строительства |
| Наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса | Комплекс промышленного рыбоводства |
| Адрес | г. Санкт-Петербург, Карпатская улица, участок 1, (южнее дом 14, корпус 1 литера А по Карпатской улице) |
| Кадастровый номер | 78:13:0007470:1741 |
| Кадастровая стоимость, руб. | не определена |
| Степень готовности | 85% |
| Этажность | 1,3 переменной этажности |
| Площадь застройки, кв. м | 1 457,80 |
| Общая площадь, кв. м | 1 852,00 |
| В том числе: | |
| Площадь производственно-складских помещений, кв.м | 988,80 |
| Площадь административных помещений, кв.м | 864,00 |
| Объем, куб. м | 10 679,75 |
| Высота здания, м. | 10,95 |
| Инженерно-техническое обеспечение | отсутствует |
| Год постройки | Все строительные-монтажные работы были выполнены |

| Показатель | Характеристика |
|--------------------------|--|
| | генподрядчиком ООО «Промикс» в период 2006-2008г.г. После 2008г. никакие строительные-монтажные работы на объекте не выполнялись, что подтверждается Служебной запиской СГАСН и ЭСПб от 06.10.2017г. по факту осмотра объекта капитального строительства по адресу: Санкт-Петербург, ул. Карпатская, д.14, корп. 1, лит. А от 06.10.2017г. |
| Проектируемое назначение | 6.3. Сооружения рыбопромысловые |
| Текущее использование | На дату оценки производственно-складская часть здания используется в качестве помещения складского назначения. Административная часть здания не используется |

Источник информации: данные Заказчика



Рис. 10. Справочная информация по оцениваемому объекту НЗС

Источник: <https://nspd.gov.ru>

Описание состояния объекта оценки составлено исключительно по результатам визуального осмотра. Инженерного обследования строительных конструкций и внутренних инженерных сетей здания не проводилось. Осмотр объекта оценки был проведен 24.04.2026 г. результаты фотофиксации представлены в Приложении 1 данного отчета.

Согласно заключению специалиста № 11/16-СЗ от 26.01.2026 далее приведено описание оцениваемого объекта незавершенного строительства:

Здание имеет прямоугольную, замкнутую в плане форму, состоит из двух самостоятельных строений: производственного корпуса и примыкающей к нему пристройки, в которой планируется размещение административно-бытовых помещений.

Назначение здания: производственный корпус – комплекс рыболовного предприятия; кирпичная пристройка – административно-бытовые помещения.

На момент обследования объект капитального строительства является объектом незавершенного строительства: строительные-монтажные работы по капитальному строительству собственно зданий полностью завершены; не завершены работы по инженерному оснащению, отделочные работы и монтажу оборудования.

В соответствии с проектом возводимое промышленное здание представляет собой строение, состоящее из двух частей:

- Производственный корпус.
- Административно-бытовую пристройку.

Производственный корпус

Производственный корпус одноэтажный, без подвала, прямоугольной формы, размерами 41,2х24м, высота до карниза 6,1 м; высота до покрытия 8,95 м.

Конструктивная схема производственного корпуса каркасно-связевая, однопролетная.

Колонны из прокатных двутавров №24 с жестким креплением к фундаментам. Вертикальные связи жесткости из прокатных уголков №20 вдоль и поперек здания.

Фермы покрытия из прокатных уголков №24.5 длиной 24м с шагом 6.0м. высота ферм 2,85м. Фермы раскреплены по верхнему и нижнему поясу горизонтальными и вертикальными связями жесткости. Крепление ферм к колоннам шарнирное.

Стеновые ограждения – несущие трехслойные металлические панели типа «сэндвич» Армакс толщиной 150мм, с базальтовым утеплителем группы НГ с креплением самонарезающимися винтами к фахверку. Предусмотрено оконное заполнение металлопластиковыми блоками. Предусмотрена окраска стен снаружи.

Покрытие - профилированный лист по металлическим фермам.

Предусмотрена металлическая эстакада с ограждением на всю ширину корпуса.

Фундаменты запроектированы под колонны столбчатые из монолитного ж/бетона В20. W4, F-50 с заложением ниже глубины промерзания грунтов; под наружные стены из сэндвич панелей – фундаментные сборные ж/бетонные балки.

Предусмотрена горизонтальная противокапиллярная гидроизоляция.

Плита пола по грунту монолитная ж/бетонная В20 толщиной 150мм, в зоне морозильных камер с утеплением.

В торце корпуса предусмотрены металлические ворота 3.0х6,0м.

В производственном корпусе по всей площади предусмотрено устройство бассейнов - приямков размером 2,5х2,5м, глубиной 2,65м.

Запроектирована артезианская скважина.

Административно-бытовая пристройка

Административно-бытовая пристройка – трехэтажная, кирпичная. Размеры в плане 12.0х 24.м, высота по этажам 3,6+3,3+3,2м.

Конструктивная схема пристройки поперечно-стенная. Фундаменты под кирпичные стены из сборных ж/бетонных фундаментных плит и бетонных стеновых блоков с бетонными поясами по верху фундаментов.

Наружные и внутренние несущие стены кирпичные толщиной 380мм. Кирпичная стена между производственным корпусом и административно-бытовой пристройкой противопожарная.

В наружной отделке используется крашенный профилированный лист (обшивка стен с утеплением минеральными плитами) и плиты из натурального камня (цоколь).

Перекрытия и покрытие - сборные ж/бетонные пустотные плиты.

Дверные и оконные перемычки – бетонные.

Пол 1-го этажа бетонный армированный, по подготовке из монолитного бетона толщиной 100мм.

Лестница- сборные ж/бетонные марши-площадки.

Оконные заполнения – металлопластиковые трехкамерные оконные блоки.

Отопление предусмотрено от крышной котельной, устройство которой согласовано со специализированной организацией.

В административно-бытовой пристройке предусмотрены помещения охраны, гардеробы с душевыми, административные помещения, лаборатории, комнаты приема пищи, доготовочной, помещения инженерного обеспечения.

Энергоснабжение от сетей Ленэнерго.

Водоснабжение и водоотведение от городских сетей.

Представлено согласование с Водоканалом СПб.

На территории возведено кирпичное строение склада размером 12х 6.0м, высотой 5.0м. Пол бетонный монолитный по грунту, смонтирована кран-балка.

Сооружен навес.

Территория участка ограждена.

Обследованием объекта установлено следующее:

Производственный корпус

Производственный корпус прямоугольной формы, однопролетный, размеры 41.2х24м, общей высотой 8.95м (по данным кадастровой съемки).

Конструктивная схема производственного корпуса каркасно-связевая, состоит из металлических каркасных профилей:

Колонны из прокатных двутавров №24 с жестким креплением к фундаментам.

Вертикальные связи жесткости из прокатных уголков №20 вдоль и поперек здания.

Фермы покрытия из прокатных уголков №24.5 длиной 24м с шагом 6.0м. Высота ферм 2,85м. Фермы раскреплены по верхнему и нижнему поясу горизонтальными и вертикальными связями жесткости. Крепление ферм к колоннам шарнирное.

Стеновые ограждения – несущие трехслойные металлические панели типа «сэндвич» толщиной 150мм, с базальтовым утеплителем группы НГ с креплением самонарезающимися винтами к фахверку. Оконные проемы не заполнены, закрыты металлическими листами.

Покрытие - профилированный лист по металлическим фермам.

Фундаменты под колонны столбчатые из монолитного ж/бетона; под наружными стенами из сэндвича панелей – фундаментные сборные ж/бетонные балки.

Плита пола по грунту монолитная ж/бетонная толщиной 150мм.

В торце корпуса установлены металлические ворота 3.0х6,0м.

В производственном корпусе по всей площади устроены чаши бассейнов-приямков размером 2,5х2,5м, глубиной 2,65м.

Выполнена артезианская скважина.

Канализация проложена в толще пола, на поверхность выведены вертикальные оголовки.

Административно-бытовая пристройка

Административно-бытовая пристройка – трехэтажная, кирпичная. Размеры в плане 12.0х 24. м, высота по этажам 3,6+3,3+3,2м.

Фундаменты под кирпичные стены выполнены из сборных ж/бетонных фундаментных плит и бетонных стеновых блоков с бетонными поясами по верху фундаментов.

Выполнены наружные и внутренние несущие стены кирпичные толщиной 380мм.

Перекрытия и покрытие- сборные ж/бетонные пустотные плиты.

Установлены дверные и оконные перемычки – бетонные.

Пол 1-го этажа бетонный армированный, по подготовке из монолитного бетона толщиной 100мм.

Лестница - сборные ж/бетонные марши-площадки.

Оконные заполнения – металлопластиковые трехкамерные оконные блоки.

Кровля – мембранная.

На территории возведено строение склада из красного кирпича размером 12.0х6.0м, высотой 5.0м. Внутри устроен армированный монолитный бетонный пол, смонтирована кран-балка.

Сооружен навес.

Территория огорожена.

Из проведенного исследования специалист приходит к выводу:

Генподрядчиком ООО «Промикс», правопреемником которого является ООО «Гарант-А», на объекте: Санкт-Петербург, ул. Карпатская, д.14, корп. 1, лит. А, были выполнены следующие работы:

1. Подготовительные работы по подготовке земельного участка;
2. Земляные работы по пятну застройки;
3. Устройство бытового городка;
4. Производственный корпус:
 - фундаменты;
 - горизонтальная гидроизоляция;
 - несущий каркас из профилированного металла (колонны, фермы, связи, прогоны, балки и т.п.);
 - стены из металлических сэндвич-панелей;
 - монолитный бетонный армированный пол по грунту;
 - артезианская скважина;
 - кровля из профилированного стального листа;
 - чаши бассейна;
 - вентиляционные камеры и приямки;
 - канализация (в полу);
 - наружная канализация;
 - наружный водопровод;
 - ворота и эстакада;
 - сети ЭОМ;

-сети ВЛ.

5. Административно-бытовые помещения:

- фундамент;
- наружные и внутренние кирпичные несущие стены;
- укладка дверных и оконных перемычек;
- перекрытия и покрытие из сборных пустотных ж/бетонных плит;
- заполнение оконных проемов трехкамерными металлопластиковыми блоками;
- лестница из сборных ж/бетонных маршей с площадками;
- пол 1-го этажа - монолитный бетонный армированный;

6. Здание отдельно-стоящего склада из кирпича;

7. Навес

8. Ограждение территории.

Все указанные строительно-монтажные работы были выполнены генподрядчиком ООО «Промикс» в период 2006-2008 гг.

После 2008г. никакие строительно-монтажные работы на объекте не выполнялись, что подтверждается Служебной запиской СГАСН и Э СПб от 06.10.2017г. по факту осмотра объекта капитального строительства по адресу: Санкт-Петербург, ул. Карпатская, д.14, корп. 1, лит. А от 06.10.2017г.

Улучшения земельного участка представляют собой объект незавершенного строительства – сооружение рыбозабранное «Комплекс промышленного рыбоводства», со степенью готовности 85%, не пригодное для эксплуатации. Доведение здания до состояния, в котором оно будет пригодно для эксплуатации, требует завершения строительных работ. В результате осмотра, было установлено что планировка объекта соответствует требованиям предъявляемым производственно-складским объектам с вспомогательной офисной частью.

7. АНАЛИЗ РЫНКА И ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ

На рыночную стоимость Объекта оценки существенное влияние оказывает общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе местоположения объекта. Ниже приведены анализ общей политической ситуации в Российской Федерации, обзор макроэкономической ситуации в России, обзор социально-экономического развития Санкт-Петербурга, обзор коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга .

Согласно п. 10 ч. V ФСО № 7 для определения стоимости недвижимости Оценщик исследует рынки в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

7.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

По результатам анализа влияющих внешних факторов на справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки Оценщиком было установлено, что детальному рассмотрению подлежат не только экономические обстоятельства, по результатам которого формируются так называемые макроэкономические допущения, но и политические и экологические обстоятельства.

В связи со сложившейся в феврале 2022 г. ситуацией, а также после введения дополнительных санкций против России, может возникнуть разнонаправленное влияние на экономику России, что повышает уровень неопределенности оценки.

На неопределенность в оценке могут влиять разные обстоятельства, основными из которых являются следующие:

- свойства самого актива или обязательства, которые могут быть редкими или уникальными, что усложняет понимание того, как покупатели реагируют на эти уникальные свойства, и вывод о возможной стоимости объекта;
- ограничения в информации по причине позиции заказчика оценки или рыночных обстоятельств, причем вопрос часто не может быть полностью решен через введение допущений, и таким образом неопределенность оценки сохраняется;
- нарушение нормального функционирования рынка по причине уникальных факторов, которые не могли быть предсказаны: природных, политических, экономических. Такие события снижают уверенность в исходной информации, необходимые рыночные данные могут не наблюдаться, либо наблюдаемые данные быть неадекватными ситуации. Беспрецедентные рыночные условия мешают сформировать мнение о стоимости активов в таких условиях.

В феврале 2022 г. некоторые страны ввели дополнительные санкции против России. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Оценщик не может однозначно оценить их возможные последствия, но ряд негативных тенденций наблюдается. Например, меняются основные индикаторы финансового рынка, что снижает уверенность в исходной информации, так как наблюдаемые данные могут быть неадекватны ситуации. В условиях повышенной неопределенности на рыночную стоимость актива оказывают дополнительное влияние политические и макроэкономические факторы, учет которых на текущий момент достаточно затруднителен.

Кроме того, в настоящее время еще не оценено влияния всей сложившейся ситуации на перспективы развития Российской экономики, в связи с этим Оценщик приводит имеющиеся данные на дату составления Отчета, но обращает внимание, что конечный эффект на экономику можно будет оценить только по прошествии нескольких месяцев.

7.2 АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/>, <https://rosstat.gov.ru>

О текущей ситуации в российской экономике

По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2026 года темпы ВВП составили -1,5% г/г после -2,1% г/г в январе. Динамика экономики второй месяц подряд в значительной степени обусловле-

на календарным фактором – в феврале 2026 года было на 1 рабочий день меньше, чем в феврале 2025 года (в январе 2026 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в январе 2025 года). С исключением сезонного фактора ВВП сохранился на уровне января 2026 года (0,0 м/м SA).

Индекс промышленного производства в феврале 2026 года составил -0,9% г/г после -0,8% г/г в январе. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +0,3% м/м SA.

Обработывающая промышленность в феврале показала динамику выпуска -2,8% г/г после -3,0% г/г в январе. С исключением сезонного фактора рост на +0,7% м/м SA.

В добывающем секторе в феврале отмечался рост выпуска на +0,9% г/г после роста +0,5% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора -0,4% м/м SA.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Февраль 2026 года».

Объемы строительных работ в феврале 2026 года изменились на -14,0% г/г после -16,0% г/г в январе. На динамику строительства во многом продолжал оказывать влияние погодный фактор (в прошлом году в условиях теплой зимы в Центральной части России строительный цикл начался раньше обычного и, как следствие, отмечались повышенные темпы роста, в текущем году январь-февраль были холодными со значительным количеством атмосферных осадков).

Рост выпуска продукции сельского хозяйства в феврале 2026 года составил +0,4% г/г после +1,1% г/г в январе. По предварительным данным Росстата, в феврале 2026 года динамика производства мяса составила -0,8% г/г после -1,1% г/г в январе, молока – -0,5% г/г после +1,1% г/г в январе, яиц – выросло на +1,6% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее.

В феврале 2026 года продолжился рост потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в феврале вырос на +1,2% г/г в реальном выражении после +1,9% г/г месяцем ранее.

Оборот розничной торговли в феврале увеличился на +0,3% г/г в реальном выражении после +0,7% г/г в январе.

Платные услуги населению¹ в феврале в целом сохранили динамику на уровне прошлых месяцев: +2,7% г/г после +2,8% г/г месяцем ранее.

Темпы роста оборота общественного питания в феврале составили +6,8% г/г после +15,1% г/г месяцем ранее.

Инфляция в феврале 2026 года составила 5,91% г/г после 6,00% г/г в январе 2026 года. По состоянию на 30 марта 2026 года инфляция год к году 5,86% г/г. С начала года по 30 марта потребительские цены изменились на 2,95%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности в феврале 2026 года снизился на -1,3% г/г после снижения на -0,8% г/г в январе. В целом по промышленности в феврале 2026 года снижение на -5,2% г/г после -4,9% г/г месяцем ранее.

На рынке труда уровень безработицы в феврале 2026 года вновь опустился до 2,1% от рабочей силы (2,2% в январе)

В январе 2026 года (по последним оперативным данным) темпы роста заработных плат увеличились по сравнению с предыдущим месяцем. Номинальная заработная плата выросла на +15,1% г/г (+8,1% г/г в декабре 2025 года) и составила 103 612 рублей, реальная – на +8,6% г/г (+2,4% г/г в декабре 2025 года).

Таблица 5. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации

| | 2025 г. | В % к 2024 г. | Справочно 2024 г. в % к 2023 г. |
|--|-------------------------|---------------------|------------------------------------|
| Валовой внутренний продукт, млрд рублей | 213 515,8 ¹⁾ | 101,0 ¹⁾ | 104,9 |
| Инвестиции в основной капитал ²⁾ , млрд рублей | 42 640,7 | 97,7 | 108,4 |
| Реальные располагаемые денежные доходы | | 107,4 ³⁾ | 108,2 |
| <p>1) Первая оценка. 2) Оперативные данные. 3) Оценка.</p> | | | |

| | Февраль 2026 г. | В % к | | Январь- февраль 2026 г. в % к январю- февралю 2025 г. | Справочно | | |
|---|--------------------|--------------------|-------------------|---|--------------------------|-------------------|---|
| | | февралю 2025 г. | январю 2026 г. | | февраль 2025 г. в % к | | январь- февраль 2025 г. в % к январю- февралю 2024 г. |
| | | | | | февралю 2024 г. | январю 2025 г. | |
| Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности | | 97,5 | 102,1 | 97,2 | 100,0 | 101,3 | 101,0 |
| Индекс промышленного производства | | 99,1 | 98,8 | 99,2 | 99,1 | 99,4 | 100,0 |
| Продукция сельского хозяйства, млрд рублей | 347,8 | 100,4 | 125,0 | 100,7 | 100,3 | 125,8 | 100,7 |
| Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений | 6,7 | 64,6 | 83,8 | 69,1 | 122,9 | 95,1 | 103,8 |
| Грузооборот транспорта, млрд т-км | 438,5 | 98,4 | 97,0 | 96,3 | 96,7 | 92,8 | 98,6 |
| в том числе железнодорожного транспорта | 186,8 | 94,2 | 95,7 | 91,2 | 98,6 | 89,9 | 102,5 |
| Оборот розничной торговли, млрд рублей | 4 784,2 | 100,3 | 98,5 | 100,5 | 101,8 | 98,9 | 103,2 |
| Объем платных услуг населению, млрд рублей | 1 773,1 | 102,7 | 101,3 | 102,7 | 102,0 | 101,2 | 102,2 |
| Индекс потребительских цен | | 105,9 | 100,7 | 106,0 | 110,1 | 100,8 | 110,0 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров | | 94,8 | 100,5 | 94,9 | 109,8 | 100,9 | 109,7 |
| Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек | 1,6 | 91,6 | 98,5 | 91,7 | 84,7 | 98,8 | 84,4 |
| Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек | 0,3 | 106,6 | 105,0 | 105,0 | 69,6 | 101,8 | 69,1 |

| | Январь 2026 г. | В % к январю 2025 г. | Справочно январь 2025 г. в % к январю 2024 г. |
|---|-------------------|----------------------------|--|
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: | | | |
| номинальная, рублей | 103 612 | 115,1 | 117,1 |
| реальная | | 108,6 | 106,5 |

Источник: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2026.pdf>

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в феврале 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,1%, в январе-феврале 2026 г. - 99,2%.

Добыча полезных ископаемых

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в феврале 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,9%, в январе-феврале 2026 г. - 100,7%.

Производство и распределение электроэнергии, газа и воды

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в феврале 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,6%, в январе-феврале 2026 г. - 105,6%.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в феврале 2026 г. в действующих

ценах, по предварительной оценке, составил 347,8 млрд рублей, в январе-феврале 2026 г. - 640,8 млрд рублей.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в феврале 2026 г. составил 925,1 млрд рублей, или 86,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2026 г. - 1 702,6 млрд рублей, или 85,1%

Жилищное строительство

Жилищное строительство. В феврале 2026 г. возведен 631 многоквартирный дом. Населением построено 32,5 тыс. жилых домов. Всего построено 73,4 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 10,3 млн кв. метров, или 69,6% от общего объема жилья, введенного в январе-феврале 2026 года

Оборот оптовой торговли

Оборот оптовой торговли в феврале 2026 г. составил 11 339,1 млрд рублей, или 95,6% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 25,1% оборота оптовой торговли.

Потребительские цены

В феврале 2026 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары - 100,8%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 101,1%.

Индекс цен производителей промышленных товаров

Индекс цен производителей промышленных товаров в феврале 2026 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,5%, из него в добыче полезных ископаемых - 102,1%, в обрабатывающих производствах - 100,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 101,4%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,1%.

Занятость и безработица

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в феврале 2026 г. составила 76,3 млн человек, из них 74,6 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 1,6 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в феврале 2026 г. составил 61,4%.

Среди занятых доля женщин в феврале составила 49,0%. Уровень занятости сельских жителей (56,9%) ниже уровня занятости городских жителей (62,9%).

Выводы:

– Индекс промышленного производства¹⁾ в феврале 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,1%, в январе-феврале 2026 г. - 99,2%.

– Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в феврале 2026 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 347,8 млрд рублей, в январе-феврале 2026 г. - 640,8 млрд рублей.

- Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в феврале 2026 г. составил 925,1 млрд рублей, или 86,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2026 г. - 1 702,6 млрд рублей, или 85,1%
- Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в феврале 2026 г. составил 61,4%.
- Среди занятых доля женщин в феврале составила 49,0%. Уровень занятости сельских жителей (56,9%) ниже уровня занятости городских жителей (62,9%).

7.3 АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Источник информации: https://www.gov.spb.ru/static/writable/ckeditor/uploads/2025/04/22/14/Справка_СЭР_февраль_2025.pdf

Производство

Индекс промышленного производства (ИПП) в январе 2026 года к январю 2025 года. В обрабатывающих производствах, на долю которых приходится 79,6% общего объема промышленного производства в Санкт-Петербурге, индекс обрабатывающих производств составил 96,1% в январе 2026 года к январю 2025 года.

Обеспечение электрической энергией, газом и паром увеличилось на 10,5%, обеспечение водоснабжением, водоотведением и организации сбора и утилизации отходов уменьшились на 16,6%, добыча полезных ископаемых сократилась на 21,2%.

Инвестиции

Объем инвестиций в основной капитал в январе-декабре 2025 года составил 1 734,8 млрд. руб., что на 1,0% больше, чем в соответствующем периоде 2024 года.

Оборот розничной торговли

Оборот розничной торговли в январе 2026 года составил 246,5 млрд. руб., что сопоставимых ценах на 1,0% больше, чем в январе 2025 года.

Оборот розничной по непродовольственным в торговли товарам январе 2026 года составил 145,0 млрд. руб., отмечено снижение на 2,6% к аналогичному периоду 2025 года (в январе 2025 года сохранился уровень января 2024 года – 100,0%).

Оборот розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями в январе 2026 года составил 101,5 млрд. руб., рост на 6,6% по сравнению с январем (в январе 2025 года – увеличение на 8,0%).

Цены

Индекс потребительских цен на продовольственные товары – январь 2026 года к декабрю 2025 года. В январе 2026 года плодоовощная продукция подорожала на 11,7%, в том числе помидоры свежие – на 27,4%, морковь – на 18,1%, капуста белокочанная – на 13,2%, лук репчатый – на 10,9%, свекла столовая – на 8,5%. Кроме того, рост цен наблюдался на консервы фруктово-ягодные для детского питания – на 6,5%, кофе натуральный растворимый – на 3,6%, напитки газированные – на 3,5%, вермишель – на 3,4%, овощи натуральные консервированные, маринованные – на 2,9%, при этом снижение цен отмечалось на чай черный байховый – на 3,2%.

Строительство. Транспорт и связь

Объем работ по виду деятельности «Строительство» в январе 2026 года, что составляет 78,3% к аналогичному периоду 2025 года.

Введено в действие жилых домов в январе 2026 года, что на 94,7% меньше, чем в январе 2025 года. Населением построено 119 индивидуальных жилых домов.

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт Петербурга (без субъектов малого предпринимательства) в январе 2026 года. В действующих ценах объем услуг снизился на 5,1% по сравнению с январем 2025 года.

Общий объем услуг в сфере телекоммуникаций, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства). В действующих ценах показатель выше уровня аналогичного периода предыдущего года на 18,5%.

Рынок труда

Уровень безработицы по методологии МОТ в среднем за ноябрь 2025 года-январь 2026 года. составил 1,5%.

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в государственных учреждениях службы занятости населения Санкт-Петербурга на конец января 2026 года составила 16,0 тыс. чел, из них 10,1 тыс. чел. имели статус безработного.

Уровень регистрируемой безработицы к численности рабочей силы на конец января 2026 года составляет 0,31%.

Выводы:

– Индекс промышленного производства (ИПП) в январе 2026 года к январю 2025 года. В обрабатывающих производствах, на долю которых приходится 79,6% общего объема промышленного производства в Санкт-Петербурге, индекс обрабатывающих производств составил 96,1% в январе 2026 года к январю 2025 года.

– Объем инвестиций в основной капитал в январе-декабре 2024 года составил 1 529,5 млрд руб., что на 10,5% больше, чем в соответствующем периоде 2023 года.

– Оборот розничной торговли в январе 2026 года составил 246,5 млрд. руб., что сопоставимых ценах на 1,0% больше, чем в январе 2025 года.

– Индекс потребительских цен на продовольственные товары – январь 2026 года к декабрю 2025 года. В январе 2026 года плодоовощная продукция подорожала на 11,7%, в том числе помидоры свежие – на 27,4%, морковь – на 18,1%, капуста белокочанная – на 13,2%, лук репчатый – на 10,9%, свекла столовая – на 8,5%. Кроме того, рост цен наблюдался на консервы фруктово-ягодные для детского питания – на 6,5%, кофе натуральный растворимый – на 3,6%, напитки газированные – на 3,5%, вермишель – на 3,4%, овощи натуральные консервированные, маринованные – на 2,9%, при этом снижение цен отмечалось на чай черный байховый – на 3,2%.

– Объем работ по виду деятельности «Строительство» в январе 2026 года, что составляет 78,3% к аналогичному периоду 2025 года.

7.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества.

Основные виды рынков недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от типа застройки (рынок жилой застройки, коммерческой застройки, промышленной застройки);
- в зависимости от экономической активности регионов (активные рынки недвижимости; неактивные рынки недвижимости).

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Сегментация рынка недвижимости — это разделение его на однородные группы покупателей. В основу сегментации могут быть положены и характеристики недвижимости, за которой стоят соответствующие группы покупателей.

Различают следующие сегменты рынка недвижимости:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок земельных участков.

В соответствии со ст. 8, ч. 4 п. 1 Федерального закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 (ред. 02.08.2019) «О государственной регистрации недвижимости» существуют следующие виды объектов недвижимости:

- земельный участок,
- здание,
- сооружение,
- помещение,
- машино-место,
- объект незавершенного строительства,
- единый недвижимый комплекс,
- предприятие как имущественный комплекс
- иной вид.

В рамках данного Отчета оцениваемые объекты можно отнести к рынку коммерческой недвижимости. Учитывая планировку, обеспечение коммуникациями, состоянию отделки, ориентацию входа, а также по результатам проведенного анализа местоположения и его потенциала, Оценщик пришел к выводу, что Объект оценки относится к недвижимости производственно-складского назначения с вспомогательной офисной частью.

7.5 АНАЛИЗ РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Источник информации: <https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-sankt-peterburg-i-leningradskaya-oblast-q1-2026>

Основные выводы

– По итогам I кв. 2026 г. в Санкт-Петербурге и Ленинградской области объем сделок со складской недвижимостью классов А и В составил 23 тыс. м², что почти в 2 раза ниже значения аналогичного периода прошлого года.

– Показатель доли вакантных площадей вырос до 3,6% с учетом предложений субаренды. > Средневзвешенная ставка аренды снизилась до 10 750 руб./м²/год без учета НДС и операционных расходов.

– Объем ввода складских объектов классов А и В за I кв. 2026 г. составил 163 тыс. м², что является рекордным за всю историю наблюдений в регионе показателем для аналогичных периодов



Рис. 11. Динамика объема ввода и сделок, складские комплексы А и В классов, тыс. м²

Источник информации: NF GROUP Research, 2026

| | I кв. 2025 | 2025 | I кв. 2026 | Изменение* |
|---|----------------|----------------|----------------|------------|
| Общий объем предложения качественных складских площадей, тыс. м ² , в том числе | 5 640 | 6 187 | 6 350 | ▲ |
| объем предложения класса А | 3 975 | 4 460 | 4 623 | ▲ |
| объем предложения класса В | 1 665 | 1 727 | 1 727 | ▲ |
| Объем предложения формата light industrial, тыс. м ² | 90 | 138 | 145 | ▲ |
| Введено в эксплуатацию качественных складских площадей классов А и В с начала года, тыс. м ² | 10 | 557 | 163 | ▲ |
| Объем сделок по продаже и аренде с начала года, тыс. м ² , в том числе | 42 | 323 | 23 | ▼ |
| сделки по аренде и субаренде в спекулятивных объектах | 40 | 203 | 23 | ▼ |
| сделки по покупке в спекулятивных объектах | 2 | 33 | 0 | ▼ |
| сделки формата build-to-suit | 0 | 87 | 0 | – |
| Доля свободных площадей, %, в том числе: | 4% | 1,8% | 3,6% | ▼ |
| прямая аренда | 2% | 1,7% | 2,4% | ▲ |
| субаренда | 2% | 0,1% | 1,2% | ▼ |
| Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сухого склада класса А, руб./м ² /год** | 10 950 | 11 000 | 10 750 | ▼ |
| Диапазон операционных платежей, руб./м ² /год без НДС*** | 1 500–2 000 | 1 500–2 000 | 1 700–2 500 | ▲ |
| Диапазон запрашиваемой цены продажи готового сухого склада класса А, руб./м ² без НДС | 90 000–100 000 | 90 000–100 000 | 90 000–100 000 | – |

* По сравнению с I кв. 2025 года
** Здесь и далее указывается запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.
*** Здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада класса А.

Рис. 12. Индикаторы рынка по итогам отчетного периода

Источник информации: NF GROUP Research, 2026

Предложение

По итогам I кв. 2026 г. на рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области было введено в эксплуатацию 163 тыс. м² качественных складских объектов классов А и В, что составляет 39% общего прогнозируемого объема за 2026 г. Объем ввода за I кв. 2026 г. является рекордным показателем в регионе для аналогичных периодов за всю историю наблюдений. Это обусловлено запуском второй фазы логистического центра Wildberries «Красный Бор» площадью 58 тыс. м², а также второй фазы складского комплекса «100К» площадью 68 тыс. м².

Общий объем качественной складской недвижимости в Санкт-Петербурге и Ленинградской области достиг 6,35 млн м².

По итогам 2026 г. годовой объем введенных площадей классов А и В может достигнуть 422 тыс. м², что на 24% ниже аналогичного показателя по итогам 2025 г. Среди заявленных к реализации в 2026 г. 41% площадей являются спекулятивными, на проекты собственного строительства придется 31%, оставшиеся 28% – на проекты в формате build-to-suit.

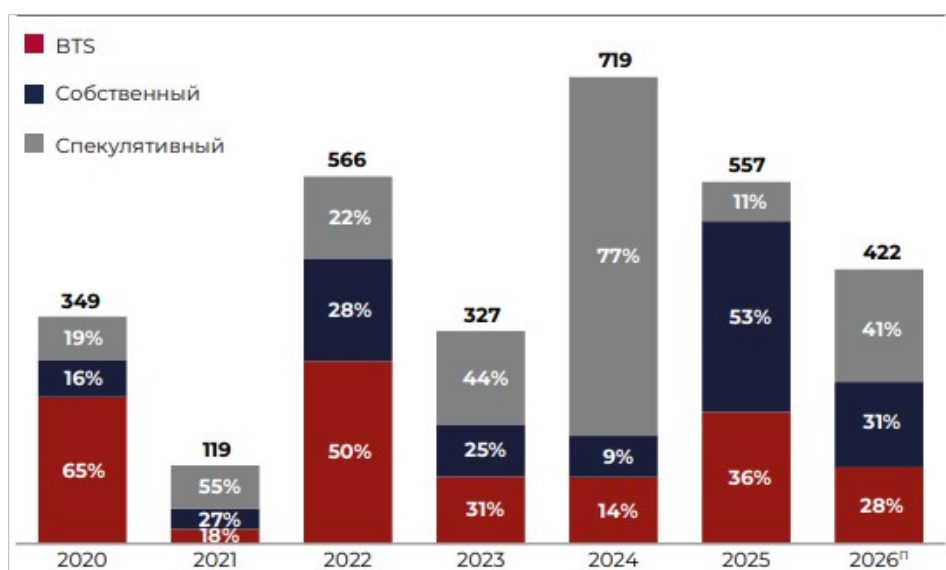


Рис. 13. Распределение объема ввода площадей А и В классов по типу, тыс. м²

Источник информации: NF GROUP Research, 2026

| Название объекта | Девелопер/ Собственник | Класс | Общая площадь, м ² |
|-----------------------------------|---------------------------|-------|----------------------------------|
| «100К». Фаза 2 | 100К | A | 68 128 |
| Wildberries «Красный Бор». Фаза 2 | Wildberries | A | 57 854 |

Рис. 14. Крупнейшие объекты, введенные в I кв. 2026 года

Источник информации: NF GROUP Research, 2026

| Название объекта | Девелопер/ Собственник | Класс | Общая площадь, м ² |
|--------------------------|---------------------------|-------|----------------------------------|
| Ozon «Ориентир Янино» | «Ориентир» | A | 117 000 |
| ЛЦ «Карвиль» | «Карвиль» | A | 56 400 |
| «Осиновая Роща» Корпус 5 | «СТЕРХ» | A | 26 000 |

Рис. 15. Крупнейшие объекты, ожидаемые к вводу в эксплуатацию в II–IV кв. 2026 года

Источник информации: NF GROUP Research, 2026

Вакантность

Показатель доли свободных площадей итогам I кв. 2026 г. вырос до 3,6% (+1,8 п. п. с начала года) с учетом предложения субаренды, из которых на прямую аренду пришлось 2,4%. Суммарный объем доступных для аренды с заездом в I кв. 2026 г. качественных складских площадей в Санкт-Петербурге и Ленинградской области составил 231 тыс. м², из которых по предложениям прямой аренды предлагалось 155 тыс. м², по предложениям субаренды – 76 тыс. м².



Рис. 16. Динамика доли свободных площадей

Источник информации: NF GROUP Research, 2026

Спрос

Общий объем сделок со складскими площадями классов А и В (без учета инвестиционных сделок и пересогласований условий действующих договоров аренды) за I кв. 2026 г. составил 23 тыс. м², что почти в 2 раза ниже показателя аналогичного периода 2025 г.

Все сделки в I кв. 2026 г. были заключены в формате аренды в спекулятивных объектах. Арендаторами выступили транспортно-логистические компании, их доля составила 61%, и дистрибьюторы, чья доля составила 39%.

Следует отметить, что небольшой объем сделок является характерной особенностью начала года. По итогам 2026 г. совокупный объем сделок в регионе может достигнуть 300–400 тыс. м².

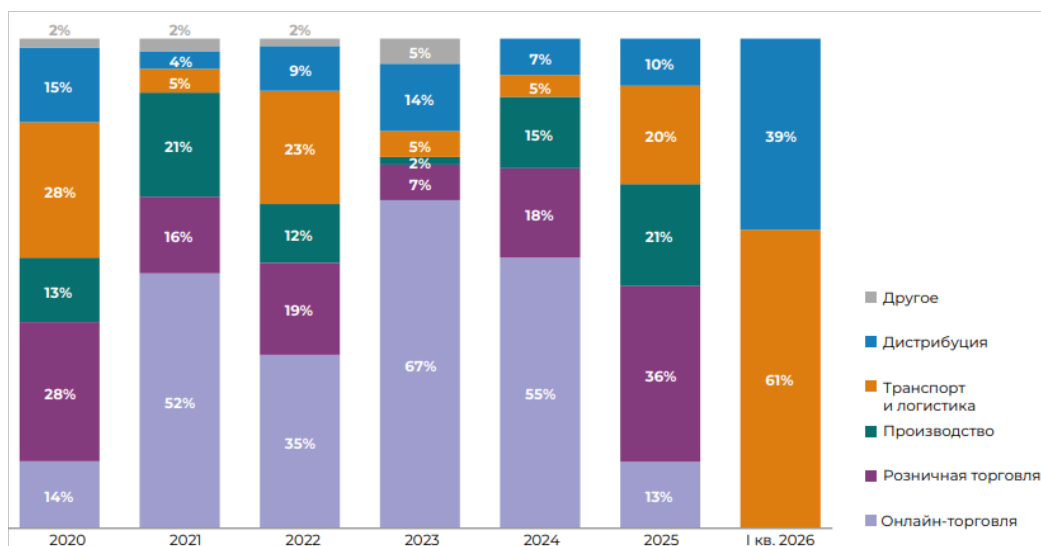


Рис. 17. Динамика распределения сделок по профилю арендаторов/покупателей

Источник информации: NF GROUP Research, 2026

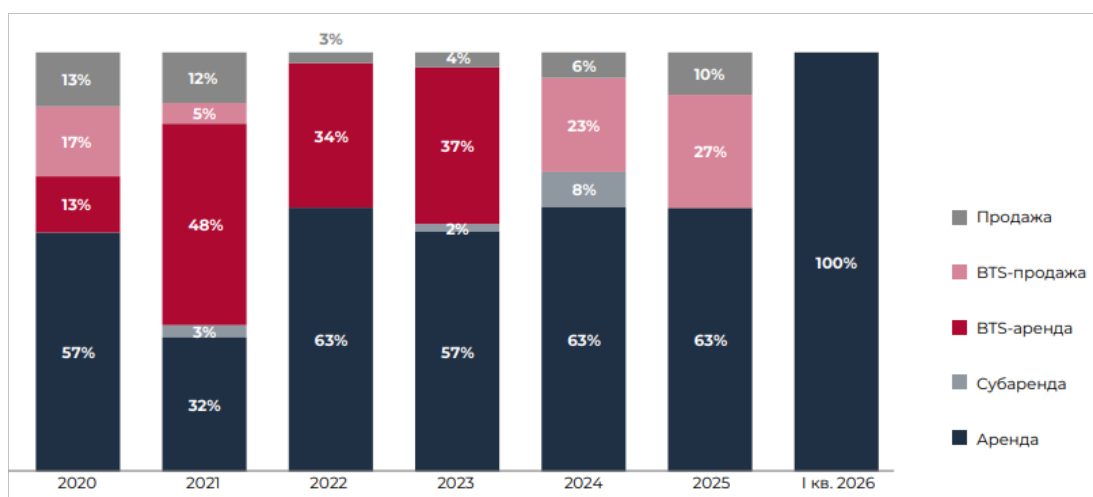


Рис. 18. Динамика распределения сделок по типу

Источник информации: NF GROUP Research, 2026

Коммерческие условия

На фоне роста доли свободных площадей ставки аренды начали снижаться: по итогам I кв. 2026 г. средневзвешенная ставка аренды на готовые к въезду складские площади класса А составила 10 750 руб./м²/год без учета НДС и операционных расходов. С конца 2025 г. значение снизилось на 2%. С учетом прогнозируемого увеличения доли вакантных площадей к концу года ожидается последующее снижение запрашиваемых ставок: на конец 2026 г. средневзвешенная ставка аренды прогнозируется на уровне 10 500 руб./м²/год.

Прогноз

По итогам 2026 г. годовой объем ввода в эксплуатацию качественных складских площадей А и В классов может составить более 420 тыс. м². После значительного снижения объемов спекулятивного строительства, зафиксированного в 2025 г., доля спекулятивных проектов в 2026 г. предположительно возрастет до 41% общего объема ввода.

К концу 2026 г. ожидается повышение вакантности с учетом субаренды до уровня 4,7%. Увеличение показателя связано со снижением спроса и, как следствие, часть площадей спекулятивных объектов вводится в эксплуатацию незаконтрактрованными.

С учетом увеличения вакантности на конец 2026 г. ставка аренды на складские площади класса А может снизиться до 10 500 руб./м²/год без учета операционных расходов и НДС.

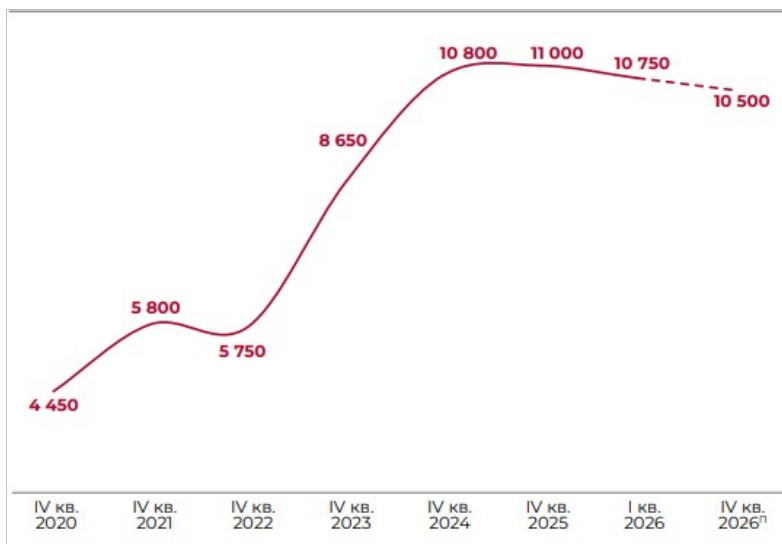


Рис. 19. Динамика запрашиваемой ставки аренды на готовые складские площади класса А, руб./м²/год без НДС и операционных расходов

Источник информации: NF GROUP Research, 2026

Цены предложений

Далее приведены примеры предложений по продаже объектов производственно-складского назначения с вспомогательной офисной частью площадью до 5000 кв.м, расположенных в Санкт-Петербурге.

Таблица 6. Примеры предложений по продаже объектов производственно-складского назначения с вспомогательной офисной частью площадью до 5000 кв.м, расположенных в Санкт-Петербурге

| № п/п | Адрес объекта | Площадь, кв.м | Цена предложения, руб. с учетом НДС | Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м с учетом НДС | Источник информации |
|-------|---|---------------|-------------------------------------|--|---|
| 1 | Санкт-Петербург, Мельничная ул., 10Я | 1 495 | 149 000 000 | 99 692 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nevizhimost/nezhiloe_zdanie_1494.6_m_proizvodstvo_ofis_8025837935?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI1RUIMRXA4MXFqSzVuQllGlt9QhB7Dj8AAAA |
| 2 | Санкт-Петербург, ул. Латышских Стрелков, 19Д | 3 500 | 525 000 000 | 150 000 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nevizhimost/pomeschenie_na_2_etazhe_v_novom_komplekse_3500_m2_7943824439?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJNcWdvWnZ0MVI0b0s4ZnliIjtz96Cb7dT8AAAA |
| 3 | Санкт-Петербург, дорога на Турухтанские Острова, 24к6 | 2 735 | 254 650 000 | 93 125 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nevizhimost/administrativno-skladskoy_kompleks_2734_m_s_uchast_4566437075?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ1WGROU2U2U2J6Z3ltaEt4Ijtz9A86GCD8AAAA |
| 4 | Санкт-Петербург, Мельничная ул., 10Я | 1 495 | 149 000 000 | 99 692 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nevizhimost/nezhiloe_zdanie_1494.6_m_proizvodstvo_ofis_8025837935?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI1RUIMRXA4MXFqSzVuQllGlt9QhB7Dj8AAAA |

| № п/п | Адрес объекта | Площадь, кв.м | Цена предложения, руб. с учетом НДС | Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м с учетом НДС | Источник информации |
|--|---|---------------|-------------------------------------|--|---|
| 5 | Санкт-Петербург, Зотовский пр-т, 8к2 | 1 350 | 162 000 000 | 120 000 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1350_m_7767877772?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJN3RmanJtWTU0TXNPQ0wxJt9Cj8CND8AAAA |
| 6 | Санкт-Петербург, Краснопутиловская ул., 46к7 | 1 500 | 225 000 000 | 150 000 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvoklad_1500_m3_krasnoputilovskaya_ul_7955983808?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjUzlvUjdlT2hrNHMwT243Jt9f23EkD8AAAA |
| 7 | Санкт-Петербург, Колпинский р-н, пос. Петро-Славянка, Софийская ул., 96к2 | 3 000 | 330 000 000 | 110 000 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_sklad_klassa_a_3000_m_8105079936?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjUzlvUjdlT2hrNHMwT243Jt9f23EkD8AAAA |
| 8 | Санкт-Петербург, Волго-Донской пр-т, 1В | 3 360 | 369 600 000 | 110 000 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_proizvodstvo_3360m2_n-12_kad_8086759321?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjUzlvUjdlT2hrNHMwT243Jt9f23EkD8AAAA |
| 9 | Санкт-Петербург, Зеленогорская ул., 12В | 1 430 | 250 000 000 | 174 825 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1430_m_7785641663?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjUzlvUjdlT2hrNHMwT243Jt9f23EkD8AAAA |
| 10 | Санкт-Петербург, Красносельский район, исторический район Старо-Паново, Рабочая ул., 7Л | 1 814 | 155 000 000 | 85 465 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1813.6_m_7692218942?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjUzlvUjdlT2hrNHMwT243Jt9f23EkD8AAAA |
| 11 | Санкт-Петербург, Мебельная ул., 1к2 | 4 492 | 500 000 000 | 111 309 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_proizvodstvennogo_pomescheniya_4492_m2_8127563545?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjUzlvUjdlT2hrNHMwT243Jt9f23EkD8AAAA |
| 12 | Санкт-Петербург, Домостроительная ул., 163 | 2 000 | 290 000 000 | 145 000 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/5-y_verhniy_per_16_7828748331?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjUzlvUjdlT2hrNHMwT243Jt9f23EkD8AAAA |
| Минимальное значение диапазона, руб/кв.м с учетом НДС | | | | 85 465 | |
| Максимальное значение диапазона, руб/кв.м с учетом НДС | | | | 174 825 | |

Источник : анализ Оценщика

Основные ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами для объектов складского назначения являются:

- престижность местоположения объекта (приближенность к историческим и центральным частям города, престижность адреса, близость памятников архитектуры и центров деловой активности, благоустроенность и однородность социальной среды ближайшего окружения);
- состояние здания;
- этаж расположения помещения;
- площадь помещения;
- высота потолков в помещении;
- состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);
- условия осуществления погрузочно-разгрузочных работ;
- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, телефонных линий, интернета, радио и т.д.);
- Наличие отопления;
- Доля офисных и бытовых помещений;
- Доля некапитальных зданий (сендвич, металл);
- наличие ж/д путей;
- Наличие холодных камер;
- Наличие ГПМ;
- система доступа к помещению (свободная/ограниченная);
- система доступа на территорию расположения здания.

Ценообразующие факторы по степени влияния на ценовые показатели объектов производственно-складского назначения можно разделить на 4 группы.

В зависимости от выборки объектов-аналогов доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах (таблица 7).

Таблица 7. Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость объектов складского назначения

| Фактор | Вес |
|--|-----------|
| Престижность местоположения | 0,1-0,5 |
| Этаж расположения помещения, состояние внутренней отделки помещения, обеспеченность помещения коммуникациями | 0,1-0,35 |
| Состояние здания, площадь помещения, условия осуществления погрузочно-разгрузочных работ, система доступа, наличие ж/д путей, наличие холодных камер, наличие ГПМ; | 0,05-0,35 |
| Наличие отопления, доля офисных и бытовых помещений, доля некапитальных зданий (сендвич, металл); , высота потолков в помещении | 0,05-0,25 |

Источник: <https://commim.spb.ru/Web/Documents/Details/1013261>

Выводы:

- По итогам I кв. 2026 г. в Санкт-Петербурге и Ленинградской области объем сделок со складской недвижимостью классов А и В составил 23 тыс. м², что почти в 2 раза ниже значения аналогичного периода прошлого года.
- Показатель доли вакантных площадей вырос до 3,6% с учетом предложений субаренды.
- Средневзвешенная ставка аренды снизилась до 10 750 руб./м²/год без учета НДС и операционных расходов.
- Объем ввода складских объектов классов А и В за I кв. 2026 г. составил 163 тыс. м², что является рекордным за всю историю наблюдений в регионе показателем для аналогичных периодов.
- Диапазон цен по продаже объектов производственно-складского назначения с вспомогательной офисной частью площадью до 5000 кв.м, расположенных в Санкт-Петербурге составляет 85 465 — 174 825 руб./кв.м с учетом НДС.

7.6 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Источник информации: https://www.tadviser.ru/index.php/Статья:Земельные_участки_%28рынок_России_%29#.2A_2024:

Основные индикаторы рынка земельных участков.

Количество сделок купли-продажи земельных участков в России увеличилось на 12% в 2024 году благодаря программам льготной ипотеки и росту спроса на индивидуальное жилищное строительство. Об этом свидетельствуют данные исследования, опубликованного в мае 2025 года.

Как сообщает BusinessStat, в период с 2020 по 2024 годы численность сделок купли-продажи земельных участков в стране увеличилась на 89% — с 0,9 млн до 1,7 млн. Основным драйвером рынка выступали сделки с участками под индивидуальное жилищное строительство.

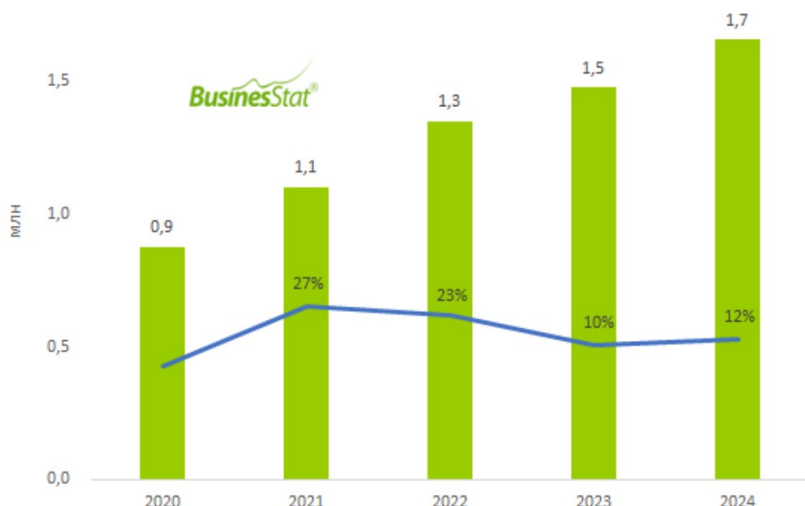


Рис. 20. Численность сделок купли-продажи земельных участков в России в 2020-2024 гг

Источник информации: https://www.tadviser.ru/index.php/Статья:Земельные_участки_%28рынок_России_%29#.2A_2024:

Прекращение действия программы льготной ипотеки с господдержкой в 2024 году охладило ажиотажный спрос на рынке жилищного строительства. Кредиты по рыночным ставкам из-за роста ключевой ставки до 21% в 2024 году также сделали покупку жилья и участков менее доступной для россиян.

Государственные программы развития внутреннего туризма стимулируют предпринимателей приобретать земельные участки под строительство гостиниц. Крупные агропромышленные комплексы продолжают пополнять свои земельные активы. Ежегодно наблюдается рост инвестиций в территории под жилую застройку со стороны девелоперов.

Ключевые показатели

Источник информации: <https://stroimprosto-msk.ru/news/rossijskie-developery-uvlechili-pokupku-zemli-v-2024/>

С начала 2024 года российские девелоперы приобрели 890 гектаров земли под будущую застройку, что на 69% больше, чем за аналогичный период прошлого года.

Ключевые показатели рынка земельных активов в 2024 году:

- Объем приобретенной земли — 890 га (+69% год к году).
- Объем инвестиций — 173 млрд рублей (+17% год к году).
- Прогноз объема сделок по итогам года — 250 млрд рублей (-5% год к году).

Лидеры по объему инвестиций в земельные активы:

- BMS Development — 26,6 млрд рублей.
- Sminex — 22 млрд рублей.
- Страна Девелопмент — 18,6 млрд рублей.

Динамика цен

Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/66a8d3d59a79478d50169f1a>

По итогам июля 2024 года средняя стоимость земельного участка в России выросла на 25% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, составив 243 тыс. руб. за сотку. Об этом в поступившем в редакцию исследовании сообщили аналитики сервиса ЦИАН.

Для расчетов использовались активные объявления о продаже участков площадью от 5 до 50 соток, опубликованные на платформе в июле 2024 года и июле 2023 года. Как подсчитали аналитики, рост зафиксирован во всех регионах, кроме Ингушетии (минус 1%), Камчатского края (минус 8%), Сахалинской области (минус 15%) и Карачаево-Черкессии (минус 17%).

Самые высокие темпы роста цен на землю, по данным ЦИАН, зафиксированы в Калмыкии (в 2,5 раза), на Алтае (в 2 раза), а также в Тюменской области (+80%), Тыве (+74%) и Свердловской области (+71%). В Московской области сотка за год стала дороже на 28%, а в Ленинградской — на 27%, говорится в исследовании.

| Регион | Средняя цена сотки, тыс. рублей | Динамика средней цены сотки за год |
|---------------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| Республика Калмыкия | 192 | 145% |
| Республика Алтай | 446 | 111% |
| Тюменская область | 225 | 80% |
| Республика Тыва | 267 | 74% |
| Свердловская область | 163 | 71% |
| Ненецкий автономный округ | 159 | 63% |
| Мурманская область | 128 | 62% |
| Республика Саха (Якутия) | 384 | 60% |
| Саратовская област | 113 | 49% |
| Ростовская область | 312 | 45% |

Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/66a8d3d59a79478d50169f1a>

Статистические данные 2025 года свидетельствуют о том, что общая средняя цена за сотку земли в России составляет примерно 145 000 рублей. Если сравнивать с показателями 2024 года, когда средняя стоимость была около 130 000 рублей за сотку, можно отметить прирост примерно на 11,5%. Такой рост отражает как инфляционные процессы, так и повышение спроса в связи с развивающимися загородными программами. Например, в ряде мегаполисов и их областей цены растут заметнее – в некоторых случаях стоимость за сотку может достигать 180–200 000 рублей. В центральных регионах, где покупатели готовы инвестировать в землю для строительства качественного жилья или ведения бизнеса, цифры даже выше, однако в менее развитых или удаленных регионах, где предложение значительно превышает спрос, средняя цена может опуститься до 80–90 000 рублей за сотку.

Региональные различия на рынке земельных участков остаются одними из наиболее заметных аспектов. В столичных регионах, таких как Московская область и Санкт-Петербург, земля всегда остается дорогим активом. В Московской области, например, стоимость сотки земли в наиболее востребованных зонах составляет в среднем от 250 000 до 300 000 рублей, а в некоторых элитных районах цены могут превышать 350 000 рублей. В Санкт-Петербурге и Ленинградской области ситуация аналогична – цены варьируются в пределах 230 000–280 000 рублей за сотку, что отражает высокую плотность населения и развитую инфраструктуру этих регионов.

На юге страны, особенно в туристических и курортных регионах Краснодарского края, цены также демонстрируют высокий уровень. Средняя стоимость земли здесь колеблется в районе 200 000 рублей за сотку, однако в близлежащих к морю или другим природным ресурсам локациях цены могут достигать 250 000 рублей и выше. В таких регионах инвесторы видят потенциал для строительства объектов туристической или рекреационной направленности, что стимулирует спрос.

Динамика спроса и предложения

Источник информации: <https://xn--b1agapfwapgcl.xn--plai/zemelnye-uchastki-v-cene-v-2025-godu-kak-budet-razvivatsja-rynok-i-chto-stoit-uchityvat/>

Сегодня в загородной недвижимости наибольшую долю предложения занимают земельные участки — 83,5% от общего объема. По сравнению с прошлым годом их количество увеличилось на 15%, достигнув 40,9 тыс. лотов против 35,7 тыс. годом ранее. Однако средняя стоимость за этот пери-

од снизилась на 6% — с 3,4 млн руб. до 3,2 млн руб. Эксперты объясняют это вынужденной корректировкой цен в условиях падающего спроса.

Аренда земельных участков

Источник информации: <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/v-2024-godu-rosreestr-zaregistririval-636-tys-dogovorov-arendy-zemelnykh-uchastkov/>

По итогам 2024 года россияне оформили в Росреестре 636 тыс. договоров аренды земельных участков, что сопоставимо с показателем 2023 года.

Согласно действующему законодательству, государственная регистрация договора аренды участка, здания, помещения, сооружения и машино-места предусмотрена при его заключении на срок не менее 1 года. По итогам 12 месяцев 2024 года граждане и представители бизнеса зарегистрировали 636 тыс. обременений прав в виде аренды на земельные участки, что на уровне показателя за 2023 год – 641,3 тыс. Средний срок регистрации договоров аренды составляет 24 часа. Воспользоваться данной услугой можно, подав заявление в электронном виде в личном кабинете на сайте Росреестра, через портал госуслуг и в МФЦ.

Лидерами стали Приволжский (127,5 тыс. договоров аренды земельных участков), Сибирский (112,4 тыс.) и Южный (112,4 тыс.) федеральные округа. Количество договоров составляет 55,4% от общего показателя по стране. Далее следуют Центральный и Уральский федеральные округа, где оформлено в аренду 91,5 тыс. и 54,6 тыс. земельных участков соответственно.

Среди регионов лучшие показатели у Алтайского (41,8 тыс.) и Краснодарского краев (36,1 тыс.), республик Татарстан (28 тыс.) и Башкортостан (27 тыс.).

Также за 2024 год Росреестр зарегистрировал 76,9 тыс. договоров аренды зданий и 79,6 тыс. договоров аренды помещений. В 2023 эти показатели составляли 70,8 тыс. и 75 тыс. соответственно.

Наибольшее количество договоров аренды зданий зарегистрировано в Московской области (4,7 тыс.), городе Москве (4 тыс.), Краснодарском крае (3,8 тыс.), Республике Чувашия (3,5 тыс.) и Красноярском крае (2,7 тыс.). Договора аренды помещений чаще всего заключали в Москве (9,5 тыс.), Санкт-Петербурге (7 тыс.), Краснодарском крае (3,7 тыс.), Московской (3,6 тыс.) и Свердловской областях (3,4 тыс.).

Кроме того, высокая динамика отмечается при регистрации договоров аренды сооружений и договоров аренды машино-мест. По итогам 2024 года оформлено 49,6 тыс. договоров аренды сооружений, что на 65,8% больше, чем за 2023. Здесь лидерами стали Нижегородская область (5,6 тыс.), Москва (3 тыс.), Пензенская (2,9 тыс.), Волгоградская (2,5 тыс.) и Свердловская (2,4 тыс.) области.

Также за прошедший год почти в три раза выросла регистрация договоров аренды машино-мест. Этот показатель составил 1,7 тыс. по стране. Больше всего договоров аренды машино-мест оформлено в Москве (544), Тюменской (331) и Амурской (282) областях.

Прогнозные данные

Источник информации: <https://mirag.ru/articles/podutik-tendencii-na-rynke-zemelnykh-uchastkov-dlya-kommercheskih-proektov-v-2025-godu/>

В последние годы наблюдается значительный рост интереса к коммерческим земельным участкам, что обусловлено несколькими ключевыми факторами. Во-первых, экономическое восстановление после пандемии создало благоприятные условия для бизнеса, и многие компании стремятся расширить свои операции, что в свою очередь увеличивает спрос на земельные активы. Во-вторых, развитие инфраструктуры, включая транспортные сети и логистические центры, значительно повышает привлекательность определенных районов для инвестиций в коммерческую недвижимость.

Кроме того, актуальные тенденции, такие как переход на удаленную работу и рост электронной коммерции, требуют переосмысления использования коммерческих площадей. Многие предприятия начинают искать участки для создания multifunctional комплексов, которые могут включать в себя не только офисные помещения, но и склады, торговые площади, а также зоны для отдыха и развлечений. Это открывает новые горизонты для девелоперов и инвесторов, которые могут адаптировать свои стратегии в соответствии с изменяющимися потребностями рынка.

Не менее важным фактором является устойчивый интерес к экологически чистым и энергоэффективным проектам. Инвесторы все чаще обращают внимание на земельные участки, которые могут быть использованы для строительства "зеленых" зданий, что соответствует современным требованиям к устойчивому развитию. Таким образом, рост спроса на коммерческие земельные участки в 2025 году предвещает не только экономическое развитие, но и формирование новых стандартов качества и ответственности в сфере недвижимости.

В ближайшие годы рынок земельных участков для коммерческих проектов ожидает значительные изменения, обусловленные как экономическими, так и социальными факторами. Прогнозы указывают на дальнейший рост интереса к устойчивым и экологически чистым проектам. Инвесторы и девелоперы должны обратить внимание на тренды, связанные с зеленым строительством и энергоэффективностью. Эти направления не только соответствуют современным требованиям, но и могут существенно повысить стоимость объектов в долгосрочной перспективе.

Кроме того, стоит учитывать влияние цифровизации на рынок. Технологии, такие как искусственный интеллект и большие данные, становятся важными инструментами для анализа рынка и оценки потенциальных рисков. Инвесторам рекомендуется активно использовать эти инструменты для принятия более обоснованных решений.

Не менее важным аспектом является растущее внимание к городскому развитию и реинвестированию в уже существующие районы. Девелоперы, которые смогут адаптировать свои проекты под нужды местного населения и учитывать культурные особенности, получают конкурентное преимущество. Важно помнить, что успех на рынке земельных участков в 2025 году будет зависеть от способности предугадать изменения и быстро реагировать на них, а также от готовности следовать новым трендам, которые формируют будущее коммерческой недвижимости.

Цены предложений

Далее приведены примеры предложений по продаже земельных участков под разрешение объектов производственно-складского назначения площадью до 10000 кв.м, расположенных в Санкт-Петербурге.

Таблица 8. Примеры предложений по продаже земельных участков под разрешение объектов производственно-складского назначения площадью до 10000 кв.

| № п/п | Адрес объекта | Площадь, кв.м | Цена предложения, руб. | Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м | Источник информации |
|-------|--|---------------|------------------------|---|---|
| 1 | Санкт-Петербург, пос. Парголово, территория Пригородный | 7 742 | 81 291 000 | 10 500 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_774_sot_promnaznacheniya_7889566590?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ4czRjVE9MMG1xdVZrRUFTIj97Z7-Xz8AAAA |
| 2 | Санкт-Петербург, пос. Парголово, территория Пригородный | 3 762 | 41 382 000 | 11 000 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_376_sot_promnaznacheniya_7857023781?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ4czRjVE9MMG1xdVZrRUFTIj97Z7-Xz8AAAA |
| 3 | Санкт-Петербург, Зотовский пр-т, 5к1 | 8 000,00 | 95 000 000 | 11 875 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot_promnaznacheniya_7912704788?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlcFVPUHJGZ2pYZXBKTVU1Ij98EKexD8AAAA |
| 4 | Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Первого Мая, 78к1 | 4 640,00 | 41 769 000, | 9 002 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_464_sot_promnaznacheniya_7857576406?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ4czRjVE9MMG1xdVZrRUFTIj97Z7-Xz8AAAA |
| 5 | Санкт-Петербург, Красносельский район, муниципальный округ Сосновая Поляна, жилой комплекс Солнечный Город | 3000 | 25 000 000 | 8 333 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_7592114686?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkWUVIczA1VIR0cEpxY243Ij98ff-yj8AAAA |
| 6 | Санкт-Петербург, поселок Парголово, Торфяное, Старожилковская улица, дом 24, литера А | 2 152 | 49 500 000 | 23 002 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_215_sot_promnaznacheniya_8056380560?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBWm9SZ01vWUNDOFhlZ0NSIj9N4Y4jz8AAAA |
| 7 | г.Санкт-Петербург, садо- | 672 | 20 000 000 | 29 762 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/ |

| № п/п | Адрес объекта | Площадь, кв.м | Цена предложения, руб. | Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м | Источник информации |
|---|--|---------------|------------------------|---|--|
| | водство "Красный Октябрь", участок 275 | | | | zemelnye_uchastki/uchastok_67_sot_promnaznacheniya_7839355608?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiJlZ2t1d214S2JzRmpvbjZmIj9WCApFT8AAAA |
| 8 | Санкт-Петербург, 9-й Верхний пер., 3 | 2 000 | 19 900 000 | 9 950 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_2178769694?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiJGRlY4N2k3MGtWeDd6a254Ij9dozC5D8AAAA |
| Минимальное значение диапазона, руб/кв.м | | | | 8 333 | |
| Максимальное значение диапазона, руб/кв.м | | | | 29 762 | |

Источник : анализ Оценщика

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

Передача права собственности влияет на стоимость объектов и на привлекательность для потенциального покупателя, так как право аренды подразумевает более высокие риски, связанные, например, с изменениями в договорных отношениях между собственником и арендатором.

Ценообразующие факторы

Основные ценообразующие факторы, присущие первичному и вторичному рынку земельных участков представлены ниже:

- Местоположение (под местоположением понимается ближайшее окружение, инфраструктура микрорайона, транспортная доступность и удаленность от развязок с КАД, станций метрополитена.);
- Общая площадь (как правило, площадь объекта влияет на его удельную стоимость, причем увеличение площади, обычно приводит к снижению удельной стоимости 1 кв. м недвижимости (так называемая «скидка на опт»));
- Наличие улучшений под снос (исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков.);

Инженерно-техническое обеспечение (наличие инженерных коммуникаций в значительной степени влияет на рыночную стоимость земельных участков. Это связано с тем, что подключение коммуникаций требует затрат времени на согласование, а также финансовых вложений. Кроме того, инженерные сети перегружены и зачастую нет возможности подключить объект к сетям).

В зависимости от выборки объектов-аналогов доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах.

Таблица 9. Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость земельных участков

| Фактор | Вес |
|-----------------------------------|-----------|
| Местоположение | 0,10-0,60 |
| Общая площадь | 0,05-0,30 |
| Наличие улучшений под снос | 0,01-0,20 |
| Инженерно-техническое обеспечение | 0,10-0,50 |

Источник: исследование Оценщика

«Скидка на торг»

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости скидка на торг при продаже земельных участков под индустриальную застройку в Санкт-Петербурге находится в диапазоне 6%-14,5%.

Таблица 356. Значение «Скидки на торг». Данные по Санкт-Петербургу, и границы расширенных интервалов.

| Класс объектов | Активный рынок | |
|--|------------------|----------------------|
| | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку | 10,2% | 6,0% - 14,5% |
| 2. Земельные участки под коммерческую застройку | 8,6% | 4,6% - 12,5% |
| 3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости | 13,9% | 8,6% - 19,2% |
| 4. Земельные участки под жилую застройку | 8,4% | 4,2% - 12,6% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации | 13,1% | 8,0% - 18,3% |

Рис. 21. Скидка на торг

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Полная версия. - Подписка 12 месяцев», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025, стр. 377, табл. 356

Выводы:

- В период с 2020 по 2024 годы численность сделок купли-продажи земельных участков в стране увеличилась на 89% — с 0,9 млн до 1,7 млн.
- С начала 2024 года российские девелоперы приобрели 890 гектаров земли под будущую застройку, что на 69% больше, чем за аналогичный период прошлого года.
- Объем инвестиций в земельные участки составляет — 173 млрд рублей (+17% год к году).
- По итогам июля 2024 года средняя стоимость земельного участка в России выросла на 25% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, составив 243 тыс. руб. за сотку.
- Статистические данные 2025 года свидетельствуют о том, что общая средняя цена за сотку земли в России составляет примерно 145 000 рублей. Если сравнивать с показателями 2024 года, когда средняя стоимость была около 130 000 рублей за сотку, можно отметить прирост примерно на 11,5%.
- Диапазон цен по продаже земельных участков под разрешение объектов производственно-складского назначения площадью до 10000 кв.м, расположенных в Санкт-Петербурге составляет 8 333— 29 762 руб./кв.м.
- Согласно данным Справочника оценщика недвижимости скидка на торг при продаже земельных участков под индустриальную застройку в Санкт-Петербурге находится в диапазоне 6%-14,5%.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с разделом VI «Анализ наиболее эффективного использования» ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Правильный выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на оценку рыночной стоимости Объекта оценки. Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа:

Юридическая разрешенность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат градостроительной документации, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству.

Физическая возможность: рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования, разрешенных юридически.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, показатель NPV (net present value – чистая приведенная стоимость) для которых имеет положительное значение.

Максимальная продуктивность (наибольшая стоимость): рассмотрение всех физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта и выявление среди них наиболее прибыльного варианта использования, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования зданий и помещений, расположенных в рассматриваемых частях города, а также исходя из технических особенностей объекта оценки, Оценщик решил рассмотреть в ходе анализа наиболее эффективного использования объекта следующие виды использования:

- Жилое;
- Офисное;
- Торговое;
- Производственно-складское.

8.1 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Юридическая правомочность

Категория земель оцениваемого земельного участка – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования- для размещения промышленных объектов.

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), объект оценки располагается в зоне П - производственная зона.

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), рассматриваемая территория входит в зону ТП - производственные зоны, зона ТП2- многофункциональная зона объектов производственного назначения и общественно-деловой застройки.

Согласно предоставленной документации на объект незавершенного строительства (разрешение на строительство, технический план) назначение возводимого объекта является нежилым – сооружение рыбопроизводственное «Комплекс промышленного рыбоводства». Таким образом, использование Объекта оценки возможно только под нежилую функцию, использование под жилые цели противоречит действующему законодательству.

Вывод: юридически правомочными являются варианты использования объектов оценки под производственно-складскую функцию.

Физическая осуществимость

Данный критерий необходим для выделения тех вариантов использования, которые физически возможны.

На этапе рассмотрения физически возможных вариантов использования объектов рассматривались только разрешенные законодательством варианты. Площадь объектов не накладывает ограничений на его использование под любой юридически правомочный вид.

Улучшения земельного участка представляют собой объект незавершенного строительства – сооружение рыбопроизводственное «Комплекс промышленного рыбоводства», со степенью готовности 85%, не пригодное для эксплуатации. Доведение здания до состояния, в котором оно будет пригодно для эксплуатации, требует завершения строительных работ. В результате осмотра, было установлено что планировка объекта соответствует требованиям предъявляемым производственно-складским объектам с вспомогательной офисной частью. Таким образом, физически возможным является использование объекта оценки в качестве производственно-складского объектам с вспомогательной офисной частью, после завершения строительства.

Вывод: физически возможным является использование объектов оценки в качестве производственно-складского объектам с вспомогательной офисной частью, после завершения строительства.

Финансовая целесообразность

При существующем высоком спросе на коммерческую недвижимость можно предположить, что объект недвижимости будет приносить доход при сдаче его в аренду. При этом основным условием будет то, что арендатор будет нести все эксплуатационные расходы, связанные с арендуемым помещением, а арендодатель получает вознаграждение за пользование объектом. Таким образом, все физически возможные и юридически допустимые варианты использования объекта оценки являются финансово оправданными при условии чистой аренды.

Вывод: использование объекта оценки в качестве коммерческой недвижимости является финансово оправданным.

Максимальная эффективность

Местоположение объекта считается основным фактором, определяющим его стоимость. На потенциал местоположения влияет, прежде всего, характеристика окружающего типа землепользования.

Окружение объекта представлено смешанной застройкой: жилыми, общественно-деловыми и производственно-складскими объектами.

Объект расположен на расстоянии около 1 км от крупной транспортной магистрали – Софийская улица. Объект расположен на расстоянии около 2 км от развязки с КАД. Ближайшие станции метро: метро «Дунайская» находится на расстоянии 1,87 км (23 минут пешком). Транспортная доступность личным и грузовым транспортом хорошая.

Таким образом, с точки зрения юридической правомочности, физической осуществимости и финансовой целесообразности единственно возможным вариантом использования является размещение на земельном участке здания производственно-складского назначения с вспомогательной офисной частью после завершения строительства.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование его в качестве земельного участка под размещение здания производственно-складского назначения с вспомогательной офисной частью после завершения строительства.

9. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ

9.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Согласно Федеральному стандарту оценки ««Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденному Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

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

9.2 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход представляет собой 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.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1. Метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
2. Метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

9.3 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Согласно п. 4 ФСО V: Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Согласно п. 5 ФСО V: Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Согласно п. 6 ФСО V: 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).

9.4 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

9.5 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО-СВОБОДНОГО

Затратный подход

Ценность земли предопределена ее уникальными характеристиками: недвижимостью (неподвижностью), ограниченностью предложения, долговечностью, неповторимостью местоположения, кроме того, земля является неотъемлемым элементом человеческой деятельности, которая, в свою очередь, способна оказывать влияние на качественные характеристики земельных участков. Также земля является невосполнимым ресурсом.

В связи с вышесказанным земельный участок не может рассматриваться как совокупность затрат на воспроизводство или замещение. Таким образом, рыночная стоимость земельного участка не может быть рассчитана в рамках затратного подхода, за исключением случая оценки искусственно созданных намывных территорий.

Во всех остальных случаях затратный подход используется только в качестве вспомогательного, и предполагает определение стоимости улучшений земельного участка: зданий, сооружений, инженерных коммуникаций.

Вывод: Оцениваемый земельный участок не относится к категории искусственно созданных объектов. Таким образом, отсутствуют необходимые условия для реализации затратного подхода, поэтому затратный подход для оценки условно свободного земельного участка не применяется.

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замеще-

ния: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

Оцениваемый объект не является уникальным. Рынок подобных объектов существует и информация по ценам доступна, поэтому имеются предпосылки для реализации сравнительного подхода.

Вывод: в рамках настоящей оценки определение рыночной стоимости условно свободного земельного участка сравнительным подходом является возможным.

Доходный подход

Доходный подход применяется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества уровень этой категории доходов.

Арендная плата отражает величину земельной ренты, т.к. устанавливается с учетом основных рентаобразующих факторов и учитывает реальный уровень доходов арендаторов по направлениям их функциональной деятельности. Таким образом, стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты.

При оценке земель сельскохозяйственного назначения доходный подход может быть реализован, когда рента исчисляется, исходя из рыночных цен продажи, возделываемых сельскохозяйственных, наиболее эффективных с точки зрения рынка, культур и затрат на их возделывание, технологически нормализованных и оцениваемых по рыночным ценам применяемых материалов и используемых услуг.

В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

Вывод: Отсутствует возможность установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества доход, приходящийся на оцениваемый земельный участок. Отсутствуют необходимые условия для реализации доходного подхода, поэтому доходный подход для оценки условно свободного земельного участка не применялся.

Вывод по разделу: в настоящем отчете является возможным применение сравнительного подхода к определению рыночной стоимости условно свободного земельного участка.

9.6 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Затратный подход

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.

Согласно теории оценки, в основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому максимальная стоимость объекта не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой Объект недвижимого имущества с эквивалентной полезностью.

Затратный подход используется в следующих случаях:

- для недавно построенных и введенных в эксплуатацию объектов,
- для объектов специального и уникального назначения, по которым нет аналогичных продаж,
- для объектов незавершенным строительством,
- в условиях пассивного рынка, когда нет аналогичных продаж,
- для целей страхования,
- при анализе наиболее эффективного использования свободного земельного участка,
- при оценке земельного участка методом остатка,

- при оценке объекта доходным подходом, если объект требует всех видов ремонта или реконструкции,
- в инвестиционных проектах - при реконструкции существующего объекта или строительстве нового,
- для целей налогообложения.

Затратный подход не рекомендуется применять в случаях, когда нельзя сделать самостоятельную оценку земельного участка или достоверно определить все виды износов объекта.

Объект оценки представляет собой объект незавершенного строительства – сооружение рыбопродукционное «Комплекс промышленного рыбоводства», имеется информация о конструктивном исполнении здания, кроме того, Оценщик обладает информацией о состоянии объекта, что позволяет определить величину накопленного износа. Таким образом, имеются все предпосылки для применения затратного подхода к оценке.

Вывод: Оценщик пришел к выводу, что применение затратного подхода к оценке рыночной стоимости рассматриваемых объектов недвижимости является целесообразным.

Сравнительный подход

Подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не станет платить за объект цену большую, чем платят на рынке за самый дешевый объект аналогичного качества и полезности.

Техника сравнительного подхода заключается в нахождении цены единицы сравнения объекта оценки (или всего объекта), которая определяется путем корректировок цен единиц сравнения объектов-аналогов на существующие отличия от объекта оценки.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках (предложениях) по объектам, которые сопоставимы с оцениваемым.
2. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами-аналогами с целью корректировки их цен продаж или исключения из списка сравнимых.
3. Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю.

При расчете стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода необходимо руководствоваться следующими правилами:

1. Главным критерием для выбора объектов-аналогов является аналогичное наиболее эффективное использование.
2. При корректировках все поправки выполняются по принципу «от объекта-аналога к объекту оценки».
3. Корректировки производятся в следующей последовательности:
 - в первую очередь производятся корректировки по так называемой «первой группе элементов сравнения», относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (состав передаваемых прав, условия финансирования сделки, условия сделки, время сделки), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату, то есть речь идет о последовательных корректировках;
 - во вторую очередь производятся корректировки по так называемой «второй группе элементов сравнения», относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия сделки и состоянию рынка, в любом порядке.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках (предложениях) по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым. Если подобные объекты на рынке продаж представлены единичными сделками, подход не обеспечивает надежных результатов.

Сравнительный подход в особенности эффективен в отношении объектов собственности, имеющих сформировавшийся рынок.

Рынок объектов незавершенного строительства не развит: на дату оценки Оценщиком не выявлено ни одного предложения или сделки с подобными объектами, поэтому применение сравнительного подхода невозможно.

Вывод: в настоящем отчете применение сравнительного подхода к определению рыночной стоимости объектов оценки является невозможным.

Доходный подход

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.

Согласно теории оценки применение доходного подхода должно быть обусловлено тем, что рассматриваемая собственность, может существовать как самостоятельная экономическая единица, приносящая доход. В рамках данного подхода доход, приносимый недвижимостью, в т.ч. доход от аренды генерируется в его стоимость.

Доходный подход определяет стоимость объектов недвижимости приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвесторов к конечной отдаче. Требования к отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Объект оценки представляет собой объект незавершенного строительства – сооружение рыбообразовательное «Комплекс промышленного рыбоводства». Заказчиком не предоставлены аналитика рынка и прогнозы, для определения величины денежных потоков, ставки дисконтирования и построения прогноза.

Так же, в результате проведенного анализа рынка и требований ФСО № 7, Оценщику не представляется возможным определить сумму и структуру расходов, доходов и операционных расходов, необходимых для использования оцениваемого объекта в соответствии с вариантами их наиболее эффективного использования, Оценщиком было принято решение отказаться от применения доходного подхода для определения рыночной стоимости Объекта оценки в рамках настоящего Отчета.

Вывод: принимая во внимание вышеизложенное, доходный подход для определения рыночной стоимости объекта оценки не применялся.

Вывод по разделу: в настоящем отчете является возможным применение затратного подхода к определению рыночной стоимости объекта оценки.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Расчет стоимости недвижимости затратным подходом основывается на следующем принципе оценки:

- «Благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости дороже, чем ему обойдется создание в приемлемые сроки объекта, обладающего равнозначной полезностью».

Стоимость прав на объект недвижимости, определяемая затратным подходом, может быть получена как сумма стоимости права на земельный участок и стоимости права на ОКС. Процедура оценки затратным подходом включает следующие последовательные шаги:

- Определение стоимости прав на земельный участок;
 - Определение величины затрат на создание объекта (затраты на воспроизводство или затраты на замещение).
 - Определение величины прибыли предпринимателя;
 - Увеличение суммы затрат на создание объекта на величину прибыли предпринимателя;
 - Определение величины накопленного износа и устареваний объекта:
 - физического износа,
 - функционального устаревания,
 - экономического устаревания.
 - Уменьшение суммы затрат на создание объекта, взятой с учетом прибыли предпринимателя, на величину накопленного износа и устареваний для получения стоимости воспроизводства (замещения) объекта.
 - Увеличение полученной стоимости объекта за счет стоимости прав на земельный участок.
- Затратный подход может привести к объективным результатам, если достаточно точно просчитана величина затрат на создание объекта, накопленный износ и устаревания и стоимость прав на земельный участок.

10.1.1. *Определение рыночной (справедливой) стоимости условного свободного земельного участка*

Выбор методов оценки

При оценке земельных участков их рыночная стоимость определяется исходя из наиболее эффективного использования (НЭИ).

Для оценки рыночной стоимости права собственности земли в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р, применяют следующие методы:

1. Метод сравнения продаж;
2. Метод выделения;
3. Метод распределения;
4. Метод капитализации земельной ренты;
5. Метод остатка;
6. Метод предполагаемого использования.

В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

Расчет рыночной стоимости земельного участка был проведен методом сравнения продаж. Он позволяет при наличии достаточного большого числа объектов-аналогов (обычно не менее четырех) сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости объекта оценки.

Метод сравнения (продаж)

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

Таким образом, рыночная стоимость права аренды земельного участка рассчитывалась методом сравнения продаж.

Обоснование выбора объектов-аналогов

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

Данные по объектам-аналогам были получены из открыто опубликованной информации и от представителей их правообладателей. Полученные после проведения корректировок результаты формируют мнение о рыночной стоимости земельного участка.

В качестве объектов-аналогов Оценщиком были отобраны земельные участки, наиболее близкие по своим характеристикам с оцениваемыми.

Исходя из характеристик рассматриваемых земельных участков, Оценщиком были подобраны объекты аналоги, максимально сопоставимые по своим экономическим и техническим характеристикам. При подборе объектов-аналогов им предъявлялись следующие требования: аналог должен представлять собой свободный от строений земельный участок под размещение производственно-складских объектов площадью до 10 000 кв. м, расположенный в Санкт-Петербурге.

Земельный рынок остается крайне непрозрачным, за исключением открытых торгов. Сделки с частными участками зачастую сложны в отслеживании: сколько из них продают сами собственники, сколько реализуют посредники - не поддается достоверной количественной оценке.

На дату оценки оценщику удалось найти только 3 предложения о продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемыми.

Данные о подобранных объектах-аналогах содержатся в нижеприведенной таблице (подробное описание аналогов см. в Приложении к настоящему Отчету). В случае несоответствия информации об объекте-аналоге, содержащейся в объявлении, и информации, полученной в результате интервьюирования представителя правообладателя данного объекта. Оценщик принимал во внимание последнюю информацию (от представителя правообладателя), как более достоверную.

Таблица 10. Характеристики подобранных объектов-аналогов для оценки ЗУ

| Характеристики | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 |
|--|---|---|---|---|
| Условия сделки | сделка | предложение | предложение | предложение |
| Дата предложения | Апрель 2026 | актуальны на дату оценки | актуальны на дату оценки | актуальны на дату оценки |
| Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Адрес объекта | г.Санкт-Петербург, Карпатская улица, участок 1, (южнее дом 14, корпус 1 литеры А по Карпатской улице) | Санкт-Петербург, пос. Парголово, территория Пригородный | Санкт-Петербург, пос. Парголово, территория Пригородный | Санкт-Петербург, Зотовский пр-т, 5к1 |
| Расположение относительно крупных транспортных магистралей | около 2 км до развязки с КАД | около 4 км до развязки с КАД | около 4 км до развязки с КАД | около 4 км до развязки с КАД |
| Характеристики местоположения | Окраина города, промзона | Окраина города, промзона | Окраина города, промзона | Окраина города, промзона |
| Тип объекта | земельный участок | земельный участок | земельный участок | земельный участок |
| Передаваемые права | право долгосрочной аренды | право собственности | право собственности | право собственности |
| Площадь земельного участка, кв.м | 5 351 | 7 742 | 3 762 | 8 000,00 |
| Категория земель | Разрешенное использование | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| Назначение | для размещения промышленных объектов | многофункциональная зона объектов производственного, складского назначения и общественно-деловой застройки. | многофункциональная зона объектов производственного, складского назначения и общественно-деловой застройки. | Склады |
| Подъездные пути | асфальт | асфальт | асфальт | асфальт |
| Наличие ж/д ветки | нет | нет | нет | нет |
| Наличие улучшений (под снос) | условно-свободный | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют |
| Инженерно-техническое обеспечение | электроснабжение | по границе | по границе | электроснабжение, водоснабжение, ТУ на газ |
| Цена предложения, руб. | - | 81 291 000 | 41 382 000 | 95 000 000 |
| Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м | - | 10 500 | 11 000 | 11 875 |
| Источник информации | - | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_774_sot_promnaznacheniya_7889566590?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ4czRjVE9MMG1xdVZrRUFTIj97Z7-Xz8AAAA | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_376_sot_promnaznacheniya_7857023781?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ4czRjVE9MMG1xdVZrRUFTIj97Z7-Xz8AAAA | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot_promnaznacheniya_7912704788?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ4czRjVE9MMG1xdVZrRUFTIj97Z7-Xz8AAAA |

Источник информации: анализ Оценщика, рыночные данные

10.1.2. Применяемые корректировки в рамках сравнительного подхода

Объекты сравнения имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в следующем обязательном порядке:

- набор прав на недвижимость;
- условия финансирования сделки;
- условия сделки купли-продажи;
- время совершения сделки купли-продажи;
- месторасположение объекта недвижимости;
- физические характеристики объекта недвижимости;
- экономические характеристики объекта недвижимости;
- характер использования объекта недвижимости;
- компоненты цены продажи, не связанные с объектом продажи.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. В результате проведенных расчетов определяется цена продажи каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. При корректировке цен продажи объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к Объекту оценки. Вносимые поправки делятся на последовательные и кумулятивные. При последовательных поправках каждый раз корректируется откорректированная цена. При кумулятивных корректировках необходимо учитывать их суммарный эффект.

10.1.3. Первая группа корректировок

Корректировка на передаваемые права

Передача права собственности влияет на стоимость объекта и на привлекательность для потенциального покупателя, так как право аренды подразумевает более высокие риски, связанные, например, с изменениями в договорных отношениях между собственником и арендатором.

На оцениваемый объект передается право долгосрочной аренды, на объекты-аналоги передается право собственности, требуется корректировка по данному фактору.

Величина корректировки определяется по данным Справочника оценщика недвижимости.

Таблица 20. Значения корректирующих коэффициентов данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|------------------|----------------------|------|
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,89 | 0,83 | 0,95 |
| Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,73 | 0,64 | 0,81 |

Рис. 22. Корректировка на передаваемые права

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Полная версия. - Подписка 12 месяцев», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025, стр. 111, табл. 20

Скидка на торг принята на уровне нижнего значения расширенного интервала в размере 6,0%.

Корректировка на условия финансирования

Все объекты-аналоги выставлены на продажу по типичным рыночным условиям (т.е. продавцы и покупатели не ограничены в сроках продажи, необходимостью продажи объекта конкретному покупателю, финансирование сделки будет осуществляться по стандартной рыночной схеме и пр.). Объект оценки в случае реализации будет продаваться на аналогичных условиях.

Корректировка на условия сделки (скидка на торг)

Величина корректировки определяется по данным Справочника оценщика недвижимости .

Таблица 356. Значение «Скидки на торг». Данные по Санкт-Петербургу, и границы расширенных интервалов.

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|--|------------------|----------------------|-------|
| | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку | 10,2% | 6,0% | 14,5% |
| 2. Земельные участки под коммерческую застройку | 8,6% | 4,6% | 12,5% |
| 3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости | 13,9% | 8,6% | 19,2% |
| 4. Земельные участки под жилую застройку | 8,4% | 4,2% | 12,6% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации | 13,1% | 8,0% | 18,3% |

Рис. 23. Скидка на торг

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Полная версия. - Подписка 12 месяцев», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025, стр. 377, табл. 356

Учитывая ликвидную площадь оцениваемого земельного участка, скидка на торг принята на уровне нижнего значения расширенного интервала в размере 6,0%.

Корректировка на дату предложения

Поскольку все предложения о продаже актуальны на дату оценки, корректировка на условия рынка не проводилась.

10.1.4. Вторая группа корректировок

Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий.

Стоимостные поправки:

- Абсолютные поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная, если хуже;
- Денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оцениваются различия в характеристиках.

Величина корректировок по «второй группе элементов сравнения» при использовании точечной оценки и доверительных/расширенных интервалов для каждого объекта -аналога рассчитывается по формуле:

$$((K \text{ объекта оценки} / K \text{ объекта-аналога}) - 1) * 100\%$$

Величина корректировок по «второй группе элементов сравнения» при использовании матрицы коэффициентов для каждого объекта -аналога рассчитывается по формуле:

$$(K_{\text{корректирующий коэффициент}} - 1) * 100\%$$

Далее приведено описание корректировок, применяемых в расчетах. Расчет корректировок приведен в итоговой расчетной таблице.

Корректировка на общую площадь земельного участка

Как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Корректировка на площадь

Величина корректировки определяется по данным Справочника оценщика недвижимости.

Таблица 63. Уравнения для расчета коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади (сот)¹⁶.

| Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---------------------|------------------------|---------------------|
| $y = 2,84x^{-0,32}$ | $y = 3,25x^{-0,37}$ | $y = 2,54x^{-0,29}$ |
| | Расширенный интервал | |
| | $y = 3,88x^{-0,43}$ | $y = 2,32x^{-0,25}$ |

Рис. 24. Корректировка на площадь для земельных участков

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Полная версия. - Подписка 12 месяцев», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025, стр. 154, табл. 63

Расчет корректирующих коэффициентов для каждого объекта проводится по следующей формуле:

$$y = 2,84 * x^{-0,32}, \text{ где}$$

x – общая площадь объекта, ед.

y – рассчитанный коэффициент, учитывающий площадь.

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

$$\text{Корректировка} = (\text{Коэффициент объекта оценки} / \text{Коэффициент объекта-аналога} - 1) * 100\%.$$

Проведение корректировки представлено в итоговой таблице далее по тексту данного Отчета.

Корректировка на инженерно-техническое обеспечение

Величина корректировки определяется по данным Справочника оценщика недвижимости.

Таблица 183. Значения корректирующих коэффициентов данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|--|------------------|----------------------|------|
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением | 0,88 | 0,82 | 0,94 |

Рис. 25. Корректировка на электроснабжение

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Полная версия. - Подписка 12 месяцев», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025, стр. 251, табл. 183

Таблица 248. Значения корректирующих коэффициентов данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|--|------------------|----------------------|------|
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением | 0,85 | 0,74 | 0,96 |

Рис. 26. Корректировка на водоснабжение

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Полная версия. - Подписка 12 месяцев», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025, стр. 281, табл. 248

Таблица 217. Значения корректирующих коэффициентов данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|--|------------------|----------------------|------|
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением | 0,89 | 0,82 | 0,96 |

Рис. 27. Корректировка на газоснабжение

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Полная версия. - Подписка 12 месяцев», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025, стр. 267, табл. 217

Для объектов у которых получены ТУ на газоснабжение применяется корректирующий коэффициент на уровне верхнего значения интервала 0,96.

По всем остальным ценообразующим факторам Объект оценки и объекты-аналоги идентичны.

Определение стоимости

Распределение весов по каждому объекту-аналогу производится с применением математического способа расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Расчет производится по следующей формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_{1...n} - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S₁ - сумма корректировок 1 –го аналога;

S₂ - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Результаты расчета и произведенные корректировки приведены ниже в таблице.

Таблица 11. Расчет стоимости земельных участков. Корректировки первой и второй группы

| Элемент сравнения | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 |
|---|--|---|---|--------------------------------------|
| Цена предложения, руб./кв.м | - | 10 500 | 11 000 | 11 875 |
| Передаваемые права | право долгосрочной аренды | право собственности | право собственности | право собственности |
| Корректирующий коэффициент | 0,89 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Величина корректировки, % | - | -11% | -11% | -11% |
| Скорректированный показатель цены предложения, руб./кв.м | - | 9 345 | 9 790 | 10 569 |
| Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Изменение в % | | 0% | 0% | 0% |
| Изменение в руб/кв.м. | | 9 345 | 9 790 | 10 569 |
| Условия рынка (скидка на торг) | сделка | предложение | предложение | предложение |
| Величина корректировки, % | - | -6,0% | -6,0% | -6,0% |
| Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м | - | 8 784 | 9 203 | 9 935 |
| Дата предложения | Апрель 2026 | актуальны на дату оценки | актуальны на дату оценки | актуальны на дату оценки |
| Изменение в % | | 0% | 0% | 0% |
| Изменение в руб/кв.м. | | 8 784 | 9 203 | 9 935 |
| Корректировки 2 группы элементов сравнения | | | | |
| Адрес объекта | г. Санкт-Петербург, Карпатская улица, участок 1, (южнее дом 14, корпус 1 литера А по Карпатской улице) | Санкт-Петербург, пос. Парголово, территория Пригородный | Санкт-Петербург, пос. Парголово, территория Пригородный | Санкт-Петербург, Зотовский пр-т, 5к1 |
| Характеристики местоположения | Окраина города, промзона | Окраина города, промзона | Окраина города, промзона | Окраина города, промзона |
| Величина корректировки, % | | 0% | 0% | 0% |
| Расположение относительно крупных транспортных магистралей | около 2 км до развязки с КАД | около 4 км до развязки с КАД | около 4 км до развязки с КАД | около 4 км до развязки с КАД |
| Корректирующий коэффициент | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Величина корректировки, % | | 0% | 0% | 0% |
| Площадь земельного участка, кв.м | 5 351,00 | 7 742,00 | 3 762,00 | 8 000,00 |
| Корректирующий коэффициент | | 1,13 | 0,89 | 1,14 |

| Элемент сравнения | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 |
|---|------------------|------------|------------|--|
| Величина корректировки, % | | 13% | -11% | 14% |
| Инженерно-техническое обеспечение | электроснабжение | по границе | по границе | электроснабжение, водоснабжение, ТУ на газ |
| Наличие электроснабжения | есть | нет | нет | есть |
| Коэффициент корректировки | 1,00 | 0,88 | 0,88 | 1,00 |
| Величина корректировки, % | | 14% | 14% | 0% |
| Наличие водоснабжения | нет | нет | нет | есть |
| Коэффициент корректировки | 0,85 | 0,85 | 0,85 | 1,00 |
| Величина корректировки, % | | 0% | 0% | -15% |
| Наличие газоснабжения | нет | нет | нет | ТУ |
| Коэффициент корректировки | 0,89 | 0,89 | 0,89 | 0,96 |
| Величина корректировки, % | | 0,00% | 0,00% | -7,29% |
| Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения | - | 26% | 3% | -9% |
| Итоговая корректировка по 2-й группе элементов сравнения, руб/кв.м | - | 2 300 | 274 | -850 |
| Скорректированный удельный показатель цены предложения с учетом корректировки, руб. | - | 11 084 | 9 476 | 9 084 |
| Абсолютная валовая коррекция | - | 26% | 24% | 36% |
| 1/(1+ABK) | - | 0,79 | 0,80 | 0,74 |
| Весовые коэффициенты | - | 0,34 | 0,34 | 0,32 |
| Стоимость оцениваемого объекта, руб./кв.м | | | | 9 899 |
| Стоимость оцениваемого объекта, руб. | | | | 52 970 601 |
| Рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб. | | | | 52 971 000 |

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость земельных участков, полученная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки 24.04.2026, с учетом округления составляет:

52 971 000 (Пятьдесят два миллиона девятьсот семьдесят одна тысяча) руб.

10.1.5. Расчет стоимости улучшений земельного участка

В основу расчета положена методика, заключающаяся в последовательном переводе стоимости строительства 1 единицы укрупненного измерителя объекта, аналогичного оцениваемому, из базового уровня цен в цены текущего периода, путем умножения базовой стоимости строительства на соответствующий коэффициент, отражающий динамику удорожания строительно-монтажных работ (СМР) и материалов.

В качестве источников информации используются: сведения, предоставленные Заказчиком; результаты фотофиксации; стоимостные показатели по данным сервиса автоматизированного поиска Укрупненных показателей стоимости строительства (Зданий и Сооружений) портала U-Data.Net.

В качестве базисной стоимости единицы объема (1 куб. м, 1 кв. м, 1 шт. 1 п.м) принимаются укрупненные показатели стоимости строительства.

Укрупненные показатели стоимости строительства зданий, сооружений и передаточных устройств сгруппированы в сборниках по отраслям народного хозяйства и промышленности или по видам зданий и сооружений, имеющимся во многих отраслях народного хозяйства. Показатели содержат стоимость строительства 1 куб. м строительного объема зданий или других единицах измерения. Это зависит от назначения объекта, его конструкции, капитальности, благоустройства, размера.

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

Подбор объектов-аналогов производится следующим образом:

- производится поиск отрасли, а также поиск объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту;
- в случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли рекомендуется использовать информацию о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектам-представителям других отраслей или об объектах межотраслевого применения.

При оценке зданий и сооружений предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства.

Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину полной восстановительной стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Решение вопроса об объеме работы по корректировке справочных стоимостных показателей принимается на основе сопоставления параметров оцениваемого здания с параметрами аналогов.

Корректирующие показатели объединяются в две группы:

- первая группа – поправки, выраженные в рублях на 1 кв.м площади здания (+ увеличение, - уменьшение);
- вторая группа – поправочные коэффициенты к справочной стоимости.

Поправки первой группы, выраженные в абсолютных показателях, поправки второй группы, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания / сооружения.

Корректировка на разницу в объеме/площади

Поправка на разницу в объеме (V , м³) или площади (S , м²) между оцениваемым зданием V_0 , S_0 соответственно) и ближайшим параметром из справочника $V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов, приведенных в таблице:

| на разницу в объеме | | на разницу в площади | |
|---------------------|-------|----------------------|-------|
| $V_0/V_{спр}$ | K_0 | $S_0/S_{спр}$ | K_0 |
| 0,10–0,29 | 1,22 | 0,25–0,49 | 1,20 |
| 0,30–0,49 | 1,20 | 0,50–0,85 | 1,10 |
| 0,50–0,70 | 1,16 | 0,86–1,15 | 1,00 |
| 0,71–1,30 | 1,00 | 1,16–1,50 | 0,95 |
| 1,31–2,00 | 0,87 | 1,51–2,00 | 0,93 |

Рис. 28. Корректировка на разницу в объеме/площади

Источник информации: Справочник «Ко-Инвест»

Регионально-экономический коэффициент

Расчет произведен с помощью автоматизированной системы, размещенной по адресу: <https://u-data.net/>

Объекты-аналоги были подобраны при помощи сервиса автоматизированного поиска Укрупненных показателей стоимости строительства (Зданий и Сооружений) портала U-Data.Net (<http://u-data.net>). Сервис подбирает объект-аналог в соответствии с введенными параметрами искомого объекта на дату оценки с учетом поправок первой группы (с учетом различий в конструктивных элементах) и поправок второй группы (с учетом различий в объеме/площади между оцениваемым объектом и объектом-аналогом, а также с учетом регионально-экономических поправок для оцениваемого региона на дату оценки). В итоге сервис определяет удельный показатель стоимости для оцениваемого объекта на дату оценки с учетом всех необходимым поправок.

Таблица 12 Описание оцениваемого объекта

| Наименование характеристики здания, ед. изм. | Характеристика |
|---|---|
| Тип объекта | Объект незавершенного строительства |
| Наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса | Комплекс промышленного рыбоводства |
| Наименование (согласно правоустанавливающим документам) | 6.3. Сооружения рыбозаводческие |
| Кадастровый номер объекта | 78:13:0007470:1741 |
| Площадь застройки, кв. м | 1 457,80 |
| Общая площадь, кв.м | 1 852,0 |
| Объем здания, куб. м | 10 679,75 |
| Этажность | 1-3 |
| Год постройки | Все указанные строительно-монтажные работы были выполнены генподрядчиком ООО «Промикс» в период 2006-2008г.г. После 2008г. никакие строительно-монтажные работы на объекте не выполнялись, что подтверждается Служебной запиской СГАСН и ЭСПБ от 06.10.2017г. по факту осмотра объекта капитального строительства по адресу: Санкт-Петербург, ул. Карпатская, д.14, корп. 1, лит. А от 06.10.2017г. |

| Наименование характеристики здания, ед. изм. | Характеристика | |
|--|---|---|
| Назначение частей здания | производственная часть | административная часть |
| | Производственный корпус одноэтажный, без подвала, прямоугольной формы, размерами 41.2 х24м, высота до карниза 6,1м; высота до покрытия 8,95м. | Административно-бытовая пристройка – трехэтажная, кирпичная. Размеры в плане 12.0х 24.м, высота по этажам 3,6+3,3+3,2м. |
| Общая площадь, кв.м | 988,80 | 864,00 |
| Объем здания, куб. м | 6031,68 | 2908,8 |
| Фундамент | Фундаменты запроектированы под колонны столбчатые из монолитного ж/бетона В20. W4, F-50 с заложением ниже глубины промерзания грунтов; под наружные стены из сэндвич панелей – фундаментные сборные ж/бетонные балки. | Фундаменты под кирпичные стены из сборных ж/бетонных фундаментных плит и бетонных стеновых блоков с бетонными поясами по верху фундаментов. |
| Материал стен | несущие трехслойные металлические панели типа «сэндвич» Армакс толщиной 150мм, с базальтовым утеплителем группы НГ с креплением самонарезающимися винтами к фахверку | Наружные и внутренние несущие стены кирпичные толщиной 380мм. Кирпичная стена между производственным корпусом и административно-бытовой пристройкой противопожарная |
| Перекрытия и покрытие | профилированный лист по металлическим фермам | сборные ж/бетонные пустотные плиты. |
| Кровля | из профилированного стального листа | н/д |
| Отделка | отсутствует | отсутствует |
| Класс конструктивной системы здания | КС-6 | КС-1 |
| Класс качества | Standard | Econom |

Источник: данные Заказчика, Оценщика, Источник: расчеты Оценщика

Таблица 13. Определение затрат на возмещение

| Наименование показателей и поправок | Значение | Значение |
|--|---|---|
| Справочник/источник | Сервис автоматизированного поиска Укрупненных показателей стоимости строительства (Зданий и Сооружений) портала U-Data.Net. | Сервис автоматизированного поиска Укрупненных показателей стоимости строительства (Зданий и Сооружений) портала U-Data.Net. |
| Наименование справочника | СКЛАДСКИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ | ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ |
| Наименование объекта | СКЛАД ТРАНЗИТНЫЙ | АДМИНИСТРАТИВНОЕ ЗДАНИЕ |
| Код здания-аналога | С3.19.000.7134 | О3.03.100.0009 |
| Единица измерения | кв.м. | кв.м. |
| Общая площадь аналога, кв.м | 1 008,0 | до 3400 |
| Объем аналога, кв.м | н/д | н/д |
| Класс конструктивной системы здания | КС-6 | КС-1 |
| Стоимость строительства объекта-аналога, руб./измеритель | 41 330 | 117 509 |
| Регионально-экономический коэффициент | 1,026 | 1,025 |
| Стоимость строительства объекта оценки, руб./измеритель | 42 386,20 | 120 504,90 |

| Наименование показателей и поправок | Значение | Значение |
|--|------------|-------------|
| Корректировка на разницу в площади | 1,000 | 1,000 |
| Корректировка на разницу инженерно-техническом обеспечении | -5 355,580 | |
| Стоимость строительства, руб./измеритель без учета НДС | 47 741,8 | 120 504,9 |
| Затраты на строительство, руб. без учета НДС | 47 207 072 | 104 116 234 |

Источник информации: расчеты Оценщика

10.1.6. Определение прибыли предпринимателя

Основным принципом при оценке объекта недвижимости с использованием затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем обойдется ему создание объекта аналогичной полезности.

В данном случае при определении прибыли предпринимателя оцениваемых ОКС учитывались издержки по созданию ОКС с учетом предпринимательской прибыли. При создании же объекта аналогичной полезности покупатель должен будет инвестировать деньги в создание ОКС, с тем, чтобы к концу строительства стать владельцем ОКС. Если рассматривать эти два проекта как альтернативные, то принцип замещения говорит о том, что текущая стоимость этих проектов должна быть одинаковой. Т.е. прибыль предпринимателя равна разности невозмещенных инвестиций (будущая стоимость потока капиталовложений (расходов) на создание объекта) и прямой суммы затрат.

Размер прибыли предпринимателя определен согласно данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.04.2026.

Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости - на 01.04.2026 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 10.04.2026 г.\)](#)

- отношение прибыли, полученной в результате продажи вновь построенного объекта, к вложенным в строительство этого объекта средствам (без учета затрат на приобретение (девелопера, застройщика, предпринимателя). Прибыль инвестора не включает прибыль подрядной или генподрядной организации, выполнявшей строительство.

Отражает ожидаемую инвесторами экономическую эффективность капитальных вложений в строительство различных видов объектов недвижимости.

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), пользователей сайта Statrielt,

на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

| № | Объекты | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Жилые здания | 0,03 | 0,16 | 0,08 |
| 2 | Торговые помещения и здания | 0,03 | 0,14 | 0,07 |
| 3 | Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,03 | 0,10 | 0,05 |
| 4 | Складские помещения и здания | 0,04 | 0,15 | 0,07 |
| 5 | Производственные помещения и здания | 0,02 | 0,16 | 0,07 |
| 6 | Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения | 0,02 | 0,20 | 0,09 |

Рис. 29. Значение прибыли предпринимателя, %

Источник информации: СтатРиелт

Учитывая, высокий спрос на рынке купли-продажи производственно-складской недвижимости, а также ликвидную площадь оцениваемого объекта прибыль предпринимателя принята в размере 15% для производственно-складской части оцениваемого объекта и 10% административной части оцениваемого объекта.

10.1.7. Расчет величины накопленного износа и устареваний

Износ и устаревания определяются, как снижение стоимости объекта вследствие воздействия различных факторов. Накопленный износ принято делить на три группы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее устаревание.

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или дефектов конструктивных элементов, а также механических повреждений элементов.

Функциональное устаревание является потерей стоимости вследствие недостатков проектирования и несоответствия объекта современным требованиям рынка, а также морального устаревания использованных материалов и конструкций.

Внешнее устаревание определяется, как изменение стоимости объекта вследствие изменения ситуации на рынке, изменения финансовых и законодательных условий, изменения окружения объекта, то есть факторов, непосредственно с оцениваемым объектом не связанных.

Определение физического износа

Физический износ, как говорилось ранее, - снижение физико-механических характеристик объекта - ухудшение, способное отразиться на долговечности, надежности, удобстве эксплуатации, а также на эстетических характеристиках объекта.

Физический износ может быть рассчитан на основании метода эффективного возраста по формуле:

$$\text{ФизИз} = \frac{\text{ЭфВ}}{\text{ЭкЖ}}$$

где

ФизИз - величина физического износа объекта;

ЭфВ - эффективный возраст объекта - хронологический возраст объекта недвижимости, откорректированный в соответствии с условиями эксплуатации этого объекта недвижимости;

ЭкЖ - срок экономической жизни объекта - срок экономически целесообразной эксплуатации от создания объекта недвижимости до достижения физического состояния, при котором затраты на капитальный ремонт (реконструкцию) будут сопоставимы с затратами на новое строительство подобного объекта недвижимости.

В рамках настоящего исследования эффективный возраст принимается равным хронологическому возрасту объекта.

Срок экономической жизни объекта, учитываемый при определении физического износа, принимается по данным о сроках экономической жизни объектов капитального строительства, указанными в Приложении N 9 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 г. N 226 (в действующей редакции).

| Группа капитальности | Краткое описание объектов группы | Ориентировочный срок экономической жизни в нормальных условиях эксплуатации, лет |
|---|--|--|
| I | Капитальные или особо капитальные объекты с повышенным запасом надежности, прочности, долговечности - гидроэлектростанции, крупные основные производственные здания, крупные общественные, в том числе, административные и торговые комплексы, здания основных музеев, хранилищ национальных и культурных ценностей, произведения монументального искусства, стадионы, большие театры, высотные здания и сооружения (высотой более 75 м), большепролетные сооружения | 150 |
| II | Многоэтажные жилые здания, большая часть общественных и производственных зданий - объекты, выполненные из каменных (кирпичных, бетонных) материалов. | 100 |
| III | Жилые, общественные и производственные здания и сооружения, выполненные с применением металлических каркасов, облегченных каменных материалов и (или) специально обработанной древесины (клееный брус), здания жилищно-гражданского и производственного массового строительства | 80 |
| IV | Жилые, общественные и производственные здания и сооружения, выполненные из легких каменных блоков и (или) древесины, включая рубленые брусовые и утепленные каркасно-щитовые дома с деревянными или легкими металлическими каркасами, включая большепролетные ангары | 50 |
| V | Жилые, общественные и производственные здания и сооружения - легкие дощатые, каркасно-обшивные объекты (садовые дома, бани, здания ангарного типа, за исключением большепролетных ангаров, теплицы) | 30 |
| (Строка в редакции, введенной в действие с 1 января 2019 года приказом Минэкономразвития России от 9 августа 2018 года N 419 - См. предыдущую редакцию) | | |
| Прочие | Временные здания и сооружения (бытовки строительных рабочих и вахтового персонала, временные склады, летние павильоны, беседки) | 10 |

Рис. 30. Минимальный срок экономической жизни иных объектов недвижимости

Источник информации: <http://docs.cntd.ru/document/456065252>

Определение функционального устаревания

Функциональное устаревание - потеря стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.

С точки зрения текущих рыночных стандартов, функциональное устаревание вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

Проанализировав характеристики Объекта оценки. Оценщик пришел к выводу, оцениваемой здание не обладает функциональным износом.

Определение внешнего устаревания

В большинстве источников литературы, посвященных рассмотрению проблемы внешнего устаревания, оно определяется как изменение стоимости недвижимости в результате воздействия внешних по отношению к оцениваемому объекту факторов (не зависящих от самого объекта). Факторы, приводящие к возникновению внешнего устаревания, достаточно разнообразны, например, изменение положения по отношению к основным транспортным, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям; изменения рыночных условий, макроэкономической ситуации, финансовых и законодательных условий и т.д. Причины внешнего износа лежат вне здания и к его физической конструкции или оснащению отношения не имеют. При этом следует также отметить, что внешнее устаревание может приводить к изменению стоимости, как ОКС, так и земли.

Как правило, факторы, вызывающие внешнее устаревание, неустранимы на дату проведения оценки (владелец здания не может улучшить экологическую обстановку или остановить упадок ми-

крорайона, экономический спад на данной территории, которые приводят к падению спроса на данном секторе рынка недвижимости). Однако внешнее устаревание может быть и временным, так как факторы, его вызывающие, с течением времени могут изменяться в лучшую или худшую сторону.

Проанализировав характеристики объектов оценки. Оценщик пришел к выводу, что оцениваемое здание не обладает внешним устареванием.

Определение величины совокупного износа

Величина совокупного износа определяется по формуле:

$$НИ = 1 - (1-ФИ)*(1-ФУ)*(1-ЭУ), (16)$$

где:

НИ- накопленный износ;

ФИ – физический износ;

ФУ – функциональное устаревание;

ЭУ – экономическое устаревание.

Расчет накопленного износа приведен в итоговой таблице.

10.1.8. Результаты расчета стоимости затратным подходом

Описанные ранее расчеты и итоговое значение стоимости оцениваемого объекта, рассчитанное в рамках применения затратного подхода приведены в таблице далее.

Таблица 14. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках применения затратного подхода

| Наименование показателей и поправок | Значение | Значение |
|---|--|-------------|
| Тип объекта | Объект незавершенного строительства | |
| Наименование (согласно правоустанавливающим документам) | 6.3. Сооружения рыбобразведенческие - Комплекс промышленного рыбоводства | |
| Кадастровый номер объекта | 78:13:0007470:1741 | |
| Затраты на строительство с учетом прибыли предпринимателя, руб. без учета НДС | 54 524 168 | 114 527 857 |
| СПИ | 80,0 | 150,0 |
| Год постройки | Все указанные строительно-монтажные работы были выполнены генподрядчиком ООО «Промикс» в период 2006-2008г. После 2008г. никакие строительно-монтажные работы на объекте не выполнялись, что подтверждается Службной запиской СГАСН и ЭСПб от 06.10.2017г. по факту осмотра объекта капитального строительства по адресу: Санкт-Петербург, ул. Карпатская, д.14, корп. 1, лит. А от 06.10.2017г. | |
| Дата ввода | 30.06.2008 | 30.06.2008 |
| Возраст | 17,8 | 17,8 |
| Физический износ, % | 22% | 12% |
| Функциональный износ, % | 0,00% | 0,00% |
| Внешний износ, % | 0,00% | 0,00% |
| Накопленный износ, % | 22,28% | 11,88% |
| Накопленный износ, руб. | 12 150 300 | 13 611 557 |
| Затраты на замещение с учетом накопленного износа, руб. без учета НДС | 42 373 868 | 100 916 300 |
| Доля незавершенного, % | 85,0% | 85,0% |
| Стоимость объекта незавершенного строительства, руб. без учета НДС | 36 017 788 | 85 778 855 |
| Стоимость объекта незавершенного строительства, руб. с учетом НДС | 43 941 701 | 104 650 203 |
| Рыночная стоимость земельного участка, руб. | 52 971 000 | |
| Стоимость Объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода, руб. | 201 562 904 | |

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, стоимость Объекта оценки - объект незавершенного строительства, расположенный на земельном участке находящиеся по адресу: г. Санкт-Петербург, Карпатская улица, участок 1, (южнее дом 14, корпус 1 литера А по Карпатской улице), определенная в рамках затратного подхода по состоянию на дату оценки - 24.04.2026 (НДС не облагается)⁵ составила:

201 562 904 (Двести один миллион пятьсот шестьдесят две тысячи девятьсот четыре) рубля

⁵Подп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, см. раздел 5.2 « Иные существенные допущения» настоящего отчета»

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

11.1 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ

Согласно п. 3 ФСО V, 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 с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО V.

При согласовании результатов учитывается вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения Оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

11.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА СПОСОБА СОГЛАСОВАНИЯ

Для получения итоговой стоимости Объекта оценки используется следующая формула, которая позволяет учесть результаты всех использованных при проведении оценки подходов, а также качество результатов, полученных разными подходами, через определение средневзвешенной величины стоимости:

$$V = \sum_{i=1}^n V_i \times w_i, \quad \sum_{i=1}^n w_i = 1$$

где V – итоговая величина стоимости Объекта оценки,

i – порядковый номер подхода к оценке,

n – количество использованных подходов к оценке,

V_i и w_i – стоимость, полученная каждым из подходов, и вес подхода, соответственно.

11.3 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ВЕСОВ, ПРИСВАИВАЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТАМ ПОДХОДОВ

Поскольку в данном случае определялась рыночная стоимость, при проведении согласования учитываются следующие критерии качества полученных по подходам результатов:

- возможность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя и продавца на рассматриваемом рынке;
- тип, качество, обширность данных, на основе которых проводился анализ в рамках подхода;
- способность подхода учитывать конъюнктурные колебания рынка;
- способность подхода учитывать специфические ценообразующие факторы Объекта оценки.

Выведение итоговой стоимости может осуществляться различными способами. Во-первых, Оценщик может получить итоговую стоимость Объекта оценки через взвешивание результатов различных подходов в зависимости от их значимости, которая определяется Оценщиком в каждом конкретном случае самостоятельно. Однако такой подход к определению итогового значения стоимости правомерен и необходим в том случае, когда Оценщик считает, что каждый использованный им метод несет в себе часть истины. Во-вторых, итоговая стоимость может быть принята равной стоимости, полученной в рамках одного из подходов. При этом Оценщик руководствуется тем принципом, что стоимость, полученная именно в данном подходе, наиболее точно соответствует совокупности характеристик оцениваемого объекта, учитывает всю его специфику.

11.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласование (обобщение) результатов расчета стоимости Объекта оценки требуется для случая, когда Оценщик использовал различные подходы к оценке и методы оценки внутри того или иного примененного подхода.

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в Отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений.

Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного Оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Цель согласования — получение итоговой величины стоимости объекта оценки.

В рамках настоящего Отчета Оценщики использовали затратный подход к оценке. Согласование не требуется.

Таблица 15. Согласование результатов стоимости

| Наименование подхода | Стоимость, руб. | Весовые коэффициенты |
|---|-----------------|----------------------|
| Затратный подход | 201 562 904 | 100% |
| Доходный подход | Не применялся | 0% |
| Сравнительный подход | Не применялся | 0% |
| Согласованная стоимость объекта оценки, руб. | | 201 562 904 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб., округленно | | 201 600 000 |

Источник информации: расчеты Оценщиков

Таким образом, итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки - объект незавершенного строительства, расположенный на земельном участке находящиеся по адресу: г. Санкт-Петербург, Карпатская улица, участок 1, (южнее дом 14, корпус 1 литера А по Карпатской улице), на дату оценки - 24.04.2026 (НДС не облагается)⁶ округленно составила:

201 600 000 (Двести один миллион шестьсот тысяч) рублей.

Результаты расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов отдельно по каждой позиции на дату оценки представлены в таблице далее.

Таблица 16. Итоговая величина рыночной стоимости пообъектно

| №п/п | Наименование объекта | Рыночная стоимость, руб. |
|--------|--|--------------------------|
| 1 | Земельный участок расположен по адресу: Санкт-Петербург, Карпатская ул., уч.1 (южнее дома 14 корп.1 лит. А по Карпатской улице) площадью 5351 кв.м с кадастровым номером 78:7470:24 | 52 971 000 |
| 2 | Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта незавершенного строительства 85%, (кадастровый номер 78:13:0007470:1741), проектируемое назначение: 6.3. Сооружения рыбозаблюдческие, площадь застройки 1457,8 кв.м., местоположение: г. Санкт-Петербург, Карпатская улица, участок 1, (южнее дом 14, корпус 1 литера А по Карпатской улице) | 148 629 000 |
| Итого: | | 201 600 000 |

⁶Подп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, см. раздел 5.2 « Иные существенные допущения» настоящего отчета»

12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценка объекта оценки проведена с позиции рыночной стоимости по состоянию на дату оценки - 24.04.2026 . Под датой оценки подразумевается состояние оцениваемых объектов в совокупности со сложившимися факторами, влияющими на их стоимость, и состоянием рынка данного вида имущества Санкт-Петербурга на вышеуказанную дату.

В результате проведенных расчетов установлено:

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки - объект незавершенного строительства, расположенный на земельном участке находящиеся по адресу: г. Санкт-Петербург, Карпатская улица, участок 1, (южнее дом 14, корпус 1 литера А по Карпатской улице), на дату оценки - 24.04.2026 , (НДС не облагается)⁷ округленно составила:

201 600 000 (Двести один миллион шестьсот тысяч) рублей.

Результаты расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов отдельно по каждой позиции на дату оценки представлены в таблицах далее.

Таблица 17. Итоговая величина рыночной стоимости пообъектно

| №п/п | Наименование объекта | Рыночная стоимость, руб. |
|--------|--|--------------------------|
| 1 | Земельный участок расположен по адресу: Санкт-Петербург, Карпатская ул., уч.1 (южнее дома 14 корп.1 лит. А по Карпатской улице) площадью 5351 кв.м с кадастровым номером 78:7470:24 | 52 971 000 |
| 2 | Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта незавершенного строительства 85%, (кадастровый номер 78:13:0007470:1741), проектируемое назначение: 6.3. Сооружения рыбообразвенческие, площадь застройки 1457,8 кв.м., местоположение: г. Санкт-Петербург, Карпатская улица, участок 1, (южнее дом 14, корпус 1 литера А по Карпатской улице) | 148 629 000 |
| Итого: | | 201 600 000 |

Оценщик

Ламзин Е.В.

⁷Подп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, см. раздел 5.2 « Иные существенные допущения» настоящего отчета»

Приложения

| Номер | Наименование | Страницы |
|-------|--|----------|
| 1 | Задание на оценку | 81-83 |
| 2 | Договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях | 84-121 |
| 3 | Выписка из ЕГРН на объект незавершенного строительства | 122-125 |
| 4 | Разрешение на строительство №78-166-4.Зс-2006 от 09.10.2014 | 126-129 |
| 5 | Технический план объекта незавершенного строительства | 130-155 |
| 6 | Инвентаризационная опись объектов и затрат незавершенного строительства № 1 от 23.06.2025 | 156-158 |
| 7 | Заключение специалиста № 11/16-СЗ от 26.01.2026 | 159-188 |
| 8 | Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-69644/2024 от 26.03.2025 | 189-193 |
| 9 | Определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-69644/2024/освоб.2 от 08.10.2025 | 194-196 |
| 10 | Фотографии Объекта оценки | 197-215 |
| 11 | Копии источников рыночной информации | 216-222 |
| 12 | 99_Документы Оценщика.pdf | 223-233 |

Приложение к Договору №ОЦ38-2026 на проведение оценки от «24» апреля 2026г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

| | |
|---|--|
| Объект оценки | Объект незавершенного строительства, расположенный на земельном участке находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Карпатская улица, участок 1, (южнее дом 14, корпус 1 литера А по Карпатской улице) |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей | - Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта незавершенного строительства 85%, (кадастровый номер 78:13:0007470:1741), проектируемое назначение: 6.3. Сооружения рыбопромысловые, площадь застройки 1457.8 кв.м., местоположение: г. Санкт-Петербург, Карпатская улица, участок 1, (южнее дом 14, корпус 1 литера А по Карпатской улице); - Земельный участок расположен по адресу: Санкт-Петербург, Карпатская ул., уч.1 (южнее дома 14 корп.1 лит.А по Карпатской улице) площадью 5351 кв.м с кадастровым номером 78:7470:24 |
| Существующие имущественные права на объект оценки: | - право собственности в отношении объекта незавершенного строительства принадлежит ООО «Баркас». - право временного владения и пользования на земельный участок принадлежит ООО «Баркас» на условиях договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях № 21/ЗКС000057 от 20.06.2005 |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав: | Обременений и ограничения прав: не зарегистрировано |
| Обладатель оцениваемых прав: | Общества с ограниченной ответственностью «Баркас» (ИНН 7816453819, ОГРН 1089848030799) |
| Цель оценки (необходимость проведения оценки ¹): | определение рыночной стоимости объектов оценки для дальнейшей реализации в рамках процедуры конкурсного производства в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Баркас» (ИНН 7816453819, ОГРН 1089848030799) |
| Соблюдение требований законодательства России: | Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» |
| Вид стоимости (предпосылки стоимости): | Рыночная стоимость Предпосылки стоимости: - предполагается сделка с объектом; - участники сделки или пользователи объекта являются определенными лицами (основной акционер и его аффилированные лица); - дата оценки: 24.04.2026 - предполагаемым использованием объекта является текущее использование; - характер сделки: добровольная сделка в типичных условиях. |
| Дата оценки: | «24» апреля 2026 г. |
| Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки: | «24» апреля 2026 г. |
| Период (срок) проведения работ по оценке: | «24» апреля 2026 г. – _____ 2026 г. |
| Состав и объем документов материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету). | Характеристики объекта оценки принимаются на основании документов, предоставленных заказчиком: перечень основных средств, договора поставки |
| Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации: | Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки |
| Специальные допущения | Отсутствуют |
| Иные существенные допущения | - Оценка рыночной стоимости Объекта оценки проводится без принятия во внимание, являются ли они предметами залога, состоят ли в споре, под запретом (арестом) и иным образом обременены правами третьих лиц, без учета зарегистрированных обременений и в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме тех, о которых Заказчиком была предоставлена информация. - Оценка рыночной стоимости Объекта оценки проводится в допущении, что условия договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях № 21/ЗКС000057 от 20.06.2005 будут выполнены, в результате чего будет оформлен договор аренды земельного участка сроком на _____ (сорок |

¹ С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

81

ОГРН 1081321000000, 10702810839000000, Санкт-Петербург, ул. Карпатская, д. 14, корпус 1, литера А

- девять) лет.
- Предполагается, что собственником Объекта оценки соблюдены все существующие федеральные законы, законы субъектов Российской Федерации и иные нормативные правовые акты, если не указано иное.
- Предполагается, что собственники Объекта оценки рационально и компетентно управляют принадлежащим им имуществом.
- Сведения, полученные Исполнителем и содержащиеся в Отчете об оценке, считаются достоверными, пока не доказано иное.
- Предполагается, что документация, предоставленная Заказчиком, достоверна. Ответственности Исполнителя за ее неточность не предусматривается.
- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отдельных положений и выводов Отчета об оценке вне данного контекста является некорректным.
- Исполнитель не может разглашать содержание Отчета об оценке в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.
- По согласованию с Заказчиком от Исполнителя не требуется проведение дополнительных работ, если только не будут заключены иные дополнительные соглашения к настоящему Договору.
- Исполнитель не несет ответственность за недостоверность предоставленных Заказчиком информации и документов, свидетельствующих о правах на Объект оценки, включая права собственности, иные вещные права, в том числе обременения в виде прав третьих лиц. Информация и документы, подтверждающие права на Объект оценки, предоставленные Заказчиком, предполагаются достоверными. Объект оценки считается полностью оборотоспособным и свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме тех, которые оговорены в Отчете об оценке.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности или за вопросы, связанные с их рассмотрением. Оценщик не проводил экспертизу предоставленных документов. Оценка проводилась в предположении, что предоставленная информация является достоверной.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором на проведение оценки. Разглашение содержания Отчета об оценке возможно только после предварительного письменного согласования с Исполнителем.
- Исполнитель не обязан участвовать в судебном или административном разбирательстве или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или уполномоченного государственного органа.
- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно наиболее вероятной цены отчуждения оцениваемого объекта на дату оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет отчужден на свободном рынке именно по этой цене.
- Предполагается, что характеристики Объекта оценки, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными. Оценщик не несет ответственности ни за наличие каких-либо скрытых фактов, способных отразиться на стоимостной характеристике Объекта оценки, ни за необходимость выявления таковых.
- Финансовые и технико-экономические характеристики Объекта оценки, используемые при составлении Отчета об оценке, рассчитываются на основании финансовой отчетности, а также технической документации без проведения аудиторской проверки ее достоверности, инвентаризации имущества, а также технической экспертизы.
- Все фотографии, графики, схемы, диаграммы и иные материалы используются в Отчете об оценке исключительно в целях повышения наглядности представления об оцениваемом Объекте оценки и не должны использоваться в других целях.
- Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости Объекта оценки действительно на дату его оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость Объекта оценки.
- Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке

Ограничения оценки в соответствии с разделом 4.1.1 стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)» утвержденного приказом

Ограничения, на дату составления Задания на оценку, отсутствуют, при выявлении в процессе оценки могут быть отражены в тексте Отчета об оценке

82

| | |
|--|---|
| Форма составления отчета об оценке: | Отчет об оценке составляется на бумажном носителе |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке: | Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика |
| Форма представления итоговой стоимости: | <ul style="list-style-type: none"> - Итоговый результат оценки должен быть представлен в виде числа с округлением по математическим правилам округления – за объект оценки, в валюте Российской Федерации (в рублях); - Оценщик не приводит в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки. |
| Иные специфические требования к отчету об оценке: | Не предусмотрены |
| Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин: | Не требуется |

Заказчик:

Общество с ограниченной ответственностью «Баркас»
 ИНН 7816453819, ОГРН 1089848030799
 196158, г. Санкт-Петербург, ул. Ленсовета, д. 88, литера А, кв. 341, в лице конкурсного управляющего Барановой Елены Олеговны (ИНН 132609331131, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих – 21092, адрес для корреспонденции: 430027, Республика Мордовия, г.Саранск, ул. Ульянова, д.75, кв.51)
 р/с 40702.810.4.00090001240
 в ПАО Санкт-Петербургский филиал «Российского акционерного коммерческого дорожного банка»
 БИК 044030729
 к/с 30101.810.9.00000000729

Исполнитель:

ООО «Институт независимой оценки, экспертизы и права»
 Юр.и фактический адрес: 430005, РМ, г. Саранск, ул. Б. Хмельницкого, д. 59, пом. 1А
 ИННКПП 1327006179\132601001,
 ОГРН 1081327000556
 Р/с 40702810839000007944
 Мордовское отделение № 8589
 ПАО СБЕРБАНК,
 БИК 048952615,
 к/с 30101810100000000615

Конкурсный управляющий 
 Баранова Е.О.


Директор 
 Е.В.Ламзин

**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
НА ИНВЕСТИЦИОННЫХ УСЛОВИЯХ
№ 21/ЗКС-000057**

20 июня 2005г.

Санкт-Петербург

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", действующий в соответствии с Положением о Комитете, в лице начальника управления (агентства) недвижимого имущества Фрунзенского района Силантьева Николая Викторовича, действующего на основании доверенности №8384-42 от 31.12.2004 с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью "Саопик", зарегистрировано распоряжением ТУ Фрунзенского административного района от 09.10.98 № 1044-р, внесено в ЕГРЮЛ Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Фрунзенскому району Санкт-Петербурга 13.03.2003 за ОГРН 1037835036360, именуемое в дальнейшем «Арендатор», (юридический адрес: 192241, г. Санкт-Петербург, Пажская улица, д. 37, к. 3, ИНН 7816032105), в лице директора Спирина Олега Викторовича, действующего на основании устава, с другой стороны (далее - Стороны), в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 11.05.2005 №637 (дата вступления в силу - 18 июня 2005г. (приложение 1) заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет во временное владение и пользование, а Арендатор принимает земельный участок (далее - Участок), находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Карпатская улица, уч. 1, (южнее дома 14, корпус 1, литера А по Карпатской улице), площадью 5351 (пять тысяч триста пятьдесят один) кв.м., кадастровый № 78:7470:24, относящийся к категории земель поселения.

Границы Участка обозначены на прилагаемом к Договору (приложение 2) плане земельного участка, утвержденном в Комитете по земельным ресурсам и землеустройству и являющемся неотъемлемой частью Договора.

1.2. Участок предоставляется для осуществления инвестиционного проекта по проектированию и строительству рыбоперерабатывающего предприятия и дальнейшего использования после осуществления инвестиционного проекта.

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

1.3. На Участке имеются следующие объекты: отсутствуют.

Зоны с особым режимом использования - согласно кадастровому плану земельного участка.

1.4. Арендодатель подтверждает, что на момент заключения Договора передаваемый Участок и расположенные на нем объекты не обременены правами третьих лиц (приложение N 3).

Сведения об объекте инвестирования, изложенные в Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования объекта в соответствии с целями, указанными в Договоре.

1.5. Арендодатель обязуется передать по акту, а Арендатор - принять объекты, расположенные на Участке, в соответствии с п.1.3 Договора (приложение N 4).

2. Термины, используемые в Договоре

2.1. Инвестиционная деятельность - осуществляемая в соответствии, на условиях и в порядке, установленном Договором, деятельность инвестора, связанная с вложением денежных средств и иного имущества в строительство (реконструкцию) объекта инвестирования, а также совокупность действий по реализации инвестиций, включая исполнение инвестором инвестиционных условий, связанных с объектом инвестирования.

2.2. Инвестиционный проект - комплекс работ по осуществлению Инвестиционной деятельности.

2.3. Строительные работы (Строительство) - работы по строительству на Участке и (или) реконструкции, расположенных на Участке объектов, выполняемые в соответствии с согласованной и утвержденной в установленном порядке проектной документацией.

2.4. Проектная документация - проектно-сметная и иная документация, необходимая для реализации Инвестиционного проекта, состав которой определен действующим законодательством, иными нормативными актами, а также Договором.

2.5. Дольщики - юридические и/или физические лица, привлекаемые Арендатором на основании договора для участия в Инвестиционном проекте с целью привлечения их средств и передачи им прав

84

на результат инвестирования (его часть).

2.6. Государственная комиссия - комиссия, назначенная в установленном порядке для подтверждения факта выполнения Строительных работ и приемки законченных строительством (реконструированных) объектов в эксплуатацию.

2.7. Объект инвестирования - Участок и строения, здания, сооружения, а также не законченные строительством объекты недвижимости, расположенные на Участке, предоставленные инвестору для осуществления Инвестиционной деятельности в соответствии с Договором.

2.8. Результат инвестирования - вновь созданная в результате Инвестиционной деятельности вещь - недвижимое имущество

2.9. Стоимость права на заключение Договора - совокупность денежных средств, указанных в пункте 4.2 Договора, и денежных средств, определенных по правилам, указанным в пункте 4.4 Договора.

3. Срок действия Договора и арендная плата

3.1. Договор вступает в силу с момента его заключения и действует до 17.02.2007г.

3.2. Договор считается заключенным с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Условия настоящего Договора, регулирующие отношения по владению и использованию Участка, распространяются на отношения, возникшие между Сторонами 10.04.2005г.

3.3. Расчеты по Договору производятся в рублях в сумме, выраженной в условных единицах (далее - УЕ). Условная единица принимается равной стоимости в рублях 1 доллара США по курсу Центрального банка Российской Федерации на первый рабочий день оплачиваемого квартала. Для исполнения Арендатором обязательств по внесению арендных платежей, установленных Договором, исполнительные органы государственной власти Санкт-Петербурга в пределах своей компетенции вправе устанавливать иную стоимость условной единицы.

3.4. Квартальная арендная плата за Участок, выраженная в У.Е. составляет 968,531 (девятьсот шестьдесят восемь целых и пятьсот тридцать одна тысячная) У.Е. (стоимость аренды одного кв.м в год составляет 0,724 УЕ).

После окончания установленного Договором периода проектирования и строительства квартальная арендная плата за Участок составляет 9504,406 (девять тысяч пятьсот четыре целых и четыреста шесть тысячных) У.Е. (стоимость аренды одного кв.м в год составляет 7,235 УЕ).

С момента приемки законченного строительством Результата инвестирования в эксплуатацию государственной комиссией Арендодатель вправе изменить размер арендной платы за Участок в одностороннем порядке с учетом функционального назначения Результата инвестирования. Арендная плата может быть пересчитана на основании ведомости по функциональному использованию Участка.

3.5. Арендатор самостоятельно ежеквартально рассчитывает размер арендной платы, подлежащей перечислению Арендодателю в соответствии с установленным на дату внесения платежа значением УЕ, и перечисляет ее в соответствии с п.3.9 Договора.

3.6. В случае изменения нормативно-правовых актов Российской Федерации и (или) Санкт-Петербурга, регулирующих порядок исчисления размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, Арендодатель вправе изменить размер арендной платы в одностороннем порядке.

3.7. При одностороннем изменении размера арендной платы в случаях, предусмотренных Договором, новая величина арендной платы устанавливается с момента получения Арендатором уведомления о внесении действующих изменений в договор. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее пяти дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в разделе 14 Договора.

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

3.9. Арендная плата по Договору вносится Арендатором на счет № 40101810200000010001 в ГРКЦ ГУ Банка России по г. Санкт-Петербургу, БИК 044030001,

Получатель: ИНН 7832000076. КПП 783401001, УФК Минфина России по Санкт-Петербургу (Комитет по управлению городским имуществом),

Код бюджетной классификации 830 1 11 05012 03 0000 120.

В платежном поручении необходимо указать Код ОКАТО муниципального образования на территории, которого находится земельный участок (Муниципальный округ №75)- ОКАТО 40296565000.

Копия платежного поручения предоставляется Арендодателю в 10-ти дневный срок с даты осуществления платежа.

3.10. Обязанность Арендатора по внесению арендных платежей считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет, указанный в п.3.9 Договора.

85

3.11. Арендная плата за первый подлежащий оплате период с 10.04.2005 по 30.06.2005 в размере 1841.273 У.Е. вносится в течение двадцати дней со дня подписания Договора. Сумма платежа определяется исходя из величины одной условной единицы, равной рублевому эквиваленту доллара США по курсу Центрального Банка России на первое число квартала, в котором подписан Договор, если иное не установлено правовыми актами Администрации Санкт-Петербурга.

4. Общая характеристика инвестиционного проекта

4.1. Проектирование и строительство рыбоперерабатывающего предприятия общей площадью капитальных возводимых улучшений 1620 кв.м, в т.ч.:

производственного корпуса – 1548 кв.м;

вспомогательного корпуса – 72 кв.м.

4.2. Сумма денежных средств, подлежащих перечислению Арендатором в бюджет Санкт-Петербурга на развитие городской инфраструктуры в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 11.05.2005 №637 составляет: 225000,00 (двести двадцать пять тысяч) долларов США

4.3. Строительство (реконструкция) объектов инженерной инфраструктуры для Санкт-Петербурга, передаваемых последнему после реализации инвестиционного проекта, не предусмотрено.

4.4. В случае, если функциональное назначение или площадь Результата инвестирования отличаются от назначения или площади, указанных в пункте 4.1. Договора, Арендатор обязан выплатить Арендодателю сумму денежных средств, определенных в порядке, установленном приложением 7 к Договору.

5. График осуществления инвестиционного проекта

5.1. Началом реализации инвестиционного проекта является 20.06.2005г.

5.2. Реализация инвестиционного проекта осуществляется в следующем порядке:

5.2.1. Первый этап - разработка, согласование и утверждение в установленном порядке Проектной документации. Продолжительность этапа - не более 11 месяцев с даты вступления в силу Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 11.05.2005 №637, т.е. до 17.05.2006г.

5.2.2. Второй этап - производство строительных и иных работ, необходимых для ввода Результата инвестирования в эксплуатацию. Начало этапа не более 11 месяцев со дня вступления в силу Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 11.05.2005 №637, т.е. до 17.05.2006г.

Продолжительность этапа - срок представления Арендатором Арендодателю акта государственной комиссии о приемке законченного строительством Результата инвестирования в эксплуатацию - не более 20 месяцев с момента вступления в силу Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 11.05.2005 №637, т.е. до 17.02.2007г..

5.2.3. Третий этап - сбор и предоставление Арендатором Арендодателю комплекта документов, указанных в п.7.2.24.2 Договора, и подписание Сторонами Протокола о реализации Инвестиционного проекта. Продолжительность этапа - не более 7 (семь) дней с даты получения Арендодателем комплекта документов, указанных в п.7.2.24.2 Договора.

6. Обязательные платежи и расчеты

6.1. Перечисление Арендатором денежных средств, подлежащих передаче на развитие городской инфраструктуры, указанных в п.4.2 Договора, осуществляется в следующем порядке:

| № платежа | Размер платежа, долл.США | Платежный период | | Проценты по ставке дисконтирования, долл.США | Сумма начислений с учетом процента, долл.США |
|-----------|--------------------------|------------------|----------|--|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | 32 142.857 | 01.07.05 | 30.09.05 | - | 32 142.857 |
| 2 | 32 142.857 | 01.10.05 | 31.12.05 | 1 366.071 | 33 508.928 |
| 3 | 32 142.857 | 01.01.06 | 31.03.06 | 2 790.201 | 34 933.058 |
| 4 | 32 142.857 | 01.04.06 | 30.06.06 | 4 274.856 | 36 417.713 |
| 5 | 32 142.857 | 01.07.06 | 30.09.06 | 5 822.609 | 37 965.466 |
| 6 | 32 142.857 | 01.10.06 | 31.12.06 | 7 436.141 | 39 578.998 |
| 7 | 32 142.858 | 01.01.07 | 17.02.07 | 9 118.249 | 41 261.107 |
| ИТОГО | 225 000.000 | | | 30 808.127 | 255 808.127 |

Всего подлежит перечислению: 255 808.127 долларов США.

Перечисление средств за первый платежный период производится Арендатором в течение тридцати дней с даты заключения Договора.

86

Последующие платежи вносятся Арендатором до десятого числа первого месяца соответствующего платежного периода.

На все платежи, начиная со второго, начисляются проценты по ставке дисконтирования, которая согласно Отчету об оценке рыночной стоимости имущественных прав № 24/05-О от 24.03.2005 составляет 17%.

Копии платежных документов представляются Арендатором Арендодателю в пятидневный срок.

6.2. Перечисление денежных средств, указанных в п.4.2, 4.4, 7.2.27.1 Договора, осуществляется на счет № 40201810900000100001 в ГРКЦ ГУ Банка России по Санкт-Петербургу, БИК 044030001,

Получатель: ИНН 7830002342, КПП 782601001, Комитет финансов Санкт-Петербурга (Комитет по строительству),

Код бюджетной классификации 826.1 11 08042 02 0200 120.

Оплата осуществляется в рублях по курсу ЦБ РФ на день, предшествующий дню фактического перечисления денежных средств.

7. Права и обязанности сторон

7.1. Арендодатель обязан:

7.1.1. Передать Арендатору по акту приема-передачи Участок в течение 7 (семь) дней с момента подписания Договора Сторонами. Подписанный акт приема-передачи прилагается к Договору.

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

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

7.1.4. Представить Договор на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 7 (семь) дней после подписания Сторонами Договора и оплаты Арендатором государственной пошлины. Оплата государственной пошлины за государственную регистрацию Договора возлагается на Арендатора.

7.1.5. В течение 7 (семь) дней с момента приемки законченного строительством (реконструированного) Результата инвестирования в эксплуатацию Государственной комиссией и при наличии необходимых документов, предусмотренных п. 7.2.24.2 настоящего Договора, а также при отсутствии задолженности по арендной плате и другим платежам подписать Протокол о реализации инвестиционного проекта и выдать иные необходимые документы для подтверждения исполнения обязательств Арендатора по Договору, указанных в п.7.2 Договора.

7.1.6. Арендодатель не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.

7.2. Арендатор обязан:

7.2.1. Принять по акту приема-передачи Участок в течение 7 (семь) дней с момента подписания Договора Сторонами.

7.2.2. Использовать Участок исключительно в соответствии с целями, указанными в п.1.2 Договора, с учетом п.3.4.

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

7.2.4. Обеспечить Арендодателю, уполномоченным органам Администрации Санкт-Петербурга и органам государственного контроля и надзора свободный доступ на Участок для осмотра Участка и проверки соблюдения условий Договора.

7.2.5. Выполнять на Участке в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации городских подземных и наземных инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и не препятствовать их обслуживанию.

7.2.6. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату и иные обязательные платежи в размере и порядке, определяемом Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

7.2.7. Извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Участку и находящимся на нем объектам, а также близлежащим участкам ущерб, в течение суток с момента наступления такого события и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения Участка и расположенных на нем объектов.

7.2.8. Пункт исключен.

7.2.9. До начала выполнения строительных работ иметь следующие документы:

- комплект технических условий, необходимых для реализации проекта;
- архитектурно-планировочное (архитектурно-реставрационное) задание;
- разработанный и утвержденный в установленном порядке технический проект;
- разрешение на строительство и регистрацию проекта в Государственном архитектурно-

87

(технический паспорт, ведомость помещений, справку ПИБ по данным технической инвентаризации и пр.).

3. Разрешение ГУ "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости" о присвоении муниципальной адреса законченному строительством (реконструированному) Результату инвестирования.

4. Документы, выданные уполномоченными органами, подтверждающие исполнение Арендатором обязанностей, установленных пунктами 4.2, 4.3, 4.4, 7.2.27 Договора, а также акты приема-передачи объектов инженерной инфраструктуры, технической документации к ним в соответствии с п.7.2.8 Договора.

5. Иные необходимые документы, в случае если они предусмотрены в Особых условиях Договора.

6. Сведения, подтверждающие обеспечение содержания и эксплуатации законченных строительством (реконструированных) объектов, расположенных на Участке (договоры об эксплуатации, заключенные со специализированными организациями).

7. Документы, подтверждающие выполнение работ по инженерной подготовке территорий.

7.2.25. Представлять по требованию Арендодателя платежные поручения (иные документы), подтверждающие исполнение обязанностей о перечислении денежных средств, предусмотренных Договором.

Платежные поручения, подтверждающие исполнение обязанностей по перечислению арендной платы, подлежат представлению Арендодателю в десятидневный срок с момента ее перечисления.

7.2.26. Стоимость работ по инженерной подготовке территорий в Отчете об оценке рыночной стоимости имущественных прав не учитывалась.

7.2.27. При наступлении обстоятельств, указанных в пункте 4.4 Договора (несоответствие площади и (или) функционального назначения Результата инвестирования тем показателям, которые указаны в пункте 4.1 Договора) Арендатор обязан в течение месяца с момента изготовления технической документации на Результат инвестирования (или иной даты по согласованию с Арендодателем):

7.2.27.1. Перечислить Арендодателю сумму, определенную в соответствии с приложением 7 к Договору;

7.2.27.2. Предоставить Арендодателю отчет независимого оценщика о рыночной стоимости права на заключение Договора на дату изготовления технической документации (или иную дату по согласованию с Арендодателем). Отчет не представляется в случае выплаты денежных средств в порядке, установленном пунктом 2.1 приложения 7 к Договору

7.3. Арендатор не вправе:

7.3.1. Передавать свои права и обязанности по Договору третьему лицу, в том числе отдавать права по Договору в залог, вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив без согласия Арендодателя, за исключением случаев, когда согласия Арендодателя в соответствии законодательством Российской Федерации не требуется.

7.3.2. Передавать Участок в субаренду без согласия Арендодателя, за исключением случаев, установленных распоряжениями Администрации Санкт-Петербурга.

8. Особые условия

8.1. По завершению строительства и выполнения условий раздела 5 оформляется договор аренды земельного участка сроком на 49 (сорок девять) лет.

8.2. Арендатор не вправе без согласия Арендодателя:

8.2.1. Зарегистрировать в период реализации Инвестиционного проекта (до момента подписания Сторонами протокола о реализации инвестиционного проекта и завершения строительства) право на объекты незавершенного строительства, расположенные на земельном участке.

8.2.2. В период действия Договора производить отчуждение объектов, расположенных на земельном участке (в т.ч. незавершенных строительством), либо осуществлять их залог.

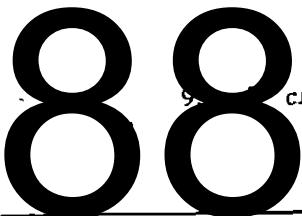
8.3. Стороны принимают к сведению, что существенным условием настоящего Договора является обязательство Арендатора осуществить строительство Объекта инвестирования общей площадью не более 1620 кв.м.

8.4. Арендатор обязан за счет собственных средств осуществить комплексное благоустройство прилегающей территории, предусмотрев подсветку здания и территории объекта в объемах, согласованных с администрацией Фрунзенского района, до начала строительства

8.5. Договор аренды земельного участка, предоставленного для проведения изыскательских работ от 07.06.2004г. № 21-ЗКИ000017 прекращает свое действие с 09.04.2005г.

9. Ответственность сторон

в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора Сторона,



строительном надзоре (ГАСН).

7.2.10. Обеспечить безопасность Строительных работ до начала их осуществления (возвести забор, иное ограждение, препятствующее проникновению третьих лиц на объект инвестирования), а также установить на Участке в доступном для общего обозрения месте информационный щит с указанием наименования Объекта инвестирования, целей Инвестиционного проекта, номера Договора, реквизитов (наименование организации, адрес офиса, телефон, Ф.И.О. руководителя) Арендатора, генерального подрядчика и субподрядчика по проведению работ на объекте, сроков начала и окончания проведения Строительных работ.

7.2.11. До начала Строительных работ заключить договоры на обеспечение Объекта инвестирования коммунальными услугами на период осуществления Инвестиционного проекта. Обеспечить заключение договоров на оказание коммунальных услуг сданного в эксплуатацию Результата инвестирования.

7.2.12. Обеспечить надлежащее содержание и эксплуатацию Объекта инвестирования как во время осуществления Инвестиционного проекта, так и по его завершении.

7.2.13. Обеспечить осуществление проектирования и строительства в соответствии с установленными правилами застройки с соблюдением строительных норм и правил:

7.2.14. Обеспечить осуществление инженерно-технических мероприятий по охране окружающей среды и гражданской обороне в соответствии с действующими нормами при проектировании и строительстве (реконструкции) объекта инвестирования. Арендатор обязан заключить договор на размещение отходов производства и потребления с организацией, предоставляющей такие услуги, а в случае наличия опасных отходов - договор на размещение или обезвреживание с лицензированной организацией, предоставляющей такие услуги.

7.2.15. Обеспечить страхование гражданско-правовой ответственности за причинение третьим лицам вреда, возникающего при осуществлении Инвестиционного проекта, на сумму не менее 10000 МРОТ в течение срока осуществления Строительных и иных работ, необходимых для ввода Результата инвестирования в эксплуатацию, установленного п.5.2.2. Договора.

7.2.16. Пункт исключен.

7.2.17. Ежеквартально до 20-го числа первого месяца следующего квартала представлять Арендодателю, в Комитет по строительству и администрации Фрунзенского района по установленной форме (приложение 6) сведения об объемах выполненных работ за истекший квартал.

7.2.18. Обеспечить выполнение в срок графика осуществления Инвестиционного проекта и перечисление денежных средств, указанных в п.4.2 Договора. В течение 7 (семь) дней с момента истечения срока реализации второго этапа Инвестиционного проекта, установленного в п.5.2.2 Договора, Арендатор обязан представить Арендодателю сведения, подтверждающие приемку в эксплуатацию Результата инвестирования.

7.2.19. Пункт исключен.

7.2.20. Нести ответственность за реализацию в полном объеме Инвестиционного проекта независимо от привлечения к его исполнению Дольщиков.

7.2.21. Исполнять обязательства перед Дольщиками в соответствии с заключенными с ними договорами и действующим законодательством.

7.2.22. По требованию Дольщиков обеспечить их документами, необходимыми для государственной регистрации прав Дольщиков на Результат инвестирования, если иное не предусмотрено договорами, заключенными Арендатором и Дольщиками.

7.2.23. В случае изменения площади фактического землепользования за свой счет обеспечить проведение необходимых землеустроительных работ (закрепление новых границ Участка в натуре с последующим составлением плана Участка и обозначением на нем границ Участка поворотными точками) и представить Арендодателю уточненный кадастровый план Участка, ведомость площадей по функциональному использованию по установленной форме в течение месячного срока с момента изменения площади фактического землепользования.

Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменить размер арендной платы в соответствии с изменением площади фактического землепользования и функционального использования территории.

7.2.24. До оформления Протокола о реализации Инвестиционного проекта:

7.2.24.1. В полном объеме на условиях Договора осуществить Инвестиционный проект на Участке;

7.2.24.2. Представить Арендодателю следующие документы, если иное не установлено нормативно-правовыми актами Санкт-Петербурга:

1. Акт государственной приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством (реконструированного) Результата инвестирования, утвержденный в установленном порядке.

2. Пакет технических документов, выданный ГУ "Городское управление инвентаризации объектов недвижимости" на законченный строительством (реконструированный) Результат инвестирования.

89

нарушившая условия Договора, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.2. В случае нарушения срока сдачи законченного строительством Результата инвестирования в эксплуатацию Арендатору начисляются пени в размере 1,5% от суммы, указанной в п.4.2 Договора, за каждый месяц просрочки. Оплата штрафных санкций производится на расчетный счет, указанный в п.6.2.

9.3. В случае нарушения условий п.3.8 Договора Арендатору начисляются пени в размере 0,15% от просроченной суммы за каждый день просрочки. Оплата штрафных санкций производится на расчетный счет, указанный в п.3.9.

9.4. В случае нарушения условий п.6.1 Договора Арендатору начисляются пени в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки. Оплата штрафных санкций производится на расчетный счет, указанный в п.6.2.

9.5. В случае нарушения иных условий Договора виновная сторона обязана уплатить штраф в размере 80% от суммы квартальной арендной платы за Участок.

9.6. В случае нарушения условий п. 3.3 Арендатор обязуется произвести доплату в бюджет Санкт-Петербурга денежных средств на развитие городской инфраструктуры в установленном порядке:

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

10. Изменение и расторжение Договора

10.1. Дополнения и изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон, кроме случаев, предусмотренных пп.3.4, 3.6 и 7.2.23. Договора.

10.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя в судебном порядке в следующих случаях:

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

10.2.2. При неиспользовании Арендатором Участка в соответствии с целями, указанными в п.1.2 Договора, в течение девяти месяцев с даты вступления Договора в силу.

10.2.3. При возникновении задолженности по внесению арендной платы свыше трех месяцев независимо от ее последующего внесения.

10.2.4. Если Арендатор умышленно либо по неосторожности ухудшает состояние Участка.

10.2.5. При нарушении условий, предусмотренных пунктами 5.2, 6.1, 7.2.1, 7.2.3-7.2.9, 7.2.13-7.2.18, 7.2.20, 7.2.23-7.2.27, разделом 8 Договора.

10.3. При расторжении Договора в связи с невыполнением Арендатором обязанностей, предусмотренных Договором, Арендодатель вправе реализовать Результат инвестирования (объект незавершенного строительства, возводимого в рамках инвестиционного проекта) путем продажи с публичных торгов. При этом затраты, произведенные Арендатором при реализации Инвестиционного проекта, компенсируются только после продажи результата Инвестирования (объекта незавершенного строительства) в установленном порядке. Компенсация затрат Арендатора осуществляется в пределах положительной разницы между рыночной стоимостью результата инвестирования на момент расторжения Договора и суммой, указанной в п.4.2 Договора, за вычетом всех платежей, предусмотренных Договором (включая неустойку), и затрат Арендодателя по продаже результата инвестирования. В случае если сумма денежных средств, указанных в п.4.2 Договора, платежей, предусмотренных Договором (включая неустойку), и затрат Арендодателя по продаже результата инвестирования превышает рыночную стоимость результата инвестирования на момент расторжения Договора, компенсация затрат Арендатору не выплачивается.

11. Обстоятельства непреодолимой силы.

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием возникновения обстоятельств непреодолимой силы.

11.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по Договору, должна в трехдневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой Стороне в письменной форме.

12. Прочие условия

90

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

12.2. Вопросы, не урегулированные Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством.

12.3. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются судом, Арбитражным судом в соответствии с их компетенцией.

12.4. Договор подписан в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, находящийся:

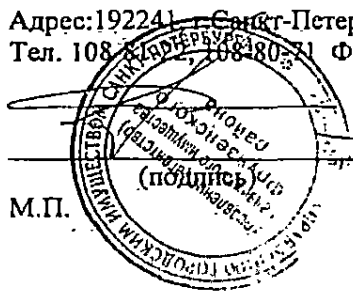
- Комитет по управлению городским имуществом - 1 экз.
- Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав и недвижимое имущество - 1 экз.
- Общество с ограниченной ответственностью "Саопик" - 1 экз.
- ГУ "Управление инвестиций" - копия
- Комитет по энергетике и инженерному обеспечению - копия
- Комитет по строительству - 1 экз.
- Администрация Фрунзенского района - копия

13. Приложения к Договору

1. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 11.05.2005 №637.
2. План земельного участка.
3. Права третьих лиц на объект инвестирования.
4. Акт приёма-передачи Участка и объектов, расположенных на нем.
5. Перечень подлежащих строительству (реконструкции) для Санкт-Петербурга объектов инженерной инфраструктуры в соответствии с нормативами технических условий, передаваемых Санкт-Петербургу после реализации Инвестиционного проекта (не требуется)
6. Форма отчетности Арендатора по Договору.
7. Порядок определения корректирующей суммы денежных средств.
8. Расчет арендной платы (для сведения)

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Управление (агентство) недвижимого имущества Фрунзенского района
 ИНН 7832000076
 Адрес: 192241, Санкт-Петербург, Пращская улица, д. 46, ком. 405, 407
 Тел. 108-81-22-22 Факс: 108-81-22

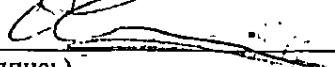


Силантьев Н.В.

М.П.

АРЕНДАТОР:

Общество с ограниченной ответственностью "Саопик"
 Юридический Адрес: 192241, г. Санкт-Петербург, Пращская улица, д. 37, к. 3
 Фактический адрес: 192236, г. Санкт-Петербург, Софийская улица, д. 8, к. 2
 ИНН 7816032105
 Расчетный счет N 40702810855100144495
 к/с N 30101810500000000653, МФО 044030653
 в филиале СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК СБЕРБАНКА РФ Фрунзенское отделение №2006
 телефон: 101 95 02, 8(905) 206-74-75, 269-95-13 факс: 101-95-00


 (подпись) Спириин О.В.

М.П.

91

01
4
3. Комитет
Администрации
Санкт-Петербурга

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

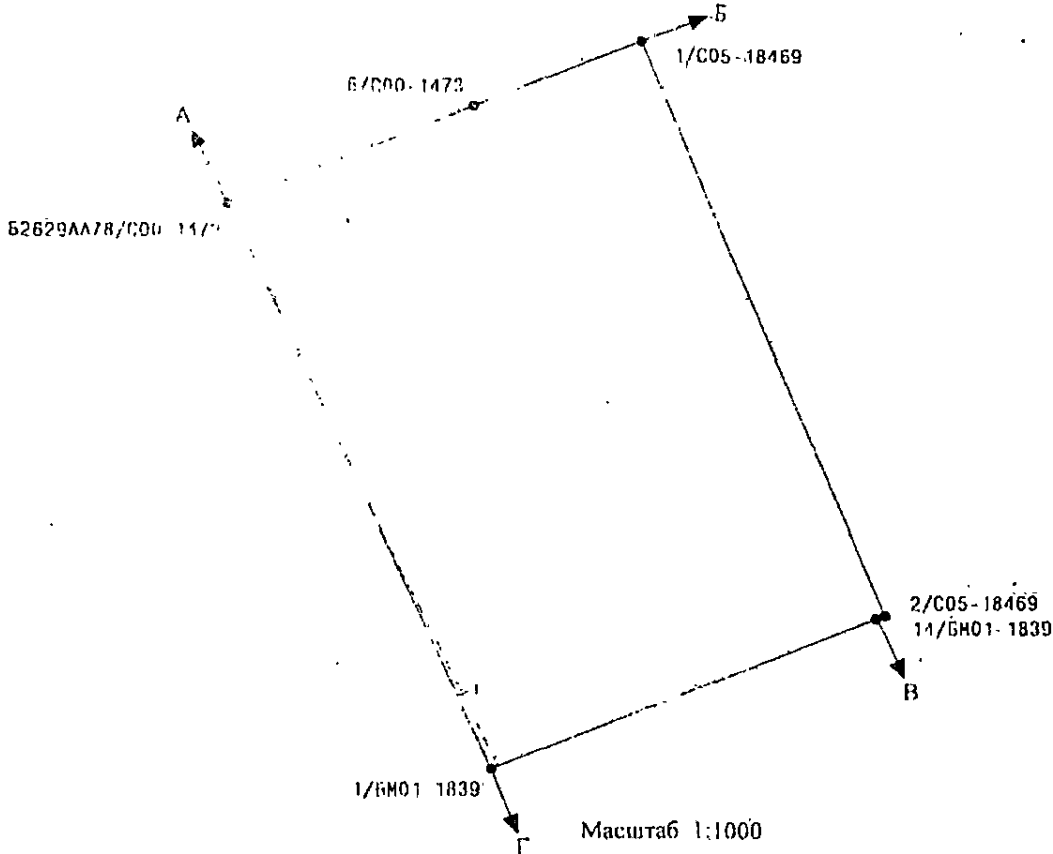
КОПИЯ

Местоположение: г. Санкт-Петербург, Карпатская улица, участок 1. (южнее дома 14, корпус 1, литера А по Карпатской улице)
 Категория земель: земля населенных пунктов
 Разрешенное использование (назначение): для размещения промышленных объектов
 Способ образования: первичное формирование, слияние, разделение, иные способы

Площадь: 5451 кв. м

Кадастровый номер: 78:7470:24

Предыдущий кадастровый номер: 78:-----



Описание границ земельного участка:

- От А до Б - земля, не прошедшие кадастровый учет
- От Б до Г - земля, не прошедшие кадастровый учет
- От Г до А - земельный участок 78:7470:11
- От Г до А - часть объекта пользования

Части земельного участка с особым режимом использования:

| Учетный номер части | Части земельного участка с особым режимом использования | Площадь (кв. м) |
|---------------------|---|-----------------|
| 1 | Земля для размещения канализационных сооружений | 22 |

Особые отметки:



Исполнительный земельный кадастр

Проектировщик: [Signature]

М.П. [Stamp]

Исполнительный земельный кадастр

Зам. директора ООО "СКИ" [Signature]

М.П. [Stamp]

Исполнительный земельный кадастр
 Районный отдел Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга
 Фрунзенский районный отдел
 [Signature] Н.А. Савинова
 2005
 Санкт-

Приложение N 3
к договору аренды земельного участка
на инвестиционных условиях
от 20.06.2005 г. № 21/ЗКС-000057

Права третьих лиц на объект инвестирования

Участок: Санкт-Петербург, г. Санкт-Петербург, Карпатская улица, уч. 1, (южнее дома 14, корпус 1, литера А по Карпатской улице), общей площадью 5351 (пять тысяч триста пятьдесят один) кв.м., кадастровый № 78:7470:24.
(сведения об участке: адрес, кадастровый номер, площадь)

Правами третьих лиц не обременен.

2. Здания, сооружения, расположенные на участке.

Здания, подлежащие реконструкции: отсутствуют
(сведения о здании, сооружении: адрес, кадастровый номер, площадь)

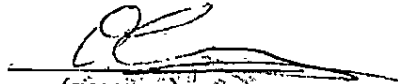
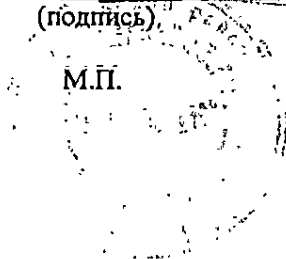
Приложения: Нет.

Арендодатель



М.П.

Арендатор


(подпись)

М.П.

олияюш
№270
Санкт-
Санкт-
года
тых

Приложение N 4
к договору аренды земельного участка
на инвестиционных условиях
от 20.06.2005 г. № 21/ЗКС-000057

Акт приема-передачи участка и объектов,
расположенных на нем

20.06.2005 г.

Санкт-Петербург

Настоящий Акт составлен на основании договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 20.06.2005г. № 21/ЗКС-000057, заключенного между Комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга, действующим в соответствии с Положением о Комитете и именуемым в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника управления (агентства) недвижимого имущества Фрунзенского района Силантьева Николая Викторовича, действующего на основании доверенности №8384-42 от 31.12.2004, с одной стороны, и обществом с ограниченной ответственностью "Саопик", зарегистрированным распоряжением ТУ Фрунзенского административного района от 09.10.98 № 1044-р, внесенным в ЕГРЮЛ Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Фрунзенскому району Санкт-Петербурга 13.03.2003 за ОГРН 1037835036360, ИНН 7816032105, юр. Адрес: 192241, г.Санкт-Петербург, Пражская улица, д. 37, к. 3, именуемым в дальнейшем "Арендатор", в лице директора Спирина Олега Викторовича, действующего на основании устава, с другой стороны (далее - Стороны).

На момент заключения договора земельный участок, расположенный по адресу: г.Санкт-Петербург, Карпатская улица, уч. 1, (южнее дома 14, корпус 1, литера А по Карпатской улице) общей площадью 5351 (пять тысяч триста пятьдесят один) кв.м., кадастровый № 78:7470:24 находится в пользовании Арендатора на основании договора аренды земельного участка для проведения изыскательских работ № 21-ЗКИ000017 от 07.06.2004.

Приемкой по настоящему Акту Участка Арендатор подтверждает, что Участок передается в состоянии, не препятствующем осуществлению инвестиционного проекта в соответствии с договором аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 20.06.2005г. № 21/ЗКС-000057.

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР



(подпись)

М.П.

Приложение №7
к договору аренды земельного участка
на инвестиционных условиях
от 20.06.2005г. № 21/ЗКС-000057

Порядок определения корректирующей суммы денежных средств (далее - Порядок)

Определение корректирующей суммы денежных средств осуществляется:

1. Как положительная разница между стоимостью права на заключение Договора, определенной на основании отчета независимого оценщика на дату изготовления технической документации на Результат инвестирования (или иную дату по согласованию с Арендодателем), и суммой денежных средств, указанной в пункте 4.2 Договора, в случае несоответствия функционального назначения Результата инвестирования назначению, указанному в пункте 4.1. Договора.

2. По выбору арендатора в порядке, предусмотренном пунктами 2.1 или 2.2 настоящего Порядка, в случае несоответствия площади Результата инвестирования площади, указанной в пункте 4.1 Договора:

2.1. Согласно формуле, приведенной ниже, с начислением процентов за период с даты заключения Договора до даты платежа, равных ставке рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации на дату подписания Договора:

$$Ск = \frac{С (П1 - П)}{П}$$

где:

Ск - сумма корректирующих денежных средств, без начисления процентов;

С - сумма денежных средств, указанных в пункте 4.2 Договора;

П - общая площадь объекта недвижимости, предполагавшегося к созданию, которая использовалась при определении суммы денежных средств, указанных в пункте 4.2 Договора;

П1 - общая площадь вновь созданного объекта недвижимости, определенная в результате проведения технической инвентаризации.

Стороны принимают к сведению, что проценты, указанные в настоящем пункте, не являются неустойкой и применяются для целей определения стоимости права на заключение Договора.

2.2. Как положительная разница между стоимостью права на заключение Договора, определенной на основании отчета независимого оценщика на дату изготовления технической документации на Результат инвестирования (или иную дату по согласованию с Арендодателем), и суммой денежных средств, указанных в пункте 4.2. Договора.

Прошнуровано,
скреплено печатью
листов
Исключительного управления
Организации негосударственного
характера Ордена Трудового
Красного Знамени
Силачева Н.В.

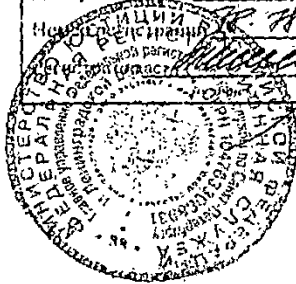
Служба государственной регистрации
службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Номер регистрационного округа 78

Противоположная государственная регистрация
регистрация супруга

Дата регистрации *22 августа 2005*

Имя, фамилия, отчество *Исупова Т.А.*



466 9447

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земельного участка на инвестиционных условиях № 21/ЗКС-000057 от 20 июня 2005г.

по адресу: г. Санкт-Петербург, Карпатская улица, уч. 1, (около дома 14, корпус 1, литера А по Карпатской улице), кадастровый № 78:7470:24

11 июля 2006г.

Санкт-Петербург

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", действующий в соответствии с Положением о Комитете в лице заместителя начальника управления (агентства) недвижимого имущества Фрунзенского района Гаврилова Сергея Валентиновича, действующего на основании доверенности №10164-42 от 30.12.2005 с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью "Саопик", именуемое в дальнейшем "Арендатор", зарегистрированное распоряжением ТУ Фрунзенского административного района от 09.10.98 № 1044-р, внесенное в ЕГРЮЛ Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Фрунзенскому району Санкт-Петербурга 13.03.2003 за ОГРН 1037835036360, ИНН 7816032105, (юридический адрес: 192241, г. Санкт-Петербург, Пращская улица, д. 37, к. 3), действующее на основании устава в лице директора Спирина Олега Викторовича, с другой стороны (далее Стороны), на основании Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 20.06.2006 №758 заключили настоящее Соглашение о внесении изменений и дополнений в вышеназванный договор аренды земельного участка.

1. Пункт 6.1. Договора изложить в следующей редакции:

"6.1. Арендатор обязуется перечислить в бюджет Санкт-Петербурга денежные средства на развитие городской инфраструктуры в сумме, составляющей 225000,00 (двести двадцать пять тысяч) долларов США в рублевом эквиваленте, в срок не позднее двух недель до начала работы государственной приемочной комиссии без начисления процентов."

2. Пункт 6.2 Договора изложить в следующей редакции:

"6.2. Перечисление денежных средств осуществляется в рублях по курсу ЦБ РФ на день, предшествующий дню фактического платежа.

Денежные средства перечисляются Арендатором на счет:

Счет № 4010181020000010001 в ГРКЦ ГУ Банка России по г. Санкт-Петербургу, БИК 044030001;

Получатель: ИНН 7830002342, КПП 783801001, УФК по г. Санкт-Петербургу (Комитет по строительству);

Код бюджетной классификации: 826 1 11 08042 02 0200 120."

Настоящее соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях № 21/ЗКС-000057 от 20.06.2005.

Приложение: постановление Правительства СПб от 20.06.2006 № 758.

Адреса Сторон:

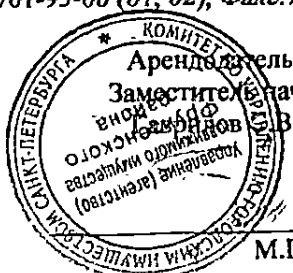
Арендодатель.

Управление (агентство) недвижимого имущества Фрунзенского района
Адрес: 192241, г. Санкт-Петербург, Пращская улица, д. 46, ком. 405, 407
Тел. 576-85-07, 576-85-14 Факс. 576-85-07, 576-85-14

Арендатор

Общество с ограниченной ответственностью "Саопик", ИНН 7816032105,
Юридический адрес: 192241, г. Санкт-Петербург, Пращская улица, д. 37, к. 3
Фактический адрес: 192236, г. Санкт-Петербург, Софийская улица, д. 8, к. 2
р/с № 40702810855100144495, к/с № 30101810500000000653, БИК: 044030653, в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ
БАНК СБЕРБАНКА РФ
Тел. 701-95-00 (01, 02), Факс. 701-95-00

Подписи сторон:



М.П.



М.П.

99

Главное управление Федеральной регистрационной
службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Номер регистрационного округа 78

Произведена государственная регистрация
дополнительного соглашения от 11.07.2006 г. к
договору аренды

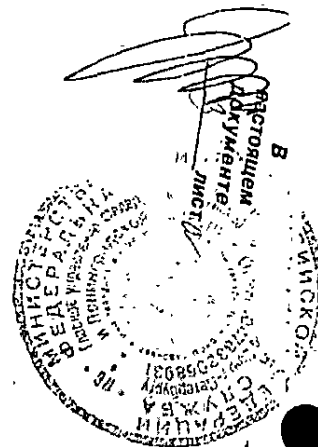
Дата регистрации «13» сентября 2006 года

Номер регистрации 78-78-01/0563/2006-254

Регистратор _____

(Подпись)

Трифолиева Н.В.



Трифолиева Н.В.

Смирнов СВ