

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

**объекта недвижимости, находящегося по адресу:
Санкт-Петербург, проспект Энгельса,
дом 27, литера Ш**

Номер отчета	5/03/18
Дата оценки	30 мая 2018 года
Дата составления	04 июня 2018 года
Заказчик	ОАО «Светлана-ЛЕД»
Исполнитель	ИП Лякин Н.Е.



**Санкт-Петербург
2018**

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с имеющимся договором произведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости - нежилого здания общей площадью 17 756,6 кв.м, кадастровый номер 78:36:0005354:1080, с земельным участком площадью 6 981 кв.м, кадастровый номер 78:36:0005354:34, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Энгельса, дом 27, литера Ш (далее – «объект оценки»).

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 №135-ФЗ и Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015 и №611 от 25.09.2014, а также стандартами и правилами СРО Ассоциации оценщиков «СПО».

Предполагается, что результат оценки будет использоваться для совершения сделки купли-продажи (для обоснования начальной цены торгов).

Настоящее сопроводительное письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, оценщик пришел к следующему заключению:

**Рыночная стоимость объекта оценки –
нежилого здания общей площадью 17 756,6 кв.м, кадастровый номер
78:36:0005354:1080, с земельным участком площадью 6 981,0 кв.м, кадастровый номер
78:36:0005354:344, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, проспект Энгельса, дом 27, литера Ш,
по состоянию на 30 мая 2018 года без учета НДС составляет
404 990 000 рублей
(Четыреста четыре миллиона девятьсот девяносто тысяч рублей)**

Основная информация и анализ, использованные для оценки стоимости, отражены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости оценщиком могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

**Индивидуальный
предприниматель**



Лякин Н.Е.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Задание на оценку.....	4
2. Применяемые стандарты оценки	6
3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	7
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	9
4.1. Сведения о Заказчике.....	9
4.2. Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке.....	9
4.3. Сведения об исполнителе, с которым оценщик заключил трудовой договор (контракт).....	9
4.4. Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	9
4.5. Сведения о независимости	10
5. Основные факты и выводы.....	11
6. Определение оцениваемой стоимости и оцениваемых прав	12
7. Последовательность определения стоимости объекта оценки	13
8. Описание объекта оценки.....	15
8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	15
8.2. Реквизиты собственника и балансовая стоимость объекта оценки	15
8.3. Имущественные права на объект оценки, информация об обременениях, связанных с объектом оценки	15
8.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки и его элементов.....	16
8.5. Анализ местоположения объекта оценки.....	27
9. Анализ рынка объекта оценки.....	31
10. Анализ наиболее эффективного использования.....	42
11. Описание процесса оценки объекта оценки	45
11.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов.....	45
11.2. Расчет стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода.....	48
11.3. Расчет стоимости объекта оценки с применением доходного подхода.....	55
12. Согласование результатов и итоговая величина стоимости объекта оценки....	69
13. Сертификат оценки	71
14. Разбивка итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.....	72
Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных.....	73
Список литературы.....	74
ПРИЛОЖЕНИЯ	75
Приложение №1: Копии документов по объекту оценки.....	76
Приложение №2: Рыночная информация	98
Приложение №3: Копии документов оценщика	104

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Ниже приведен текст Задания на оценку.

1. Объект оценки: объект недвижимости - нежилое здание общей площадью 17 756,6 кв.м, кадастровый номер 78:36:0005354:1080, с земельным участком площадью 6 981,0 кв.м, кадастровый номер 78:36:0005354:34, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, проспект Энгельса, дом 27, литера Ш.

Состав объекта оценки, характеристика объекта оценки и его частей

<i>Общие сведения о земельном участке</i>	
Адрес	Санкт-Петербург, проспект Энгельса, дом 27, литера Ш
Кадастровый номер	78:36:0005354:34
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов
Разрешенное использование (по документу)	Для размещения промышленных объектов
Площадь	6 981 кв.м
<i>Общие сведения об объекте капитального строительства (ОКС)</i>	
Тип объекта недвижимости	Здание
Адрес	Санкт-Петербург, проспект Энгельса, дом 27, литера Ш
Назначение объекта недвижимости	Нежилое здание
Кадастровый номер	78:36:0005354:1080
Общая площадь	17 756,6 кв.м
Количество этажей	5 этажей
Сведения о здании	Производственное здание 1979 года постройки
Текущее состояние	Основные конструктивные элементы и инженерные системы здания находятся в хорошем состоянии

2. Собственник объекта оценки: Открытое акционерное общество «Светлана-ЛЕД» (ОАО «Светлана-ЛЕД»), ИНН 78002711650, КПП 780201001, ОГРН 1107847129268 от 22.04.2010. Адрес: 194156, город Санкт-Петербург, проспект Энгельса, дом 27, литера Ш.

3. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:

Существующие права на объект оценки:

- Земельный участок – право собственности.
- Объект капитального строительства (здание) - право собственности.

Оцениваемые права на объект оценки:

- Земельный участок – право собственности.
- Объект капитального строительства (здание) - право собственности.

4. Ограничения (обременения) прав на объект оценки:

Земельный участок		
1	вид:	Ипотека, земельный участок кад. 78:36:0005354:34; Нежилое здание кад. 78:36:0005354:34:30
	номер государственной регистрации:	78-78/039-78/039/001/2015-2739/1
2	вид:	Ипотека, земельный участок кад. 78:36:0005354:34; Нежилое здание кад. 78:36:0005354:34:30
	номер государственной регистрации:	78-78/039-78/039/001/2015-3358/1
ОКС (здание)		
1	вид:	Ипотека, земельный участок кад. 78:36:0005354:34; Нежилое здание кад. 78:36:0005354:34:30
	номер государственной регистрации:	78-78/039-78/039/001/2015-2740/1
2	вид:	Ипотека, земельный участок кад. 78:36:0005354:34; Нежилое здание кад. 78:36:0005354:34:30
	номер государственной регистрации:	78-78/039-78/039/001/2015-3359/1

5. Балансовая стоимость объекта оценки: сведения о балансовой стоимости объекта оценки не предоставлены.

6. Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки.

7. Предполагаемое использование результата оценки: предполагается, что результаты оценки будут использоваться для совершения сделки купли-продажи (для обоснования начальной цены торгов).

8. Вид определяемой стоимости: рыночная стоимость.

9. Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки): 30 мая 2018 года.

10. Порядок и сроки представления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации: необходимые для проведения оценки материалы и информация предоставляются Заказчиком путем передачи заверенных копий документов и иных материалов и информации в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания договора.

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- При проведении оценки предполагается, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами. В этой связи, оценка проводится без учета существующих обременений объекта недвижимости (земельного участка и объекта капитального строительства) ипотекой.

- Оценка проводится при допущении, что прочие обременения, не связанные с ипотекой, либо не препятствуют использованию объекта оценки по назначению, либо могут быть сняты.

- Оценка проводится на основании документов и информации, предоставленной Заказчиком оценки, собственником/эксплуатантом объекта оценки, а также лично собранной оценщиком информации в процессе осмотра объекта оценки и проведения оценки.

- Полученные от Заказчика данные, используемые в процессе оценки, считаются достоверными и не требуют дополнительной проверки (экспертизы) со стороны оценщика.

- Оценка объекта проводится без проведения экспертизы состояния составляющего его имущества.

12. Прочие условия:

- Стоимость объекта оценки должна быть представлена без учета НДС.

- Оценщик не обязан приводить в отчете свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объектов оценки.

- Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.

- В рамках отчета об оценке должна быть произведена разбивка итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки по позициям (единицам учета), составляющим объект оценки: нежилое здание и земельный участок.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки.

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки.

Обоснование примененных стандартов оценки

В настоящем отчете рыночная стоимость объекта оценки определялась на основании:

1. Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности:

➤ Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297.

➤ Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298.

➤ Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России 20 мая 2015г. №299.

➤ Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014г.

2. Стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемая организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация оценщиков «СПО»).

Федеральные стандарты оценки, утвержденные Минэкономразвития России, обязательны к применению субъектами оценочной деятельности и наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ по оценке рассматриваемого объекта.

Оценщик при осуществлении своей деятельности кроме обязательных к применению федеральных стандартов использует внутренние стандарты и правила ведения оценочной деятельности той саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является. В данном случае – это стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СРО Ассоциация оценщиков «СПО»), 190000, г.Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Общие условия

Настоящий отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных в отчете целях. Ни одна из сторон не может использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

Положения об ответственности

В своих действиях оценщик выступал как независимый исполнитель. При проведении оценки оценщик исходил из того, что представленная ему информация является точной и достоверной, и не проводил ее проверки. Размер вознаграждения оценщика ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта.

Освобождение от ответственности

От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда.

Описание имущества

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на оцениваемое имущество предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

Объект оценки оценивается свободным от каких бы то ни было прав удорожания и долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровней, или несоответствия такого уровня указаны, определены и рассмотрены в отчете.

Заключительные положения

Информация, оценки и мнения, полученные оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из достоверных, по мнению оценщика, источников. Тем не менее, оценщик не может принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, он делает ссылки на источник информации.

Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или правительственные изменения, которые могут произойти после этой даты, отразится на рыночных факторах и таким образом повлиять на суждение оценщика.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно величины рыночной стоимости собственности. Это не является гарантией того, что собственность будет продана согласно величине оцененной стоимости.

Конфиденциальность

Без письменного согласия оценщика заказчик должен принять условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от оценщика. Согласно установленным профессиональным стандартам, привлекаемые к работе эксперты оценщика также сохраняют конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от заказчика, или рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

Особые допущения и ограничительные условия

- При проведении оценки предполагается, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами. В этой связи, оценка проводится без учета

существующих обременений объекта недвижимости (земельного участка и объекта капитального строительства) ипотекой.

- Оценка проводится при допущении, что прочие обременения, не связанные с ипотекой, либо не препятствуют использованию объекта оценки по назначению, либо могут быть сняты.

- Оценка проводится на основании документов и информации, предоставленной Заказчиком оценки, собственником/эксплуатантом объекта оценки, а также лично собранной оценщиком информации в процессе осмотра объекта оценки и проведения оценки.

- Полученные от Заказчика данные, используемые в процессе оценки, считаются достоверными и не требуют дополнительной проверки (экспертизы) со стороны оценщика.

- Оценка объекта проводится без проведения экспертизы состояния составляющего его имущества.

- Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте отчета.

Ограничения и пределы применения полученного результата оценки

- Результаты расчета могут применяться согласно указанному в Задании на оценку предполагаемому использованию.

- Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст.12 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

- Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничительных условий и особых допущений.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о Заказчике

Полное наименование:	Открытое акционерное общество «Светлана-ЛЕД»
Сокращенное наименование:	ОАО «Светлана-ЛЕД»
Место нахождения:	194156, Санкт-Петербург, проспект Энгельса, дом 27, литера Ш
Реквизиты:	ИНН 78002711650, КПП 780201001, ОГРН 1107847129268 от 22.04.2010

4.2. Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Непосредственный исполнитель работ:	Непосредственным исполнителем работ при проведении настоящей оценки является оценщик 1-й категории Сапогов Андрей Федорович
Место нахождения:	192007, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.216, лит. А, пом.2Н, оф.6.
Почтовый адрес:	192007, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.216, лит. А, пом.2Н, оф.6.
Номер контактного телефона:	+7 981 704-65-14
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:	Член Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Сообщество профессионалов оценки» (190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101). Включен в реестр оценщиков за рег. № 0236 от 20.11.2009. Копия выписки из реестра приведена в Приложении к настоящему отчету.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП №434405, выдан Санкт-Петербургским государственным университетом экономики и финансов 28.06.2002.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:	Квалификационный аттестат №002528-1 от 30.01.2018 по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». Копия аттестата приведена в Приложении к настоящему Отчету.
Стаж работы в оценочной деятельности:	с 1998 года

4.3. Сведения об исполнителе, с которым оценщик заключил трудовой договор (контракт)

Полное наименование:	Индивидуальный предприниматель Лякин Николай Евгеньевич
Сокращенное наименование:	ИП Лякин Н.Е.
Место нахождения:	Санкт-Петербург, г.Колпино, ул.Веры Слуцкой, д.87, кв.84
Реквизиты:	ИНН 78 112 1673 740, ОГРНИП 311 784 716 600 674

4.4. Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

В случаях, когда необходимая для оценки информация о влиянии на стоимость оцениваемого объекта тех или иных ценообразующих факторов, характеристик не находится в свободном доступе на рынке объекта оценки, не могла быть найдена в аналитических обзорах на интернет-ресурсах или в специализированных периодических изданиях, или имеющаяся информация не позволяла однозначно определить условия проведения оценки, оценщик в процессе работы по определению величины стоимости оцениваемого объекта проводил интервьюирование экспертов.

При проведении оценки в качестве экспертов привлекались следующие практикующие оценщики:

- оценщик 1-й категории Е.Н.Климова (ООО «Центр оценки», г. Санкт-Петербург), стаж работы в оценочной деятельности более 10 лет;

- оценщик 1-й категории С.В.Пацера (ООО «Академия недвижимости», г. Санкт-Петербург), стаж работы в оценочной деятельности более 10 лет;
- оценщик 1-й категории Н.А.Линьков (ООО «Экспертно-аналитический центр», г. Санкт-Петербург), стаж работы в оценочной деятельности более 10 лет.

Участие экспертов заключалось в интервьюировании и экспертных оценках при проведении корректировок на этапе определения стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода, а также на этапе определения рыночных ставок аренды в рамках доходного подхода.

4.5. Сведения о независимости

Общие требования к независимости установлены в ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 №708. В Типовых правилах указано, что оценщик должен осуществлять профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не должен совершать в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.

Перед осуществлением оценочной деятельности оценщик обязан убедиться, что требования о соблюдении принципов независимости не будут нарушены.

Сведения о независимости исполнителя

Настоящим ИП Лякин Николай Евгеньевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ИП Лякин Николай Евгеньевич подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете.

Сведения о независимости оценщика

Настоящим оценщик Сапогов Андрей Федорович 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.

Оценщик Сапогов Андрей Федорович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Сапогов Андрей Федорович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица - Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор №5/03/18 от 30.03.18	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки		
Тип объекта недвижимости	Отдельно стоящее нежилое здание с земельным участком	
Адрес	Санкт-Петербург, проспект Энгельса, дом 27, литера Ш	
Назначение объекта недвижимости	Производственно-складское здание с офисными помещениями	
Кадастровый номер участка	78:36:0005354:34	
Разрешенное использование участка	Для размещения промышленных объектов	
Площадь участка	6 981 кв.м	
Кадастровый номер ОКС (здания)	78:36:0005354:1080	
Общая площадь ОКС	17 756,6 кв.м	
Количество этажей	5 этажей	
Сведения о здании	Производственное здание 1970-1979 годов постройки	
Текущее состояние ОКС	Основные конструктивные элементы и инженерные системы здания находятся в хорошем состоянии	
Имущественные права на объект оценки	- Земельный участок – собственность. - ОКС (здание) – собственность.	
Обременения	см. Раздел «Описание объекта оценки»	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
подход	вес при согласовании	значение, рублей
Сравнительный подход	0,5	411 090 000
Доходный подход	0,5	398 890 000
Затратный подход	-	не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки, рублей		404 090 000
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Результаты расчета могут применяться согласно указанному выше предполагаемому использованию. 2. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, 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 (ст.12 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»). 3. Настоящий отчет достоверен лишь в рамках принятых при проведении оценки допущений, а также указанных в нем предположений, ограничительных условий (см. соответствующие разделы отчета). 		

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.

Определение рыночной стоимости¹

«Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Определение оцениваемых прав

В настоящем отчете оценивается право собственности.

Содержание права собственности²:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

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

¹ Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

² Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 1, статья 209.

7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297 «проведение оценки включает следующие этапы:

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

Процесс проведения настоящей оценки включал в себя следующие этапы:

Заключение договора с заказчиком: с заказчиком заключен договор об оценке рассматриваемого объекта.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. Оценщик изучил количественные и качественные характеристики объекта оценки, собрал информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов: при проведении оценки были рассмотрены затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке, из которых оценщик использовал наиболее приемлемые и корректные для целей проводимого исследования подходы. Обоснования использования или отказа от использования того или иного подхода, выбор конкретных методов оценки в рамках каждого подхода, а также осуществленные расчеты приведены в соответствующих разделах отчета.

Согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. Для получения итоговой стоимости объекта оценки оценщик осуществляет согласование (в случае необходимости) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки учитываются вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Составление и передача заказчику отчета об оценке: на данном этапе результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино, излагаются в виде повествовательного отчета и передаются заказчику.

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с:

1. Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299.
3. Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.
4. Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

При идентификации объекта оценки использовались следующие документы, полученные от Заказчика:

- Задание на оценку.
- Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества от 26.12.2017.
- Копия Технического паспорта, поэтажных планов на нежилое здание по состоянию на 2008 г. Предоставлен в электронном формате ГУП ГУИОН СПб 17.11.2017.

8.2. Реквизиты собственника и балансовая стоимость объекта оценки

Полное наименование:	Открытое акционерное общество «Светлана-ЛЕД»
Сокращенное наименование:	ОАО «Светлана-ЛЕД»
Место нахождения:	194156, Санкт-Петербург, проспект Энгельса, дом 27, литера Ш
Реквизиты:	ИНН 78002711650, КПП 780201001, ОГРН 1107847129268 от 22.04.2010

Балансовая стоимость объекта оценки: сведения о балансовой стоимости объекта оценки не предоставлены.

8.3. Имущественные права на объект оценки, информация об обременениях, связанных с объектом оценки

Имущественные права:

Согласно представленным в распоряжение оценщика документам (Выписка из ЕГРН), оцениваемое имущество находится в собственности ОАО «Светлана-ЛЕД».

Источник: Выписка из ЕГРН

	Наименование	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Основание гос.регистрации
1	Земельный участок	Собственность, № 78-78-59/023/2014-323 от 28.08.2014	Договор №7595-3У купли-продажи земельного участка в процессе приватизации от 03.06.2014
2	ОКС (здание)	Собственность, № 78-78-39/063/2012-094 от 05.05.2012	Договор о размещении акций от 29.03.2012

Оцениваемые права: собственность.

Информация об ограничениях, обременениях прав на объект оценки:

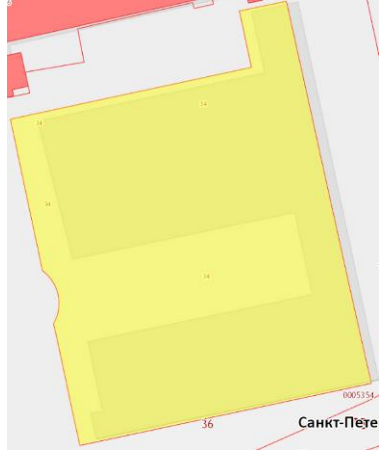
Источник: Выписка из ЕГРН

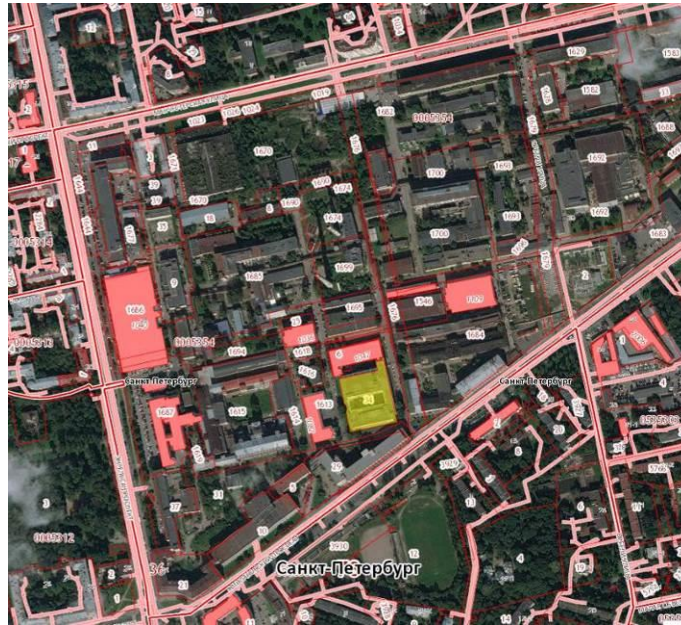
Земельный участок		
1	вид:	Ипотека, земельный участок кад. 78:36:0005354:34; Нежилое здание кад. 78:36:0005354:34:30
	номер государственной регистрации:	78-78/039-78/039/001/2015-2739/1
2	вид:	Ипотека, земельный участок кад. 78:36:0005354:34; Нежилое здание кад. 78:36:0005354:34:30
	номер государственной регистрации:	78-78/039-78/039/001/2015-3358/1

ОКС (здание)		
1	вид:	Ипотека, земельный участок кад. 78:36:0005354:34; Нежилое здание кад. 78:36:0005354:34:30
	номер государственной регистрации:	78-78/039-78/039/001/2015-2740/1
2	вид:	Ипотека, земельный участок кад. 78:36:0005354:34; Нежилое здание кад. 78:36:0005354:34:30
	номер государственной регистрации:	78-78/039-78/039/001/2015-3359/1

8.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки и его элементов

Описание земельного участка

Адрес	Санкт-Петербург, проспект Энгельса, дом 27, литера Ш
Кадастровый номер	78:36:0005354:34
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов
Разрешенное использование (по документу)	Для размещения промышленных объектов
Площадь	6 981 кв.м
Кадастровая стоимость	28 891 845,84 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	4 138,64 руб./кв.м
Форма участка	<p style="text-align: center;">Неправильный многоугольник:</p> 
Характер рельефа	Рельеф участка ровный
Расположение относительно улицы	Участок расположен на территории промышленной площадки, не примыкает к уличной сети. Расстояние до выезда с площадки на Светлановский проспект – около 50 метров
Подъезд к участку	Основной подъезд грузового автотранспорта - со стороны Манчестерской улицы по внутреннему асфальтированному проезду. Главная проходная на промышленную площадку находится на проспекте Энгельса на расстоянии около 400 метров.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Сети электроснабжения, теплоснабжения (от «заводской» котельной), водоснабжения и канализации
Фактическое использование участка	Участок используется под размещение нежилого здания общей площадью 17 756,6 кв.м, кадастровый номер 78:36:0005354:1080
Площадь застройки участка	4 911,7 кв.м, около 70% площади участка
Парковка	Парковка возможна на асфальтированной площадке на свободной территории участка. Парковка ограничена.
Зона по Генплану	ПД – Зона объектов производственного и транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны.
Зона по ПЗЗ СПб	ТПД1_1 - многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга и на территории с недостаточной транспортной доступностью

Земельный участок на карте Росреестра³**Описание объекта капитального строительства (здания)**

<i>Общие сведения об объекте капитального строительства</i>		
Вид объекта недвижимости	Здание	
Назначение объекта	Нежилое здание	
Адрес	Санкт-Петербург, проспект Энгельса, дом 27, литера Ш	
Кадастровый номер	78:36:0005354:1080	
Кад. № участка, на котором расположен ОКС	78:36:0005354:34	
Кадастровая стоимость	163 048 946,02 руб.	
Удельный показатель кадастровой стоимости	9 177,79 руб./кв.м	
Назначение	Производственно-складское («чистое» производство); Офисные помещения.	
Год постройки	1979 - по данным Росреестра Лит.Ш1 – 1970, лит.Ш2 – 1979 – по Тех.паспорту	
Год капитального ремонта	Нет данных	
Этажность	5 этажей, кроме того мезонин надстройка	
Площадь застройки	4 911,7 кв.м	
Общая площадь	17 756,6 кв.м	
Преобладающая высота производственно-складских помещений	6,16-6,25 м	
Физический износ	Лит.Ш1 – 26%, лит.Ш2 – 30% – по Тех.паспорту по состоянию на 2008 г.	
<i>Описание основных конструктивных элементов и систем ОКС</i>		
Наименование	Описание (по данным Техпаспорта)	Признаки износа
Фундамент	Сборные железобетонные блоки на бетонной подготовке	мелкие трещины в цоколе
Стены и наружная отделка	ж/б каркас, стены кирпичные, керамзитобетонные панели с облицовкой кер.плиткой	Трещины в облицовке, отслоение кирпичной кладки
Перегородки	Остекление по металлическому каркасу, кирпичные, стеклоблоки, гипрочные	Трещины в местах сопряжения с потолками
Перекрытия	Сборные ж/б ребристые плиты	Серые пятна в местах опирания
Крыша	Мягкая рулонная	Вздутие поверхности, повреждения верхнего слоя местами

³ <http://pkk5.rosreestr.ru> - Публичная кадастровая карта

Полы	Мозаичные, линолеум, керамическая плитка, ПХВ	Стертости в ходовых местах
Проемы окна	Двойные в металлических переплетах, металлопластиковые	Волосные трещины в местах сопряжения коробок со стенами
Проемы двери	Щитовые, металлические, с остеклением, металлические ворота, филенчатые	Дверные полотна осели, имеют неплотный притвор
Отделка внутренняя	Штукатурка, масляная, известковая и в/э окраска, керамическая плитка, деревянные панели	Потемнение и загрязнение окрасочного слоя, матовые пятна и подтеки
Сан.и эл.-тех. устройства		единичные повреждения
Отопление	От «заводской» котельной	
Водопровод	От гор.сети	
Канализация	Сброс в гор.сеть	
Электроосвещение	Скрытая и открытая проводка	
Вентиляция	Приточно-вытяжная, естественная	
Лифты	Два грузовых, два пассажирских	
Прочие работы	Ж/б и металлические лестницы, отмостка	Трещины

Объект капитального строительства объекта оценки представляет собой производственное здание специально спроектированное и построенное под приборостроительное производство. Годы постройки 1970-1979. По информации Заказчика и по результатам визуального осмотра в период 2008-2013 годы были проведены работы по реконструкции строения.

Основные производственно-складские помещения объекта оценки находятся на 1-3 этажах здания. На 4-м и 5-м этажах имеются блоки офисных помещений. Расчет площади офисных помещений рассматриваемого здания, проведенный по данным Поэтажных планов и Ведомости помещений и их площадей, приведен в таблице ниже:

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование	Высота, м	Общая площадь, кв.м	Площадь офисных помещений, кв.м
1	1-Н	1	коридор	2,67	8,5	
1		2	кладовая	2,67	2,6	
1		3	служебное помещение	2,67	10,4	
1		4	служебное помещение	2,67	11,9	
1		5	комната охраны	2,67	17,5	
1		6	кабинет	2,67	23,3	23,3
антресоль		7	кабинет	2,67	25,0	25,0
антресоль		8	кабинет	2,67	24,0	24,0
антресоль		9	коридор	2,67	1,1	
1		10	лестница	3,47	6,9	
1		11	умывальная	2,67	12,4	
1		12	туалет	2,67	1,7	
1		13	туалет	2,67	1,7	
1		14	туалет	2,67	1,5	
1		15	туалет	2,69	1,5	
1		16	туалет	2,69	1,6	
1		17	умывальная	2,69	10,7	
1		18	кладовая	2,69	8,9	
1		19	коридор	2,69	107,2	
1		20	комната охраны	2,69	6,4	
1		21	служебное помещение	6,16	49,9	
1		22	служебное помещение	6,16	18,7	
1		23	цех	6,16	1 332,2	
1		24	служебное помещение	6,16	15,1	
1		25	лестница	3,47	16,7	
1		26	коридор	4	18,5	
1		27	коридор	6,16	5,6	
1		28	служебное помещение	6,16	26,5	
1		29	служебное помещение	6,16	102,1	
1		30	коридор	6,16	9,3	
1		31	служебное помещение	6,16	23,7	
1		32	служебное помещение	6,16	4,0	
1		33	коридор	6,16	1,9	
1		34	склад	2,9	24,3	
антресоль		35	площадка	4,01	23,0	
1		36	служебное помещение		28,9	
1		37	комната охраны	2,67	9,0	
1		38	коридор	2,67	17,2	

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование	Высота, м	Общая площадь, кв.м	Площадь офисных помещений, кв.м
1		39	мастерская	2,67	58,1	
1		40	лестница	2,67	25,5	
1		41	мастерская	2,67	74,1	
1		42	мастерская	2,67	44,1	
1		43	водомерный узел	2,67	12,6	
1		44	умывальная	2,67	3,7	
1		45	коридор	2,67	1,9	
1		46	туалет	2,67	1,0	
1		47	туалет	2,67	1,0	
1		48	душевая	2,67	1,7	
1		49	туалет	2,67	1,5	
1		50	умывальная	2,67	1,6	
1		51	коридор	2,67	2,2	
1		52	душевая	2,67	4,1	
1		53	раздевалка	2,67	49,3	
1		54	служебное помещение	2,67	12,6	
1		55	кладовая	2,67	1,7	
1		56	коридор	2,67	1,7	
1		57	коридор	2,67	2,5	
1		58	электрощитовая	2,67	12,0	
1		59	венткамера	2,67	34,1	
1		60	коридор	2,67	16,9	
1		61	служебное помещение	2,67	51,3	
1		62	служебное помещение	2,67	45,8	
1		63	коридор	2,67	25,8	
1		64	служебное помещение	2,67	33,6	
1		65	коридор	2,91	25,5	
антресоль		66	кабинет	2,91	19,8	19,8
антресоль		67	кабинет	2,91	18,6	18,6
антресоль		68	кабинет	2,91	20,3	20,3
антресоль		69	кабинет	2,91	20,2	20,2
1		70	цех	6,16	448,3	
1		71	коридор	6,16	17,4	
1		72	коридор	6,16	38,4	
1		73	коридор	6,16	78,3	
1		74	лестница	6,16	24,6	
1		75	тамбур	6,16	1,1	
1		76	кладовая	6,16	2,3	
1		77	склад	6,16	71,2	
1		78	склад	6,16	208,0	
1		79	склад	6,16	102,1	
1		80	склад	6,16	106,3	
1		81	склад	6,16	206,0	
1		82	компрессорная	6,16	51,5	
1		83	венткамера	2,67	25,7	
1		84	теплоцентр	2,67	20,3	
1		85	коридор	2,67	176,0	
1		86	коридор	2,67	2,3	
1		87	лестница	2,67	27,4	
1		88	коридор	2,67	9,5	
1		89	мастерская	2,67	100,1	
			<i>Итого 1-й этаж</i>		4 353,0	
2		90	лестница	3,47	16,4	
2		91	коридор	2,7	2,8	
2		92	служебное помещение	2,7	37,5	
2		93	лестница	2,62	16,0	
2		94	коридор	2,62	69,3	
2		95	умывальная	2,62	5,0	
2		96	туалет	2,62	2,3	
2		97	туалет	2,62	6,1	
2		98	умывальная	2,62	2,7	
2		99	кладовая	2,62	3,9	
2		100	раздевалка	2,62	10,1	
2		101	душевая	2,62	3,2	
2		102	душевая	2,62	7,5	
2		103	раздевалка	2,62	7,7	
2		104	гардеробная	2,62	90,7	
2		105	умывальная	2,62	2,5	
2		106	туалет	2,62	1,2	
2		107	раздевалка	2,62	42,0	
2		108	кладовая	2,62	3,6	
2		109	коридор	2,62	16,9	

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование	Высота, м	Общая площадь, кв.м	Площадь офисных помещений, кв.м
2		110	лестница	3,3	25,7	
2		111	венткамера	2,6	81,6	
2		112	лестница	2,62	30,3	
2		113	служебное помещение	2,62	41,9	
2		114	служебное помещение	2,62	18,9	
2		115	мастерская	2,62	272,7	
2		116	кладовая	2,62	8,3	
2		117	умывальная	2,62	3,9	
2		118	умывальная	2,62	3,8	
2		119	туалет	2,62	4,9	
2		120	туалет	2,62	4,8	
2		121	туалет	2,62	1,7	
2		122	умывальная	2,62	1,7	
2		123	коридор	2,62	2,1	
2		124	душевая	2,62	4,7	
2		125	раздевалка	2,62	69,8	
2		126	служебное помещение	2,62	28,7	
2		127	служебное помещение	2,62	9,8	
2		128	кабинет	2,62	15,5	
2		129	гардеробная	2,62	4,5	
2		130	кабинет	2,62	18,0	
2		131	кабинет	2,62	12,6	
2		132	кабинет	2,62	10,1	
2		133	коридор	2,62	20,3	
2		134	кабинет	2,62	17,0	
2		135	кабинет	2,62	22,2	
2		136	кладовая	2,62	3,4	
2		137	лестница	2,62	30,5	
2		138	лестница	2,58	16,1	
3		139	коридор	2,58	88,6	
3		140	кладовая	2,58	2,4	
3		141	кладовая	2,58	4,3	
3		142	кладовая	2,58	5,6	
3		143	кладовая	2,58	2,4	
3		144	раздевалка	2,58	10,0	
3		145	душевая	2,58	5,8	
3		146	душевая	2,58	6,0	
3		147	гардеробная	2,58	21,9	
3		148	умывальная	2,58	7,8	
3		149	умывальная	2,58	2,9	
3		150	туалет	2,58	1,3	
3		151	гардеробная	2,58	45,0	
3		152	кладовая	2,58	3,0	
3		153	мастерская	2,58	53,7	
3		154	служебное помещение	2,58	8,7	
3		155	служебное помещение	2,58	4,6	
3		156	служебное помещение	6,25	23,6	
3		157	кладовая	6,25	8,1	
3		158	венткамера	6,25	39,3	
3		159	венткамера	6,25	4,7	
3		160	венткамера	6,25	4,4	
3		161	венткамера	6,25	4,5	
3		162	венткамера	6,25	3,7	
3		163	цех	6,25	1 428,7	
3		164	венткамера	6,25	4,1	
3		165	венткамера	6,25	4,2	
3		166	венткамера	6,25	4,7	
3		167	венткамера	6,25	4,1	
3		168	венткамера	6,25	34,6	
3		169	служебное помещение	6,25	15,3	
3		170	лестница	3,33	16,4	
3		171	лестница	2,58	30,3	
3		172	коридор	2,58	7,7	
3		173	служебное помещение	2,58	37,6	
3		174	служебное помещение	2,58	18,1	
3		175	служебное помещение	2,58	7,5	
3		176	служебное помещение	2,58	7,1	
3		177	служебное помещение	2,58	132,1	
3		178	служебное помещение	2,58	37,0	
3		179	служебное помещение	2,58	35,6	
3		180	служебное помещение	2,58	286,1	
3		181	служебное помещение	2,58	174,7	

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование	Высота, м	Общая площадь, кв.м	Площадь офисных помещений, кв.м
3		182	служебное помещение	2,58	57,0	
3		183	коридор	2,58	11,4	
3		184	лестница	2,58	30,9	
3		185	электрощитовая	2,58	10,8	
3		186	кладовая	2,58	17,9	
3		187	умывальная	2,58	4,3	
3		188	туалет	2,58	9,4	
3		189	кладовая	2,58	46,3	
3		190	кладовая	2,58	16,4	
3		191	туалет	2,58	6,7	
3		192	умывальная	2,58	4,4	
3		193	кладовая	2,58	3,7	
3		194	кладовая	2,58	6,9	
3		195	мастерская	6,25	36,3	
3		196	служебное помещение	6,25	35,3	
3		197	цех	6,25	1 690,4	
3		198	служебное помещение	3,11	174,3	
3		199	лестница	3,11	25,7	
3		200	лестница	3,33	16,4	
4		201	лестница	3,33	16,2	
4		202	кладовая	2,69	5,7	
4		203	коридор	2,69	39,8	
4		204	кладовая	2,69	7,5	
4		205	умывальная	2,69	3,4	
4		206	туалет	2,69	1,5	
4		207	туалет	2,69	1,5	
4		208	туалет	2,69	1,5	
4		209	туалет	2,69	1,5	
4		210	умывальная	2,69	3,2	
4		211	венткамера	2,69	59,6	
4		212	венткамера	2,69	1,8	
4		213	венткамера	2,69	2,6	
4		214	служебное помещение	2,69	10,3	10,3
4		215	кабинет	2,69	46,3	46,3
4		216	служебное помещение	2,69	15,9	15,9
4		217	коридор	2,69	165,5	165,5
4		218	кабинет	2,69	10,6	10,6
4		219	кабинет	2,69	7,0	7,0
4		220	кабинет	2,69	217,1	217,1
4		221	лестница	2,69	30,9	30,9
4		222	кабинет	2,69	23,2	23,2
4		223	кабинет	2,69	81,1	81,1
4		224	коридор	2,69	69,9	69,9
4		225	коридор	2,69	1,9	1,9
4		226	кладовая	2,69	1,8	1,8
4		227	кладовая	2,69	2,4	2,4
4		228	кладовая	2,69	7,8	7,8
4		229	умывальная	2,69	7,1	
4		230	коридор	2,69	5,1	5,1
4		231	туалет	2,69	2,0	2,0
4		232	служебное помещение	2,69	19,0	19,0
4		233	туалет	2,69	11,4	
4		234	умывальная	2,69	7,2	
4		235	служебное помещение	2,69	14,7	14,7
4		236	служебное помещение	2,69	8,0	8,0
4		237	служебное помещение	2,69	4,8	4,8
4		238	служебное помещение	2,69	23,0	23,0
4		239	служебное помещение	2,69	25,3	25,3
4		240	туалет	2,69	9,0	
4		241	туалет	2,69	2,1	
4		242	умывальная	2,69	4,1	
4		243	служебное помещение	2,69	1,9	
4		244	коридор	2,69	1,8	1,8
4		245	коридор	2,69	44,8	44,8
4		246	служебное помещение	2,69	64,0	64,0
4		247	служебное помещение	2,69	16,3	16,3
4		248	служебное помещение	2,69	15,3	15,3
4		249	служебное помещение	2,69	34,5	34,5
4		250	коридор	2,69	37,3	37,3
4		251	кабинет	2,69	7,4	7,4
4		252	кабинет	2,69	12,1	12,1
4		253	кабинет	2,69	13,6	13,6

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование	Высота, м	Общая площадь, кв.м	Площадь офисных помещений, кв.м
4		254	кабинет	2,69	14,3	14,3
4		255	кладовая	2,69	6,7	6,7
4		256	кабинет	2,69	20,5	20,5
4		257	коридор	2,69	15,4	15,4
4		258	кабинет	2,69	19,7	19,7
4		259	кабинет	2,69	16,9	16,9
4		260	кабинет	2,69	17,2	17,2
4		261	лестница	2,69	30,7	
4		262	служебное помещение	2,69	165,9	
4		263	лестница	2,93	25,7	
5		264	лестница	3,87	16,1	
5		265	коридор	3,87	33,6	
5		266	коридор	3,87	6,0	
5		267	туалет	3,87	4,8	
5		268	кладовая	3,87	4,1	
5		269	служебное помещение	3,87	8,0	
5		270	туалет	3,87	5,4	
5		271	коридор	3,87	2,2	
5		272	кабинет	3,87	29,9	
5		273	кладовая	3,87	15,0	
5		274	кладовая	3,87	5,8	
5		275	душевая	3,87	1,9	
5		276	кладовая	3,87	1,9	
5		277	туалет	3,87	1,1	
5		278	умывальная	3,87	2,3	
5		279	умывальная	3,87	1,8	
5		280	раздевалка	3,87	25,3	
5		281	кабинет	3,87	75,2	75,2
5		282	коридор	3,87	13,7	13,7
5		283	служебное помещение	3,87	31,8	31,8
5		284	служебное помещение	3,87	20,6	20,6
5		285	служебное помещение	3,87	17,4	17,4
5		286	коридор	3,87	37,6	
5		287	кладовая	3,87	7,7	
5		288	цех	3,87	895,0	
5		289	служебное помещение	3,87	15,3	
5		290	лестница	3,87	16,4	
5		291	венткамера	3,87	31,4	
5		292	венткамера	3,87	25,6	
5		293	служебное помещение	3,87	43,7	
5		294	служебное помещение	3,87	8,7	
5		295	служебное помещение	3,87	115,7	
5		296	служебное помещение	3,87	33,6	
5		297	служебное помещение	3,87	6,7	
5		298	служебное помещение	3,87	54,3	
5		299	служебное помещение	3,87	22,7	
5		300	служебное помещение	3,87	202,0	
5		301	коридор	3,87	14,6	
5		302	кладовая	3,87	8,0	
5		303	коридор	3,87	17,6	
5		304	коридор	3,87	50,1	
5		305	кабинет	3,87	72,5	72,5
5		306	кабинет	3,87	40,7	40,7
5		307	кабинет	3,87	42,7	42,7
5		308	кабинет	3,87	117,0	117,0
5		309	лестница	3,87	30,7	
5		310	кладовая	3,87	2,1	2,1
5		311	коридор	3,87	45,9	
5		312	электрощитовая	3,87	11,8	
5		313	служебное помещение	3,87	20,4	20,4
5		314	коридор	3,87	29,3	
5		315	умывальная	3,87	5,0	
5		316	туалет	3,87	1,5	
5		317	туалет	3,87	1,4	
5		318	раздевалка	3,87	9,8	
5		319	коридор	3,87	9,4	
5		320	умывальная	3,87	4,6	
5		321	душевая	3,87	4,2	
5		322	умывальная	3,87	2,0	
5		323	туалет	3,87	1,6	
5		324	коридор	3,87	3,0	
5		325	душевая	3,87	4,7	

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование	Высота, м	Общая площадь, кв.м	Площадь офисных помещений, кв.м
5		326	коридор	3,87	0,9	
5		327	умывальная	3,87	1,0	
5		328	туалет	3,87	1,0	
5		329	коридор	3,87	2,4	
5		330	раздевалка	3,87	23,0	
5		331	венткамера	3,87	11,6	
5		332	раздевалка	3,87	28,7	
5		333	умывальная	3,87	7,5	
5		334	душевая	3,87	9,2	
5		335	туалет	3,87	1,4	
5		336	умывальная	3,87	8,4	
5		337	умывальная	3,87	2,8	
5		338	туалет	3,87	1,2	
5		339	коридор	3,87	3,0	
5		340	туалет	3,87	6,4	
5		341	туалет	3,87	7,2	
5		342	умывальная	3,87	5,4	
5		343	умывальная	3,87	4,7	
5		344	венткамера	3,87	4,0	
5		345	душевая	3,87	8,7	
5		346	венткамера	3,87	8,3	
5		347	служебное помещение	3,87	21,8	21,8
5		348	служебное помещение	3,87	15,1	15,1
5		349	раздевалка	3,87	36,8	
5		350	мастерская	3,87	673,9	
5		351	коридор	3,87	46,4	
5		352	лестница	3,87	25,7	
5		353	склад	3,87	116,8	
5		354	служебное помещение	3,87	25,3	25,3
5		355	служебное помещение	3,87	56,1	56,1
5		356	служебное помещение	3,87	464,6	
5		357	служебное помещение	3,87	17,7	
5		358	служебное помещение	3,87	70,1	
5		359	служебное помещение	3,87	80,8	
5		360	служебное помещение	3,87	52,5	
5		361	мастерская	3,87	22,8	
5		362	служебное помещение	3,87	40,4	40,4
5		363	электрощитовая	3,87	11,1	
5		364	коридор	3,87	69,5	69,5
5		365	кабинет	3,87	66,3	66,3
5		366	кабинет	3,87	76,6	76,6
5		367	кабинет	3,87	17,5	17,5
5		368	кабинет	3,87	23,2	23,2
5		369	лестница	3,87	30,5	
5		370	служебное помещение	3,87	11,5	
5		371	мастерская	3,87	181,9	
5		372	лестница	3,24	6,4	
5		373	теплоцентр	3,24	12,8	
5		374	лестница	3,87	11,4	
5		375	лестница	4,06	27,8	
5		376	теплоцентр	3,86	12,5	
			Итого по помещению 1-Н		16 764,4	2 168,5
1	2-Н	1-9	Служебные помещения		376,6	
мезонин	3-Н	1	машинное отделение		18,1	
мезонин	4-Н	1	машинное отделение		12,7	
мезонин	5-Н	1	венткамера		62,1	
мезонин	6-Н	1	венткамера		123,2	
мезонин	7-Н	1	венткамера		249,7	
мезонин	8-Н	1-2	венткамера		49,0	
мезонин	9-Н	1-2	венткамера		109,8	
			Итого		17 765,6	2 168,5

Состояние и текущее использование здания

На дату оценки состояние основных конструктивных элементов и инженерных систем здания можно оценить как хорошее. Все помещения пригодны для эксплуатации и сдачи в аренду в текущем состоянии.

На дату оценки большая часть помещений рассматриваемого здания не используется, что связано с финансовым состоянием предприятия-собственника. Все инженерные системы подключены, объект круглосуточно охраняется.

Выводы по разделу

Положительные характеристики объекта:

- Объект капитального строительства (здание) представляет собой относительно недавно реконструированное производственно-складское здание
- На дату оценки состояние конструктивных элементов и инженерных систем здания хорошее. Все помещения пригодны к эксплуатации и сдаче в аренду в текущем состоянии.
- Объект обеспечен всеми необходимыми инженерными системами и коммуникациями.
- В здании имеется достаточное количество офисных площадей, что важно для промышленной недвижимости в современных условиях.
- Территория промышленной площадки благоустроена (асфальтирована, огорожена, охраняется). Имеются удобные подъезды/въезды на территорию для автотранспорта.

Отрицательные характеристики объекта

- Довольно большая для регионального рынка общая площадь здания объекта оценки.
- Объект расположен на территории производственной площадки, отдельный выход на улицу отсутствует.
- Относительно небольшая площадь свободного земельного участка.

Фотоматериалы

Подъезд к пром.площадке о со Светлановского проспекта



Внешний вид здания



Внешний вид здания



Внешний вид со стороны внутреннего двора



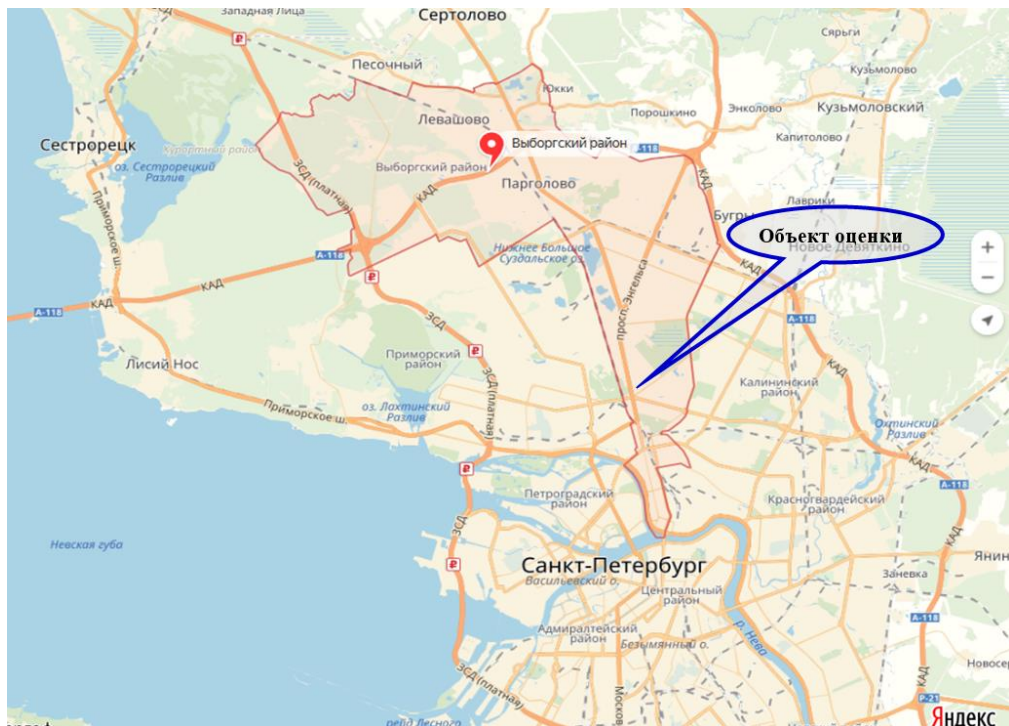
Внутренние помещения здания





8.5. Анализ местоположения объекта оценки

Согласно существующему административно-территориальному делению объект оценки расположен в юго-восточной части Выборгского района города Санкт-Петербурга.



Выборгский район - административно-территориальная единица Санкт-Петербурга с 1718 года. Его современные границы утверждены в 1988 г. Район - один из крупнейших в городе. Его площадь составляет 11550 га. Общая численность населения (по данным на 01.01.2013 г.) составляет 453759 жителей.

Выборгский район граничит с Приморским, Петроградским (по реке Б.Невка), Центральным (по реке Нева), Калининским районами Санкт-Петербурга и землями Ленинградской области.

На территории Выборгского района расположены крупные парки, пользующиеся большой популярностью у многих жителей Санкт-Петербурга. Это в первую очередь Сосновка и Удельный (общая площадь 322,7 га), Шуваловский парк в Парголово, парк Лесотехнической академии, парк усадьбы Вяземских-Левашовых, всего в районе 6 парков, 15 садов, 40 скверов, 16 бульваров. Общая площадь зеленых насаждений составляет 2533,6 га. Водное пространство Выборгского района включает в себя 7 озер и 14 водоемов. По территории района протекают 5 рек. Особенно привлекают отдыхающих знаменитые Суздальские озера с пляжами.

Протяженность улично-дорожной сети Выборгского района составляет 300,1 км. На территории расположены 190 проспектов, набережных, бульваров, шоссе, улиц и переулков, с учетом магистралей поселков, входящих в границы района. На территории района находятся 6 станций метрополитена: «Удельная», «Озерки», «Проспект Просвещения», «Парнас», «Выборгская», «Лесная», а также железнодорожные станции Выборгского направления Октябрьской железной дороги: «Ланская», «Удельная», «Озерки», «Шувалово», «Парголово», «Левашово». Также здесь проходит участок кольцевой автодороги протяженностью более 20 км.

В границах района расположены 8 внутригородских муниципальных образований: Сампсониевское, Светлановское, Сосновское, МО №15, Парнас, Шувалово-Озерки, поселок Парголово и поселок Левашово.

Промышленность Выборгского района в основном сосредоточена в 3-х зонах: вдоль набережной реки Большая Невка (сформировалась в XVIII-XIX вв., в настоящее время прорабатывается вывод из нее части промышленных производств); Парнас (сформировалась во второй половине XX в., продолжает интенсивно развиваться); Каменка на границе с Приморским районом (сформировалась в начале XXI в., здесь расположены предприятия автомобильного кластера, автозаводы и поставщики автозапчастей).

На территории Выборгского района базируется более 50 научных учреждений, многие из них являются научными центрами федерального подчинения, значительная их часть соориентирована на исполнение оборонных заказов. Оценка совокупного научного вклада указанных научных учреждений позволяет позиционировать сегодня Выборгский район как крупнейший комплексный научный центр на территории Санкт-Петербурга.

Всего в районе 180 подведомственных администрации учреждений, в том числе 71 детский сад, 59 школ, 19 учреждений здравоохранения, 3 учреждения социальной защиты населения, 2 учреждения по делам молодежи, 5 учреждений культуры и 8 учреждений физической культуры и спорта.

Всего в районе 1469 многоквартирных домов площадью 10,8 млн. кв. м., в т.ч. 462 в управлении ЖСК и ТСЖ.

http://gov.spb.ru/gov/terr/reg_viborg/information/

Локальный район местоположения объекта

Границы квартала

Объект оценки расположен в южной части квартала, ограниченного:

- на западе – проспектом Энгельса;
- на севере - Манчестерской улицей;
- на востоке – проспектом Тореза;
- на юге – Светлановским проспектом.

Характер использования окружающей недвижимости

Практически весь квартал расположения объекта оценки представляет собой небольшую промышленную зону - территорию бывшего производственного объединения «Светлана». Объект расположен в южной части данной территории. Расстояние до выезда с производственной площадки на Светлановский проспект – менее 50 метров. Тем не менее, местоположение объекта внутриквартальное, основная проходная, через которую производится пропуск сотрудников и посетителей, находится на проспекте Энгельса на расстоянии около 400 метров.

Застройка района расположения объекта характерна для районов Петербурга, активно развивающихся с середины 20 века, и представлена преимущественно жилыми домами постройки 1960-1980-х годов, достаточно большим количеством «сталинских» домов, с «вкраплениями» современной жилой застройки.

В районе также широко представлена административно-офисная, торговая и, в меньшей степени, гостиничная функции.

Так в западной части квартала расположения объекта вдоль проспекта Энгельса находятся сразу несколько достаточно крупных торговых центров и супермаркетов: ТЦ «Светлановский», «Лента», «Пятерочка».

Транспортная доступность и интенсивность транспортных и пешеходных потоков

Автотранспортную доступность к объекту в целом можно охарактеризовать как хорошую. Квартал расположения объекта ограничен важными автомагистралями города – проспектами Светлановским, Энгельса, Тореза.

Доступность к объекту для пешеходов в целом также хорошая. Ближайшая станция метро «Удельная» находится на расстоянии около 1,6 км от центральной проходной. По

ограничивающим квартал проспектам проходит множество маршрутов городского наземного транспорта.

Пешеходные и автотранспортные потоки непосредственно около объекта оценки очень невелики, что связано с его внутриквартальным расположением на промышленной территории.

Интенсивность транспортных и пешеходных потоков на магистралях, ограничивающих квартал расположения объекта оценки, достаточно велика.

Торгово-бытовая и социальная инфраструктура

Торгово-бытовая и социальная инфраструктура в ближайшем окружении весьма развита. Как уже отмечалось, непосредственно в западной части квартала расположения объекта вдоль проспекта Энгельса находятся сразу несколько достаточно крупных торговых центров и супермаркетов: ТЦ «Светлановский», «Лента», «Пятерочка».

Окружающие территории представляют собой микрорайон со сложившейся социально-бытовой инфраструктурой, представленной «стандартным набором» для спальных районов города: средними школами, детскими дошкольными учреждениями, культурно-просветительными и физкультурно-оздоровительными учреждениями и объектами.

Экология

Экологическая ситуация в районе расположения объекта в целом благоприятна и характерна для спальных районов города. Необходимо отметить, что окружающие территории являются одними из самых зеленых в Петербурге. В пределах пешеходной доступности от объекта оценки находятся такие крупные парки, как Сосновка, Удельный парк, парк Лесотехнической академии.

Выводы по разделу

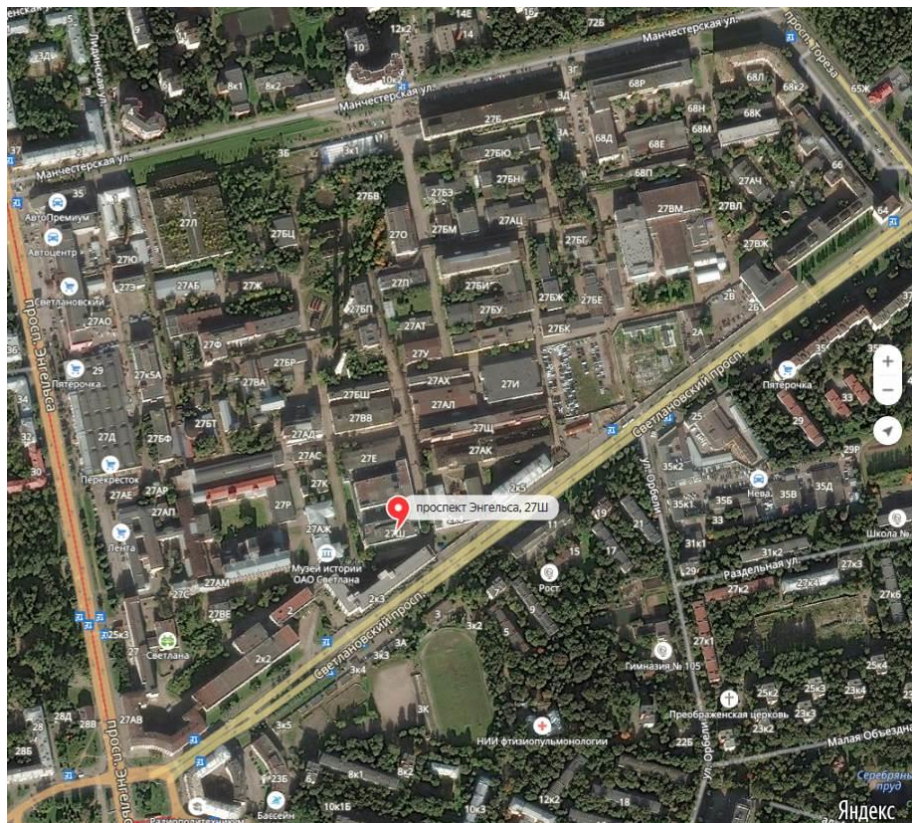
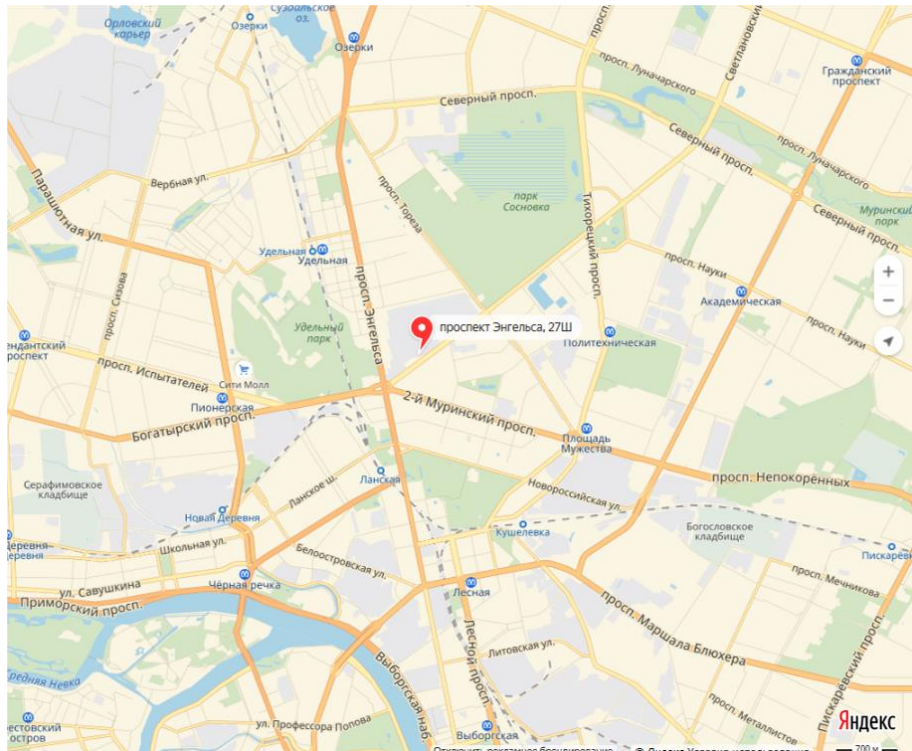
Положительные характеристики территории

- Расположение в одном из развитых и «обжитых» районах города.
- Относительная близость к исторической части Санкт-Петербурга. Расстояние до «Авроры» – около 5 км.
- Хорошая доступность для пешеходов (близость как станции метро, так и остановок городского наземного транспорта).
- Хорошая доступность для автотранспорта.

Отрицательные характеристики

- Расположение на промышленной территории.
- Внутриквартальное расположение (актуально для торговой функции).

Карта расположения объекта оценки⁴



⁴ <https://maps.yandex.ru>

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. Анализ социально-экономического положения Российской Федерации и региона

Социально-экономическая ситуация в Российской Федерации в 1 квартале 2018 года

Источник: Росстат <http://www.gks.ru/>

Основные экономические и социальные показатели

	Март 2018г.	В % к		I кв. 2018г в % к I кв. 2017г.	Справочно		
		Марту 2017г.	Февралю 2018г.		март 2017г. в % к		I кв. 2017г. в % к I кв. 2016г.
					Марту 2016г.	Февралю 2017г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	92037,2 ¹⁾	101,5 ²⁾			99,8 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		101,0	112,1	101,9	100,8	112,7	100,1
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	269,8	102,7	143,6	102,6	101,4	143,4	100,9
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	481,7	106,7	111,8	103,3	104,0	106,9	105,3
в том числе железнодорожного транспорта	224,3	104,2	114,0	104,6	108,6	113,6	107,4
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2461,1	102,0	108,4	102,2	100,0	108,3	98,4
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	751,8	100,0	103,4	101,4	100,1	104,9	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	50,2 ⁵⁾	121,6 ⁶⁾	100,8 ⁷⁾	124,4 ⁸⁾	125,1 ⁶⁾	105,7 ⁷⁾	133,9 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	31,2	120,8	93,4	126,0	128,2	101,5	137,4
импорт товаров	19,0	122,8	115,8	121,7	120,3	113,6	128,1
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	15966,8 ⁹⁾	104,4 ²⁾			99,8 ³⁾		
Индекс потребительских цен		102,4	100,3	102,2	104,3	100,1	104,6
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		104,8	99,1	105,2	111,3	99,7	113,0
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		104,1	99,5	103,0 ¹¹⁾	96,0	99,7	97,5 ¹¹⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	41650 ¹⁰⁾	109,0 ¹⁰⁾	103,0 ¹⁰⁾	112,0 ¹⁰⁾	107,5	106,7	106,5
реальная		106,5 ¹⁰⁾	102,7 ¹⁰⁾	109,5 ¹⁰⁾	103,1	106,6	101,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,8 ¹²⁾	92,6	100,0	91,3	90,0 ¹³⁾	97,2	94,0 ¹³⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,8	86,1	98,2	86,3	85,8	98,3	86,9

1) Данные за 2017г. (вторая оценка).
2) 2017г. в % к 2016 году.
3) 2016г. в % к 2015 году.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработка производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
5) Данные за февраль 2018 года.
6) Февраль 2018г. и февраль 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Февраль 2018г. и февраль 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Январь-февраль 2018г. и январь-февраль 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за январь-декабрь 2017 года.
10) Оценка.
11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в I квартале 2018г. в % к I кварталу 2017г. составили 100,9%, в I квартале 2017г. в % к I кварталу 2016г. - 99,5%.
12) Предварительные данные.
13) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

Производство ВВП. Объем ВВП России за 2017 год составил в текущих ценах 92 037,2 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно аналогичного периода прошлого года составил 101,5%.

Промышленное производство. Индекс промышленного производства в марте 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,0%, в I квартале 2018г. - 101,9%.

Сельское хозяйство. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в марте 2018г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 269,8 млрд.рублей, в I квартале 2018г. –и 624,3 млрд.рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в марте 2018г. составил 464,6 млрд.рублей, или 90,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2018г. - 1169,7 млрд.рублей, или 96,0%.

Жилищное строительство. В марте 2018г. построено 70,7 тыс. новых квартир, в I квартале 2018г. - 209,2 тыс. новых квартир.

Розничная торговля. Оборот розничной торговли в марте 2018г. составил 2461,1 млрд.рублей, или 102,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2018г. - 7047,2 млрд.рублей, или 102,2%.

Внешняя торговля. *Внешнеторговый оборот России*, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в феврале 2018г. составил (в фактически действовавших ценах) 50,2 млрд. долларов США (2852,0 млрд.рублей), в том числе экспорт - 31,2 млрд.долларов (1772,3 млрд.рублей), импорт - 19,0 млрд.долларов (1079,7 млрд.рублей).

Сальдо торгового баланса в феврале 2018г. сложилось положительное, 12,2 млрд.долларов (в феврале 2017г. - положительное, 10,3 млрд.долларов).

Потребительские цены. В марте 2018г. по сравнению с предыдущим месяцем *индекс потребительских цен* составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,5%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,1%.

Цены производителей. *Индекс цен производителей промышленных товаров* в марте 2018г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 99,1%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в марте 2018г., по предварительным данным, составил 100,1%.

Уровень жизни населения. *Реальные располагаемые денежные доходы* (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в марте 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 4,1%, в I квартале 2018г. - на 3,0% (без учета ЕВ-2017, произведенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ).

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в марте 2018г., по оценке, составила 41650 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 9,0%, в I квартале 2018г. - на 12,0%.

В январе-феврале 2018г. уровень среднемесячной начисленной заработной платы работников организаций, занятых в здравоохранении и предоставлении социальных услуг, составил к ее уровню в обрабатывающих производствах 100%, работников образования - 84% (в январе-феврале 2017г. - соответственно 85% и 79%).

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в марте 2018г. составила 76,1 млн.человек, или 52% от общей численности населения страны.

Демография. В январе-феврале 2018г. по сравнению с аналогичным периодом 2017г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 67 субъектах Российской Федерации) и числа умерших (в 76 субъектах).

Основные итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга в январе-феврале 2018 года:

Источник: данные Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга

– Оборот организаций в январе-феврале 2018 года увеличился на 9,5% к соответствующему периоду 2017 года и составил 1 930,6 млрд рублей. Наблюдается положительная динамика по обороту организаций по большинству видов деятельности.

– Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-феврале 2018 года составил 102,5% к аналогичному периоду прошлого года. В ИПП наблюдается положительная динамика по большинству видов деятельности обрабатывающих производств, также наблюдается рост объема отгруженной промышленной продукции по большинству видов деятельности.

– Объем отгруженной продукции в обрабатывающих производствах составил 372,4 млрд рублей (113% к январю-февралю 2017).

– Наблюдается отрицательная динамика объема выполненных работ по виду деятельности «строительство», за январь-февраль 2018 года темп роста составил 96,1% к январю-февралю 2017 года. С начала года в городе введено в действие 678,3 тыс. кв. м жилья, 71,3% к январю-февралю 2017 года.

– Оборот розничной торговли за январь-февраль 2018 года составил 200,9 млрд рублей, или 101,7% к соответствующему периоду 2017 года. Объем платных услуг населению за январь-февраль 2018 года составил 77,7 млрд рублей, 102,6% к январю-февралю прошлого года.

– Индекс потребительских цен в феврале 2018 года составил 100,7% к декабрю прошлого года, что ниже, чем в феврале 2017 года (101,7% к декабрю 2016 года).

– За январь-февраль 2018 года в бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 62,1 млрд рублей. Годовой уточненный план по доходам исполнен на 11,5%. Темп роста доходов бюджета Санкт-Петербурга за отчетный период составил 112,4% к соответствующему периоду предыдущего года, в том числе темп роста налоговых и неналоговых доходов составил 112,4%.

– Внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга за январь 2018 года составил 3,1 млрд долларов США. По сравнению с январем 2017 года товарооборот увеличился на 5,3%.

– По предварительной оценке численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 февраля 2018 года составила 5 355,3 тыс. человек и с начала года увеличилась на 3,4 тыс. человек или на 0,1%.

– В январе 2018 года в Санкт-Петербурге родились 5,1 тыс. детей, что на 0,2 тыс. человек меньше значения соответствующего периода 2017 года.

ВЫВОДЫ по разделу:

Проведенный анализ, показал, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки в период, предшествующий дате оценки, в целом разнонаправленно влияет на рынок оцениваемого объекта. В то же время наметившиеся тенденции к экономическому оздоровлению экономики и политической стабилизации позволяют предположить оздоровление ситуации и на рынке недвижимости региона.

Основные вызовы для бизнеса и общества, как и в предыдущие пару лет, связаны с общим состоянием экономики в стране, ценами на углеводороды, доступностью и стоимостью заемного финансирования, и инвестиционным климатом региона.

9.2. Индикаторы инвестиционного рынка Санкт-Петербурга в первом квартале 2018 г.

В 1Q 2018 рынок инвестиций Санкт-Петербурга остается динамичным, общий объем инвестиций в недвижимое имущество города достиг 36 384 млн RUB (640 млн USD), превысив на 4% рекорд 4Q 2016 (34 937 млн RUB) и на 22% уровень Москвы за 1Q.

По отношению к 4Q 2017, объем инвестиций вырос на 35% в RUB и на 39% в USD.

- Объем инвестиций в коммерческую недвижимость составил 314 млн USD (17 860 млн RUB), +35% в USD (+32% в RUB) к 4Q 2017.

Значимые сделки:

- Торговля (48%): весь объем инвестиций пришелся на крупную сделку по приобретению Leroy Merlin активов финской компании Kesko - 12 магазинов К-Раута, 8 из которых находятся в Санкт-Петербурге, за 12 млрд рублей;

- Офисы (25%): JetBrains купила комплекс апартаментов Lotos Tower (30 тыс. кв.м) за 2,5 млрд RUB для размещения собственного бизнес-центра, ООО «Орхис Хаус» приобрела особняк Свягина (1 457 кв.м) за 800 млн RUB;

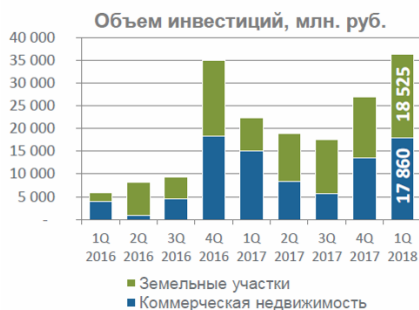
- Производство (11%): группа «ЛСР» в рамках оптимизации активов продала Гатчинский ДСК за 2 млрд RUB;

- Склады (4%): покупка склада «АКМ Лоджистикс» (63,4 тыс. кв.м) ООО «Виламет» за 632 млн. RUB;

- Гостиницы (12%): девелоперская фирма АО «Инрусинвест» приобрела отель 4* «Кортъярд Марриотт Санкт-Петербург Пушкин» (16,6 тыс. кв.м) за 2 млрд RUB.

- Объем инвестиций в земельные участки Санкт-Петербурга составил 326 млн USD (18 525 млн RUB). Для инвесторов по-прежнему привлекательны участки под жилой девелопмент (90% в общем объеме).

- Доля иностранных инвестиций 30% (9% в 4Q 2017 г.)



Источник: <https://naibecar.com/>

9.3. Обзор рынка производственно-складской недвижимости Санкт-Петербурга

Обзор составлен на основании материалов: Knight Frank St Petersburg, <http://zdanie.info>, <https://ipg-estate.ru>, <http://www.expert-spb.ru>, <http://komned.ru/analit.php>

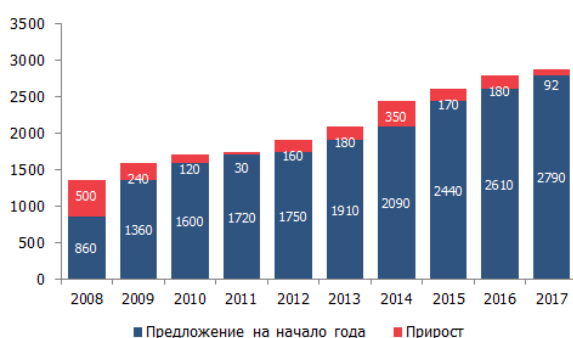
Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объектом оценки в рамках настоящего исследования является объект недвижимости - отдельно стоящее нежилое здание производственно-складского назначения, расположенное в Выборгском районе города Санкт-Петербурга.

Учитывая функциональное назначение, объект оценки принадлежит к сегменту рынка производственно-складской недвижимости Санкт-Петербурга.

Основные выводы относительно рынка недвижимости*Итоги 2017 года: Складской и индустриальный секторы*Источник: <https://ipg-estate.ru/>Предложение

- По итогам 2017 года общий объем рынка складской недвижимости увеличился на 92 тысячи кв.м и достиг уровня в 2,7 млн. кв.м.
- Показатель нового ввода минимален с 2011 года. На фоне ограниченности качественного спекулятивного предложения продолжается укрепление тенденции выхода проектов с максимальной заполняемостью.
- По итогам 2017 года укрепилась доля спекулятивных складов. 70% вновь введенных площадей построены для спекулятивных нужд.
- Структура общего стока качественных складских помещений существенно не изменилась. На начало 2018 года склады, реализованные для собственных нужд, составляют 54% от общего объема предложения, спекулятивное предложение занимает долю в 46%.

Динамика ввода новых площадей*Ключевые складские проекты, введенные в 2017 году*

Название	Класс	Общая площадь
«Адмирал», Марьино	A	20 000
«Октавиан», 2 очередь	A	19 000
«Магистраль-Сервис»	B	15 000
«Федоровский посад»	A	12 500
«Форум Электро»	B	11 000
«СовАвто»	B	8 000
«Орион», 4 очередь	A	6 500

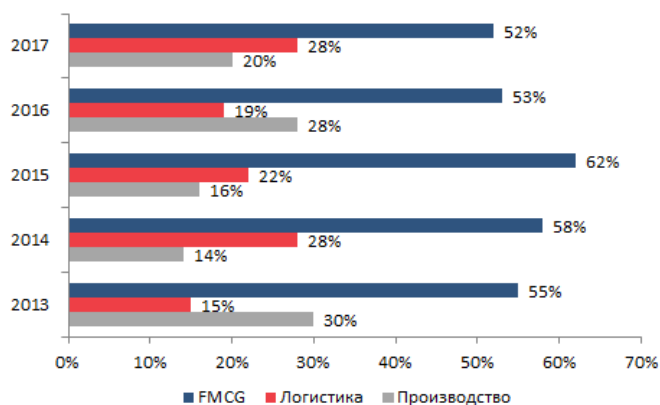
Типовые запросы в 2017 году

- Аренда склада: 1000-2500 кв.м, высота потолка от 6-и метров, 2-ое ворот на блок, уровень пола 1,2 метра, наличие стеллажей.
- Покупка склада: помещения площадью 2000–5000 кв.м, удобная транспортная доступность, потолок от 10 метров.
- Заявки на аренду от производственных компаний: помещение площадью 1000-3000 кв.м, выделенная мощность 100-300 кВт, наличие кран-балки.
- Заявки на покупку от производственных компаний: помещение площадью 5000-10000 кв.м, выделенная электрическая мощность 500-1,5 МВт.

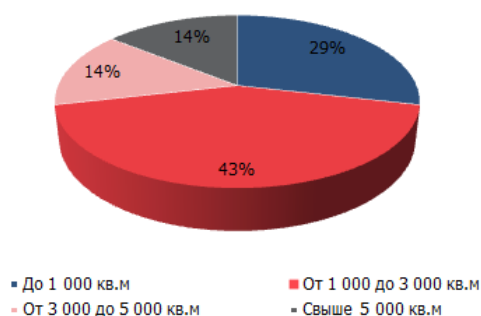
1Спрос

- На фоне рекордно низкого ввода качественных складских площадей продолжается снижение уровня вакансий.
- На текущий момент вакансии в качественных складских комплексах находится на уровне 4%
- По итогам 2017 года структура спроса существенно не изменилась. Высокую активность исторически демонстрируют компании FMCG сегмента, дистрибьютеры непродовольственных товаров.
- По итогам 2017 года компании логистического сектора вернул второе место в структуре сделок по аренде – 28% против 19% в 2016 году.
 - Крупнейшая сделка была заключена логистической компаний Alidi, арендовавшей 15 000 кв.м в складском комплексе «Октавиан».
 - Стабильно высокий спрос демонстрируют компании производственного сектора, однако, ввиду ограниченного предложения в сделки переходит только треть заявок.

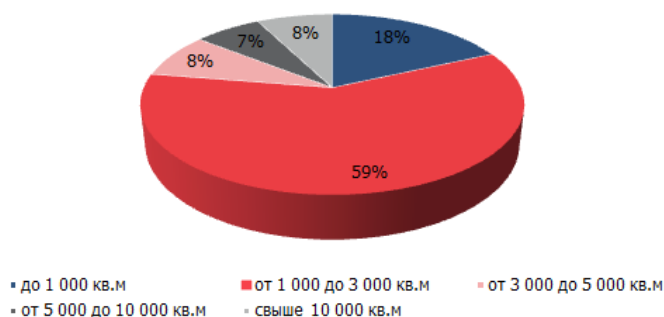
Структура спроса по отраслевой принадлежности арендаторов



1 Структура спроса на производственные помещения



1 Структура спроса на складские помещения

Ставки аренды

- На конец 2017 средний уровень арендных ставок, номинируемых собственниками, составляет 4 100 рублей за квадратный метр в год без учета НДС, коммунальных услуг, операционных расходов.

- В 2017 году ставки аренды продолжали демонстрировать умеренный рост на фоне дефицита нового предложения. По итогам 2017 года ставки увеличились на 2,5%.

- Производственные компании рассматривают ставку аренды не выше 360-380 рублей за квадратный метр в месяц, включая НДС, при этом коммунальные расходы оплачиваются отдельно.

Тенденции и прогнозы

- По оценкам компании IPG.Estate 80% запросов на аренду и покупку помещений приходит от производственных компаний. Наибольшую активность проявляют компании из отрасли легкой промышленности и среднего машиностроения.

- Традиционно высок спрос со стороны производителей продуктов питания, но предложение качественных помещений под пищевое производство на рынке Петербурга очень ограничено. Наряду с ними спрос формируют логистические компании, дистрибьюторы товаров народного потребления, строительных и отделочных материалов.

- Ввиду этих условий все больше собственников выражают готовность строить объекты по схеме built-to-suit под конкретного арендатора с соблюдением требований клиента. Арендаторы опасаются рисков: во-первых, более высоких ставок, в сравнении с рыночным уровнем ставок на существующие объекты, во-вторых, срыва указанных сроков ввода объектов в эксплуатацию.

- Потенциальные арендаторы наряду с арендой все чаще рассматривают варианты покупки объектов.

• Со стороны арендаторов наибольшей востребованностью пользуются производственные помещения в черте города, оборудованные грузоподъемными механизмами (кран-балки грузоподъемностью от 5 тонн и выше).

• Средняя площадь блока по запросу на аренду склада составляет 1500-2000 кв.м, средняя площадь по запросу на аренду производственных площадей - 2000-3000 кв.м.

• Арендаторы формируют высокий уровень спроса на небольшие блоки площадью до 1000 кв.м в формате light industrial.

1 Знаковые события рынка

• Raven Russia приобрел складской комплекс «Гориго» общей площадью 87 000 кв.м в промышленной зоне «Горелово».

• PNK Group анонсировала строительство офисно-складского комплекса для компании Victoria Stenova площадью 9000 кв.м в индустриальном парке «Софийская-КАД». Это первая сделка в парке.

• Девелопер Nordway анонсировал старт строительства спекулятивного склада «Логопарк М-10» площадью 28 000 кв.м в Шушарах на 2018 год.

• «Севкабель» анонсировал строительство завода стоимостью 3 млрд рублей на территории индустриального парка «Марьино». Строительство планируется начать во втором полугодии 2018 года.

• Продолжает развитие фармкластер Петербурга. Так, фармацевтическая компания «Полисан» заканчивает строительство третьей очереди завода. Активность проявляют и более мелкие компании фармацевтического рынка: в 2017 году IPG.Estate закрыла сделку по покупке склада фармацевтической компанией в Приморском районе.

• Компания Fazer отложила строительство завода в Петербурге на три года. Планируемые инвестиции в проект должны были составить 14,8 млрд рублей.

• Из-за разгоревшегося корпоративного конфликта один из крупнейших интернет-ритейлеров России «Юлмарт» начал предлагать свои новые распределительные центры в продажу и аренду.

• Предприятия «серого пояса» продолжают активно выводить площади в аренду и продажу. Например, АО «ЛОМО» в 2017 году высвободило под аренду ряд производственных площадей. В течение 2017 года компания IPG.Estate успешно реализовала три сделки по аренде общей площадью 10 000 кв.м.

Ключевые сделки 2017 года

Объект	Арендатор	Площадь сделки
«Октавиан»	Alidi	15 000
Logisor Шушары (ПНК 2)	Fix Price	13 800
PNK Парк Софийская	Victoria Stenova	9 000
Nordway	Корона Авто	9 000
«Орион Логистик»	Конфиденциальный клиент	7 300
ИП «Ладоба»	н/д	4 700
Nordway	н/д	4 500

Ключевые сделки компании IPG.Estate 2017 года

Объект	Арендатор	Площадь сделки
«Магистраль» (Класс А)	Буше	2 000
«Ирмакс» (Класс А)	Конфиденциальный клиент	2 000
Конфиденциальный объект (Класс А)	Дистрибьютор сантехники	2 200
Конфиденциальный объект (Класс А)	Дистрибьютор сантехники	3 000
«Осиновая Роща» (Класс А)	Конфиденциальный клиент	2 300
ЛОМО Оптиков	Невские весы	4 900
ЛОМО Оптиков	ОДМ	2 600
Складской комплекс в Приморском районе	Фармацевтическая компания	1 500 (продажа)

Скидка на уторговывание

В настоящее время по оценкам операторов рынка вероятные скидки на торг при продаже объектов недвижимости в зависимости от местоположения и назначения колеблются в диапазоне от 5 до 30% от заявленной цены.

Согласно результатам опроса риэлторских организаций, проведенного ГУП ГУИОН (СПб) в феврале 2017 года, средние значения скидок при заключении сделок по продаже

объектов складской недвижимости составляют – 13,7 %, при аренде – 12,2%, Медианное значение скидки и для продажи, и для аренды складов составляет – 10%⁵.

Таблица 1. Состояние рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в конце февраля 2017 года по сравнению с концом ноября 2016 года²

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	99,9	100,9	98,7	99,9	99,8	97,7
Объем предложения	98,9	99,7	99,3	96,8	96,4	98,4
Объем спроса	101,4	100,5	98,8	101,3	99,1	99,0
Скидка на предложение	7,5	8,5	12,2	8,6	8,9	13,7
Количество сделок	101,9	101,6	98,4	100,3	100,4	98,1
Прогноз уровня цен на конец мая 2017 года	100,2	99,9	99,1	101,7	101,0	98,8

Таблица 3. Медиана

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Объем предложения	99,1	101,5	99,5	99,0	99,0	100,0
Объем спроса	100,5	101,0	99,0	100,0	101,0	100,0
Скидка на предложение	8,0	7,5	10,0	10,0	10,0	10,0
Количество сделок	100,0	100,0	99,0	100,0	100,0	100,0
Прогноз уровня цен на конец мая 2017 года	100,0	100,0	100,0	100,0	100,5	100,0

Согласно данным Приволжского центр методического и информационного обеспечения оценки скидка на торг (активный рынок) для производственно-складских объектов колеблется при продаже - в диапазоне от 11,6 до 16,6%, при аренде - в диапазоне от 10,0 до 15,2%⁶:

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1. Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	7,5%	17,2%
1.2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,6%	7,3%	15,9%
1.3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,6%	8,0%	17,2%
1.4. Специализированные объекты с/х назначения	16,6%	10,9%	22,4%
1.5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	7,4%	16,2%
Арендные ставки объектов			
1.1. Универсальные производственно-складские объекты	10,7%	6,4%	14,9%
1.2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,0%	6,2%	13,8%
1.3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,0%	6,9%	15,2%
1.4. Специализированные объекты с/х назначения	15,2%	9,8%	20,6%
1.5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,3%	6,3%	14,2%

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

Разброс цен на производственно-складскую недвижимость высок даже в пределах одного района, так как на цену предложения влияет множество важных ценообразующих факторы.

В результате анализа рынка производственно-складской недвижимости в Санкт-Петербурге и Ленинградской области была выделена группа факторов, существенно влияющих на стоимость недвижимости рассматриваемого сегмента рынка.

Среди ценообразующих факторов производственно-складской недвижимости можно выделить наиболее значимые, с точки зрения влияния на удельную стоимость объекта, количественные факторы.

Местоположение. В первую очередь можно выделить факторы, связанные с местоположением:

⁵ http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/446/_____2017.pdf

⁶ «Справочник оценщика недвижимости 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под.ред.Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Ниж. Новгород, 2017, стр.261

- расстояние до центральной части Санкт-Петербурга (важно, в случае возможности перепрофилирования объекта или его части);
- доступность для автотранспорта и пешеходов;
- удаленность от основных транспортных магистралей (особенно важно – для производственно-складских объектов);
- особенности локального местоположения.

Вес фактора местоположения при определении цены объекта может находиться в интервале значений 5%-40% и более. Зависит от состава рассматриваемых факторов, назначения объекта и близости подобранных аналогов по локальному местоположению.

Общая площадь объектов капитального строительства (зданий и сооружений). При продаже объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т.е. объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр. Диапазон значений фактора «общая площадь зданий» по текущим предложениям составляет от 100 до 30 000 кв. м. и выше.

Площадь земельного участка. Объекты производственно-складского назначения, имеющие земельный участок большей площади имеют большой спрос на рынке. На свободном земельном участке можно организовать стоянку для транспорта, разместить открытый склад, есть возможность маневра большегрузного транспорта и т.п. Диапазон значения фактора «Площадь участка» по текущим предложениям составляет от 300 до 50 000 кв. м. и выше.

К наиболее значимым качественным факторам относятся:

Состояние/уровень внутренней отделки производственно-складских помещений - хорошее состояние здания или проведенный в нем капитальный ремонт избавят потенциального собственника от привлечения дополнительных инвестиций в объект. Цены предложений производственно-складских зданий или встроенных помещений, находящихся в хорошем состоянии с простым уровнем отделки, выше цен предложений объектов, находящихся в удовлетворительном состоянии.

Впрочем, у производителей, как правило, нет «завышенных» требований на этот счет. Важно хорошее состояние основных конструктивных элементов и инженерных систем объекта. Отделка, внешний вид строения и т.п. для производства не так уж и существенны.

Значения фактора «Состояние/уровень внутренней отделки»

Фактор	Значения фактора			
	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Отличное
Состояние объекта	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Отличное
Уровень внутренней отделки	Неудовлетворительный	Удовлетворительный	Хороший	Отличный

Наличие и состояние инженерных сетей также играет значительную роль в формировании стоимости производственно-складского объекта. Этот фактор определяет объем необходимых капиталовложений для нормального функционирования объекта.

При этом, с точки зрения реализации производственно-складской функции, первостепенным является наличие электроснабжения. Если с водоснабжением, теплоснабжением и канализацией вопрос обеспечения еще может решиться «локальным образом», то наличие электроснабжения, очень важно. Первое, о чем спрашивают потенциальные покупатели или арендаторы - наличие необходимых мощностей по энергоресурсам.

Значения фактора «Наличие и состояние инженерных сетей»

Фактор	Значения фактора				
	Газ	Водоснабжение	Канализация	Электричество	Теплоснабжение
Наличие инженерных сетей	есть/нет	есть/нет	есть/нет	есть/нет	есть/нет
Состояние инженерных сетей	уд./неуд.	уд./неуд.	уд./неуд.	уд./неуд.	уд./неуд.

Оснащенность подъездными путями и их удобство – наиболее востребованными являются объекты, имеющие несколько удобных подъездных путей. Удобство подъездных путей оценивается по бальной системе, в зависимости от класса и уровня движения автотранспорта по улице, с которой осуществляется заезд транспорта на территорию, а также возможности временной парковки на ней.

Значения фактора «Оснащенность подъездными путями и их удобство»

Фактор	Значение фактора	
	нет	есть
Оснащенность подъездными путями		кол-во подъездов
Удобство подъездных путей		кол-во баллов

Наличие отдельного входа с улицы – не так важно для производственно-складской функции, как для торговой или офисной. Тем не менее, наличие независимого доступа несколько повышает привлекательность и цену промышленной недвижимости, так как дает большую свободу в управлении объектом, возможности частичного перепрофилирования и т.п.

В зависимости от типа производства могут быть учтены и другие ценообразующие факторы (наличие железнодорожной ветки, высота потолков, наличие кранов и т.д.).

Оптимальной высотой помещений для производства или склада считается высота от 6 до 9 метров. Приемлемы помещения высотой 5 и 4 метра. Однако меньшая высота, как правило, уже довольно «плохо» для производства и склада. Ставки аренды для таких помещений могут быть ниже на 20-30 и более процентов против помещений с оптимальной высотой.

Для производственной функции важным ценообразующим фактором в отдельных случаях может быть специализации конкретного производства. Так, для помещений пищевого производства существуют достаточно высокие требования по технологическому и специальному оборудованию, санитарно-технические регламенты и т.п., что довольно значительно повышает их стоимость или арендные ставки против цен и ставок для «обычных» производственных помещений.

Такие факторы как наличие охраны и охранной сигнализации, лифта важны, прежде всего, для небольших покупателей и арендаторов, а значит и актуальны для небольших объектов, как правило, встроенных производственно-складских помещений.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

Примеры предложений крупных объектов производственно-складского назначения в Санкт-Петербурге приведены в таблице ниже (январь - май 2018 года):

Район	Адрес	Площадь, кв.м	Цена, тыс. руб.	Цена, руб./кв.м	Источник информации
Выборгский	Тореза пр., 68	7 521	327 450	43 538	https://www.emls.ru/fullinfo/5/773096.html
Приморский	Коломяжский пр., 10	10 000	410 000	41 000	https://www.emls.ru/fullinfo/5/737670.html?utm_source=obj_street
Невский	Ванеева ул., 10	5 800	175 000	30 172	https://www.emls.ru/fullinfo/5/706259.html#photos6
Адмиралтейский	Обводного кан.наб.	18 924	700 000	36 990	https://www.emls.ru/fullinfo/5/708187.html
Фрунзенский	Нефтяная дор., 3	10 672	350 000	32 796	https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/309733
Московский	Благодатная ул.	4 167	135 000	32 397	https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/377949
Фрунзенский	Салова ул., 35	6 565	269 000	40 975	https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/333775
Фрунзенский	Салова ул., 35	6 565	210 000	31 988	https://spb.afy.ru/sankt-peterburg/kupit-prom-pomeshchenie/900305488
Приморский	Шуваловский пр., д.32	10 275	260 000	25 304	https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/315980
Фрунзенский	Волковки реки наб, 17	12 468	500 000	40 103	https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/310332
Невский	Караваевская ул.	28 615	1 300 000	45 431	https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/314346
Невский	Караваевская ул.	8 400	252 048	30 006	https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/314345

Район	Адрес	Площадь, кв.м	Цена, тыс. руб.	Цена, руб./кв.м	Источник информации
Московский	Рощинская ул.	6 377	220 000	34 500	https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/140422
Московский	Московское ш., 15а	7 558	220 000	29 108	https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/379325
Невский	м.Елизаровская	5 144	247 000	48 017	https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/354641
Выборгский	Евпаторийский пер., 7	7 196	152 000	21 123	https://spb.afy.ru/sankt-peterburg/kupit-prom-pomeshchenie/900304033
Невский	Обуховской обороны пр.	26 693	500 000	18 732	https://spb.afy.ru/sankt-peterburg/kupit-prom-pomeshchenie/900300861
Колпинсктй	Дорога на Металлострой	19 395	600 000	30 936	https://spb.afy.ru/sankt-peterburg/kupit-prom-pomeshchenie/900297508
Фрунзенский	Александровской фермы пр., 29	2 700	75 000	27 778	https://spb.afy.ru/sankt-peterburg/kupit-prom-pomeshchenie/900434111
Колпинсктй	Финляндская ул.	11 000	350 000	31 818	https://spb.afy.ru/kolpino/kupit-prom-pomeshchenie/900226917
Выборгский	6 Верхний пер., 16	4 634	145 000	31 290	https://spb.afy.ru/sankt-peterburg/kupit-prom-pomeshchenie/900184762
Фрунзенский	ул.Самойловой	10 672	350 000	32 796	https://spb.afy.ru/sankt-peterburg/kupit-prom-pomeshchenie/900246236
Невский	ул. Профессора Качалова	19 760	523 500	26 493	https://spb.afy.ru/sankt-peterburg/kupit-prom-pomeshchenie/900263186
Невский	Синопская наб.	2 705	97 000	35 860	https://spb.afy.ru/sankt-peterburg/kupit-prom-pomeshchenie/900300859
Красносельский	Волхонское шоссе. КАД	10 000	300 000	30 000	https://spb.afy.ru/sankt-peterburg/kupit-prom-pomeshchenie/900263960
Выборгский	Кушелевская дорога	1 820	75 000	41 209	https://spb.afy.ru/sankt-peterburg/kupit-prom-pomeshchenie/900263962

Согласно приведенным данным интервал значений цен предложений крупных производственно-складских объектов составляет (округленно) от 18700 до 48000 руб. за кв./м общей площади без учета скидки на торг.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»:

«12. Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.»

13. 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.

14. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.»

Таким образом, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нижеследующим критериям.

Правомочность: рассмотрение юридически разрешенных вариантов использования недвижимости, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, ограничениями на частную инициативу, экологическим нормативам законодательства и т.п.

Физическая возможность: рассмотрение физически реальных для объекта оценки способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом способов использования, которые будут давать приемлемый доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Объект оценки представляет собой объект недвижимости – отдельно стоящее производственно-офисное здание общей площадью 17 756,6 кв.м, кадастровый номер 78:36:0005354:1080, с земельным участком площадью 6 981,0 кв.м, кадастровый номер 78:36:0005354:34, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, проспект Энгельса, дом 27, литера Ш. Коэффициент застройки участка объекта оценки достаточно высок – около 70%.

На дату оценки основные конструктивные элементы и инженерные системы здания находятся в хорошем состоянии.

Учитывая наличие и характер имеющейся застройки, в данном случае анализ наиболее эффективного использования проводился для участка с имеющейся застройкой.

Правомочность

Для земельного участка, входящего в состав объекта оценки:

- категория земель - земли населенных пунктов;
- разрешенное использование - для размещения промышленных объектов.

Территория расположения участков по Генплану Санкт-Петербурга находится в зоне ПД – Зона объектов производственного и транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны.

Зона согласно Правилам землепользования и застройки Санкт-Петербурга (ПЗЗ СПб) – ТПД1_1 - многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся

районов центральной части Санкт-Петербурга и на территории с недостаточной транспортной доступностью.

Цель выделения зоны - формирование комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз не выше IV класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения, допускающими размещение ограниченного набора общественно-деловых объектов.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в данной зоне согласно ПЗЗ приведены ниже.

п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
	Основные виды разрешенного использования	
1	Коммунальное обслуживание	3.1
2	Обеспечение научной деятельности	3.9
3	Деловое управление	4.1
4	Рынки	4.3
5	Магазины	4.4
6	Обслуживание автотранспорта	4.9
7	Производственная деятельность	6.0
8	Тяжелая промышленность	6.2
9	Автомобилестроительная промышленность	6.2.1
10	Легкая промышленность	6.3
11	Фармацевтическая промышленность	6.3.1
12	Пищевая промышленность	6.4
13	Нефтехимическая промышленность	6.5
14	Строительная промышленность	6.6
15	Энергетика	6.7
16	Склады	6.9
17	Целлюлозно-бумажная промышленность	6.11
18	Железнодорожный транспорт	7.1
19	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
20	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
	Условно разрешенные виды использования	
21	Бытовое обслуживание	3.3
22	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
23	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
24	Культурное развитие	3.6
25	Религиозное использование	3.7
26	Общественное управление	3.8
27	Ветеринарное обслуживание	3.10
28	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
29	Общественное питание	4.6
30	Гостиничное обслуживание	4.7
31	Объекты придорожного сервиса	4.9.1
32	Спорт	5.1
33	Причалы для маломерных судов	5.4
34	Связь	6.8
35	Автомобильный транспорт	7.2
36	Водный транспорт	7.3
37	Трубопроводный транспорт	7.5

Таким образом, с учетом критерия правомочности из дальнейшего анализа исключаются варианты использования объекта, связанные с жилой функцией (за исключением гостиницы), а также под промышленные объекты выше IV класса опасности, с высокими уровнями шума и загрязнения.

Физическая возможность

Местоположение и конструктивные особенности имеющегося объекта капитального строительства, предполагают физически возможное использования объекта под производственно-складскую (с ограничениями), офисную, торговую и гостиничную (условно разрешенное использование) функции.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Расположение объекта внутри промышленной территории исключают финансово оправданные варианты его использования под торговую функцию или в качестве гостиницы.

Объект капитального строительства объекта оценки представляет собой специально спроектированное и построенное, а также относительно недавно реконструированное производственно-офисное здание с преобладанием производственно-складской функции. До последнего времени промышленные площади здания использовались преимущественно под «чистое» производство.

Принимая во внимание местоположение объекта (отсутствие отдельного входа с улицы), а также конструктивные особенности имеющегося здания (высота помещений в производственно-складской части), кардинальная реконструкция объекта с его перепрофилированием исключительно под офисную функцию с точки зрения критериев финансовой оправданности и максимальной эффективности не оправдана.

Таким образом, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование по назначению – в качестве здания производственно-складского назначения с офисно-бытовым блоком.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных с помощью применения различных подходов, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается, исходя из того, какой подход(ы) наиболее соответствует оцениваемому объекту.

Сравнительный подход

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

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

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки». (ФСО №1).

Согласно п.22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»:

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

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) 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».

В данном случае объектом оценки является объект недвижимости - здание с земельным участком производственно-складского назначения. На основании проведенного анализа рынка производственно-складской недвижимости региона оценщик смог подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами предложений. Таким образом, в данном случае, отсутствуют обстоятельства для отказа от применения сравнительного подхода.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости сравнительным подходом могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

В рамках настоящего отчета при применении сравнительного подхода оценщик использовал сочетание методов относительного сравнительного анализа, метода экспертных оценок, метода количественных корректировок.

Доходный подход

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода». (ФСО №1).

Согласно п.23 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Объект оценки находится в пригодном для эксплуатации состоянии, способен генерировать потоки доходов. Таким образом, в данном случае, отсутствуют основания для отказа от применения доходного подхода.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения.

В рамках настоящего отчета при применении доходного подхода оценщик принял решение использовать метод прямой капитализации по следующим причинам:

- помещения объекта оценки пригодны к эксплуатации в текущем состоянии;
- текущее функциональное использование помещений соответствует наиболее эффективному использованию;
- существенных изменений арендных ставок по производственно-складской и офисной недвижимости в ближайшей перспективе операторами рынка не прогнозируются;
- прогнозирование динамики потока дохода на среднесрочную перспективу в текущих рыночных условиях имеет низкую степень достоверности.

Затратный подход

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки». (ФСО №1).

Согласно п.24 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

В данном случае достоверность затратного подхода сомнительна по следующим обстоятельствам.

1. Недостатком данных по продаже и аренде сопоставимых земельных участков.

2. Объект капитального строительства объекта оценки представляет относительно недавно реконструированное под «чистое» производство здание постройки 1970-1979 годов.

В распоряжении оценщика не имеется проектно-сметной документации на реконструкцию здания, а также какой-либо иной документации, позволяющей определить конструктивные и технологические особенности, обусловленные его специализацией. А значит, отсутствуют возможности корректного определения затрат на создание данного объекта капитального строительства.

3. В условиях экономического кризиса возникают объективные трудности с определением размера экономического (внешнего) устаревания.

Учитывая сказанное, оценщик счел целесообразным отказаться в данном случае от применения затратного подхода.

11.2. Расчет стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода

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

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности. Подбор сопоставимых объектов.
2. Определение единиц и элементов сравнения.
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.
4. Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Анализ рынка и подбор объектов сравнения

На первом этапе исследования оценщиком была собрана и проанализирована доступная рыночная информация по предложениям о продаже производственно-складских комплексов, сопоставимых с оцениваемым.

При этом оценщик максимально возможно использовал весь объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах. В качестве источников информации были использованы данные, представленные на сайтах операторов и агентств, специализирующихся или широко представленных на рассматриваемом сегменте рынка.

При выборе аналогов, прежде всего, учитывалось их сопоставимость с объектом исследования по основным ценообразующим факторам:

1. Отбирались аналоги, представляющие собой производственно-складские здания и комплексы, построенные или реконструированные в 2000-х годах, в хорошем состоянии с офисным блоком.
2. Площадь аналогов - не менее 3000 кв.м.
3. Отбирались аналоги, расположенные в Выборгском районе или других «спальных» районах Петербурга, по-возможности, расположенные на относительно небольшом удалении от центральной части города.

Краткое описание объектов-аналогов приведено ниже в Таблице 11.2.1. Ссылки на источники информации с предложениями по продаже объектов сравнения приведены в Приложении №2.

Таблица 11.2.1.

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации	https://spb.afy.ru/sankt-peterburg/kupit-prom-pomeshchenie/900184762	https://www.emls.ru/fullinfo/5/773096.html	https://www.emls.ru/fullinfo/5/737670.html?utm_source=obj_street	https://www.emls.ru/fullinfo/5/763401.html	https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/310332
Тип объекта	ОСЗ с ЗУ	ОСЗ с ЗУ	комплекс ОСЗ с ЗУ	ОСЗ с ЗУ	комплекс ОСЗ с ЗУ
Тип сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Передаваемые права на ОКС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Передаваемые права на участок	аренда 49 лет	собственность	собственность	собственность	аренда до 2046 г.
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия сделки	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Сделка/предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Дата сделки	май.18	май.18	май.18	май.18	май.18
Район	Выборгский	Выборгский	Приморский	Адмиралтейский	Фрунзенский
Местоположение	6 Верхний пер., 16	Тореза пр., 68	Коломяжский пр., 10	Обводного кан.наб.	Волковки реки наб., 17
Назначение	складской комплекс, офисы	производство, склад, АБК	производство, склад, офисы	производство, склад, офисы	производство, склад, офисы
Существующее использование	по назначению	по назначению	по назначению	по назначению	по назначению
Кол-во этажей	1-3	4	1, (адм.-3)	1-2 (адм.-4)	1, (адм.-2-3)
Преобладающая высота произв.помещений	7,5	5,5	7	10	9,75
Год постройки, кап ремонта	2006	конец 1980-х (КР - 2000-е)	КР 2000-е	2007	конец 1980-х (КР - 2000-е)
Состояние объекта (ОКС)	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Инженерные коммуникации	электричество, ХВС, канализация, отопление	электричество, ХВС, канализация, отопление	электричество, ХВС, канализация, отопление	электричество, ХВС, канализация, отопление	электричество, ХВС, канализация, отопление
Площадь зем.участка	3 600,0	2 256,3	10 000,0	20 602,0	27 988,0
Коэф-т застройки	64,8%	83,3%	80,7%	81,5%	41,7%
Площадь офисного блока, кв.м	750,0	1 500,0	2 800,0	4 888,0	2 784,0
Доля офисного блока	16,2%	19,9%	28,0%	25,8%	22,3%
Подъездные пути	авто - асфальт	авто - асфальт	авто - асфальт	авто - асфальт	авто - асфальт
Тип входа	отдельный с улицы	отдельный с улицы	отдельный с улицы	через проходную	отдельный с улицы
Площадь ОКС (зданий), кв.м	4 634,0	7 521,0	10 000,0	18 924,0	12 468,0
Цена предложения с НДС, т.р.	145 000,0	317 066,0	410 000,0	700 000,0	500 000,0
Цена, руб./кв.м	31 290,5	42 157,4	41 000,0	36 990,1	40 102,7

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения объектов была выбрана стоимость одного квадратного метра площади объектов (зданий и сооружений) как наиболее применяемая в настоящее время на исследуемом рынке.

Выбор элементов сравнения и проведение корректировок

Объекты сравнения имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

I группа – последовательные корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату.

Последовательные корректировки:

- права на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия сделки,
- условия рынка.

II группа – независимые корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения суммы указанных корректировок к результату, полученному после корректировок I группы.

Независимые корректировки:

- местоположение;
- вид использования;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- компоненты, не связанные с недвижимостью.

В результате проведения корректировок 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.

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

Последовательные корректировки (первой группы)

Объем передаваемых прав. Данная корректировка учитывает разницу в юридическом статусе оцениваемого объекта и сопоставимого.

По всем объектам-аналогам, также, как и по объекту оценки, передается право собственности на объекты капитального строительства. Корректировка не требуется.

По большинству объектов-аналогов, также, как и по объекту оценки, передается право собственности на земельный участок.

По аналогам №1 и №5 на весь участок оформлено право долгосрочной аренды.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости 2017. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», под.ред.Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Ниж. Новгород, 2017.» (стр.169) отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности составляет – «0,84», т.е. корректировка по, собственно, земельным участкам составит около 16%.

Учитывая, что удельная стоимость земли в общей стоимости объектов недвижимости индустриального назначения составляет, как правило, не более 30 процентов, в данном случае корректировка на объем передаваемых прав на земельный участок принята в размере «+5%» (долгосрочная аренда/собственность).

Условия финансирования. Условия финансирования по оцениваемому объекту и объектам-аналогам типичны для рынка недвижимости региона - объекты продаются путем публичной оферты, финансирование производится за счет собственных средств и в денежных средствах. Корректировки не проводились.

Условия сделки. Условия сделки по всем объектам-аналогам вполне обычные – объекты выставлены на продажу на открытый рынок. Согласно заданию на оценку определяется рыночная стоимость объекта оценки, что также предполагает позиционирование на открытом рынке. Корректировки не проводились.

Условия рынка (время продажи и тип сделки). Все объекты-аналоги представляют собой объекты, выставленные на продажу относительно недавно, поэтому корректировка на время продажи не проводилась.

Поскольку рассматриваемые аналоги, представляют собой объекты, выставленные в реестр на продажу, оценщик провел корректировку на тип сделки (*корректировка на предложение*). Как правило, при закрытии сделок купли-продажи недвижимости возможно некоторое снижение платежа (в результате торга).

В данном случае, корректировка на предложение принята с использованием данных «Справочника оценщика недвижимости 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под.ред.Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Ниж. Новгород, 2017 (далее в настоящем разделе - «Справочник оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход», под.ред.Лейфера Л.А.):

Таблица 11.2.2.

Скидка на торг (активный рынок)	Среднее значение
<i>Цены предложений объектов</i>	
1.1. Универсальные производственно-складские объекты	12,4%

1.2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,6%
1.3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,6%
1.4. Специализированные объекты с/х назначения	16,6%
1.5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход», под ред. Лейфера Л.А., стр.261

Поскольку принятые объекты-аналоги можно отнести к классу универсальных производственно-складских объектов, скидка на предложения принята в размере 12,4% от заявленной продавцом цены.

После внесения корректировок по последовательным элементам сравнения была определена базовая цена для каждого из объектов-аналогов, которая использовалась в качестве основы для проведения дальнейших расчетов.

Проведенные корректировки по первой группе элементов сравнения представлены в таблице ниже:

Таблица 11.2.3.

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена, руб./кв.м	31 290,5	42 157,4	41 000,0	36 990,1	40 102,7
Передаваемые права на участок	аренда 49 лет	собственность	собственность	собственность	аренда до 2046 г.
Корректировка	5,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,0%
Цена с корр-кой, руб./кв.м	32 855,0	42 157,4	41 000,0	36 990,1	42 107,8
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	0%	0%	0%	0%	0%
Цена с корр-кой, руб./кв.м	32 855,0	42 157,4	41 000,0	36 990,1	42 107,8
Условия сделки	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка	0%	0%	0%	0%	0%
Цена с корр-кой, руб./кв.м	32 855,0	42 157,4	41 000,0	36 990,1	42 107,8
Условия рынка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	-12,4%	-12,4%	-12,4%	-12,4%	-12,4%
Цена с корр-кой, руб./кв.м	28 781,0	36 929,9	35 916,0	32 403,3	36 886,4

Источник: Расчеты оценщика

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Вторая группа элементов сравнения характеризует сам объект, и корректировки по нему проводятся на независимой основе (физические, экономические характеристики самого объекта). Все элементы сравнения являются ценообразующими факторами. По этим признакам проводятся корректировки.

В результате анализа имеющейся информации в данном случае были определены следующие основные ценообразующие факторы (элементы сравнения): местоположение объекта, доля офисного блока, наличие и размер прилегающего свободного участка, тип входа, площадь объекта (здания, комплекса строений).

Остальные существенные для оценки факторы в данном случае идентичны или близки для всех объектов сравнения и объекта оценки.

Корректировка на местоположение

Согласно проведенному анализу профильного рынка (см. раздел 9.3.) и, учитывая особенности местоположения, при сравнении объектов по данному критерию рассматриваются такие факторы как: доступность для автотранспорта и пешеходов, удаленность от центральной части Петербурга (важный фактор для возможного перепрофилирования объекта в среднесрочной перспективе), особенности локального местоположения и т.п.

В данном случае, учитывая многогранность ценообразующего фактора, корректировка на местоположение определялась путем экспертного опроса практикующих оценщиков (список экспертов приведен в разделе 4.4.). Экспертам предлагалось оценить местоположение объектов-аналогов относительно объекта оценки. В таблице ниже приведены результаты экспертных оценок и расчет корректировки на местоположение:

Таблица 11.2.4.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Район	Выборгский	Выборгский	Выборгский	Приморский	Адмиралтейский	Фрунзенский
Местоположение	Энгельса пр., 27	6 Верхний пер., 16	Тореза пр., 68	Коломяжский пр., 10	Обводного кан.наб.	Волковки реки наб., 17
Расстояние до метро	м."Удельная", ок.1,6 км	м."Парнас", ок.3 км	м."Удельная", ок.1,7 км	м."Пионерская", ок.1 км	м."Балтийская", ок.0,4 км	м."Волковская", ок.1,5 км
Окружение	пром.предприятие, вокруг жилые кварталы	промзона	пром.предприятие, вокруг жилые кварталы	пром.предприятие	промзона, жилье	промзона
Оценка относительно ОО		существенно хуже: пром.окружение, дальше от метро	в одном квартале, сопоставимо	несколько хуже: пром.окружение	лучше: ближе к метро и центру СПб	сопоставимо: ближе к центру СПб, но пром.зона
Эксперт 1		25,0%	0,0%	5,0%	-5,0%	0,0%
Эксперт 2		25,0%	0,0%	0,0%	-15,0%	0,0%
Эксперт 3		20,0%	0,0%	0,0%	-10,0%	0,0%
Корректировка		23,3%	0,0%	1,7%	-10,0%	0,0%

Источник: Экспертные оценки, расчеты оценщика

Корректировка на размер офисного блока

Корректировка определялась с использованием данных «Справочника оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход», под.ред.Лейфера Л.А. В таблицах ниже приведены данные Справочника:

Таблица 11.2.5.

цены производственно-складских объектов		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1	0,66	0,81
	АО часть	<u>1,51</u>	1	1,22
	бытовая часть	1,23	0,82	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход», под.ред.Лейфера Л.А., стр.248

Расчет корректировок по данному фактору с использованием указанных выше данных Справочника приведен в таблице ниже:

Таблица 11.2.6.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Доля офисного блока	12,2%	16,2%	19,9%	28,0%	25,8%	22,3%
Доля офисного блока объекта оценки +/- доле аналога		-3,98%	-7,74%	-15,79%	-13,62%	-10,12%
Превышение удельной цены административной части по отношению к удельной цене производственно-складской части		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Корректировка		-2,0%	-3,9%	-8,1%	-6,9%	-5,2%

Корректировка на размер прилегающего участка

Корректировка на размер прилегающего участка определялась путем экспертного опроса практикующих оценщиков. Расчет размера корректировки приведен в таблице ниже:

Таблица 11.2.7.

Показатель	Эксперт 1	Эксперт 2	Эксперт 3	Размер корректировки
коэффициент застройки до 50%	-7,5%	-5,0%	-5,0%	-5,8%
коэффициент застройки свыше 50 %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Принятые корректировки по данному фактору приведены в расчетной таблице по определению стоимости объекта оценки.

Корректировка на тип входа

Корректировка определялась с использованием данных «Справочника оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход», под.ред.Лейфера Л.А. В таблице ниже приведены данные Справочника и расчет корректировок по этим данным:

Таблица 11.2.8.

Коэффициент	Среднее	Корректировка
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,87	-13,0%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход»,
под.ред.Лейфера Л.А., стр.147; расчеты оценщика

Принятые корректировки по данному фактору приведены в расчетной таблице по определению стоимости объекта оценки.

Корректировка на площадь объектов

Корректировка на масштаб (площадь) объектов определены на основании данных «Справочника оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход» под.ред.Лейфера Л.А. Согласно данным Справочника (стр.159) действие эффекта масштаба при продаже объектов производственно-складского назначения подчиняется следующей зависимости (среднее значение интервала):

$$y = 1.6793 x^{-0,111}$$

Поправка на эффект масштаба для объекта к ценам аналогов рассчитывается по формуле:

$$(Y_{\text{оц}} / Y_{\text{ан}} - 1) * 100\%$$

В таблице ниже приведен расчет корректировок по данному фактору:

Таблица 11.2.9.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь объекта, кв.м	17 765,60	4 634,00	7 521,00	10 000,00	18 924,00	12 468,00
Коэффициент	0,567	0,658	0,624	0,604	0,563	0,590
Корректировка		-13,9%	-9,1%	-6,2%	0,7%	-3,9%

Источник: расчеты оценщика

Проведенные корректировки по второй группе элементов сравнения и итоговый расчет стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода представлены в таблице ниже:

Таблица 11.2.10.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Базовая цена, руб./кв.м		28 781,0	36 929,9	35 916,0	32 403,3	36 886,4
Местоположение	Энгельса пр., 27	6 Верхний пер., 16	Тореза пр., 68	Коломяжский пр., 10	Обводного кан.наб.	Волковки реки наб., 17
Корректировка		23,3%	0,0%	1,7%	-10,0%	0,0%
Доля офисного блока	12,2%	16,2%	19,9%	28,0%	25,8%	22,3%
Корректировка		-2,0%	-3,9%	-8,1%	-6,9%	-5,2%
Площадь участка, кв.м	6 981,0	3 600,0	2 256,3	10 000,0	20 602,0	27 988,0
Коэфф-т застройки	70,4%	64,8%	83,3%	80,7%	81,5%	41,7%
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-5,8%
Тип входа	через проходную	отдельный с улицы	отдельный с улицы	отдельный с улицы	через проходную	отдельный с улицы
Корректировка		-13,0%	-13,0%	-13,0%	0,0%	-13,0%
Площадь объекта (ОКС), кв.м	17 765,6	4 634,0	7 521,0	10 000,0	18 924,0	12 468,0
Корректировка		-13,9%	-9,1%	-6,2%	0,7%	-3,9%
Суммарная корректировка		-5,6%	-26,0%	-25,6%	-16,2%	-27,9%
Итоговая цена с корр-кой, руб./кв.м		27 182,7	27 311,0	26 733,0	27 139,6	26 613,4
∑ корректировок, руб.		1 598,3	9 619,0	9 183,0	5 263,7	10 273,0
Общая ∑ корректировок, руб.		35 936,9				
Весовой коэффициент		0,24	0,18	0,19	0,21	0,18
Стоимость объекта, руб./кв.м		27 011,7				
Площадь объекта, кв.м		17 765,6				
Стоимость объекта оценки с НДС, руб.		479 878 370				
Стоимость объекта с НДС (округленно), руб.		479 880 000				
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.		28 891 845,84				
Стоимость объекта капитального строительства (с НДС), руб.		450 988 154,16				
Стоимость объекта капитального строительства (без НДС), руб.		382 193 350,98				
Стоимость единого объекта недвижимости (без НДС), руб.		411 085 196,82				
Стоимость объекта оценки без НДС (округленно), руб.		411 090 000				

Таким образом, согласно проведенным расчетам рыночная стоимость объекта оценки, определенная с использованием сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки без учета НДС округленно составляет **411 090 000** рублей.

11.3. Расчет стоимости объекта оценки с применением доходного подхода

Расчеты рыночной стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода проведены с применением метода прямой капитализации.

Алгоритм расчета стоимости методом прямой капитализации

- Определяется размер чистого операционного дохода за один год, следующий за действительной датой оценки.
- Определяется величина ставки капитализации – R.
- Чистый операционный доход за один год делится на общую ставку капитализации R с тем, чтобы в качестве результата деления получить текущую стоимость оцениваемого объекта V.

11.3.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Чистый операционный доход - рассчитывается как разность действительного валового дохода и операционных расходов.

Действительный валовый доход определяется как разность потенциального валового дохода и потерь на незанятость и неуплату.

Таким образом, для определения чистого операционного дохода выполняется следующая последовательность действий:

- 1) Определяется потенциальный валовый доход (ПВД).
- 2) Определяются потери на незанятость и неуплату.
- 3) Рассчитывается действительный валовый доход (ДВД).
- 4) Определяются операционные расходы.
- 5) Рассчитывается чистый операционный доход (ЧОД).

Потенциальный валовый доход

Потенциальный валовой доход - общий доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости ее площадей без учета всех потерь и расходов. Включает арендную плату (доход) со всех площадей.

Определение рыночной ставки аренды

а) Рыночная ставка аренды для помещений первого этажа производственно-складской части объекта оценки

Для целей настоящей оценки, оценщик произвел расчет арендной ставки методом сравнительного анализа продаж (сравнительный подход).

Сравнительный подход основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу (аренду). Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности. Подбор сопоставимых объектов.
2. Определение единиц и элементов сравнения.
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен (ставок аренды) или исключения из списка сравнимых.
4. Приведение ряда показателей стоимости (ставок аренды) сравнимых объектов к

одному или к диапазону рыночной стоимости (ставок аренды) исследуемого объекта.

Анализ рынка недвижимости и подбор объектов-аналогов

Для целей настоящей оценки была проанализирована информация о ряде публичных оферт по сдаче в аренду производственно-складских помещений, сопоставимых с оцениваемым. При этом оценщик максимально возможно использовал весь объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах. В качестве источников информации были использованы данные, представленные на сайтах операторов и агентств, специализирующихся или широко представленных на рассматриваемом сегменте рынка.

При выборе аналогов, прежде всего, учитывалось их сопоставимость с объектом исследования по основным ценообразующим факторам:

- отбирались отапливаемые производственно-складские помещения в хорошем состоянии в Выборгском районе Санкт-Петербурга;
- высота потолка от 6 метров;
- площадь аренды от 300 до 600 кв.м.

Краткое описание объектов-аналогов приведено ниже в Таблице 11.3.1.1. Ссылки на источники информации с предложениями по аренде объектов сравнения приведены в Приложении №2.

Таблица 11.3.1.1.

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_teplo_go_sklada_300_m_1032124945	https://www.emls.ru/fulinfo/5/762794.html	https://www.emls.ru/fulinfo/5/700001235.html	https://www.emls.ru/fulinfo/5/773774.html	https://www.emls.ru/fulinfo/5/757354.html
Дата сделки	май.18	май.18	май.18	май.18	май.18
Тип объекта	встр.помещение	встр.помещение	встр.помещение	встр.помещение	встр.помещение
Район	Выборгский	Выборгский	Выборгский	Выборгский	Выборгский
Местоположение	Верхний 8 пер., 4	Верхний 8 пер., 4	Энгельса пр.	Смолячкова ул., 4	Выборская наб.
Вход	отдельный с улицы	отдельный с улицы	через проходную	через проходную	через проходную
Назначение	производство-склад	производство-склад	производство-склад	производство-склад	производство-склад
Состояние помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж	1	2	1	4	1
Высота потолков	7,5	7,5	6	6	8
Инженерные коммуникации	все необходимые, вкл.отопление	все необходимые, вкл.отопление	все необходимые, вкл.отопление	все необходимые, вкл.отопление	все необходимые, вкл.отопление
Подъездные пути	авто	авто	авто	авто	авто
Коммунальные услуги	отопление включено	отопление включено	отопление включено	отопление включено	отопление включено
Площадь аренды, кв.м	300	300	367	400	600
Ставка аренды с НДС, руб./кв.м в мес.	500,0	450,0	400,0	450,0	430,0
Ставка аренды без НДС, руб./кв.м в мес.	423,7	381,4	339,0	381,4	364,4

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения используется ставка аренды за один квадратный метр арендной площади в месяц. В процессе оценки ставки аренды объектов сравнения приводятся к ставке аренды для оцениваемого объекта через систему корректировок.

Выбор элементов сравнения

В результате анализа имеющейся информации были определены основные ценообразующие факторы (элементы сравнения), которые для проведения корректировок оценщик разделил на следующие группы:

1 группа элементов сравнения, по которым корректировки проводятся последовательно: передаваемые права, условия финансирования, условия сделки, условия рынка.

2 группа элементов сравнения, по которым корректировки проводятся непосредственно: местоположение, занимаемый этаж, тип входа, площадь аренды.

Проведение корректировок по элементам сравнения

Произведенные корректировки по элементам сравнения сделаны на основе анализа рыночной информации о реальных сделках и предложениях и профессионального опыта оценщика. Расчет рыночной ставки аренды приведен после комментариев к корректировкам.

Комментарии к корректировкам по первой группе элементов сравнения

Объем передаваемых прав. Для всех объектов-аналогов в качестве предмета сделки выступало право пользования (аренда). Так как в случае объекта оценки также предполагается передача прав аренды, корректировка на объем передаваемых прав не проводилась.

Условия финансирования. Условия финансирования по объектам-аналогам и объекту оценки - типичные для регионального рынка коммерческой недвижимости, объекты сдаются в аренду путем публичной оферты. Корректировка на условия финансирования не проводилась.

Условия сделки. Условия сделки по всем объектам-аналогам вполне обычные – объекты выставлены на открытый рынок. Согласно заданию на оценку определяется рыночная стоимость объекта оценки, что также предполагает позиционирование на открытом рынке. Корректировка не проводилась.

Корректировка на рыночные условия (дату сделки, тип сделки). Объекты-аналоги являются недавно выставленными в реестр на сдачу в аренду объектами. Корректировка на дату не проводилась.

Поскольку рассматриваемые аналоги, представляют собой объекты, выставленные в реестр на сдачу в аренду, оценщик провел корректировку на тип сделки.

Корректировка на тип сделки обычно определяется на основе информации о средних различиях в величинах ставок предложения и реальных сделок (скидка на торг). Как правило, при закрытии сделок аренды недвижимости возможно некоторое снижение платежа (в результате торга).

В данном случае, корректировка на предложение принята с использованием данных «Справочника оценщика недвижимости 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под.ред.Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Ниж. Новгород, 2017 (далее в настоящем разделе - «Справочник оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход», под.ред.Лейфера Л.А.):

Таблица 11.3.1.2.

Скидка на торг (активный рынок)	Среднее значение
Арендные ставки объектов	
1.1. Универсальные производственно-складские объекты	10,7%
1.2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,0%
1.3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,0%
1.4. Специализированные объекты с/х назначения	15,2%
1.5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,3%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход», под.ред.Лейфера Л.А., стр.261

Таким образом, скидка на предложение принята в размере 10,7% от заявленной арендной ставки.

Комментарии к корректировкам по второй группе элементов сравнения

Оценщик не проводил корректировок по характеристикам, которые в общем и целом сопоставимы как для объекта оценки, так и для объектов-аналогов.

Ниже приведены комментарии к содержанию рассматриваемых в анализе элементов сравнения.

Корректировка на местоположение

Согласно проведенному анализу профильного рынка (см. раздел 9.3.) и, учитывая особенности местоположения, при сравнении объектов по данному критерию рассматриваются такие факторы как: доступность для автотранспорта и пешеходов, особенности локального местоположения и т.п.

В данном случае, учитывая многогранность ценообразующего фактора, корректировка на местоположение определялась путем экспертного опроса практикующих оценщиков (список экспертов приведен в разделе 4.4.). Экспертам предлагалось оценить местоположение объектов-аналогов относительно объекта оценки. В таблице ниже приведены результаты экспертных оценок и расчет корректировки на местоположение:

Таблица 11.3.1.3.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Район	Выборгский	Выборгский	Выборгский	Выборгский	Выборгский	Выборгский
Местоположение	Энгельса пр., 27	Верхний 8 пер., 4	Верхний 8 пер., 4	Энгельса пр.	Смолячкова ул., 4	Выборгская наб.
Расстояние до метро	м."Удельная", ок.1,6 км	м."Парнас", ок.2,3 км	м."Парнас", ок.2,3 км	м."Удельная", ок.3,4 км	м."Выборгская", ок.0,6 км	м."Выборгская", ок.1,2 км
Окружение	пром.предприятия, вокруг жилые кварталы	промзона	промзона	промышленное, жилое	промышленное, жилое	промышленное, жилое
Расстояние до магистралей	КАД - ок.10 км	КАД - ок.0,5 км	КАД - ок.0,5 км	КАД - ок.0,7 км	КАД - ок.15 км	КАД - ок.15 км
Оценка относительно ОО		несколько хуже: существенно дальше от метро, но ближе к КАД	несколько хуже: существенно дальше от метро, но ближе к КАД	несколько хуже: дальше от метро	сопоставимо	сопоставимо
Эксперт 1		10,0%	10,0%	5,0%	0,0%	0,0%
Эксперт 2		10,0%	10,0%	5,0%	0,0%	0,0%
Эксперт 3		5,0%	5,0%	5,0%	0,0%	0,0%
Корректировка		8,3%	8,3%	5,0%	0,0%	0,0%

Источник: Экспертные оценки, расчеты оценщика

Корректировка на тип входа

Корректировка определялась с использованием данных «Справочника оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход», под.ред.Лейфера Л.А. В таблице ниже приведены данные Справочника и расчет корректировок по этим данным:

Таблица 11.3.1.4.

Коэффициент	Среднее	Корректировка
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,87	-13,0%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход», под.ред.Лейфера Л.А., стр.147

Принятые корректировки по данному фактору приведены в расчетной таблице по определению рыночной ставки аренды.

Корректировка на этаж расположения

Корректировка определялась с использованием данных «Справочника оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход», под.ред.Лейфера Л.А. В таблице ниже приведены данные Справочника и расчет корректировок по этим данным:

Таблица 11.3.1.5.

Коэффициент	Среднее	Корректировка	Обратная корректировка
Отношение удельной ставки аренды объекта на 2 этаже и выше к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,90	-10,0%	11,1%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход», под.ред.Лейфера Л.А., стр.178

Принятые корректировки по данному фактору приведены в расчетной таблице по определению рыночной ставки аренды.

Корректировка на площадь объектов

Корректировка на масштаб (площадь) объектов аренды определены на основании данных «Справочника оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход» под.ред.Лейфера Л.А. Согласно данным Справочника (стр.159) действие эффекта масштаба

при аренде объектов производственно-складского назначения подчиняется следующей зависимости (среднее значение интервала):

$$y = 1.6793 x^{-0,111}$$

Поправка на эффект масштаба для объекта к ставкам аналогов рассчитывается по формуле:

$$(Y_{\text{оц}} / Y_{\text{ан}} - 1) * 100\%$$

В таблице ниже приведен расчет корректировок по данному фактору:

Таблица 11.3.1.6.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Площадь объекта, кв.м	300,0*	300,0	300,0	367,0	400,0	600,0	300,0
Коэффициент	0,892	0,892	0,892	0,872	0,864	0,826	0,892
Корректировка		0,0%	0,0%	2,3%	3,2%	8,0%	

Источник: расчеты оценщика

* Комментарии к таблице.

В данном случае предполагается, что производственно-складские помещения объекта оценки сдаются в аренду блоками от 300 кв.м.

Итоговая величина ставки арендной платы была получена как среднее значение откорректированных ставок арендной платы объектов-аналогов. Расчет ставки для помещений первого этажа производственно-складской части объекта оценки приведен ниже в таблице.

Таблица 11.3.1.7.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Ставка аренды без НДС, руб./кв.м в мес.		423,7	381,4	339,0	381,4	364,4
Корректировка по 1-й группе элементов сравнения						
Ставка аренды, руб./кв.м/мес.		423,7	381,4	339,0	381,4	364,4
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	-	-10,70%	-10,70%	-10,70%	-10,70%	-10,70%
Скорректированная ставка, руб./кв.м/мес.		378,4	340,6	302,7	340,6	325,4
Корректировка по 2-й группе элементов сравнения						
Базовая ставка, руб./кв.м/мес.		378,4	340,6	302,7	340,6	325,4
Местоположение	Энгельса пр., 27	Верхний 8 пер., 4	Верхний 8 пер., 4	Энгельса пр.	Смолячкова ул., 4	Выборская наб.
Корректировка, %		8,3%	8,3%	5,0%	0,0%	0,0%
Этаж	1	1	2	1	4	1
Корректировка, %		0,0%	11,1%	0,0%	11,1%	0,0%
Вход	через проходную	отдельный с улицы	отдельный с улицы	через проходную	через проходную	через проходную
Корректировка, %		-13,0%	-13,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Площадь аренды, кв.м	300,0	300	300	367	400	600
Корректировка, %		0,0%	0,0%	2,3%	3,2%	8,0%
Суммарная корректировка		-4,7%	6,4%	18,4%	3,2%	8,0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м/мес.		360,7	362,5	358,3	351,6	351,4
Ставка аренды, руб./кв.м/мес.		356,92				
Ставка аренды без НДС округленно, руб./кв.м/мес.		357,0				

б) Рыночная ставка аренды для помещений второго-пятого этажей производственно-складской части объекта оценки

Корректировки на этаж расположения для производственно-складских помещений на втором-пятом этажах объекта оценки определялись с использованием данных «Справочника оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход», под ред. Лейфера Л.А. В таблицах ниже приведены данные Справочника, необходимые для проведения корректировок:

Таблица 11.3.1.8.

Коэффициент	Среднее
Отношение удельной ставки аренды объекта на 2 этаже и выше к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,90

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход», под ред. Лейфера Л.А., стр.178

Расчет рыночной ставки аренды для производственно-складских помещений на втором-пятом этажах объекта оценки с использованием указанных выше корректировок приведен в таблице ниже:

Таблица 11.3.1.9.

Показатель	Значение
Ставка аренды для производственно-складских помещений на первом этаже, руб./кв.м/г.	357,0
Отношение удельной ставки аренды объекта на 2 этаже и выше к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,9
Ставка аренды для производственно-складских помещений на втором этаже и выше, руб./кв.м/г.	321,3
Ставка аренды для производственно-складских помещений на втором этаже и выше (округленно), руб./кв.м/г.	321,0

в) Рыночная ставка аренды для офисных помещений объекта оценки

Корректировки на функциональное назначение для офисных помещений объекта оценки определялись с использованием данных «Справочника оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход», под.ред.Лейфера Л.А. В таблице ниже приведены данные Справочника, необходимые для проведения корректировок:

Таблица 11.3.1.10.

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1	0,66	0,81
	АО часть	<u>1,51</u>	1	1,22
	бытовая часть	1,23	0,82	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход», под.ред.Лейфера Л.А., стр.248

Расчет рыночной ставки аренды для офисных помещений объекта оценки с использованием указанных выше корректировок приведен в таблице ниже:

Таблица 11.3.1.11.

Показатель	Значение
Ставка аренды для производственно-складских помещений на первом этаже, руб./кв.м/г.	357,0
Отношение удельной ставки аренды офисных помещений объекта к удельной ставке аренды производственно-складских помещений этого же объекта	1,51
Ставка аренды для офисных помещений, руб./кв.м/г.	539,1
Ставка аренды для офисных помещений (округленно), руб./кв.м/г.	539,0

Расчет потенциального валового дохода

Расчет потенциального валового дохода на основании полученных выше значений ставок арендной платы для помещений объекта оценки приведен в таблице ниже:

Таблица 11.3.1.12.

Показатели	Производственно-складские помещения на 1-м этаже	Производственно-складские помещения на 2-м этаже и выше	Офисные помещения	Итого
Общая площадь, кв.м	4 353,0	11 244,1	2 168,5	17 765,6
Рыночная ставка аренды, руб./кв.м/мес.	357,0	321,0	539,0	
Рыночная ставка аренды, руб./кв.м/г.	4 284,0	3 852,0	6 468,0	
Потенциальный валовой доход за год (ПВД), руб./г.	18 648 252,0	43 312 273,2	14 025 858,0	75 986 383
Итого ПВД по объекту оценки, руб./г.	75 986 383			

Потери на незанятость и неуплату

Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов, неуплаты арендной платы и проведения ремонтных работ. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Потери от неплатежей в данном случае не предусматриваются, поскольку на профильном рынке, как правило, применяется практика авансовых платежей.

Потери от недозагрузки определялись с использованием данных «Справочника оценщика недвижимости 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы

объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Ниж. Новгород, 2017. В таблице ниже приведены данные Справочника по значениям процента недозагрузки при сдаче в аренду (активный рынок):

Таблица 11.3.1.13.

Класс объектов	Среднее значение
1.1. Универсальные производственно-складские объекты	13,7%
1.2. Специализированные высококлассные складские объекты	13,1%
1.3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,9%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2017...», под ред. Лейфера Л.А., стр.31

Действительный валовой доход

Действительный валовой доход - предполагаемый доход при полном функционировании собственности с учетом потерь арендной платы. определяется как разность потенциального валового дохода и потерь на незанятость и неуплату.

Операционные расходы

Операционные расходы - периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости.

Операционные расходы можно разделить на две основные группы: постоянные расходы и переменные расходы.

- *К постоянным расходам* относятся расходы, которые не зависят от степени заполненности объекта и ставки арендной платы. Обычно это налог на имущество, платежи за землю, расходы на страхование объекта (при необходимости).

- *К переменным* относятся расходы, которые связаны с интенсивностью использования собственности и уровнем предоставляемых услуг. Это, как правило, расходы на управление, маркетинг и рекламу, заключение договоров аренды, уборку помещений, эксплуатацию и ремонт, содержание территории и автостоянки, обеспечение безопасности, а также коммунальные расходы.

Постоянные операционные расходы

Платежи за землю

Налоговая ставка по землям данной категории в Санкт-Петербурге составляет 1,5 процента от кадастровой стоимости участка. Расчет платежей за землю приведен в таблице ниже:

Таблица 11.3.1.14.

Показатель	Значение
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	28 891 845,84
Ставка земельного налога, %	1,5%
Сумма земельного налога, руб./г.	433 378

Налог на имущество

Согласно статье 380 Налогового кодекса РФ, ставка налога на имущество устанавливается законами субъектов РФ и не может превышать 2,2% от налогооблагаемой стоимости.

По отношению к отдельным объектам база налога определяется по их кадастровой стоимости.

Согласно Закону Санкт-Петербурга «О налоге на имущество организаций» №684-96 от 26.11.2003 (в последней редакции), налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении нежилых комплексов и помещений, «назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости

предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания» площадью свыше 3000 кв. м. Налоговая ставка в отношении таких объектов недвижимого имущества установлена в 2018 году в размере 1% от их кадастровой стоимости. В отношении остального имущества – в размере 2,2% от балансовой стоимости объекта.

Учитывая сказанное выше, для объекта капитального строительства (здания) в качестве налогооблагаемой стоимости принята его рыночная стоимость, определенная в рамках доходного подхода, за минусом кадастровой стоимости земельного участка, а ставка налогообложения - в размере 2,2%. Расчет значения налога на имущество приведен в таблице ниже:

Таблица 11.3.1.15.

Показатель	Значение
Стоимость объекта оценки, руб.	398 890 000,0
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	28 891 845,8
Налогооблагаемая стоимость ОКС (здания), руб.	369 998 154,2
Ставка налога	2,20%
Налог на имущество ОКС, руб./г.	8 139 959

Расходы на страхование

Неотъемлемой частью расходов собственника являются отчисления на страховку. По данным монографии Озерова Е.С. «Экономический анализ и оценка недвижимости», СПб: Изд-во «МСК», 2007 г., в соответствии с теорией управления риском, страхование производится во всех случаях, когда рискованные события с неблагоприятным исходом приводят к весьма большим потерям (до полной потери стоимости строения в случае пожара и землетрясения), но происходят сравнительно редко (число страховых случаев составляет незначительную долю от числа застрахованных объектов). Данное условие позволяет страховым компаниям назначать сравнительно небольшие – приемлемые для страхователя – размеры страховых взносов.

Для целей настоящего отчета на сайте <https://galaxyinsurance.ru/> был проведен расчет страхового тарифа объекта оценки. Предложения страховых компаний по тарифам колебались в диапазоне 0,1%-0,3% от стоимости имущества. Для оцениваемого объекта величина отчислений на страховку была принята как среднее значение указанного диапазона - в размере 0,2% в год от рыночной стоимости улучшений (ОКС).

Переменные операционные расходы

Это, как правило, расходы на управление, маркетинг и рекламу, заключение договоров аренды, уборку помещений, эксплуатацию и ремонт, содержание территории и автостоянки, обеспечение безопасности, а также коммунальные расходы.

К переменным относятся расходы, которые связаны с интенсивностью использования собственности и уровнем предоставляемых услуг.

Как правило, при заключении договора аренды подразумевается, что оплата большей части коммунальных услуг будет оплачиваться арендатором дополнительно, в зависимости от интенсивности деятельности арендатора.

Для небольших производственно-складских и офисных помещений в крупных комплексах обычной практикой является включение в состав арендной платы затрат на отопление помещений. В данном случае это условие предусмотрено по всем помещениям-аналогам.

Учитывая указанные обстоятельства, в расчетах предполагается, что коммунальные услуги, за исключением отопления, будут оплачиваться арендаторами отдельно.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики

рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А., значения суммарных расходов на содержание объекта в процентах от ПВД составляют:

Таблица 11.3.1.16.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1.1. Универсальные производственно-складские объекты	13,0%	8,2%	17,7%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2017...», под ред. Лейфера Л.А., стр. 73

Учитывая, что затраты на отопление в общих расходах по содержанию объекта составляют до 50%, затраты на отопление приняты в размере 7,5% от ПВД.

Расходы на управление задаются в зависимости от размера объекта в виде доли от дохода, либо величиной заработной платы управляющего с накладными расходами. Оценка расходов на управление должна опираться на рыночные данные о разумном уровне оплаты труда управляющего соответствующего уровня квалификации (уровень квалификации определяет способность управляющего добиваться минимального уровня потерь от недозагрузки и неплатежей при рыночно обоснованном уровне арендных ставок).

Как показывает практика расходы на управления для производственно-складских комплексов относительно невелики: от 3% до 10% от ДВД (2% - 8% от ПВД). В данном случае, учитывая размер оцениваемого объекта, величина расходов на управление принята на уровне 2% от ДВД.

Расходы на рекламу и маркетинг. В крупных городах России чаще других используется процентный метод, и величина расходов на рекламу и маркетинг считается приемлемой на уровне от 0,5% до 5% от ПВД. При этом, крупные фирмы в эти проценты включают маркетинговые исследования и затраты на рекламу, в то время, как небольшие фирмы все средства расходуют на рекламу.

Для «традиционной» производственно-складской недвижимости характерна ориентация на нижнее значение указанного диапазона. В данном случае, учитывая размер оцениваемого комплекса, уровень расходов на рекламу и маркетинг принят на уровне 0,5% от ПВД.

Расчет уровня переменных операционных расходов в процентах от потенциального валового дохода (ПВД) приведен в таблице ниже.

Таблица 11.3.1.17.

Показатель	Значение
Коммунальные расходы	7,5%
Расходы на управление	2,0%
Реклама и маркетинг	0,5%

Чистый операционный доход

Чистый операционный доход - рассчитывается как разность действительного валового дохода и операционных расходов.

В таблице ниже приведен расчет чистого операционного дохода для объекта оценки.

Таблица 11.3.1.18.

Показатель	Значение
Потенциальный валовой доход за год (ПВД), руб./г.	75 986 383
Потери от недозагрузки	13,7%
Действительный валовой доход за год (ДВД), руб./г.	65 576 249
Операционные расходы (ОР), руб./г. в т.ч.	16 911 972
<i>Налогооблагаемая стоимость (НС), руб.</i>	<i>369 998 154</i>
Налог на имущество, руб./г.	8 139 959
Страховой сбор, руб./г.	739 996
Платежи за землю, руб./г.	433 378
Переменные опер. расходы, % от ПВД	10,0%
Переменные операционные расходы, руб./г.	7 598 638
Чистый операционный доход, руб./г	48 664 277

11.3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для перерасчета годового дохода от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость. Ставка капитализации учитывает, как доход от инвестиций, так и возврат самих инвестиций.

Как правило, при расчете стоимости методом прямой капитализации, ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Однако в данном случае, определить ставку подобным способом не представляется возможным, ввиду масштаба и специализации объекта оценки. Поэтому в настоящем отчете оценщик произвел расчет ставки капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования: с помощью техники Хоскольда.

Расчет ставки капитализации с помощью техники Хоскольда

Данная техника исходит из того, что оцениваемый объект будет генерировать потоки доходов в течение оставшегося срока экономической жизни (техника полной амортизации).

В данном случае оставшийся срок экономической жизни оцениваемого объекта капитального строительства был определен на уровне 30 лет с учетом текущего состояния конструктивных элементов и инженерных систем имеющегося строения.

По законам бизнеса собственник, получая чистый доход от эксплуатации доходного объекта, должен заботиться о накоплении денежных средств для простого воспроизводства актива (воссоздания улучшений в первоначальном виде после завершения жизненного цикла объекта). Для этой цели должна резервироваться нормируемая часть дохода, таким образом, величина SFF играет здесь роль нормы возврата капитала. Использовать на другие цели (в том числе и на расширенное воспроизводство с увеличением в будущем размеров улучшений) собственник может только ту часть дохода, которая относится к доходу на капитал, множитель Y играет роль нормы дохода на капитал.

Хоскольд предложил рассчитывать фактор фонда возмещения по минимально возможной - безрисковой ставке (моделируя вложение накапливаемых средств в безрисковый инструмент), обеспечивая, таким образом, оценку сверху для фактора фонда возмещения и коэффициента капитализации.

Формулу определения ставки капитализации (модель Хоскольда) можно записать следующим образом:⁷

$$R = Y - \Delta * SFF(n, Y_{rf}),$$

где: R - ставка капитализации;

Y - ставка дисконтирования;

$SFF(n, Y_{rf})$ - фактор фонда возмещения единицы.

Y_{rf} - безрисковая ставка;

n - срок экономической жизни;

Δ - величина относительного изменения стоимости объекта $\Delta = V_n - V_0$;

V_n – стоимость объекта в конце периода;

V_0 - стоимость объекта в начале периода.

Несколько иначе будут представляться ставки капитализации для земли и улучшений. Стоимость всего объекта, генерирующего капитализируемый доход, складывается из стоимости земли (неамортизируемой части объекта) и улучшений (полностью амортизируемой в течение срока экономической жизни части объекта).

$$V_n = V_{ln} + V_{bn};$$

$$V = V_l + V_b;$$

где: V_n – стоимость объекта в конце периода n .

V – стоимость объекта в начале периода.

⁷ Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-во «МКС», 2007, с. 233.

V_l – стоимость земельного участка.

V_b – стоимость улучшений.

При условии неизнашиваемости земельного участка ($V_{ln} = V_l$):

$$\Delta = \frac{V_{ln} - V}{V} = \frac{V_{ln} - V_l + V_{bn} - V_b}{V_l + V_b} = \frac{V_{bn} - V_b}{V_l + V_b}$$

При условии полного изнашивания улучшений, $V_{bn} = 0$.

$$\Delta = \frac{-V_b}{V_l + V_b} = \frac{-V_b}{V} = -B$$

Тогда формула принимает вид,

$$R = Y + B * SFF(n, Yrf),$$

где: R - коэффициент капитализации.

Y - ставка дисконтирования.

SFF(n, Yrf) - фактор фонда возмещения единицы.

B – доля улучшений в стоимости объекта недвижимости.

Таким образом, общая ставка капитализации равна сумме нормы дохода на капитал Y и коэффициента фонда возмещения SFF, умноженного на долю улучшений в стоимости объекта недвижимости.

Определение ставки дисконтирования

В соответствии с теорией стоимости денег во времени ставка дисконтирования представляет собой ставку процента, которая используется для перевода будущих денежных потоков в их текущую стоимость. С экономической точки зрения ставка дисконтирования представляет собой минимальную норму прибыли, на которую рассчитывает инвестор, вкладывая деньги в покупку доходного актива.

Ставка дисконтирования для недвижимости определяется, как правило, методом рыночной экстракции, методом кумулятивного построения, либо экспертным путем.

Метод рыночной экстракции – метод определения нормы отдачи на капитал на основе соотношения арендных ставок и цен аналогичных объектов недвижимости, при условии, что их существующее использование соответствует наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Применение данного метода возможно при наличии достаточно репрезентативной и достоверной информационной базы по аренде / продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту. При ограниченном количестве таковых данный метод не дает возможности сделать адекватные выводы о величине ставки дисконтирования.

В данном случае оценщику не удалось найти достаточное количество предложений по аренде / продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту. Сдача в аренду столь крупных индустриальных объектов на региональном рынке встречается весьма редко, тем более, - с одновременной их продажей. Поэтому в рамках настоящей работы ставка дисконтирования определялась методом кумулятивного построения.

Метод кумулятивного построения - способ расчета, при котором начальная (безрисковая) ставка увеличивается на различные виды рисков, относимых к рассматриваемому объекту.

Математически формула кумулятивного построения выглядит следующим образом:

$$Y = Y_0 + \sum dY_i,$$

Где: Y_0 – безрисковая ставка;

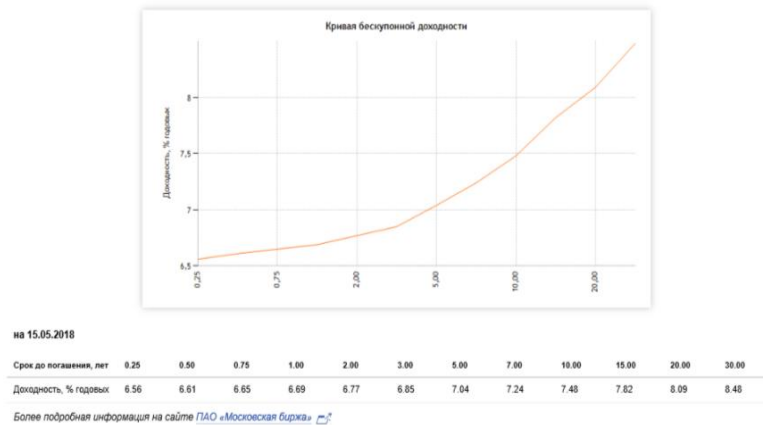
dY_i – премия за i-й риск.

В данном случае набор компонентов дисконтной ставки принят оценщиком в соответствии с учебным пособием Грибовского С.В. «Оценка стоимости недвижимости», согласно которому ставка дисконтирования может быть рассчитана путем сложения четырех компонентов:

- безрисковая ставка;
- риски вложения в недвижимость;
- риск неликвидности;
- риск объема управленческой работы.

Безрисковая ставка

В качестве безрисковой ставки для потоков, выраженных в рублях, может быть принято значение ставки доходности к погашению по долгосрочным государственным ценным бумагам. Согласно данным ЦБ РФ (www.cbr.ru) значение бескупонной доходности по государственным ценным бумагам со сроком погашения 30 лет по состоянию на дату оценки составляет **8,48%** годовых.



Необходимо отметить, что данное значение безрисковой ставки является номинальным, так как содержит долгосрочные ожидаемые темпы инфляции.

Риски вложения в недвижимость

Поправка на риски вложения в недвижимость может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности⁸.

Расходы на страхование включают в себя расходы на страхование имущества и титульное страхование. Расходы на страхование объекта оценки определены выше и составляют 0,2%.

Расходы на титульное страхование, как правило, устанавливаются в пределах 0,055%-0,63%⁹, в зависимости от количества предыдущих сделок в отношении недвижимого имущества, подлежащего страхованию.

Таким образом, премия за риск вложения составила: 0,20% + 0,63% = 0,83%.

Премия за низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность представляет собой поправку на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости и вычисляется по формуле:

$$П = Rб * T / 12$$

где:

- П – премия за низкую ликвидность;
- Rб - безрисковая ставка;
- T- период экспозиции (в месяцах);
- 12- общее количество месяцев в году.

В данном случае объект оценки представляет собой достаточно крупный по региональным меркам объект производственно-складской недвижимости. Исходя из этого период экспозиции принят на уровне 6 месяцев.

⁸ Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка бизнеса. Учебник. - Москва: Финансы и статистика, 2009.

⁹ https://www.rgs.ru/products/juristic_person/property/title_insurance/index.wbp

Тогда премии за низкую ликвидность составит: $4,24\% = 8,48\% * 6/12$.

Риск объема управленческой работы

Риск объема управленческой работы (премия за инвестиционный менеджмент) определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. В данном случае премия принята на уровне 1,5%.

Расчет ставки дисконтирования с применением метода кумулятивного построения приведен в таблице ниже:

Таблица 11.3.2.1.

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	8,48%
Риск вложения в недвижимость	0,83%
Риск неликвидности	4,24%
Риск объема управленческой работы	1,50%
Итого ставка дисконтирования (номинальная)	15,05%

Необходимо отличать номинальную ставку дохода от реальной ставки, которые связаны известным уравнением Фишера:

$$1 + Y \text{ nom} = (1 + Y \text{ real}) \times (1 + \lambda),$$

$$\text{тогда } Y_{\text{real}} = \frac{Y_{\text{ном}} - \lambda}{1 + \lambda}, \text{ где } \lambda - \text{общий уровень инфляции.}$$

Уровень инфляции чаще всего измеряется индексом потребительских цен или ВВП-дефлятором. Сумма $(\lambda + Y \text{ real} \times \lambda)$ есть не что иное, как премия за инфляцию. Таким образом, реальная безрисковая ставка дохода отличается от номинальной на величину инфляции.

В соответствии с публикацией Минэкономразвития «Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года», размещенной на сайте Минэкономразвития, предполагается, что на период 2016-2030 гг. среднегодовой уровень инфляции составит 3,7%. Оценщик счел целесообразным принять указанный уровень инфляции ко всему прогнозному периоду. Таким образом, среднегодовые темпы инфляции в расчете приняты в размере 3,7 %.

Итоговое значение реальной ставки дисконтирования, рассчитанное оценщиком по приведенной выше зависимости, составляет:

Таблица 10.3.2.2.

Показатель	Значение
Итого ставка дисконтирования (номинальная)	15,05%
Долгосрочные ожидания темпов инфляции на российском рынке	3,70%
Реальная ставка дисконтирования	10,95%

Таким образом, значение реальной ставки дисконтирования составило 10,95%.

Определение коэффициента фонда возмещения SFF

Слагаемое SFF (ставки возврата капитала, ставка рекапитализации) было рассчитано на основе накопления средств в фонде возмещения по ставке, близкой к безрисковой (модель Хоскольда), исходя из предположения, что после окончания срока экономической жизни объекта (срок оставшейся экономической жизни был принят равным 30 годам) стоимость амортизируемой части оцениваемого объекта уменьшится (возникнет необходимость проведения капитального ремонта). При этом, стоимость неамортизируемой части сохраняется. Таким образом, стоимость всего объекта, генерирующего капитализируемый доход, уменьшается на $V * 100\%$ (оставляя ненулевой только стоимость земельного участка). Где V - доля стоимости улучшений в общей стоимости оцениваемого объекта, которая для объектов подобной этажности составляет около 80%.

Ставка процента для фонда возмещения принята равной безрисковой ставке в реальном выражении, определенной по приведенной выше формуле Фишера:

$$4,61\% = (8,48\% - 3,70\%) / (1 - 3,70\%).$$

При расчете ставки капитализации по Хоскольду (потеря стоимости ОКС за 30 лет), была использована функция «ПЛТ» (Microsoft Office Excel) (соответствует финансовой функции «взнос на амортизацию единицы»). Возвращает сумму периодического платежа для аннуитета на основе постоянства сумм платежей и постоянства процентной ставки.

Таким образом, ставка капитализации для оцениваемого объекта с учетом неамортизируемости земли (по Хоскольду) составит (округленно):

$$12,20\% = 10,95\% + 80\% * \text{ПЛТ} (4,61\%; 30 \text{ лет}; -1);$$

Необходимо отметить, что полученное значение коэффициента капитализации соответствует имеющимся рыночным данным.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А. (стр.117) средние значения ожидаемой текущей доходности индустриальной недвижимости на ближайшие 5 лет декларируются в диапазоне от 11,4% до 12,6%.

Согласно рыночным данным (см. раздел 9.2.) в первом квартале 2018 года средняя ставка капитализации для складских объектов составляла 12,5%.

Таким образом ставка капитализации принята в размере 12,2%.

11.3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объекта методом прямой капитализации осуществляется по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R}$$

где: *V* - текущая стоимость объекта оценки;
NOI - чистый операционный доход объекта оценки;
R - ставка капитализации.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием метода прямой капитализации приведен в таблице ниже.

Таблица 11.3.3.1.

Показатель	Значение
Чистый операционный доход без НДС, руб./г.	48 664 277
Коэффициент капитализации, %	12,20%
Рыночная стоимость объекта, руб.	398 887 516
Рыночная стоимость объекта оценки без НДС (округленно), руб.	398 890 000

Таким образом, согласно проведенным расчетам рыночная стоимость объекта оценки, определенная с использованием доходного подхода, по состоянию на дату оценки без учета НДС округленно составляет **398 890 000** рублей.

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов (методов) оценки.

Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости объекта оценки на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

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

В предыдущих разделах была проведена оценка рыночной стоимости объекта оценки, с помощью различных подходов.

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы.

Затратный подход в данном случае не применялся по причинам, указанным в разделе 11.1. настоящего отчета.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом его текущего состояния и предпочтений покупателей, в значительной степени учитывает структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах сопоставимых объектов, сравнительный подход позволяет получить результат, достаточно близко отражающий отношения рынка к объекту оценки.

Однако сравнительный подход не в полной мере учитывает динамику профильного рынка (включая риски), а также интересы потенциального инвестора.

Доходный подход в наибольшей степени учитывает конъюнктуру, динамику и риски профильного рынка, применим в ситуациях, когда доход и рынок нестабильны. Оценка рыночной стоимости с применением доходного подхода учитывает принцип наиболее эффективного использования, рыночные арендные ставки и сложившуюся структуру операционных расходов, степень развитости рынка, риски и т.д.

Учитывая, что решения типичных инвесторов для объектов коммерческой недвижимости опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения, доходность в данном случае должна иметь значительный вес при решении об окончательной стоимости объекта.

Однако доходный подход обладает такими недостатками внутренне присущей ему гипотетичностью, большой зависимостью результата от принятых входных параметров.

Учитывая сказанное выше, оценщик счел целесообразным при согласовании результатов придать сравнительному и доходному подходам равные веса – 0,5.

Без НДС

Показатель	вес	Значение
Стоимость, полученная с применением сравнительного подхода	0,5	411 090 000
Стоимость, полученная с применением доходного подхода	0,5	398 890 000
Стоимость, полученная с применением затратного подхода	-	не применялся
Рыночная стоимость объекта, рублей		404 990 000

Таким образом, в результате анализа комплекса факторов, влияющих на величины полученных результатов, оценщик пришел к заключению о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки округленно составляет **404 990 000** рублей.

13. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

Я, нижеподписавшийся, настоящим удостоверяю, что в соответствии с имеющейся у меня информацией и согласно моим профессиональным знаниям:

- Изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности.
- Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются персональными непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами.
- Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены.
- У оценщика отсутствует какой-либо интерес в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета, также нет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
- Оценщик не аффилирован с Заказчиком и не имеет каких-либо особых интересов при проведении оценки, а размер его вознаграждения не зависит от результатов оценки.
- Отчет составлен в соответствии с положениями и требованиями: Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (в редакции, актуальной на дату оценки); Федеральных стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 (утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 297, № 298, № 299 и от 25.09.2014г. №611) с учетом стандартов и правил оценочной деятельности СРО Ассоциации оценщиков «СПО».
- Расчетная величина стоимости является действительной на дату проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки – нежилого здания общей площадью 17 756,6 кв.м, кадастровый номер 78:36:0005354:1080, с земельным участком площадью 6 981 кв.м, кадастровый номер 78:36:0005354:34, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, проспект Энгельса, дом 27, литера Ш,
по состоянию на 30 мая 2018 года без учета НДС составляет

404 990 000 рублей

(Четыреста четыре миллиона девятьсот девяносто тысяч рублей)

Оценщик первой категории



Сапогов А.Ф.

**14. РАЗБИВКА ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В соответствии с Заданием на оценку должна быть произведена разбивка итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки с выделением рыночной стоимости составляющих объект оценки позиций (единиц учета): нежилого здания и земельного участка. Разбивка носит «технический» характер.

Разбивка итоговой величины рыночной стоимости единого объекта недвижимости проводилась следующим образом:

- Стоимость земельного участка была принята в размере его кадастровой стоимости.
- Путем вычитания стоимости участка из рыночной стоимости единого объекта недвижимости - объекта оценки была определена стоимость объекта капитального строительства (ОКС).

Результаты расчета приведены в таблице ниже.

Таблица 14.1.

Наименование объекта	Кадастровый №	Стоимость, руб.
<i>Единый объект недвижимости</i>		<i>404 990 000</i>
Земельный участок	78:36:0005354:34	28 891 845,84
Объект капитального строительства	78:36:0005354:1080	376 098 154,16
Итого		404 990 000,00

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных

Для определения рыночной стоимости объекта оценки оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика, из правовых баз данных и рыночная информация.

Перечень данных, полученных от Заказчика, приведен в разделе 8 настоящего отчета.

Информация относительно законов, постановлений и иных нормативно-правовых актов, имеющих отношение к настоящей оценке, была получена из информационно-правовой системы «Консультант Плюс». В оценке использовалась следующая нормативно-правовая информация:

- Гражданский кодекс Российской Федерации.
- Налоговый кодекс Российской Федерации.
- Закон РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. №135-ФЗ.
- Федеральные стандарты оценки ФСО №1,2,3,7.
- Закон Санкт-Петербурга «О налоге на имущество организаций» №684-96 от 26.11.2003.
- Закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» от 21.05.2005.
- Закон Санкт-Петербурга «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» от 16.02.2009 № 29-10.

Источники рыночной информации - данные, представленные в сети Internet на WWW-серверах, в частности:

- <http://www.gks.ru> – сайт Госкомстата РФ;
- <http://www.economy.gov.ru> – сайт Минэкономразвития РФ;
- <http://www.cbr.ru> - сайт Центрального банка РФ;
- <http://petrostat.gks.ru> - сайт Петростата;
- <http://pkk5.rosreestr.ru> - Публичная кадастровая карта;
- <https://portal.kgainfo.spb.ru/KGAMap/> - градостроительный портал Санкт-Петербурга;
- <http://www.nwab.ru> – сайт Ассоциации Банков Северо-Запада;
- <https://www.rgs.ru> – сайт Росгосстраха;
- <http://www.expert.ru> – сайт журнала «Эксперт»;
- <http://ru.wikipedia.org/> - Википедия – свободная энциклопедия;
- <http://www.bn.ru> – «Бюллетень недвижимости», СПб;
- порталы, системы, агентства недвижимости: <http://www.emls.ru>, <http://realty.dmir.ru>, <https://spb.cian.ru/>, <https://rosrealt.ru>, <https://spb.afy.ru>, <http://afkgroup.com>, <http://www.spbland.info/>, <http://www.peterland>, Knight Frank St. Petersburg и др.

Список литературы

- Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СРО Ассоциация оценщиков «СПО».
- Международные стандарты оценки МСО 1-4.
- Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. - М.: Маросейка, 2009.
- Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка бизнеса. Учебник. - Москва: Финансы и статистика, 2009.
- Оценка недвижимости. Учебник/А.Г.Грязнова, М.А.Федотова – М.: Изд.«Финансы и статистика», 2007.
- «Справочник оценщика недвижимости 2017. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», под.ред.Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Ниж. Новгород, 2017.
- «Справочник оценщика недвижимости 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под.ред.Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Ниж. Новгород, 2017.
- «Справочник оценщика недвижимости 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под.ред.Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Ниж. Новгород,
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости / СПбГТУ, СПб., 1997
- Теория и методы оценки недвижимости: Учебное пособие / под ред. з.д.н, д.э.н, проф. В.Е.Есипова. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998. – 159с.
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело, 1997 - 480 с.
- Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: Учебн.пособие/ Пер.с англ.- М: РИО Мособлупрполиграфиздат, 1994.

ПРИЛОЖЕНИЯ

**Приложение №1: Копии документов по
объекту оценки**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 26.12.2017

№ 00-00-4001/5912/2017-5055

На основании запроса от 24.12.2017, поступившего на рассмотрение 24.12.2017, сообщаем, что правообладателю

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СВЕТЛАНА-ЛЕД", ИНН: 7802711650, ОГРН: 1107847129268 в период с 25.01.2008 по 24.12.2017 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	78:36:0005354:1080	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	г.Санкт-Петербург, проспект Энгельса, дом 27, литера Ш	
		Площадь:	17765, 6 кв. м	
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	05.05.2012	
		номер государственной регистрации:	78-78-39/063/2012-094	
		основание государственной регистрации:	Договор о размещении акций от 29.03.2012	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1.	вид:	Ипотека, земельный участок кад. 78:36:0005354:34; нежилое здание кад. 78:36:5354:34:30
			номер государственной регистрации:	78-78/039-78/039/001/2015-2740/1
		1.3.2.	вид:	Ипотека, земельный участок кад. 78:36:0005354:34; нежилое здание кад. 78:36:5354:34:30
номер государственной регистрации:			78-78/039-78/039/001/2015-3359/1	

2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	78:36:0005354:34
		Назначение объекта недвижимости:	для размещения промышленных объектов
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	г. Санкт-Петербург, проспект Энгельса, дом 27, литера Ш
		Площадь:	6981 кв. м
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	28.08.2014
		номер государственной регистрации:	78-78-59/023/2014-323
		основание государственной регистрации:	Договор № 7595-3У купли-продажи земельного участка в процессе приватизации от 03.06.2014
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	2.3.1.	вид:	Ипотека, земельный участок кад. 78:36:0005354:34; нежилое здание кад. 78:36:5354:34:30
		номер государственной регистрации:	78-78/039-78/039/001/2015-2739/1
	2.3.2.	вид:	Ипотека, земельный участок кад. 78:36:0005354:34; нежилое здание кад. 78:36:5354:34:30
		номер государственной регистрации:	78-78/039-78/039/001/2015-3358/1
	3.	Получатель выписки:	Богомолов Дмитрий Дмитриевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор
(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

Бирюкова Жанна Владимировна
(подпись, фамилия)

Государственное унитарное предприятие
"Городское управление
инвентаризации и оценки недвижимости"

филиал ГУП "ГУИОН"
Проектно-инвентаризационное бюро
Выборгского района

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

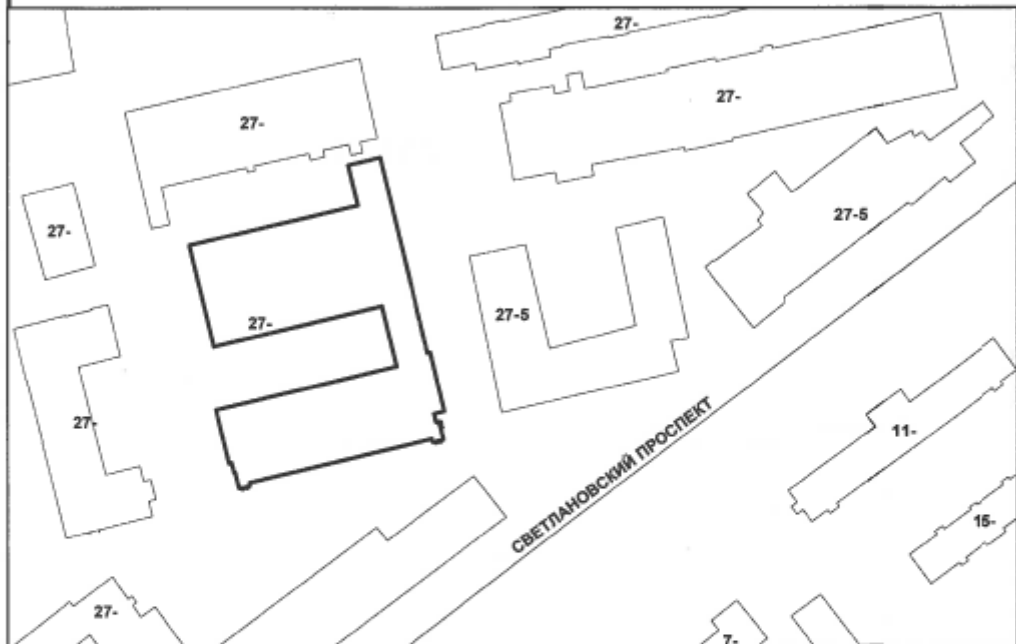
На здание нежилое
(название нежилого строения)
район Выборгский
город(пос.) Санкт-Петербург
улица(пер.) пр. Энгельса
дом 27 корпус -

Литера Ш

Квартал №

Инвентарный № 474а/17

Ситуационный план



IV. Общие сведения

Назначение	<i>нежилое</i>
Использование	<i>производственное</i>
Количество мест(мощность)	
а)	
б)	
в)	
г)	

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м.)
1	2	3	4	5	6
III	осн. строение		4911,7		100364
	осн. строение (1,2 этаж)	$(11,73+11,74)/2*44,15+(60,71+60,74)/2*36,58+0,65*0,33*7+12,79*29,76-0,12*0,76-3,79*3,03-2,70*5,53+1,13*3,90+0,54*0,40*2+0,53*0,40*2+65,13*27,81-0,94*3,56-4,77*1,35+1,15*3,91+0,51*0,40*2+0,63*0,75*4+0,63*0,43*2+0,44*0,64*2+0,63*0,78*2+0,65*0,76*2$	4911,7	7,20	35364
	осн. строение (3,4,5 этажи)	$(60,74+60,71)/2*36,58+12,82*101,50-0,12*0,76-3,79*3,03-2,70*5,53+1,13*2,90+0,54*0,40*2+0,53*0,40*2+27,81*60,13+3,95*4,00+4,77*3,54+1,15*3,91+0,51*0,40*3$	5210,2	12,00	62522
	мезонин-надстройка	17,96*6,46	116,0	5,12	594
	мезонин-надстройка	12,29*4,33+0,37*0,75	53,5	4,10	219
	мезонин-надстройка	8,30*3,95+1,56*4,24-0,41*5,92+0,51*0,40*3	37,6	3,50	132
	мезонин-надстройка	9,71*5,96+42,74*(11,28+11,32)/2	540,8	2,45	1325
	мезонин-надстройка	(3,79+3,73)/2*4,16	15,6	3,68	57
	мезонин-надстройка	4,51*5,02+6,66*2,90-4,67*0,25+0,54*0,40*2+0,53*0,40*2-0,43*2,51	40,6	3,72	151
III1	осн. строение (1,2 этаж)	$(11,73+11,74)/2*44,15+(60,71+60,74)/2*36,58+0,65*0,33*7+0,63*0,75*4+0,63*0,43*2+0,44*0,64*2+0,63*0,78*2+0,65*0,76*2$	2745,9	7,20	19770
	осн. строение (3,4,5 этажи)	(60,71+60,74)/2*36,58+12,82*66,50	3073,9	12,00	36887
	мезонин-надстройка	17,96*6,46	116,0	5,12	594
	мезонин-надстройка	12,29*4,33+0,37*0,75	53,5	4,10	219
III2	осн. строение (1,2 этаж)	4911,7-2745,9	2165,8	7,20	15394
	осн. строение (3,4,5 этажи)	5210,2-3073,9	2136,3	12,00	25636
	мезонин-надстройка	8,30*3,95+1,56*4,24-0,41*5,92+0,51*0,40*3	37,6	3,50	132
	мезонин-надстройка	9,71*5,96+42,74*(11,28+11,32)/2	540,8	2,45	1325
	мезонин-надстройка	(3,79+3,73)/2*4,16	15,6	3,68	57
	мезонин-надстройка	4,51*5,02+6,66*2,90-4,67*0,25+0,54*0,40*2+0,53*0,40*2-0,43*2,51	40,6	3,72	151

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Итера III Год постройки 1970 Число этажей 5, кроме того
 Группа капитальности II Вид внутренней отделки повышенная
мезонин-надстройка

Мета-д.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправками	Износ в проц.	Текущ. износ			
								Износ в проц.			
								Проц. износа к строению	элементу	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	сборные ж/б бабки на бетонной подготовке	мелкие трещины в цоколе	7		7	20%	1,4			
2	а) стены и их наружная отделка	ж/б каркас, стены кирпичные, керамзитобетонные панели с обл. кер. плиткой	трещины в облицовке, отслоение от кирпичной кладки	18		18	20%	3,6			
	б) перегородки	остекление по мет.каркасу, кирпичные, стеклоблоки, гипрочные	волосные трещины в местах сопряжения перегородок с лотками								
3	Перегородки	а) чердачное	сборные ж/б ребристые плиты	10		10	25%	2,5			
		б) междуэтажное	сборные ж/б плиты								сырые пятна в местах опарания плит на наружные стены
		в) надподвальное									
4	Крыша	мягкая рулонная	вздутые поверхности повреждена верхняя слои местами	4		4	35%	1,4			
5	Полы	мозаичные, керамическая плитка, ПВХ, линолеум	стертости в ходовых местах	11		11	25%	2,75			
6	Прочие	а) оконные	двойные в металлических прензатах, металлопластиковые	9		9	20%	1,8			
		б) дверные	щитовые, металлические остеклением, ворота мет., филенчатые								дверные пазовые оси и имеют мелкотный притвор по периметру коробки
7	Внутренняя отделка	штукатурка, масляная водозмыв. окраска, керамическая плитка, деревянные панели, известковая окраска	потемнение и загрязнение окрасочного слоя, матовые пятна и подтеки	12		12	25%	3			
8	Сварные и электросварные устройства:	а) отопление	от собственной котельной	20							
		б) водопровод	от гор. сети								
		в) канализация	сбор в гор. сеть								
		г) ГВС	от гор. сети								повреждения местами
		д) ванны	душ								
		е) электроосвещ.	скрытая и открытая проводка								
		ж) радио	централизованное								
		з) телефон	централизованный								
		и) вентиляция	приточно-вытяжная								
		к) лифты	2-грузовых								
л) газ	нет										
9	Прочие работы	ж/б и металлические лестницы, отмостка	трещины	9		9	25%	2,25			
Итого:				100	х	99,82	х	25,637	х		
Процент износа, приведенный к 100 по формуле:				$\frac{\text{процент износа(гр.9)*100}}{\text{удельный вес(гр.7)}} = \frac{x}{26} \%$							

VII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Литера Ш2 Год постройки 1979 Число этажей 5(2-5), кроме того мезонин-надстройка
 Группа капитальности II Вид внутренней отделки повышенная

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гиль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправкой	Износ в проц.	Токуш, износ, Иное в проц.					
								Проц. износа к строению	элементу	к строению			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11			
1	Фундаменты	сборные ж/б блоки на бетонной подготовке	мелкие трещины в цоколе	7		7	20%	1,4					
2	а) стены и их наружная отделка	ж/б каркас, стены кирпичные, керамзитобетонные панели с обл.кер.плиткой	трещины в облицовке, отслоение от кирпичной кладки	19		19	30%	5,7					
	б) перегородки	остекление по мет.каркасу, кирпичные, стеклоблоки, гипрочные	волосные трещины в местах сопряжения перегородок с полами										
3	Перекрытия	а) чердачное	сборные ж/б ребристые плиты	11		11	20%	2,2					
		б) междуэтажное	сборные ж/б плиты								сырые пятна в местах опирания плит на наружные стены		
		в) надподвальное											
4	Крыша	мягкая рулонная	воздушные поверхности повреждены верхнего слоя местами	3		3	30%	0,9					
5	Полы	мозаичные, керамическая плитка, ПВХ, линолеум	стертости в ходовых местах	12		12	35%	4,2					
6	Прочие	а) окна	двойные в металлических преглетах, металлопластиковые	9		9	20%	1,8					
		б) двери	щитовые, металлические остеклением, ворота мет., фанерчатые								дверные полотна осели и имеют неплотный притвор по периметру коробки		
7	Внутренняя отделка	штукатурка, масл. и водоэмуль. окраска, керамическая плитка, деревянные панели, известковая окраска	потемнение и загрязнение окрасочного слоя, матовые пятна и подтеки	12		12	35%	4,2					
8	Санитарно и электротехн. устройства:	а) отопление	от собственной котельной	18									
		б) водопровод	от гор.сети										
		в) канализация	сброс в гор.сеть										
		г) ГВС	от гор.сети								повреждена местами		
		д) венти	духи										
		е) электроосвещ.	скрытая и открытая проводка								17,82	45%	8,019
		ж) радио	централизованное										
		з) телефон	централизованный										
		и) вентиляция	приточно-вытяжная										
		к) лифты	2-массажерских, 1-грузовой										
л) газ	нет	-0,18											
9	Прочие работы	ж/б и металлические вставки, отмостка	трещины	9		9	20%	1,8					
Итого:				100	x	99,82	x	30,22	x				
Процент износа, приведенный к 100 по формуле:				процент износа(гр.9)*100 / удельный вес(гр.7) %									

К сведению владельца здания

1. О всех случаях переустройства здания или возведения дополнительных построек владельцы обязаны сообщить в местное техническое подразделение для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.

В целях учета происшедших изменений здания обследуются каждые три года (инструкция Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 31 октября 1951 года.)

2. Стоимость первичных учетно-оценочных работ и регистрации происшедших в зданиях и земельных участках изменений оплачивается владельцами по таксам, утвержденным Министерством жилищно - коммунального хозяйства РСФСР.

Задолженность, не погашенная в установленный срок, взыскивается в бесспорном порядке (Постановление Совета Министров РСФСР от 12 ноября 1962 г. №1497).

Всего пронумеровано и
прошнуровано 6 листа (ов)
Начальник филиала
ГУП «ГУИОН»
ШИБ Выборгского района
_____ / Козаченко Н. Ю.

Филиал ГУП «ГУИОН» – ПИБ Северо-Восточное
 Ведомость помещений и их площадей
 Приложение к поэтажному плану
 Адрес: г. Санкт-Петербург, проспект Энгельса, дом 27, литера Ш

Нежилые помещения

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв. м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв. м.	Высота, м	Примечание		
1	1-Н	1	коридор	8.5		2.67			
		2	кладовая	2.6		2.67			
		3	служебное помещение	10.4		2.67			
		4	служебное помещение	11.9		2.67			
		5	комната охраны	17.5		2.67			
		6	кабинет	23.3		2.67			
		7	кабинет	25.0		2.67			
		8	кабинет	24.0		2.67			
		9	коридор	1.1		2.67			
		10	лестница	6.9		3.47			
		11	умывальная	12.4		2.67			
		12	туалет	1.7		2.67			
		13	туалет	1.7		2.67			
		14	туалет	1.5		2.67			
		15	туалет	1.5		2.69			
		16	туалет	1.6		2.69			
		17	умывальная	10.7		2.69			
		18	кладовая	8.9		2.69			
		19	коридор	107.2		2.69			
		20	комната охраны	6.4		2.69			
		21	служебное помещение	49.9		6.16			
		22	служебное помещение	18.7		6.16			
		23	цех	1332.2		6.16			
		24	служебное помещение	15.1		6.16			
		25	лестница	16.7		3.47			
		26	коридор	18.5		4			
		27	коридор	5.6		6.16			
		28	служебное помещение	26.5		6.16			
		29	служебное помещение	102.1		6.16			
		30	коридор	9.3		6.16			
		31	служебное помещение	23.7		6.16			
		32	служебное помещение	4.0		6.16			
		33	коридор	1.9		6.16			
		34	склад	24.3		2.9			
		антре-соль	35	площадка	23.0		4.01		
				36	служебное помещение	28.9		2.69	
				37	комната охраны	9.0		2.67	
				38	коридор	17.2		2.67	
				39	мастерская	58.1		2.67	
				40	лестница	25.5		2.67	
				41	мастерская	74.1		2.67	
				42	мастерская	44.1		2.67	
				43	водомерный узел	12.6		2.67	
				44	умывальная	3.7		2.67	
				45	коридор	1.9		2.67	
				46	туалет	1.0		2.67	
				47	туалет	1.0		2.67	
				48	душевая	1.7		2.67	
				49	туалет	1.5		2.67	
				50	умывальная	1.6		2.67	
				51	коридор	2.2		2.67	
				52	душевая	4.1		2.67	
				53	раздевалка	49.3		2.67	
				54	служебное помещение	12.6		2.67	

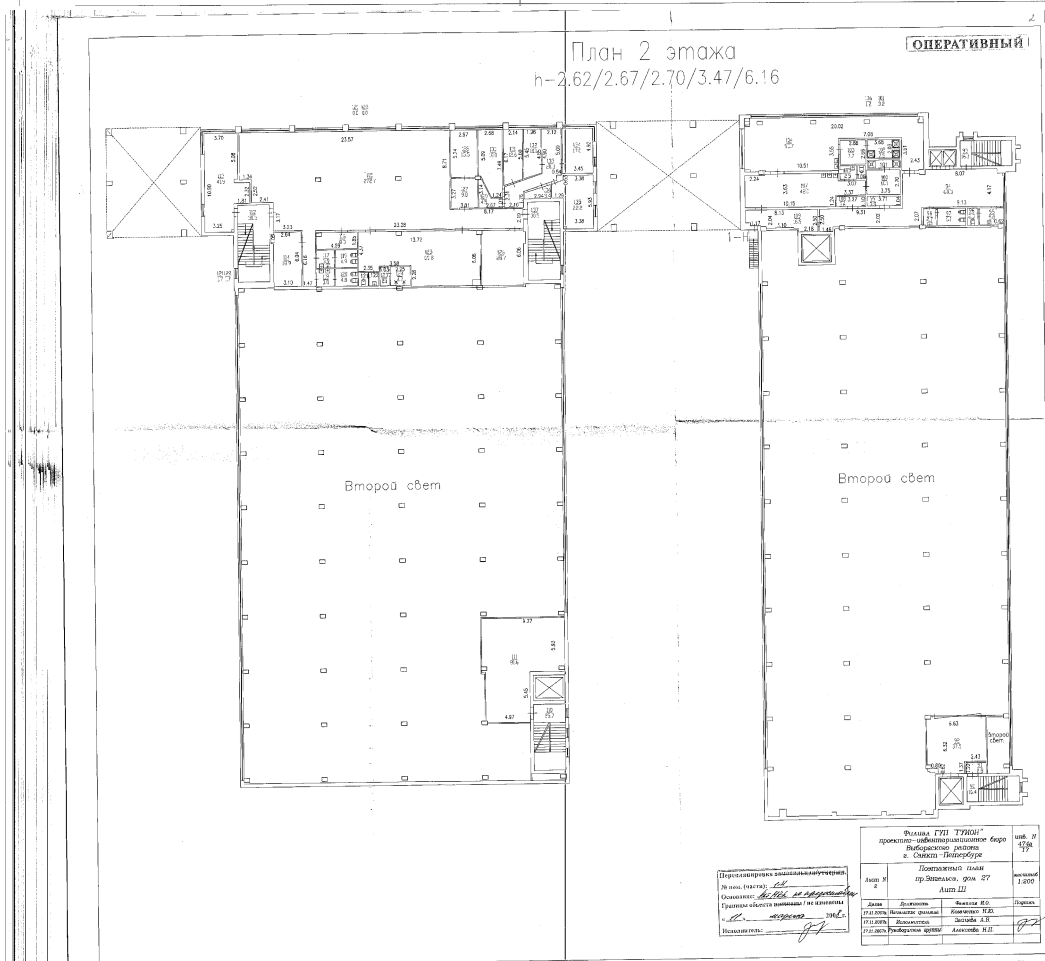
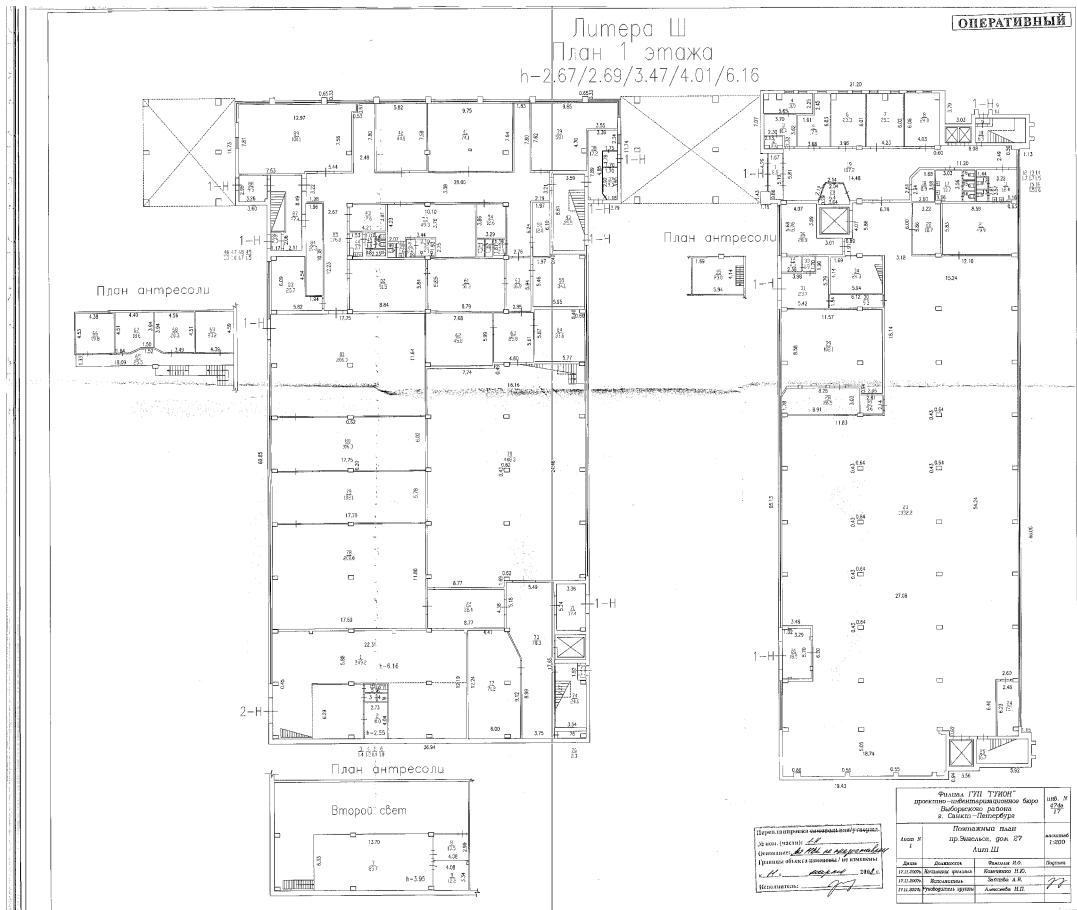
55	кладовая	1.7	2.67
56	коридор	1.7	2.67
57	коридор	2.5	2.67
58	электрощитовая	12.0	2.67
59	венткамера	34.1	2.67
60	коридор	16.9	2.67
61	служебное помещение	51.3	2.67
62	служебное помещение	45.8	2.67
63	коридор	25.8	2.67
64	служебное помещение	33.6	2.67
65	коридор	25.5	2.91
66	кабинет	19.8	2.91
67	кабинет	18.6	2.91
68	кабинет	20.3	2.91
69	кабинет	20.2	2.91
70	цех	448.3	6.16
71	коридор	17.4	6.16
72	коридор	38.4	6.16
73	коридор	78.3	6.16
74	лестница	24.6	6.16
75	тамбур	1.1	6.16
76	кладовая	2.3	6.16
77	склад	71.2	6.16
78	склад	208.0	6.16
79	склад	102.1	6.16
80	склад	106.3	6.16
81	склад	206.0	6.16
82	компрессорная	51.5	6.16
83	венткамера	25.7	2.67
84	теплоцентр	20.3	2.67
85	коридор	176.0	2.67
86	коридор	2.3	2.67
87	лестница	27.4	2.67
88	коридор	9.5	2.67
89	мастерская	100.1	2.67
90	лестница	16.4	3.47
91	коридор	2.8	2.7
92	служебное помещение	37.5	2.7
93	лестница	16.0	2.62
94	коридор	69.3	2.62
95	умывальная	5.0	2.62
96	туалет	2.3	2.62
97	туалет	6.1	2.62
98	умывальная	2.7	2.62
99	кладовая	3.9	2.62
100	раздевалка	10.1	2.62
101	душевая	3.2	2.62
102	душевая	7.5	2.62
103	раздевалка	7.7	2.62
104	гардеробная	90.7	2.62
105	умывальная	2.5	2.62
106	туалет	1.2	2.62
107	раздевалка	42.0	2.62
108	кладовая	3.6	2.62
109	коридор	16.9	2.62
110	лестница	25.7	3.3
111	венткамера	81.6	2.6
112	лестница	30.3	2.62
113	служебное помещение	41.9	2.62
114	служебное помещение	18.9	2.62
115	мастерская	272.7	2.62
116	кладовая	8.3	2.62
117	умывальная	3.9	2.62
118	умывальная	3.8	2.62
119	туалет	4.9	2.62
120	туалет	4.8	2.62
121	туалет	1.7	2.62
122	умывальная	1.7	2.62
123	коридор	2.1	2.62

124	душевая	4.7	2.62
125	раздевалка	69.8	2.62
126	служебное помещение	28.7	2.62
127	служебное помещение	9.8	2.62
128	кабинет	15.5	2.62
129	гардеробная	4.5	2.62
130	кабинет	18.0	2.62
131	кабинет	12.6	2.62
132	кабинет	10.1	2.62
133	коридор	20.3	2.62
134	кабинет	17.0	2.62
135	кабинет	22.2	2.62
136	кладовая	3.4	2.62
137	лестница	30.5	2.62
138	лестница	16.1	2.58
139	коридор	88.6	2.58
140	кладовая	2.4	2.58
141	кладовая	4.3	2.58
142	кладовая	5.6	2.58
143	кладовая	2.4	2.58
144	раздевалка	10.0	2.58
145	душевая	5.8	2.58
146	душевая	6.0	2.58
147	гардеробная	21.9	2.58
148	умывальная	7.8	2.58
149	умывальная	2.9	2.58
150	туалет	1.3	2.58
151	гардеробная	45.0	2.58
152	кладовая	3.0	2.58
153	мастерская	53.7	2.58
154	служебное помещение	8.7	2.58
155	служебное помещение	4.6	2.58
156	служебное помещение	23.6	6.25
157	кладовая	8.1	6.25
158	венткамера	39.3	6.25
159	венткамера	4.7	6.25
160	венткамера	4.4	6.25
161	венткамера	4.5	6.25
162	венткамера	3.7	6.25
163	шех	1428.7	6.25
164	венткамера	4.1	6.25
165	венткамера	4.2	6.25
166	венткамера	4.7	6.25
167	венткамера	4.1	6.25
168	венткамера	34.6	6.25
169	служебное помещение	15.3	6.25
170	лестница	16.4	3.33
171	лестница	30.3	2.58
172	коридор	7.7	2.58
173	служебное помещение	37.6	2.58
174	служебное помещение	18.1	2.58
175	служебное помещение	7.5	2.58
176	служебное помещение	7.1	2.58
177	служебное помещение	132.1	2.58
178	служебное помещение	37.0	2.58
179	служебное помещение	35.6	2.58
180	служебное помещение	286.1	2.58
181	служебное помещение	174.7	2.58
182	служебное помещение	57.0	2.58
183	коридор	11.4	2.58
184	лестница	30.9	2.58
185	электрощитовая	10.8	2.58
186	кладовая	17.9	2.58
187	умывальная	4.3	2.58
188	туалет	9.4	2.58
189	кладовая	46.3	2.58
190	кладовая	16.4	2.58
191	туалет	6.7	2.58
192	умывальная	4.4	2.58

193	кладовая	3.7	2.58
194	кладовая	6.9	2.58
195	мастерская	36.3	6.25
196	служебное помещение	35.3	6.25
197	цех	1690.4	6.25
198	служебное помещение	174.3	3.11
199	лестница	25.7	3.11
200	лестница	16.4	3.33
201	лестница	16.2	3.33
202	кладовая	5.7	2.69
203	коридор	39.8	2.69
204	кладовая	7.5	2.69
205	умывальная	3.4	2.69
206	туалет	1.5	2.69
207	туалет	1.5	2.69
208	туалет	1.5	2.69
209	туалет	1.5	2.69
210	умывальная	3.2	2.69
211	венткамера	59.6	2.69
212	венткамера	1.8	2.69
213	венткамера	2.6	2.69
214	служебное помещение	10.3	2.69
215	кабинет	46.3	2.69
216	служебное помещение	15.9	2.69
217	кабинет	165.5	2.69
218	кабинет	10.6	2.69
219	кабинет	7.0	2.69
220	кабинет	217.1	2.69
221	лестница	30.9	2.69
222	кабинет	23.2	2.69
223	кабинет	81.1	2.69
224	коридор	69.9	2.69
225	коридор	1.9	2.69
226	кладовая	1.8	2.69
227	кладовая	2.4	2.69
228	кладовая	7.8	2.69
229	умывальная	7.1	2.69
230	коридор	5.1	2.69
231	туалет	2.0	2.69
232	служебное помещение	19.0	2.69
233	туалет	11.4	2.69
234	умывальная	7.2	2.69
235	служебное помещение	14.7	2.69
236	служебное помещение	8.0	2.69
237	служебное помещение	4.8	2.69
238	служебное помещение	23.0	2.69
239	служебное помещение	25.3	2.69
240	туалет	9.0	2.69
241	туалет	2.1	2.69
242	умывальная	4.1	2.69
243	совмещенный санузел	1.9	2.69
244	коридор	1.8	2.69
245	коридор	44.8	2.69
246	служебное помещение	64.0	2.69
247	служебное помещение	16.3	2.69
248	служебное помещение	15.3	2.69
249	служебное помещение	34.5	2.69
250	коридор	37.3	2.69
251	кабинет	7.4	2.69
252	кабинет	12.1	2.69
253	кабинет	13.6	2.69
254	кабинет	14.3	2.69
255	кладовая	6.7	2.69
256	кабинет	20.5	2.69
257	коридор	15.4	2.69
258	кабинет	19.7	2.69
259	кабинет	16.9	2.69
260	кабинет	17.2	2.69
261	лестница	30.7	2.69

	262	служебное помещение	165.9		2.16	
	263	лестница	25.7		2.93	
	264	лестница	16.1		3.87	
	265	коридор	33.6		3.87	
	266	коридор	6.0		3.87	
	267	туалет	4.8		3.87	
	268	кладовая	4.1		3.87	
	269	служебное помещение	8.0		3.87	
	270	туалет	5.4		3.87	
	271	коридор	2.2		3.87	
	272	кабинет	29.9		3.87	
	273	кладовая	15.0		3.87	
	274	кладовая	5.8		3.87	
	275	душевая	1.9		3.87	
	276	кладовая	1.9		3.87	
	277	туалет	1.1		3.87	
	278	умывальная	2.3		3.87	
	279	умывальная	1.8		3.87	
	280	раздевалья	25.3		3.87	
	281	кабинет	75.2		3.87	
	282	коридор	13.7		3.87	
	283	служебное помещение	31.8		3.87	
	284	служебное помещение	20.6		3.87	
	285	служебное помещение	17.4		3.87	
	286	коридор	37.6		3.87	
	287	кладовая	7.7		3.87	
	288	цех	895.0		3.87	
	289	служебное помещение	15.3		3.87	
	290	лестница	16.4		3.87	
	291	венткамера	31.4		3.87	
	292	венткамера	25.6		3.87	
	293	служебное помещение	43.7		3.87	
	294	служебное помещение	8.7		3.87	
	295	служебное помещение	115.7		3.87	
	296	служебное помещение	33.6		3.87	
	297	служебное помещение	6.7		3.87	
	298	служебное помещение	54.3		3.87	
	299	служебное помещение	22.7		3.87	
	300	служебное помещение	202.0		3.87	
	301	коридор	14.6		3.87	
	302	кладовая	8.0		3.87	
	303	коридор	17.6		3.87	
	304	коридор	50.1		3.87	
	305	кабинет	72.5		3.87	
	306	кабинет	40.7		3.87	
	307	кабинет	42.7		3.87	
	308	кабинет	117.0		3.87	
	309	лестница	30.7		3.87	
	310	кладовая	2.1		3.87	
	311	коридор	45.9		3.87	
	312	электрошитовая	11.8		3.87	
	313	служебное помещение	20.4		3.87	
	314	коридор	29.3		3.87	
	315	умывальная	5.0		3.87	
	316	туалет	1.5		3.87	
	317	туалет	1.4		3.87	
	318	раздевалья	9.8		3.87	
	319	коридор	9.4		3.87	
	320	умывальная	4.6		3.87	
	321	душевая	4.2		3.87	
	322	умывальная	2.0		3.87	
	323	туалет	1.6		3.87	
	324	коридор	3.0		3.87	
	325	душевая	4.7		3.87	
	326	коридор	0.9		3.87	
	327	умывальная	1.0		3.87	
	328	туалет	1.0		3.87	
	329	коридор	2.4		3.87	
	330	раздевалья	23.0		3.87	

		331	венткамера	11.6	3.87	
		332	раздевалка	28.7	3.87	
		333	умывальная	7.5	3.87	
		334	душевая	9.2	3.87	
		335	туалет	1.4	3.87	
		336	умывальная	8.4	3.87	
		337	умывальная	2.8	3.87	
		338	туалет	1.2	3.87	
		339	коридор	3.0	3.87	
		340	туалет	6.4	3.87	
		341	туалет	7.2	3.87	
		342	умывальная	5.4	3.87	
		343	умывальная	4.7	3.87	
		344	венткамера	4.0	3.87	
		345	душевая	8.7	3.87	
		346	венткамера	8.3	3.87	
		347	служебное помещение	21.8	3.87	
		348	служебное помещение	15.1	3.87	
		349	раздевалка	36.8	3.87	
		350	мастерская	673.9	3.87	
		351	коридор	46.4	3.87	
		352	лестница	25.7	3.87	
		353	склад	116.8	3.87	
		354	служебное помещение	25.3	3.87	
		355	служебное помещение	56.1	3.87	
		356	мастерская	464.6	3.87	
		357	служебное помещение	17.7	3.87	
		358	служебное помещение	70.1	3.87	
		359	служебное помещение	80.8	3.87	
		360	служебное помещение	52.5	3.87	
		361	мастерская	22.8	3.87	
		362	служебное помещение	40.4	3.87	
		363	электрощитовая	11.1	3.87	
		364	коридор	69.5	3.87	
		365	кабинет	66.3	3.87	
		366	кабинет	76.6	3.87	
		367	кабинет	17.5	3.87	
		368	кабинет	23.2	3.87	
		369	лестница	30.5	3.87	
		370	служебное помещение	11.5	3.87	
		371	мастерская	181.9	3.87	
		372	лестница	6.4	3.24	
		373	теплоцентр	12.8	3.24	
		374	лестница	11.4	3.87	
		375	лестница	27.8	4.06	
		376	теплоцентр	12.5	3.86	
		Итого по помещению 1-Н:		16764.4		
1	2-Н	1	служебное помещение	249.2	6.16	
		2	служебное помещение	11.0	2.55	
		3	раздевалка	1.4	2.55	
		4	душевая	1.2	2.55	
		5	умывальная	1.4	2.55	
		6	туалет	1.0	2.55	
		7	служебное помещение	85.7	3.95	
		8	раздевалка	13.5	3.95	
		9	раздевалка	12.2	3.95	
		Итого по помещению 2-Н:		376.6		
мезо ни- надст ройк а	3-Н	1	машинное отделение	18.1	3.47	
		Итого по помещению 3-Н:		18.1		
мезо ни- надст ройк а	4-Н	1	машинное отделение	12.7	3.43	



ОПЕРАТИВНЫЙ

План 3 этажа
h-2.58/6.25



Исполн. Г.П. ТУРИН		лист № 428
Проект: «Историческое бюро		429
Выборочное решение		
в здании «Триумф»		
Лист № 4	Планировка пола	этажа
	пр. Дзержинского, фюз. 27	1:200
	Анат. III	
Дат. 2012.08.01	Д.И. Давыдов	В.А. Сидорова
Исполн. 2012.08.01	И.А. Мещеряков	С.А. Сидорова
Исполн. 2012.08.01	И.А. Мещеряков	С.А. Сидорова
Исполн. 2012.08.01	И.А. Мещеряков	С.А. Сидорова

ОПЕРАТИВНЫЙ

План 4 этажа
h-2.69/3.33



Исполн. Г.П. ТУРИН		лист № 428
Проект: «Историческое бюро		429
Выборочное решение		
в здании «Триумф»		
Лист № 4	Планировка пола	этажа
	пр. Дзержинского, фюз. 27	1:200
	Анат. III	
Дат. 2012.08.01	Д.И. Давыдов	В.А. Сидорова
Исполн. 2012.08.01	И.А. Мещеряков	С.А. Сидорова
Исполн. 2012.08.01	И.А. Мещеряков	С.А. Сидорова
Исполн. 2012.08.01	И.А. Мещеряков	С.А. Сидорова

План 5 этажа
h-3.87



Переводная копия оригинального документа
 Жилое здание
 Оценочная стоимость
 Проектная стоимость
 Исполнитель: *[подпись]*

Фирма СЭП "УТИКОМ"				№ 474/17
проектно-инженерное бюро				
Выборгского района				
в Санкт-Петербурге				
Поможинский план				Архивный 1:2000
г. Выборг, д. 27				
Лист III				
Дата	Действие	Выполнил И.О.	Проверил	
17.11.2016	Исходная позиция	Колесников В.К.		
17.11.2016	Исполнительная	Сидоров И.В.		
17.11.2016	Утвержденная проект	Литвинова И.В.		

Приложение №2: Рыночная информация

Объекты-аналоги (сравнительный подход)

Продам производственное помещение 4634 кв.м, м. Проспект Просвещения

С 01 апреля 2016 по 10 мая 2018

Общая информация | Фотографии | Местоположение

(ID объекта: 900184762, рейтинг: 41)

Реализация объекта недвижимости приостановлена

Продается административно-складской комплекс состоящий из 3х этажного складского здания 3634 кв.м с офисными помещениями порядка 750 кв.м и одноэтажного утепленного пристроенного ангара 1000 кв.м. Высота б/м, все в собственности, земельный участок 3600 кв.м в аренде на 49 лет. Здание склада 2006 г. постройки, высота 1 и 3 этажей склада - 7,5 метров, 2го - 3.5м. Полы антивибр, лифт 3.2 тонны, удобная погрузочная зона, парковка на 20 машин, договор на все коммуникации, в том числе 200 квт, тепло 0,25 г/квт, пожарная сигнализация, видеонаблюдение. Все помещения сданы в аренду, ежемесячный доход нетто руб. Окупаемость на уровне 7,5-8 лет. Цена - 145 млн руб. Игорь Александрович код объекта: 1850

Фотографии объекта

Расположение

Местоположение: Россия, Санкт-Петербург, Парнас, 6й Верхний переулк 16
Метро: м. Проспект Просвещения

Информация о помещении и здании

Полезная площадь, м²: 4634.0

16 мая 2018 г., среда

<https://spb.afy.ru/sankt-peterburg/kupit-prom-pomeshchenie/900184762>

Продажа производства, Выборгский район, метро Удельная, проспект Тореза 68

Наталья Новикова профессионал

+7 999 537-89-...

РОСПЛЕК

ID 773096

EMLS ID: 773096
Дата: введена 07.05.2018, изменена 21.05.2018
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Выборгский Тореза пр., 68
Метро: Удельная (пеш 10м) > 1630 м.

Тип объекта: Здание
Тип здания: нежилое здание
Класс: B
Назначение: Производство
Возм.назначение: Офис, Склад

Цена: пр. - 269 700 тыс. руб.
Цена за 1 кв.м.: 35,73 тыс. руб.
Налог НДС не включен

Наличие арендатора: нет
Общая площадь: 7521 кв.м.
Земля: -
Юридический статус: Собственность
Вход: общ с улицы
Этаж: -
Этажи: 7
Сост.помещения: Хорошее
Телефонные линии:
Водоснабжение: есть
Канализация: есть
Теплоснабжение: есть
Электроснабжение: есть

Примечание

Предлагается к продаже здание производственно-складского назначения с включением административно-бытовой функции. Все доп. вопросы по телефону.

Наталья Новикова профессионал

+7 999 537-89-...

<https://www.emls.ru/fullinfo/5/773096.html>

https://www.emls.ru/fullinfo/5/737670.html?utm_source=obj_street

О компании - Отгуивает... wiki по квалификации... Яндекс СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМ...

ЦЕНТР СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

АКЦИЯ «СЧАСТЛИВЫЕ ЧАСЫ» в расчетном центре на Грибоедова, 6

Участвовать в акции

Александр АГЕНТУ 1% ПОКУПАТЕЛЯ от цены продажи любого объекта

ДО 3 МЛН. РУБ

КВАРТИРЫ У МЕТРО

Новостройки

Подать объявление

МЕНЮ

- Торговая Аренда (online)
- Послева кейтеринг
- Продажа комнат
- Аренда квартир и комнат
- Аренда коттеджей и дач
- Квартиры в новостройках
- Дома и Усадьбы
- Коттеджные поселки
- Коммерческая продажа
- Коммерческая аренда
- Бизнес-центры
- Торговые комплексы
- Зарубежная недвижимость

Акции и скидки

- Цены на недвижимость
- Юридическая консультация
- Оценка квартиры
- Фотокадастры
- Как добиться объекта
- Курсы для риэлторов
- Ипотека

ОБЪЕКТЫ ДНЯ

Сдаю в аренду 7500 112м СПБ Пискаревский 3/7

Все объекты дня

АГЕНТ ДНЯ

Продажа склада, Приморский район, метро Пионерская, Коломяжский проспект 10

Описание Фото Карта

Евгений Ильин профессионал

+7 812 243-00-...

Остейт Маркет

emls.ru

Жилой комплекс NEVA HAUS

Элитные квартиры на Петровском острове. Свой ландшафтный парк, своя набережная!

16 мая 2018 г. среда

https://www.emls.ru/fullinfo/5/737670.html?utm_source=obj_street

https://www.emls.ru/fullinfo/5/763401.html

О компании - Отгуивает... wiki по квалификации... Яндекс СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМ...

ЦЕНТР СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

АКЦИЯ «СЧАСТЛИВЫЕ ЧАСЫ» в расчетном центре на Грибоедова, 6

Участвовать в акции

Александр АГЕНТУ 1% ПОКУПАТЕЛЯ от цены продажи любого объекта

anspb.ru

ДО 3 МЛН. РУБ

КВАРТИРЫ У МЕТРО

1000 складов

Продажа склада, Приморский район, метро Пионерская, Коломяжский проспект 10

Описание Фото Карта

Евгений Ильин профессионал

+7 812 243-00-...

Остейт Маркет

emls.ru

Жилой комплекс «Европа Сити»

Готовые квартиры бизнес-класса на Петроградке от 6.3 млн руб.

16 мая 2018 г. среда

1000 складов

Даты: введена 07.02.2018, изменена 16.05.2018

Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Адмиралтейский Обводного кан. наб.

Метро: Балтийская < 370 м.

Тип объекта: Помещение

Тип здания: нежилое здание

Назначение: Производство

Возм.назначение: Склад

Цена: пр. - 700 000 тыс.руб.

Цена за 1 кв.м.: 36.84 тыс.руб

Налог: УОН (упрощенная система налогообложения)

Наличие арендатора: есть

Общая площадь: 19000 кв.м

Земля: 2 Га

Юридический статус: собственность

Вход: Через проходную

Этаж: 1

Этажи: 1

Сост.помещения: Хорошее

Телефонные линии: есть

Водоснабжение: есть

Канализация: есть

Теплоснабжение: есть

Электроснабжение: есть

Примечание

Адмиралтейский район, ст.м Балтийская, наб.Обводного канала.

Продажа склада класса А, назначение: офисно-торгово-складской комплекс

площадь: 18 524 кв.м.

этажность: 1-2-3-4,

год постройки: 2007г.,

Площадь складских помещений 14 036 кв.м., офисных помещений 4 989 кв.м.

земельный участок: 20 602 кв.м., принадлежит на праве собственности,

назначение земель: земли поселений,

разрешенное использование: для размещения промышленных объектов;

ограничения (обременения) права: зона магистральных сетей электроснабжения 119кв в м и 605 кв.м., охранная зона газораспределительной сети 532 кв.м., охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений 141 кв.м.

Все помещения полностью оборудованы инженерными системами и коммуникациями для использования по целевому назначению, погружно-разгрузочные доки оборудованы докшелперами и доквелперами, оборудованы две холодильные камеры, имеется грузовой лифт, грузовой подъемник.


Расположение от метро:

- Балтийская 370 метров
- Нарская 1300 метров
- Фрунзенская 1360 метров
- Технологический И-Т 1640 метров

16 мая 2018 г. среда

https://www.emls.ru/fullinfo/5/708187.html

https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/310332



Производственно – складское помещение, 12468 м²
 Общая стоимость: 500 000 000 руб.
бизнес-класс

Александр
 На Росриэлте с 27.10.2016
 Тел.: +7(950)029-59-47

Обновлено: 23.04.2018
 Просмотров: 777
 Номер объявления: 310332

Продажа инушественного комплекса "ВОЛКОВКА-НЕФТЯНАЯ"
 Продажа коммерческой недвижимости в центре СПб
 Инушественный комплекс в составе: производство/склад + офисное здание с большим земельным участком в Санкт-Петербурге.
 Состав комплекса:
 Производственно-складской корпус - 10 672 кв.м. на земельном участке 12 194 кв.м.
 Офисное 3-х этажное здание – 1 796 кв.м. на земельном участке 15 794 кв.м.
 Общая площадь двух участков – 27 988 кв.м.
 Здание – действующее, полностью обеспечены инженерными ресурсами.
 ХВС, ГВС и теплоснабжение, газоснабжение, компрессорная (сжатый воздух), система пожаротушения.
 ГВС и теплоснабжение – от собственной газовой котельной.
 Подведенная мощность на два участка – 650 КВт с возможностью увеличения.
 Два въезда – с наб. р. Волковки и Нефтяной дороги
 Функциональная зона – ТПД 1-1 - многофункциональная зона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности.
 Объект интересен как в текущей функции - офисно-складской (производственной), так и с точки зрения застройки участков новыми коммерческими объектами.
 Все объекты и подробности -

СКЛАДVSPB
 Агентство недвижимости «СКЛАДVSPB»
 Санкт-Петербург, Пушкинский район
 Аренда и продажа коммерческой недвижимости: складских, производственных помещений, торговых

16 мая 2018 г., среда 18:17

<https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/310332>

Объекты-аналоги (доходный подход)

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_teplogo_sklada_300_m_1032124945

Аренда теплого склада, 300 м² - 500 Р в месяц за м²
 №1032124945, размещено вчера в 10:41 (2448 (+12)) Залог 500 Р

Показать телефон
 Написать сообщение

Юлия
 Арендодатель
 На Avito с ноября 2015
 Завершено 2 объявления
 2 объявления пользователя

Адрес:
 Санкт-Петербург, м. Парнас, военный
 Верхний пер 46

Точка
 Вид для коммерции
 Предпринимай на всю голову
 Вперед!

Аренда офисных помещений.
 От 750р.кв.м
 в здании 18 кв.

Сдам в АРЕНДУ на длительный срок
 Теплый склад
 - Белые стены, пол, стеллажи
 - Высота потолков до 6 м
 - Ворота под газели и фуру

Лофт аренда

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_teplogo_sklada_300_m_1032124945

https://www.emls.ru/fullinfo/5/762794.html

О компании - Отгуиват... wiki по квалификации... Яндекс СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМ...

МЕНЮ

- Терминал Агента (онлайн)
- Городской сайт
- Поддержка клиентов
- Аренда квартир и комнат
- Аренда коттеджей и дач
- Квартиры в новостройках
- Дома и Участки
- Коттеджные поселки
- Коммерческая аренда
- Коммерческая аренда
- Бизнес-центры
- Торговые комплексы
- Зарубежная недвижимость

Акции и скидки

- Цены на недвижимость
- Юридическая консультация
- Оценка квартир
- Фотогалереи
- Как добиться 100% выигр
- Курсы для риэлторов
- Ипотека

ОБЪЕКТЫ ДНЯ

Склад в аренду 2890 112м СПб Пискаревский 37

Все объекты дня

АГЕНТ ДНЯ


Жулин Александр Сергеевич

Все участники системы

Аренда склада, Выборгский район, метро Парнас, 8-й Верхний переулок 4

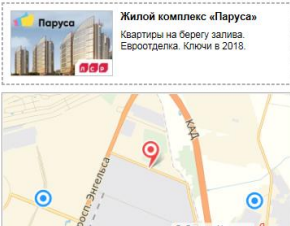
Иван Тихонов профессионал
+7 911 846-77...

Промзона24



ИД 762794

Паруса Жилой комплекс «Паруса»
Квартиры на берегу залива. Евроотделка. Ключи в 2018.



Расположение от метро:
Парнас 2360 метров

СТУДИИ НЕТ!
Проект Ветеранов
от **68 000** руб. за м²

Александр
1% АГЕНТУ ПО КУПИТЕЛЮ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ПАРУСА»
Квартиры на берегу залива. Евроотделка. Ключи в 2018.

ДО 3 МЛН. РУБ.
КВАРТИРЫ У МЕТРО

2-кв. Приморский, Авиастроительское пр. 5300г.в.
Все объекты дня

Описание **ФОТО** **КАРТА**

EMLS ID: 762794
 Дата: введена 01.02.2018, изменена 16.06.2018
 Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Выборгский Верхний 8 пер., 4
 Метро: Парнас 2360 м.
 Тип объекта: Помещение
 Тип здания: нежилое здание
 Назначение: Склад
 Возм.назначение: Производство
 Цена: ар. - 135 т.руб. в мес.
 Цена за 1 кв.м.: 450 руб./мес.ц
 Налог: НДС включен
 Наличие арендатора: нет
 Кол-во месяцев: без предоплаты
 Предоплаты: 300 кв.м.
 Земля: -
 Юридический статус:
 Этаж: 1
 Этажи: 2
 Сост.помещения:
 Телефонные линии: есть
 Водоснабжение: есть
 Канализация: есть
 Теплоснабжение: есть
 Электроснабжение: есть

Примечание

Сдается в аренду теплое, чистое помещение под склад/производство площадью 300 м2. Высота потолков до 7.5 м. Освещение, водоснабжение, канализация, отопление. Бесплатное парков. Две ворот под тазель, две ворот под фуры. Закрытый гангус. При необходимости предоставляются стеллажи. Преимущества склада: современное складское оборудование, удобный подъезд, следезавод на КМД 500м, онлайн видеонаблюдение для клиента, круглосуточная охрана. На территории находятся аккредитованные представители государственных служб ветеринарного контроля. Возможна аренда офисных помещений в одном здании со складом площадью 58 м амп; 178; - 900 руб/кв.м

Иван Тихонов профессионал
+7 911 846-77...

17 мая 2018 г. четверг 18:58

https://www.emls.ru/fullinfo/5/700001235.html

О компании - Отгуиват... wiki по квалификации... Яндекс СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМ...

МЕНЮ

- Терминал Агента (онлайн)
- Городской сайт
- Поддержка клиентов
- Аренда квартир и комнат
- Аренда коттеджей и дач
- Квартиры в новостройках
- Дома и Участки
- Коттеджные поселки
- Коммерческая аренда
- Коммерческая аренда
- Бизнес-центры
- Торговые комплексы
- Зарубежная недвижимость

Акции и скидки

- Цены на недвижимость
- Юридическая консультация
- Оценка квартир
- Фотогалереи
- Как добиться 100% выигр
- Курсы для риэлторов
- Ипотека

ОБЪЕКТЫ ДНЯ

2-кв. Приморский, Авиастроительское пр. 5300г.в.

Все объекты дня

АГЕНТ ДНЯ


Басова Елена

Все участники системы

Алексей Митин

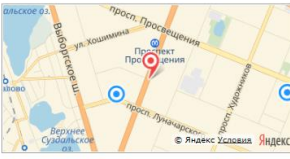
Алексей Митин профессионал
+7 904 639-18...

Городской Центр Недвижимости



ИД 700001235

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС NEVA HAUS
Элитные квартиры на Петровском острове. Свой ландшафтный парк, своя набережная!



Расположение от метро:
Просвещения пр. 480 метров
Озери 1240 метров

СТУДИИ НЕТ!
Проект Ветеранов
от **68 000** руб. за м²

Александр
ДЕЛИМСЯ СО ВСЕМИ!
1% АГЕНТУ ПО КУПИТЕЛЮ от цены продажи любого объекта
anspb.ru

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС NEVA HAUS
Элитные квартиры на Петровском острове. Свой ландшафтный парк, своя набережная!

Продается 4-к. кв. Адмиралтейская наб. 152 кв.м

Все объекты дня

Описание **ФОТО** **КАРТА**

EMLS ID: 700001235
 Дата: введена 19.11.2014, изменена 14.05.2018
 Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Выборгский Энгельса пр.
 Метро: Удельная 3490 м.
 Тип объекта: Помещение
 Тип здания: нежилое здание
 Статус встроеного помещения: Нежилой фонд
 Назначение: Производство
 Возм.назначение: Склад
 Цена: ар. - 400 руб./м в мес.
 Цена за 1 кв.м.: 400 руб./мес.ц
 Налог: НДС включен
 Кол-во месяцев: 1
 Предоплаты: 367 кв.м.
 Земля: -
 Юридический статус: Собственность
 Этаж: 1
 Этажи: 1
 Сост.помещения:
 Телефонные линии: есть
 Теплоснабжение: есть
 Электроснабжение: есть

Примечание

Аренда от собственника без комиссии. Складское (производственное) помещение на 1 этаже административного здания. Охраняемая территория, отдельный вход, отопление, освещение, бетонный пол.

Алексей Митин профессионал
+7 904 639-18...

Городской Центр Недвижимости

Если объект не существует или в объявлении есть недостоверная информация - сообщите нам.

Пожаловаться на объявление

служба контроля качества EMLS 24

17 мая 2018 г. четверг 18:46

https://www.emls.ru/fullinfo/5/700001235.html

https://www.emls.ru/fullinfo/5/773774.html

Аренда производства, Выборгский район, метро Выборгская, улица Смольчкова 4к2

Описание **Фото** **Карта**

EMLS ID: 773774
Даты: введена 15.05.2018, изменена 15.05.2018
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Выборгский район Смольчкова ул., 4к2
Метро: Выборгская (пеш 10м) < 550 м.

Тип объекта: Помещение
Тип здания: нежилое здание
Назначение: Производство
Возм.назначение: Склад

Цена: ар. - 180 т.руб. в мес.
Цена за 1 кв.м.: 450 руб./месца
Налог: НДС включен

Наличие арендатора: нет
Кол-во месяцев: без предоплаты
предоплаты:
Размер комиссии: 50 %
Общая площадь: 400 кв.м.
Земля: -
Юридический статус:
Этаж: 4
Этажи: 5
Сост.помещения:
Телефонные линии:

Примечание

На территории предприятия в производственном комплексе предлагается оптимизированное помещение под производство 400 кв м. Высота потолка 6 м, все коммуникации, зап. мощность 60 кВт. Нагрузка на пол 750 кг/кв.м. Два грузовых лифта 1,5 и 2 т., глубина 2,2-4 м. Есть место для маневра фур. Разгрузка производится на ровной площадке у здания на погрузчик или роле. Для арендаторов имеется своя столовая, конференц зал. Возможна аренда погрузчиков.

В арендную плату входит: НДС, отопление.
 Вода и электричество по счетчику.

Далия Витта профессионал
 +7 812 243-00-...

Калейдоскоп ЖК «Калейдоскоп»
 Сидка - 5000 руб. с метра.
 Квартиры с отделкой. Сдаем в 2018.

Александр НЕДВИЖИМОСТЬ
ДЕЛИМСЯ СО ВСЕМИ!
1% АГЕНТУ ПОКУПАТЕЛЯ
 от цены продажи любого объекта
 anspb.ru

Александр НЕДВИЖИМОСТЬ
ДО 3 МЛН. РУБ
КВАРТИРЫ У МЕТРО

Подготовка Лариса Михайловна
 Все виды систем КРИС-Бонус
 Курсы для риелторов

EMLS входит в состав ЦИАН

Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

17 мая 2018 г. четверг 19:00

<https://www.emls.ru/fullinfo/5/773774.html>

https://www.emls.ru/fullinfo/5/757354.html

Аренда производства, Выборгский район, метро Лесная, Выборгская набережная

Описание **Фото** **Карта**

EMLS ID: 757354
Даты: введена 08.12.2017, изменена 02.04.2018
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Выборгский район Выборгская наб.
Метро: Лесная > 1230 м.

Тип объекта: Помещение
Тип здания: нежилое здание
Назначение: Производство
Возм.назначение: Склад

Цена: ар. - 258 т.руб. в мес.
Цена за 1 кв.м.: 430 руб./месца
Налог: НДС включен

Наличие арендатора: нет
Кол-во месяцев: без предоплаты
предоплаты:
Общая площадь: 600 кв.м.
Земля: -
Юридический статус: Собственность
Этаж: 1
Сост.помещения: Хорошее
Телефонные линии: есть
Водоснабжение: есть
Канализация: есть
Теплоснабжение: есть
Электроснабжение: есть

Примечание

Аренда от собственника.
 Сдается на охраняемой территории производственно-складское помещение на 1-м этаже общей площадью 600 кв. м. Высота потолков 8 м. Двое ворот под фуру. Встроенные помещения бытового назначения, офисы. Горючий пол, отопление. Водоснабжение, канализация, санузел. Мощность 50 кВт (возможно увеличение мощности на 50 кВт), стоимость по Леонардо. Удобный подъезд. Стоимость аренды включает НДС и отопление.

Алексей Алексеев профессионал
 +7 950 042-88-...

ЖИЛИЙ КОМПЛЕКС «РУССКИЙ ДОМ»
 Элитные квартиры рядом с Невским. Выгода до 2,8 млн рублей.

Александр НЕДВИЖИМОСТЬ
ДЕЛИМСЯ СО ВСЕМИ!
1% АГЕНТУ ПОКУПАТЕЛЯ
 от цены продажи любого объекта (квартиры, комнаты, дома, зем.участки)

Александр НЕДВИЖИМОСТЬ
ДО 3 МЛН. РУБ
КВАРТИРЫ У МЕТРО

Александр НЕДВИЖИМОСТЬ
2 кв. Павлово, 65.62 кв.м. 7/12, 3805 т.р.
 Все объекты дня

EMLS входит в состав ЦИАН

Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

19:51

<https://www.emls.ru/fullinfo/5/757354.html>

Приложение №3: Копии документов оценщика



Некоммерческое партнерство
СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ
саморегулируемая организация оценщиков

№ 0009 от 20 ноября 2009 года
в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

190000, Санкт-Петербург, Россия, пер. Грязцова, д. 5, оф. 101
www.cpa-russia.org

phone/fax +7 (812) 334-69-02
Info@cpa-russia.org



Выписка
из реестра саморегулируемой
организации оценщиков

от 30 ноября 2009 года

№00270

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Сообщество профессионалов оценки»

выдана по заявлению

Сапогова Андрея Федоровича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Сапогов Андрей Федорович

является членом Некоммерческого партнерства «Сообщество профессионалов оценки» и включен(а) в реестр оценщиков 20 ноября 2009 года за регистрационным № 0236.

Директор



Т.В. Каткова

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002528-1

« 30 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Сапогову Андрею Федоровичу

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

от « 30 » января 2018 г. № 44

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 30 » января 2021 г.

42-Служба, Москва, 2017 г. - 49. Аттестат МЭД-03-08-2018/001/18. 0319 711 361, 1483 728-11-02 www.rosstat.gov.ru

