



**ОТЧЕТ №2/БСПБ-272/15 от 28.09.2015 г.**

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТЕЙ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ВСЕВОЛОЖСКИЙ РАЙОН, МУРИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, ПОСЕЛОК МУРИНО, УЛИЦА ЛЕСНАЯ, ДОМ №3-А**

**ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАЧАЛЬНОЙ ПРОДАЖНОЙ ЦЕНЫ В РАМКАХ СУДЕБНОГО РАЗБИРАТЕЛЬСТВА**

**Заказчик:**

**ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»**

**Исполнитель:**

**ООО «ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ»**

ОГЛАВЛЕНИЕ

Оглавление.....	2
1. Общие сведения .....	3
1.1. Основные факты и выводы .....	3
1.2. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).....	6
1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	6
1.4. Основные термины и определения .....	7
1.5. Цели и задачи оценки.....	8
1.6. Определение рыночной стоимости.....	8
1.7. Основные принципы, используемые в оценке.....	10
1.8. Описание процесса оценки объекта оценки.....	11
1.9. Подходы и методы, применяемые в оценке.....	12
1.10. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения.....	14
2. Описание местоположения объектов оценки .....	15
2.1. Описание города Всеволожского района .....	16
2.2. Описание локального местоположения .....	17
3. Описание объекта оценки .....	18
3.1. Описание оцениваемых объектов.....	18
3.2. Фотографии объекта оценки .....	19
4. Позиционирование объекта оценки в секторах рынка .....	20
5. Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту анализа, но влияющие на его стоимость ...	21
5.1. Характеристика социально-экономического положения России .....	21
5.2. Характеристика социально-экономического положения Санкт-Петербурга и Ленинградской области .....	22
6. Анализ рынка коммерческой недвижимости Ленинградской области .....	26
6.1. Промышленные зоны Ленинградской области .....	26
6.2. Характеристика спроса.....	28
6.3. Ценовая характеристика .....	29
6.4. Выводы.....	29
7. ОБОСНОВАНИЕ РЫНОЧНОГО СРОКА ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	31
8. Анализ наиболее эффективного использования .....	32
8.1. Анализ использования земельного участка как условно свободного .....	32
8.2. Наиболее эффективное использование здания .....	33
9. Выбор подходов определения рыночной стоимости .....	34
9.1. Выбор подходов определения рыночной стоимости недвижимого имущества .....	34
9.2. Выбор методов определения рыночной стоимости земельных участков .....	35
10. Определение рыночной стоимости .....	39
10.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом .....	39
10.2. Определение рыночной стоимости доходным подходом .....	55
11. Согласование результатов. заключительное решение о стоимости объекта.....	61
11.1. Расчет ликвидационной стоимости имущества.....	62
12. Сертификация оценки .....	64
13. Приложения .....	65
Приложение 1. Документальные сведения, предоставленные Заказчиком по объекту оценки.....	66
Приложение 2. Сведения о членстве оценщиков в саморегулируемой организации оценщиков, копии дипломов оценщиков, копии страхового полиса .....	102
Приложение 3. Дополнительная информация по объектам аналогам (копии интернет-страниц) .....	108
Приложение 4. Фотографии объекта оценки .....	114
Приложение 5. Определение ставки дисконтирования.....	120
Приложение 6. Определение рыночной ставки аренды .....	122

**1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**
**1.1. Основные факты и выводы**
**I. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА**
**ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ**

Объект оценки	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Складской комплекс с административно-бытовой пристройкой, назначение: нежилое, 1-4 этажный, общей площадью 6653,5 кв.м., инвентарный № 41:212:002:000015060, условный номер 47-47-13/054/2012-171;</li> <li>2. Земельный участок для обслуживания и эксплуатации склада готовой продукции. Земли промышленности и т.п. Площадь – 21 498 кв.м., кадастровый номер 47:07:07-12-018:0001;</li> <li>3. Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: в целях строительства складского комплекса, общей площадью 9000 кв.м., кадастровый номер: 47:07:07-12-018:0021.</li> </ol>
---------------	---

**Краткое описание улучшений**

Адрес (местоположение)	Всеволожский район, Муринское сельское поселение, поселок Мурино, улица Лесная, дом №3-а
Общая площадь, кв. м	6653,5
Имущественные (оцениваемые) права на объект	Право собственности
Год постройки	2012 г.
Общее состояние	Хорошее
Текущее использование	Используется в качестве складского комплекса с административно-бытовыми помещениями
Обременения, ограничения, правоприращения	Ипотека в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных

**ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ**

Дата проведения оценки	24 сентября 2015 г.
Цели и задачи проведения оценки, предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости имущества объекта оценки для определения начальной продажной цены в рамках судебного разбирательства
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная стоимость
Денежная единица	Рыночная и ликвидационная стоимость имущества определена в данном Отчете в рублях РФ
Порядковый номер Отчета	№2/БСПБ-272/15
Дата составления Отчета	28 сентября 2015 г.
Основание для проведения работ по оценке	Задание на оценку № 272 от 24 сентября 2015 г.
Ограничения и пределы применения полученного результата	Результаты расчета могут применяться исключительно в целях, указанных в строке «Предполагаемое использование результата оценки» Задания на оценку. Эффективный срок оценки – в течение шести месяцев от даты составления Отчета, т.е. до 28.03.2016 г.

**СВЕДЕНИЯ О ПРАВОБЛАДАТЕЛЕ**

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "ТСМ-ИНВЕСТ"
ОГРН	1037843033315, дата гос.регистрации 06.02.2003 г.
ИНН/КПП	7825495660/470301001
Адрес местонахождения	Всеволожский район, Муринское сельское поселение, поселок Мурино, улица Лесная, дом №3-а

**СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ**

Заказчик:	ПАО «Банк «Санкт-Петербург» (ИНН: 7831000027, КПП: 783501001, ОГРН: 1027800000140, дата присвоения ОГРН – 06.08.2002 г.)
Адрес Заказчика:	РФ, 195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, 64, лит. А
Банковские реквизиты Заказчика:	к/сч: 30101810900000000790 в ГРКЦ ГУ Банка России по г. Санкт-Петербургу, БИК 044030790
Контактные данные:	Тел./факс: +7(812)329-50-50

**СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ**

Исполнитель:	ООО «Петербургская Оценочная Компания»
--------------	--

<b>Место нахождения Исполнителя:</b>	199106, г. Санкт-Петербург, 20-я линия В.О., д. 5-7, литер Б, корпус 2, помещение 19Н, комната 12
<b>Почтовый адрес Исполнителя:</b>	199106, г. Санкт-Петербург, 20-я линия В.О., д. 5-7, литер Б, корпус 2, БЦ «20-я линия», пом. 315а-12
<b>Контактная информация Исполнителя:</b>	Тел.: (812) 309-11-48 E-mail: sale@pps.spb.ru; p.slutsky@pps.spb.ru
<b>Банковские реквизиты Исполнителя:</b>	Дополнительный офис «Лиговский» ПАО «Банк «Санкт-Петербург» ИНН/КПП 7831000027/783501001, р/сч 40702810590500000502 БИК 044030790, к/сч 30101810900000000790
<b>Свидетельство о государственной регистрации Исполнителя:</b>	Серия 78 № 009141485, выдано Межрайонной инспекцией ФНС №15 по Санкт-Петербургу от 11.07.2014 г.
<b>Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков:</b>	Является членом Некоммерческого партнерства «Гильдия Профессиональных экспертов и оценщиков», (место нахождения: 125167, г. Москва, ул. 4-я 8-го Марта, д. 6а). Свидетельство НП «Гильдия Профессиональных экспертов и оценщиков» №00025, дата выдачи: 30.07.2014 г.
<b>Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:</b>	Страховой полис ОАО «Открытие Страхование» №600000594450016 страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности от 25.07.2014 г. Срок действия: с «25» июля 2014 г. по «24» июля 2016 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

**СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦАХ (ОЦЕНЩИКАХ) ИСПОЛНИТЕЛЯ**

<b>Оценщик</b>	Егоренкова Инга Сергеевна
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации</b>	Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Ассоциация российских магистров оценки» (номер в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 002 от 04.07.07). Номер в реестре Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Ассоциация российских магистров оценки» 095 от 12.02.07г.
<b>Сведения о профессиональном образовании</b>	Диплом о профессиональной подготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 926678 от 28.04.2006 г., выдан Институтом профессиональной оценки г. Москва.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности</b>	Гражданская ответственность застрахована в ОСаО «РЕСО-Гарантия» Полис обязательного страхования оценщика № 922/881483525 от 19.12.2014 г. Срок действия страхования: с 19.12.2014 г. по 18.12.2015 г. Лимит 300 000 рублей.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	С 2006 года
<b>Наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	ООО «Петербургская Оценочная Компания», договор №10 от 01.07.2015г.

**II. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ И ПРЕДПОСЫЛКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАСЧЕТЕ**
**ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАСЧЕТЕ**

<b>Перечень документов по объектам оценки, устанавливающих количественные и качественные характеристики</b>	См. подраздел 1.11. «Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения»
<b>Перечень использованных при оценке данных</b>	Web-сайты: www.zemvopros.ru, www.emls.ru, www.bn.ru, www.saint-petersburg.irr.ru, www.rosrealty.ru, www.komned.ru, www.realty.dmir.ru, www.lvo.ru, www.restate.ru, www.7770755.ru, www.eip.ru, www.naibecar.ru, www.beboss.ru, www.spb.knightfrank.ru, , www.bsn.ru и др.

**III. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА**
**СТОИМОСТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

<b>Подход</b>	<b>Вес (при согласовании)</b>	<b>Значение</b>
Затратный подход, руб.	Не применялся	Не применялся
Доходный подход, руб.	40%	201 848 364
Сравнительный подход, руб.	60%	231 047 031
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС, округленно</b>		<b>219 370 000</b>
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС</b>		<b>194 554 407</b>
<b>Ликвидационная стоимость объекта оценки, руб. с НДС, округленно</b>		<b>161 260 000</b>
<b>Ликвидационная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС</b>		<b>111 974 576</b>

Стоимостные показатели по объектам					
№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, с учетом НДС руб.	Рыночная стоимость, без учета НДС руб.	Ликвидационная стоимость, с учетом НДС руб.	Ликвидационная стоимость, без учета НДС руб.
1	Складской комплекс с административно-бытовой пристройкой, назначение: нежилое, 1-4 этажный, общей площадью 6653,5 кв.м, инвентарный № 41;212:002:000015060, условный номер 47-47-13/054/2012-171;	162 680 000	137 864 407	119 590 000	101 347 458
2	Земельный участок для обслуживания и эксплуатации склада готовой продукции. Земли промышленности и т.п. Площадь – 21 498 кв.м., кадастровый номер 47:07:07-12-018:0001;	39 630 000	39 630 000	29 130 000	29 130 000
3	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: в целях строительства складского комплекса, общей площадью 9000 кв.м., кадастровый номер: 47:07:07-12-018:0021	17 060 000	17 060 000	12 540 000	12 540 000
<b>Итого:</b>		<b>219 370 000</b>	<b>194 554 407</b>	<b>161 260 000</b>	<b>111 974 576</b>

**Генеральный директор  
ООО «Петербургская Оценочная Компания»**

**Слущкий П.Г.**

## 1.2. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

Следующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

### Основные допущения и ограничительные условия:

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Использование Отчета для других целей может привести к заблуждению и неверным выводам.
- Оценщики не проводили никаких инструментальных экспертиз и измерений физических параметров, оцениваемого имущества и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Сведения, приведенные в документации, полученной от Заказчика и Собственников, считаются достоверными. Оценщики не несут ответственности за достоверность информации, представленной Заказчиком и Собственниками.
- При проведении оценки Оценщики предполагали отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения кем-либо в будущем) подобных факторов. В частности, это касается вредных веществ в почве или в использованных материалах.
- Мнение Оценщиков относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно величины стоимости объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый объект будет продан на рынке по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
- Согласно данным, предоставленным специалистами Заказчика, Объект оценки находится в залоге у ПАО «Банк «Санкт-Петербург» однако, в рамках настоящего отчета в соответствии с Заданием на оценку Оценщик рассчитывает стоимости оцениваемого имущества без учета вышеуказанного обременения.

## 1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящая оценка произведена в соответствии с:

- Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ (в редакции Федерального закона от 28.12.2010 г. № 431-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»), и статью 5 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»), являющимся основным правовым актом, регулирующим оценочную деятельность на территории РФ.
- Федеральными стандартами оценки, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254, № 255, № 256:
  - Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (далее ФСО № 1) №256 от 20.07.2007, определяющим общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;
  - Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (далее ФСО №2) №255 от 20.07.2007, раскрывающим цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной;
  - Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (далее ФСО №3) №254 от 20.07.2007, устанавливающим требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам;
  - Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (далее ФСО №7) №611 от 25.09.2014, который развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, устанавливаемые ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3.
  - Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014 г.

Федеральные стандарты оценки применяются на основании того, что согласно действующему законодательству РФ являются обязательными к применению всеми субъектами оценочной деятельности.

- Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «АРМО»: Правила и стандарты утверждены Решением Президиума НП «АРМО» от 16.01.2008.
- Стандарт организации «Общества профессиональных экспертов и оценщиков», утвержденный Протоколом от «04» июля 2008 г. № 28/08
- Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности № СТ/1-ССПОД.ОПЭО
- Общие положения о порядке проведения оценки № СТ/4-ССПОД.ОПЭО.

#### 1.4. Основные термины и определения

В данном разделе даются определения используемых терминов, иное толкование которых невозможно.

**Оценка** - наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

**Дата оценки** - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Имущество** – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

**Объект оценки** – имущество, предъявляемое к оценке.

**Оценка имущества** – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика

**Недвижимое имущество** (недвижимость, объекты недвижимости) – земельные участки и все, что прочно (неразрывно) связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, здания, сооружения.

**Стоимость** – экономическая категория, выражающая оценку ценностей конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в конкретном месте в соразмерных единицах эквивалента, обычно денежных единицах.

**Виды стоимости:** *рыночная, инвестиционная, ликвидационная, кадастровая стоимости.*

**Рыночная стоимость** – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

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

**Цена** – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог в конкретной ситуации, т.е. это зафиксированный в договоре показатель сделки.

**Аналог объекта оценки** - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**Срок экспозиции объекта оценки** - период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Подход к оценке**- совокупность методов оценки, основанная на предпосылках (предположениях) мотивах поведения потенциального покупателя объекта оценки. Стандартными подходами являются затратный, сравнительный и доходный.

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

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

*Объектом* - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Скорректированная цена** – цена продажи объекта - аналога имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

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

**Согласование результатов оценки** – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью применения различных подходов к оценке.

### 1.5. Цели и задачи оценки

Согласно Заданию на оценку БСПБ № 272 от 24 сентября 2015 г., оценка производится для определения начальной продажной цены в рамках судебного разбирательства (Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей).

### 1.6. Определение рыночной стоимости

Согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции Федерального закона от 28.12.2010 г. № 431-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»»), и статью 5 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации») и Федеральному стандарту оценки №2, утвержденному приказом №255 Минэкономразвития России 20 июля 2007 года, при определении рыночной стоимости объекта оценки «определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

**Международными стандартами оценки** рыночная стоимость собственности определена как «расчетная величина - денежная сумма, за которую имущество должно переходить из рук в руки на дату оценки между добровольным покупателем и добровольным продавцом в результате коммерческой сделки после адекватного маркетинга; при этом полагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения».

Комментарии к данному определению:

«*расчетная цена...*» относится к цене в денежном выражении, могущей быть уплаченной в процессе коммерческой сделки. Рыночная стоимость измеряется как наиболее вероятная цена, которая реально может быть получена на дату оценки на рынке, удовлетворяющем условиям определения рыночной стоимости. Это самая высокая из реально возможных для продавца и самая низкая из реально возможных для покупателя цена. При расчете не учитываются цены, завышенные или заниженные за счет особых условий или обстоятельств сделки.

Фраза «*...имущество должно переходить...*» подчеркивает, что стоимость собственности является величиной именно расчетной, нежели реальной ценой продажи. Это цена, по которой по ожиданиям рынка на дату оценки должна состояться сделка по продаже данной собственности.

Фраза «*...на дату оценки...*» выражает привязку расчетной рыночной стоимости к конкретной дате. В силу того, что рыночные условия могут меняться, вычисленное для другого момента времени значение стоимости может быть неверным или некорректным.



Фраза «...*между добровольным покупателем...*» относится к тому, у кого есть мотивы купить, но его никто и ничто не принуждает это делать. Такой покупатель не готов платить любую цену - ни по слишком горячему желанию ни по острой необходимости.

Фраза «...*добровольный продавец...*» не сгорает от желания продать, ни вынужден продавать во что бы то ни стало по любой цене, а также не склонен настаивать на цене, если она не считается разумной на текущем рынке. Добровольный продавец заинтересован продать имущество на рыночных условиях после адекватного маркетинга по максимальной из возможных на открытом рынке цен, какова бы ни была эта цена.

Фраза «...*каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо...*» предполагает, что и добровольный продавец и добровольный покупатель в достаточной степени информированы о сущности и характеристиках продаваемого имущества, его существующем использовании и потенциальном применении, а также о состоянии рынка на дату оценки. Расчетливость понимается в смысле стремления к выгоде на момент оценки, а не некое предвидение ситуации.

«Рыночная стоимость имущества – расчетная денежная сумма, по которой продавец, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы продать его, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести.

**Ликвидационная стоимость объекта оценки<sup>1</sup>** - стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

Статья 209 главы 13 части 1 Гражданского кодекса Российской Федерации, (принят Государственной Думой 21 октября 1994 года) определяет содержание права собственности следующим образом:

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

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

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

#### **Оцениваемые права**

- на улучшения – право собственности

#### Определение оцениваемых прав:

Статья 209 главы 13 части 1 Гражданского кодекса Российской Федерации определяет содержание права собственности следующим образом:

- Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
- Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. В том числе, собственник вправе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставляя за собой право владения, пользования и распоряжения имуществом, а так же отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
- Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

<sup>1</sup> Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 255

- Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

на земельный участок – право аренды;

Определение оцениваемых прав:

Согласно ст. 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

В силу ст. 607 ГК РФ в аренду могут быть переданы, в частности, земельные участки.

В соответствии с п. 2 ст. 22 ЗК РФ земельные участки могут быть переданы в аренду их собственниками, за исключением земельных участков, изъятых из оборота на основании п. 4 ст. 27 ЗК РФ.

Арендодателями согласно ст. 608 ГК РФ признаются собственники имущества. Кроме того, арендодателями могут быть лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Таким образом, в качестве арендодателей земельных участков могут выступать юридические и физические лица, уполномоченные органы субъектов РФ, муниципальных образований.

Арендаторами земельных участков являются лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды (субаренды) (п. 3 ст. 5 ЗК РФ).

По истечении срока договора аренды земельного участка арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет преимущественное право на заключение нового договора, если иное не предусмотрено законом или договором аренды. Данное положение следует из п. 3 ст. 22 ЗК РФ, п. 1 ст. 621 ГК РФ. Вместе с тем арендатор может потерять интерес к аренде земельного участка (недвижимого имущества) по истечении срока договора аренды. В этом случае он может продать свое право аренды другим лицам.

### 1.7. Основные принципы, используемые в оценке

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», при составлении отчетов оценщик должен придерживаться следующих принципов:

**Принцип существенности** – в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки.

**Принцип обоснованности** – информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена.

**Принцип однозначности** – содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования.

**Принцип проверяемости** – состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам.

**Принцип достаточности** – отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Помимо принципов, изложенных в ФСО № 3, процесс оценки базируется на определенных оценочных принципах. Эти принципы были сформулированы в результате многолетнего опыта отечественных и зарубежных оценщиков и являются теоретической базой оценки. Все принципы взаимосвязаны между собой, но условно их можно разделить на несколько категорий.

**Принципы, основанные на представлениях собственника (пользователя):**

**Принцип полезности** говорит о том, что объект оценки обладает стоимостью лишь в том случае, если он может быть полезно собственнику (т.е. способно удовлетворять какие – либо потребности собственника).

**Принцип ожидания** заключается в том, что стоимость имущества зависти от прибыли, которая может быть получена от его использования в будущем.

**Принцип замещения** гласит, что максимальная стоимость объекта оценки определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект с эквивалентной полезностью.

**Принципы, связанные с эксплуатацией собственности:**

**Принцип вклада** говорит о том, что сумма прироста стоимости имущества в результате привнесения какого – либо нового фактора (актива) должна быть больше затрат на принесение этого фактора (актива).

**Принцип остаточной продуктивности** приписывает земле, на которой расположено имущество, ту часть от его дохода, которая остается после вознаграждения других привлеченных ресурсов – труда, капитала и предпринимательства.

**Принцип предельной производительности** говорит, что по мере добавления ресурсов к основным факторам производства чистая отдача имеет тенденцию увеличиваться быстрее темпа роста затрат, однако уже замедляющимися темпами, пока прирост стоимости не станет меньше, чем затраты на добавленные ресурсы.

**Принцип сбалансированности** гласит, что максимальный доход от эксплуатации актива можно получить при соблюдении оптимальных величин всех факторов эксплуатации.

**Принципы, связанные с рыночной средой:**

**Принцип соответствия** заключается в том, что для максимизации стоимости актива, он должен соответствовать требованиям рынка по оснащенности производства, требованиям доходности, градостроительным решениям и т.д.

**Принцип регрессии** говорит, что рыночная цена объекта оценки с излишними, с точки зрения рынка, улучшениями, вероятно, не будет отражать его реальную стоимость и затраты на его формирование.

**Принцип прогрессии** предполагает возможность увеличения рыночной цены имущества в результате положительного влияния от функционирования объектов, расположенных рядом.

**Принцип конкуренции** сводится к следующему: конкуренция ведет к снижению чистых доходов, поэтому при прогнозировании будущих доходов от эксплуатации актива, конкуренцию необходимо учитывать либо за счет прямого уменьшения потока доходов, либо за счет увеличения фактора риска.

**Принцип зависимости от внешней среды** достаточно очевиден – политические, экономические, социальные изменения влияют на конъюнктуру рынка, уровень цен и, соответственно, стоимость актива меняется.

**Принцип изменения** – стоимость имущества изменяется с течением времени.

**Принцип экономического разделения:** при возможности, имущественные права нужно разделять и соединять таким образом, чтобы увеличить общую стоимость объекта.

**Принцип наиболее эффективного использования** – это поиск разумного и возможного варианта использования, которое обеспечит ему наивысшую стоимость.

## 1.8. Описание процесса оценки объекта оценки

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

**Заключение договора на проведение оценки,** включающего задание на оценку.

**Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.** На этом этапе осуществляется:

Осмотр объекта оценки: на данном этапе Оценщик осматривает и фотофиксирует объект оценки: земельный участок с расположенными на нем отдельно стоящими нежилым зданием. Посещение и осмотр объекта оценки Оценщиком производился 24 сентября 2015 г. Основные сведения о техническом состоянии и характеристиках объекта оценки получены из документации, словесной информации предоставленной Заказчиком. По информации Заказчика незарегистрированных обязательств и прав, нормативов, по аренде и т.п. не имеется. Согласно соглашению эксперты не должны проводить относительно них дальнейших исследований.

Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта.

Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, консультации с экспертами по загородной недвижимости.

**Применение подходов к оценке объекта, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.** Для оценки рыночной стоимости объекта рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. В данном Отчете при определении рыночной стоимости объекта оценщики использовали затратный, сравнительный и доходный подходы.

**Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.** На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, оценщики взвешивают достоинства и недостатки каждого, и устанавливает окончательную стоимость объекта на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.

**Подготовка Отчета о рассчитанной стоимости.** На данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде повествовательного Отчета.

## 1.9. Подходы и методы, применяемые в оценке

### Описание общепринятых подходов и методов, применяемых в оценке недвижимого имущества

Проведение оценки рыночной стоимости недвижимого имущества предполагает использование трех подходов к оценке, которые оценщик должен применить или обосновать отказ от их использования:

- Сравнительный подход;
- Доходный подход;
- Затратный подход.

Оценщик самостоятельно принимает решение об использовании тех или иных методов в рамках каждого из подходов. Выбор методов оценщик должен осуществить с учетом специфики объекта оценки, цели и назначения (задачи) оценки. При наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов должны быть обоснованы в отчете об оценке.

При определении рыночной стоимости недвижимого имущества применение любого из подходов к оценке должно основываться на выявленном варианте его наиболее эффективного использования.

### Затратный подход

Рыночная стоимость объекта оценки, определяемая затратным подходом, соответствует суммарной стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

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

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

При расчете рыночной стоимости, как правило, в следующей последовательности определяется:

- рыночная стоимость земельного участка;

- затраты на воспроизводство или на замещение улучшений;
- прибыль предпринимателя;
- износ и устаревания;
- стоимость улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устареваний;
- рыночная стоимость объекта как сумма стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

#### **Сравнительный подход**

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (предложений к ним) с объектами-аналогами, сходными с оцениваемыми объектами по характеристикам, существенно влияющим на оцениваемую величину.

При этом отбор объектов-аналогов проводится по значениям их характеристик при аналогичном объекту оценки наиболее эффективном использовании.

При определении рыночной стоимости объектов недвижимости, в рамках сравнительного подхода, Оценщики должны использовать методы анализа рыночных данных и расчетов, адекватные количеству доступной рыночной информации (многомерного регрессионного анализа, количественных корректировок, качественных сравнений, анализа экспертных мнений и др.). Неиспользование оценщиком расчетных методов, требующих повышенного количества информации, при ее доступности на рынке, должно быть обосновано в отчете.

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

#### **Доходный подход**

При использовании доходного подхода стоимость объектов недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

- Определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- Исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания. Прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- Определение ставки дисконтирования (капитализации), отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- Преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может оцениваться:

- Методом прямой капитализации;
- Методом капитализации по ставке отдачи (методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими другие формализованные модели).

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

Метод анализа дисконтированного денежного потока основан на учете периода владения собственностью, вида потоков доходов и периодичности их поступления. Каждое поступление дохода, включая доход от продажи,

дисконтируется в настоящую стоимость. При этом норма дисконта, которая является, в основном, функцией риска, может быть для каждого вида дохода различной. Величина нормы дисконта выбирается с учетом состояния рынков капитала, ожиданий и желаний инвесторов.

#### **1.10. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения**

Данный отчет выполнен на основании документации по объекту оценки предоставленной Заказчиком оценки и данных информационных ресурсов, указанных в нижеследующей таблице.

Копии предоставленных Заказчиком документов приведены в Приложении 1 к настоящему Отчету об оценке.

**Таблица 1. Документы, предоставленные Заказчиком оценки и другие используемые источники информации**

Тип данных	Источник информации
Описание местоположения объекта оценки	По данным Web-сайтов: maps.yandex.ru, http://ru.wikipedia.org/, www.e-atlas.ru
Перечень документов, определяющих количественные и качественные характеристики объекта оценки	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Свидетельство о государственной регистрации права серия 47-АБ № 925724 от 19.09.2012 г.</li> <li>2. Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АД № 604498 от 22.05.2010 г.</li> <li>3. Свидетельство о государственной регистрации права серия 47-АБ № 906901 от 17.09.2012 г.</li> <li>4. Технический паспорт нежилого здания.</li> <li>5. Кадастровый паспорт нежилого здания.</li> <li>6. Кадастровые выписки на земельные участки.</li> </ol>
Анализ социально-экономического положения России	По данным Федеральной службы государственной статистики ( <a href="http://www.gks.ru">http://www.gks.ru</a> ).
Анализ социально-экономического положения Санкт-Петербурга и Ленинградской области	По данным Федеральной службы государственной статистики по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области ( <a href="http://petrostat.gks.ru">http://petrostat.gks.ru</a> ).
Анализ рынка коммерческой недвижимости Ленинградской области	Исследования компании «LondonRealInvest» (LRI). Web-сайты: www.bn.ru, www.emls.ru, www.eip.ru и др.
Данные, используемые в рамках сравнительного, доходного и затратного подходов	См. Приложение 3 «Дополнительная информация по объектам аналогам (копии интернет-страниц)».

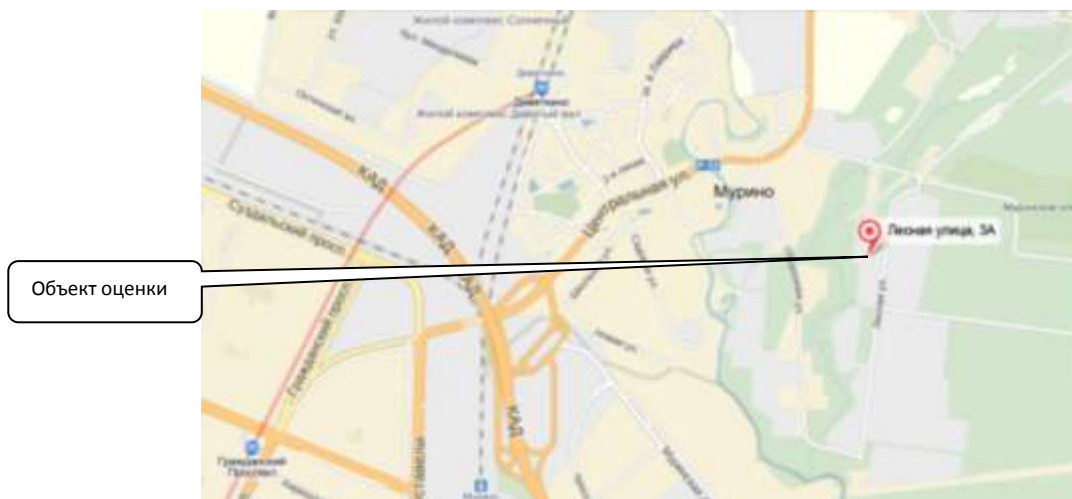
## 2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в границах населенного пункта: поселка Мурино Всеволожского района Ленинградской области.

Карта района расположения объекта оценки с обозначением объекта представлена ниже.



Карта-схема 1. Район местоположения объекта оценки на карте Санкт-Петербурга и Ленинградской области



Карта-схема 2. Район местоположения объекта оценки на карте поселка Мурина Всеволожского района Ленинградской области

## 2.1. Описание города Всеволожского района<sup>2</sup>

### Всеволожский район

Всеволожский район был создан в 1936 году. Его административным центром стал поселок Всеволожский, который в 1963 году был переименован в город Всеволожск.

На территории Всеволожского района расположены 2 города, 6 поселков городского типа и 145 сельских поселений. Всеволожский район по предварительным итогам Всероссийской переписи населения является самым густонаселенным, в нем проживает 262 тысячи человек. Расстояние до Санкт-Петербурга – 10 км.

Территория Всеволожского района расположена в юго-восточной части Карельского перешейка между городом Санкт-Петербургом и Ладожским озером. Всеволожский район входит в состав Ленинградской области. С юга на север он простирается на 82 км, а с востока на запад на 52 км. Восточная граница является побережьем Ладожского озера. С севера он граничит с Приозерским районом, с северо-запада с Выборгским. С юга на протяжении 44 км, он ограничен Невой, а с запада городской чертой Санкт-Петербурга.

Общая площадь Всеволожского района – 3 тысячи квадратных километров.

Всеволожский район, один из немногих районов Ленинградской области, на землю которого во время Великой Отечественной войны не ступала нога немецкого солдата. Говоря о защите Ленинграда, нужно в первую очередь подчеркнуть особую роль Всеволожского района. По нему проходит легендарная Дорога жизни, спасшая от голодной смерти сотни тысяч ленинградцев. Прорыв блокады Ленинграда и его освобождение – знаменательные события, связанные со Всеволожской землей. За заслуги в годы Великой Отечественной войны 1941-1945 гг. по защите и снятию блокады Ленинграда Всеволожский район в мае 2000 г. занесен в Летопись Золотой Книги Санкт-Петербурга. По территории Всеволожского района в старину проходил знаменитый путь «из варяг в греки», что немало способствовало процветанию этого края.

**Образование района.** Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 12 января 1965 года Всеволожский сельский район был преобразован во Всеволожский район. Всеволожск стал городом областного подчинения с единым горисполкомом на город и район.

В декабре 1998 года п. Сертолово отнесён к категории городов областного подчинения.

1 января 2006 года **Всеволожский район** получил статус муниципального района, в нём были образованы городские и сельские поселения, города Всеволожск и Сертолово вошли в состав района как городские поселения.

6 июня 2013 года в соответствии с областным законом № 32-ОЗ были объединены Колтушское и Разметелевское сельские поселения в составе Колтушского сельского поселения.

2 марта 2014 года было принято принципиальное решение об объединении администраций МО «Город Всеволожск» и Всеволожского района.

**География района.** Район расположен в северной части Ленинградской области между Санкт-Петербургом и Ладожским озером, к северу от Невы.

Площадь района — 3036,4 км<sup>2</sup>.

Граничит:


- на севере — с Приозерским муниципальным районом;
- на юго-востоке — с Кировским муниципальным районом;
- на западе — с городом федерального подчинения Санкт-Петербургом;
- на северо-западе — с Выборгским муниципальным районом;

Расстояние от административного центра района до Санкт-Петербурга — 28 км.

С востока территория района омывается водами Ладожского озера.

На территории района расположены озера: Лемболовское, Кавголово, Хепоярви, Воляярви. По территории района протекает река Охта, южная граница проходит по течению реки Невы

Через южную часть района проходит федеральная трасса «Санкт-Петербург — Мурманск» **М18**. Также через территорию района проходит часть Кольцевой автодороги (КАД) **А118**.

Всеволожский район единственный в области имеет станцию метрополитена ( «Девяткино») и аэропорт «Ржевка» (в данный момент закрыт).

Действующий с 1879 года Ржевский полигон делит район примерно на две равные части — северную и южную.

<sup>2</sup> По материалам ru.wikipedia.org



**Природа.** Несмотря на относительно небольшие размеры Всеволожского района, его природа весьма разнообразна. Особенность заключается в его геоэкологическом расположении — район является своеобразным «буфером» между Санкт-Петербургом и Ладогой.

**Население.** Численность населения Всеволожского района на 01 января 2015 года составляло 296 443 человек.

#### Экономика

**Промышленность.** Объём производства промышленной продукции за 2009 год достиг 57 280 млн руб.

- Энергетическая
- Машиностроительная (АО «Геогидротехника», ЗАО «Форд Мотор Компани» и др.)
- Химическая («Нокиан Тайерс», Морозовский химический завод и др.)
- Деревообрабатывающая («Романовский ДОК» и др.)
- Строительных материалов
- Целлюлозно-Бумажная («Smurfit Kappa St. Petersburg», «МДМ-печать» и др.)
- Пищевая (фабрика «Невские пороги», «Аква-Стар»)
- Логистический центр «Уткина Заводь», над возведением которого трудятся специалисты «Группы Е4»

В сфере торговли большое значение имеют два огромных комплекса, принадлежащих компании «ИКЕА Мос», расположенных в посёлке Бугры и деревне Кудрово. Сотни магазинов, расположенные на границе с Петербургом дают ощутимый доход бюджетам всех уровней, трудоустраивают тысячи жителей Всеволожского района, Петербурга, других районов области.

#### Сельское хозяйство

На территории района расположен ряд крупных сельскохозяйственных предприятий — агрофирмы «Приневское», «Выборжец» и др.

Развиты такие отрасли, как

- птицеводство
- картофелеводство
- овощеводство
- производство плодов и ягод

## 2.2. Описание локального местоположения

Объект оценки расположен в поселке Мурино Всеволожского района Ленинградской области.

Объект оценки расположен на территории населенного пункта с хорошо развитой инфраструктурой.

В таблице ниже представлены основные характеристики местоположения объекта оценки.

Таблица 2. Общая характеристика территории вблизи объекта оценки

Наименование показателя	Описание / значение
Локальное расположение	Объект оценки расположен в поселке Мурино Всеволожского района
Ближайшая автомагистраль	КАД Санкт-Петербурга, Р33
Значимость автомагистрали	высокая
Транспортная доступность	Хорошая, подъезд может осуществляться как личным, так и общественным автотранспортом.
Уровень транспортных потоков в непосредственной близости	средний
Ближайшее окружение	Коммерческая застройка офисно-производственно-складского назначения, незастроенные земельные участки

#### Выводы:

1. Объект оценки расположен в поселке Мурино Всеволожского района Ленинградской области.
2. Транспортная доступность – хорошая.
3. Ближайшее окружение: коммерческая застройка.

**3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**
**3.1. Описание оцениваемых объектов**
**3.1.1. Общая характеристика улучшения**

Оцениваемый объект расположен по адресу: Всеволожский район, Муринское сельское поселение, поселок Мурино, улица Лесная, дом №3-а.

Оцениваемый объект представляет собой нежилое здание складского назначения с административной пристройкой, площадь здания 6653,5 кв.м. включает в себя также следующее имущество:

1. Подъемно-секционные ворота ALUNECH 3000 инв. номер 00000027
2. Подъемно-секционные ворота ALUNECH 3000 инв. номер 00000034
3. Подъемно-секционные ворота ALUNECH 3000 инв. номер 00000035
4. Подъемно-секционные ворота ALUNECH 3000 инв. номер 00000036
5. Подъемно-секционные ворота ALUNECH 3000 инв. номер 00000037
6. Подъемно-секционные ворота ALUNECH 4000 инв. номер 00000019
7. Подъемно-секционные ворота ALUNECH 4000 инв. номер 00000023
8. Подъемно-секционные ворота ALUNECH 4000 инв. номер 00000026
9. Ворота SPU с ручным приводом инв. номер 00000029
10. Дизельная электростанция SJD250M инв. номер 00000046
11. Система отопления склада, в том числе:
  - Котел Vittoflex 200 SX2 270 кВт инв. номер 00000011
  - Горелка KP-26H Oilon инв. номер 00000022
12. Система пожаротушения, в том числе:
  - насосный агрегат СД 16/45 с гор. двиг. инв. номер 00000020
  - насосный агрегат СД 16/45 с гор. двиг. 37 кВт/1500 об. инв. номер 00000021
13. Система вентиляции здания, инв. номер инв. номер 00000045.

Здание расположено на 2-х земельных участках, площадью 21498,0 и 9000,0 кв.м. соответственно. Год постройки – 2012 г.

Здание представляет собой современный логистический центр. По состоянию на дату оценки складская зона находится в хорошем состоянии, используется по назначению. 1,2,4 этажи административной зоны находятся в хорошем состоянии, на третьем этаже выполняются ремонтные работы.

Здание оснащено следующими видами коммуникаций: электроснабжение, водоснабжение, отопление (автономное от собственной дизельной котельной), канализация.

К зданию складского комплекса пристроено здание котельной. По данным Заказчика здание не подлежит регистрации, правовой статус объекта не определен.

Данные о первоначальной и остаточной балансовой стоимости Объекта оценки Оценщику не предоставлены.

**Таблица 3. Общая характеристика прав на улучшение**

Показатель	Значение
Вид права на улучшения	Право собственности
Правообладатель	ООО «ТСМ-ИНВЕСТ»
Документ, подтверждающий право	Свидетельство о государственной регистрации права серия 47-АБ № 925724 от 19.09.2012 г.
Основание возникновения права	Разрешение на строительство от 13.08.2009 г. № RU47504307-15 Разрешение на ввод в эксплуатацию от 17.05.2012 №RU47504307-«13»
Существующие ограничения (обременения)	Ипотека в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных

**Таблица 4. Общая техническая характеристика здания**

Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	6653,5
Строительный объем, куб.м.	58 355,0
Высота потолков, м.	Административные помещения - нет точных данных, складские помещения – 11,5 м
Площадь застройки, кв.м.	Нет данных
Этажность	1-4
Год постройки здания	2012
Год последнего ремонта/реконструкции	-
Группа капитальности	Складские помещения - КС-VI; административные помещения – КС-I

**3.1.2. Общая характеристика земельных участков**
**Таблица 5. Общая характеристика земельных участков**

Показатель	Наличие и описание показателя	
Общая площадь земельного участка, кв.м.	21498	9000
Кадастровый (условный) номер	47:07:07-12-018:0001	47:07:07-12-018:0021
Категория земель	Земли промышленности и т.п.	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения,
Разрешенное использование	Для обслуживания и эксплуатации склада готовой продукции	В целях строительства складского комплекса
Зарегистрированное право	Право собственности, собственник ООО «ТСМ-Инвест»	Право собственности, собственник ООО «ТСМ-Инвест»
Документ, подтверждающий право	Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АД № 604498 от 22.05.2010 г.	Свидетельство о государственной регистрации права серия 47-АБ № 906901 от 17.09.2012 г.
Основание возникновения права	Договор купли-продажи земельного участка № 453/4 от 08.06.2005 г. Акт приема-передачи земельного участка от 15.06.2005 г.	Договор купли-продажи № 664/1,6-06 земельного участка от 17.08.2012 г. Акт приема-передачи земельного участка от 23.08.2012 г.
Существующие ограничения (обременения)	Ипотека в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»	Ипотека в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» Охранная зона ЛЭП 10 кВ – 213,1 кв.м.; охранная зона ЛЭП 10 кВ – 499,4 кв.м.; аренда - весь
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, отопление (автономное от собственной дизельной котельной), канализация	Электроснабжение, водоснабжение, отопление (автономное от собственной дизельной котельной), канализация
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	3 878 884,14	1 623 870,00
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных	Нет данных
Описание территории участка	Земельный участок правильной формы, ровный без значительных перепадов высот. Участок огорожен, территория благоустроена, соответствует целевому назначению.	Земельный участок неправильной многоугольной формы, ровный без значительных перепадов высот. Участок огорожен, территория благоустроена, соответствует целевому назначению.
Расположение, транспортная доступность	Транспортная доступность хорошая, участок расположен на первой линии Лесной улицы, асфальтовое покрытие в хорошем состоянии	Транспортная доступность хорошая, участок расположен на первой линии Лесной улицы, асфальтовое покрытие в хорошем состоянии
Наличие зданий, сооружений на участке	Здание складского комплекса с административно-бытовой пристройкой	Здание складского комплекса с административно-бытовой пристройкой

**3.2. Фотографии объекта оценки**

Фотографии оцениваемого имущества представлены далее в Приложении 4 настоящего Отчета об оценке.

**Выводы:**

1. Оцениваемое здание находится в хорошем состоянии, в настоящее время используются по назначению, в качестве офисно-складского здания.
2. Объект оценки обеспечен всеми необходимыми инженерными коммуникациями.
3. На оцениваемые объекты недвижимости установлено ограничение (обременение) в виде ипотеки в ПАО «Банк «Санкт-Петербург».

#### 4. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В СЕКТОРАХ РЫНКА

Согласно заданию на оценку БСПБ № 272 от 24 сентября 2015 г. оценке подлежит рыночная цена объекта оценки в составе:

1. Складской комплекс с административно-бытовой пристройкой, назначение: нежилое, 1-4 этажный, общей площадью 6653,5 кв.м., инв. № 41;212:002:000015060, условный номер 47-47-13/054/2012-171;
2. Земельный участок для обслуживания и эксплуатации склада готовой продукции. Земли промышленности и т.п. Площадь – 21 498 кв.м., кадастровый номер 47:07:07-12-018:0001;
3. Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: в целях строительства складского комплекса, общей площадью 9000 кв.м., кадастровый номер: 47:07:07-12-018:0021.

При позиционировании объекта оценки оценщик учел следующие обстоятельства:

1. Объект оценки расположен в границах поселка Мурино Всеволожского района Ленинградской области.
2. Транспортная доступность легковым и грузовым транспортом к объекту оценки – хорошая.
3. Подъездные пути к объекту оценки асфальтированные, состояние дорожного покрытия – хорошее.
4. Текущее использование оцениваемого здания – как офисно-складские помещения.

Таким образом, принимая во внимание перечисленные выше обстоятельства, оценщик полагает, что наиболее вероятным следует позиционировать объект оценки в сегменте рынка складской недвижимости Ленинградской области.

Эта предпосылка и определили дальнейший выбор анализируемых сегментов рынка недвижимости Ленинградской области.

Далее в отчете представлен обзор социально-экономической ситуации в России и Ленинградской области, где отображен анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

Окончательное мнение оценщика о позиционировании объекта представлено в главе 8. «Анализ наиболее эффективного использования».

#### **Вывод:**

На основании представленных выше обстоятельств оценщик полагает, что объект оценки следует позиционировать в сегменте складской недвижимости Ленинградской области.

## 5. АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ АНАЛИЗА, НО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

### 5.1. Характеристика социально-экономического положения России

#### Основные экономические и социальные показатели

В июне 2015 г. экономическая статистика демонстрирует продолжение и развитие негативных тенденций: несмотря на макроэкономическую стабилизацию, спад в реальном секторе продолжает углубляться.

#### Инфляция и денежно-кредитная политика

Стабилизация инфляции и курса позволили Совету директоров Банка России 15 июня 2015 г. в очередной раз снизить ключевую ставку до 11,50% годовых. Основанием для снижения ставки стало сохранение существенных рисков охлаждения экономики в условиях ослабления инфляционных рисков. В июне 2015 г. прирост потребительских цен составил 0,2% (0,6% в июне 2014 г.), что ниже аналогичного показателя мая 2015 г. на 0,2 п.п. В результате инфляция в июне 2015 г. по отношению к июню 2014 г. составила 15,3%. За 20 дней июля текущего года прирост ИПЦ достиг 0,9%, что преимущественно было связано с повышением тарифов на услуги естественных монополий.

#### Финансовые рынки

В июле текущего года Индекс ММВБ колебался, как и месяцем ранее, вокруг отметки в 1630 пунктов, однако завершил отчетный период в минимуме, подешевев за месяц на 3%. Более чем 13%-е падение цены на нефть обусловило падение нефтегазового индекса и почти 1%-е сокращение нефтегазовой отрасли в структуре капитализации биржи. Лидером роста среди отраслевых индексов стал индекс химической и нефтехимической промышленности. Средний дневной оборот биржи снижается третий месяц подряд.

На внутрисоссийском рынке корпоративных облигаций наблюдалась относительная нормализация ситуации, несмотря на неблагоприятный внешний фон и негативные внутренние тенденции в экономике. Умеренно позитивной динамикой отличились такие ключевые показатели рынка, как объем и индекс рынка корпоративных облигаций, средневзвешенная ставка доходности эмиссий; на высоком уровне остается активность инвесторов на первичном и вторичном рынках (особенно в финансовом сегменте). Сложной остается ситуация с исполнением эмитентами своих обязательств перед держателями облигаций.

#### Государственный бюджет

По оперативным данным Федерального казначейства, по итогам января–июня 2015 г. доходы федерального бюджета сократились на 1,9 п.п. ВВП, а расходы выросли на 2,6 п.п. ВВП по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года. Доходы и расходы консолидированного бюджета субъектов

РФ за январь–май текущего года относительно пяти месяцев предыдущего года увеличились на 1,1 и 0,2 п.п. ВВП соответственно. Отмечается положительная динамика по сокращению дефицита федерального бюджета: если по итогам пяти месяцев 2015 г. дефицит составил 3,7% ВВП, то по итогам шести месяцев текущего года всего 2,6% ВВП. Консолидированный бюджет субъектов РФ по итогам пяти месяцев 2015 г. исполнен с профицитом 2,0% ВВП.

Динамика основных параметров бюджетной системы свидетельствует о некоторой стабилизации российской экономики в настоящее время; однако устойчивость государственной финансовой системы в среднесрочном периоде вызывает опасения, связанные с невозможностью поддержания объемов Резервного фонда и Фонда национального благосостояния на необходимом с точки зрения целей макроэкономической стабильности уровне.

#### Банковский сектор РФ в июне и 1-м полугодии 2015 г.

Июньская динамика стала естественным продолжением тех тенденций, которые сложились в банковском секторе с начала текущего года. Прибыль банков остается около нулевого уровня. Основным источником пассивов для банков остаются лишь средства населения. Кредитование физических лиц сокращается, а кредитование предприятий заметно замедлилось, при этом на всех сегментах кредитного рынка отмечается значительное ухудшение качества кредитного портфеля.

#### Реальный сектор экономики: факторы и тенденции

Деловая активность в российской экономике в 1-ой половине 2015 г. определялась ослаблением внешнего и внутреннего спроса. На внутренний рынок в 1-м полугодии 2015 г. негативное влияние оказало сокращение инвестиций в основной капитал на 5,4%, и оборота розничной торговли на 8,0% относительно соответствующего периода предыдущего года. Во II кв. ситуация осложнилась усилением спада в промышленности до 4,9%, в том числе обрабатывающего производства до 5,1% по сравнению с показателями годом ранее.

Настораживающим моментом остается падение реальной заработной платы при усиливающейся тенденции к росту общей и зарегистрированной безработицы.

### Российская промышленность в июне 2015 г.

Явно негативная динамика спроса, по данным конъюнктурных опросов Института Гайдара<sup>1</sup>, заставляет предприятия адекватно реагировать изменениями в объемах своего производства. Однако медленное развитие кризиса в конце 2014 – начале 2015 г. сглаживает остроту восприятия текущей ситуации, позволяет держать под контролем запасы готовой продукции и избегать массовых увольнений рабочих.

### Внешняя торговля

В мае 2015 г. сохранилась отрицательная динамика основных показателей российской внешней торговли. Несмотря на обещания стран G-20 отказаться от введения новых протекционистских мер в сфере торговли, общее количество торговых ограничений продолжает увеличиваться. Отделом ВТО по разрешению споров принято решение о создании третьей группы, которая рассмотрит иск Российской Федерации к Евросоюзу в отношении Третьего энергопакета ЕС.

### Ипотека в РФ

За пять первых месяцев 2015 г. снижение объема ипотечного жилищного кредитования (ИЖК) по сравнению с соответствующим периодом 2014 г. составило 38,34% по количеству предоставленных кредитов и 40,96% в стоимостном выражении. За этот срок предоставлено 228230 ИЖК на сумму 372,754 млрд руб. Остаточная задолженность по ИЖК на 1 июня 2015 г. выросла на 20,51% по сравнению с 1 июня 2014 г. и составила 3,586 трлн руб. В 2015 г. доля просроченной задолженности в остаточной задолженности повысилась на 1 июня по ИЖК в рублях до 0,96%, а по кредитам в иностранной валюте за этот же период до 15,63%. Средневзвешенная ставка по ИЖК в рублях, выданным в течение месяца, составила 13,46% в мае 2015 г., снизившись по сравнению с максимальным значением в феврале текущего года на 1,25 п.п. В 2015 г. общее количество ИЖК в иностранной валюте составило 42 кредита.

## 5.2. Характеристика социально-экономического положения Санкт-Петербурга и Ленинградской области

Таблица 6. Основные экономические и социальные показатели Санкт-Петербурга, млн.руб.

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно:	
	май	январь-май	май	январь-май	январь-май 2015 в % к январю-маю 2014	январь-май 2015 в % к январю-маю 2014
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд.руб.	584	2 794	101,8	111,0	103,6	113,8
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup> , %	х	х	89,7	92,1	101,4	99,5
Объем работ по виду деятельности «Строительство»	29 690	135 522	85,3	102,9	98,8	105,1
Ввод в действие жилых домов, тыс.м <sup>2</sup>	70,2	1 251,6	42,3	146,7	2,0 р.	57,6
Объем услуг организаций транспорта (в действующих ценах)	37 227	188 826	97,2	105,2	109,0	123,3
Объем услуг связи (в действующих ценах)	10 359	51 778	101,0	107,7	104,8	107,2
Оборот оптовой торговли, млрд.руб.	262	1 256	85,7	89,4	107,9	98,7
Оборот розничной торговли	80 576	387 563	98,5	99,0	106,3	107,5
Оборот общественного питания	4 409	20 943	91,3	90,3	90,6	103,4
Объем платных услуг населению	31 695	153 213	99,1	100,5	100,7	106,5
Индекс потребительских цен, %	101,2	105,2 <sup>2)</sup>	108,3	107,3	107,2	103,5
Численность населения (на 1 мая), тыс.чел.	5 151,5	х	102,2 <sup>3)</sup>	х	101,3 <sup>4)</sup>	х
Средняя численность работающих в экономике (без субъектов малого предпринимательства), тыс.чел.	1 486	1 479	101,5	101,5	101,0	102,6
Общая численность безработных (январь-май), тыс.чел.	х	44,7	х	133,6	91,3 <sup>5)</sup>	54,3 <sup>6)</sup>

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно:	
	май	январь-май	май	январь-май	январь-май 2015 в % к январю-маю 2014	январь-май 2015 в % к январю-маю 2014
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец мая), тыс.чел.	9,5	х	96,3	х	81,9 <sup>7)</sup>	76,2 <sup>8)</sup>
Реальные денежные доходы населения (данные за апрель)	х	х	101,0	99,4	106,9	97,9
Средняя начисленная заработная плата одного работника (данные за апрель):						
— номинальная, руб.	40 196	38 218	112,9	112,5	113,4	111,2
— реальная	х	х	104,7	105,1	105,9	107,4
Просроченная задолженность по заработной плате (на 1 июня), тыс.руб.	129 394	х	2,4 р.	х	11,1 р. <sup>9)</sup>	21,4 <sup>10)</sup>

<sup>1)</sup> С 1 января 2014 г. Федеральная служба государственной статистики осуществила переход при расчёте индексов производства на новый 2010 базисный год.

<sup>2)</sup> Конец периода к декабрю предыдущего года.

<sup>3)</sup> 1 мая 2015 г. к 1 мая 2014 г.

<sup>4)</sup> 1 мая 2014 г. к 1 мая 2013 г.

<sup>5)</sup> Январь-май 2014 г. к январю-маю 2013 г.

<sup>6)</sup> Январь-май 2013 г. к январю-маю 2012 г.

Источник: *Петростат* (<http://petrostat.gks.ru/>)

**Таблица 7. Основные экономические и социальные показатели Ленинградской области**

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно:	
	май	январь-май	май	январь-май	январь-май 2015 в % к январю-маю 2014	январь-май 2014 в % к январю-маю 2013
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд.руб.	133	616	113,5	113,6	109,9	118,3
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup> , %	х	х	100,3	101,7	92,2	109,8
Объём работ по виду деятельности «Строительство»	7 478	32 276	115,6	120,6	73,1	154,6
Ввод в действие жилых домов, тыс.м <sup>2</sup>	107,3	715,9	2,8 р.	1,7 р.	130,4	116,3
Объём услуг организаций транспорта (в действующих ценах)	8 179	38 878	113,7	107,2	105,3	128,1
Объём услуг связи (в действующих ценах)	347	1 865	101,5	105,0	99,4	92,1
Объём продукции сельского хозяйства	5 881	25 266	99,8	101,4	113,8	99,6
Оборот оптовой торговли, млрд.руб.	30	146	96,8	102,3	108,2	114,0
Оборот розничной торговли	23 532	102 546	105,4	100,4	102,7	110,6
Оборот общественного питания	984	4 532	101,0	95,4	99,4	101,3
Объём платных услуг населению	4 703	23 547	102,9	101,7	102,9	105,7
Индекс потребительских цен, %	100,9	104,2 <sup>2)</sup>	107,6	106,7	106,7	103,9
Численность населения (на 1 мая), тыс.чел.	1 764,1	х	100,7 <sup>3)</sup>	х	100,8 <sup>4)</sup>	х
Средняя численность работающих в экономике (без субъектов малого предпринимательства), тыс.чел.	372	371	100,0	100,0	100,8	102,9
Общая численность безработных (январь-май), тыс.чел.	х	45,2	х	103,8	129,3 <sup>5)</sup>	63,2 <sup>6)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец мая), тыс.чел.	4,0	х	92,0	х	88,6 <sup>7)</sup>	78,4 <sup>8)</sup>
Реальные денежные доходы населения (данные за апрель)	х	х	96,7	98,6	106,1	110,6
Средняя начисленная заработная плата одного работника (данные за апрель):						
— номинальная, руб.	33 038	30 740	110,9	109,1	111,7	114,9

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно:	
	май	январь-май	май	январь-май	январь-май 2015 в % к январю-маю 2014	январь-май 2014 в % к январю-маю 2013
— реальная	х	х	103,3	102,4	104,7	110,6
Просроченная задолженность по заработной плате (на 1 июня), тыс.руб.	37 388	х	70,7	х	3,3 р. <sup>9)</sup>	184,0 р. <sup>10)</sup>

Источник: *Петростат* (<http://petrostat.gks.ru/>)

### Оборот предприятий

Оборот организаций в январе-мае 2015 года составил в Санкт-Петербурге 2 794,2 млрд. руб., что на 11,0% больше, чем за аналогичный период 2014 года. В Ленинградской области оборот составил 616,2 млрд. руб., что на 13,6% больше, чем в январе-мае 2014 года.

### Промышленное производство

В Санкт-Петербурге индекс промышленного производства в январе-мае 2015 года составил 92,1% к аналогичному периоду прошлого года, в том числе в обрабатывающих производствах – 92,4%, в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – 90,4%.

В Ленинградской области индекс промышленного производства в январе-мае 2015 года по сравнению с в январем-маем 2014 года составил 101,7%, в том числе в добывающих отраслях – 104,7%, в обрабатывающих производствах – 100,7%, в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – 107,5%.

В Санкт-Петербурге индексы цен производителей промышленных товаров в мае 2015 года по сравнению с предыдущим месяцем составили 100,4%, в Ленинградской области – 101,0%.

### Строительство и инвестиции

За январь-май 2015 года объем инвестиций в основной капитал по крупным организациям по Санкт-Петербургу увеличился по сравнению с январем-маем 2014 года на 7% и составил 77,0 млрд. руб., в Ленинградской области – уменьшился на 5% и составил 30,4 млрд. руб.

Объем работ по виду деятельности «строительство» в январе-мае 2015 года по Санкт-Петербургу увеличился по сравнению с январем-маем 2014 года на 3% и составил 135,5 млрд. руб., по Ленинградской области – увеличился на 21% и составил 32,3 млрд. руб.

Ввод в действие жилых домов в январе-мае 2015 года увеличился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года в Санкт-Петербурге на 47% и составил 1 251,6 тыс. кв. м, в Ленинградской области – возрос в 1,7 раза и составил 715,9 тыс. кв. м жилой площади.

### Транспорт и связь

Объем услуг организаций транспорта Санкт-Петербурга в январе-мае 2015 года составил 188,8 млрд. руб. и в действующих ценах возрос по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 5,2%. В Ленинградской области объем услуг организаций транспорта составил 38,9 млрд. руб. и возрос на 7,2%.

Объем услуг связи, оказанных организациями Санкт-Петербурга, в январе-мае 2015 года составил 51,8 млрд. руб. и в действующих ценах возрос по сравнению с январем-маем года на 7,7%. В Ленинградской области объем услуг связи составил 1,9 млрд. руб. и возрос на 5,0%.

### Сельское хозяйство

Объем производства сельскохозяйственной продукции по хозяйствам всех категорий Ленинградской области в январе-мае 2015 года составил 25,3 млрд. руб. и по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличился на 1,4%.

### Цены

В январе-мае 2015 года индекс потребительских цен в Санкт-Петербурге составил 105,2% (в январе-мае 2014 г. – 103,6%), в Ленинградской области – 104,2% (102,7%). По России индекс потребительских цен составил 104,2% (103,1%), в Москве – 104,6% (103,4%).



Опережающими темпами росли цены на продовольственные товары, в городе их рост составил 108,8%, в области – 107,0%.

#### **Потребительский рынок**

За январь-май 2015 года по сравнению с аналогичным периодом 2014 года оборот розничной торговли уменьшился в городе на 1,0%, в области – увеличился на 0,4%. Оборот общественного питания снизился в городе на 9,7%, в области – на 4,6%. Оборот оптовой торговли в городе уменьшился на 11%, в области – увеличился на 2,0%.

#### **Рынок труда**

По данным комитетов по труду и занятости населения Санкт-Петербурга и Ленинградской области численность официально зарегистрированных безработных с мая 2014 года по май 2015 года уменьшилась в городе на 4%, в области – на 8% и составила на конец мая, соответственно, 9,5 тыс. и 4,0 тыс. человек.

Уровень регистрируемой безработицы на конец мая 2015 года составил в Санкт-Петербурге 0,3%, в Ленинградской области – 0,4% экономически активного населения, как и на конец мая 2014 года.

#### **Доходы и заработная плата населения**

Реальные денежные доходы населения в январе-апреле 2015 года в Санкт-Петербурге снизились на 0,6% по сравнению с январем-апрелем 2014 года, в Ленинградской области – на 1,4%.

Средняя номинальная начисленная заработная плата, начисленная за апрель 2015 года, составила в городе 40 196 рублей, в области – 33 038 рублей. Реальная заработная плата по сравнению с апрелем 2014 года возросла в городе на 4,7%, в области – на 3,3%.

#### **Выводы**

- По итогам января-мая 2015 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области отмечено снижение промышленного производства, уменьшение оборота розничной торговли и общественного питания. Рост экономики региона замедлился под влиянием ухудшения макроэкономической ситуации в стране.
- Показатели реальных денежных доходов населения в январе-апреле 2015 снизились относительно января-апреля 2014 года как в Санкт-Петербурге, так и в Ленинградской области.
- Показатели инвестиций в основной капитал предприятий в Санкт-Петербурге пока сохраняют положительную динамику.

## 6. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ<sup>3</sup>

### 6.1. Промышленные зоны Ленинградской области

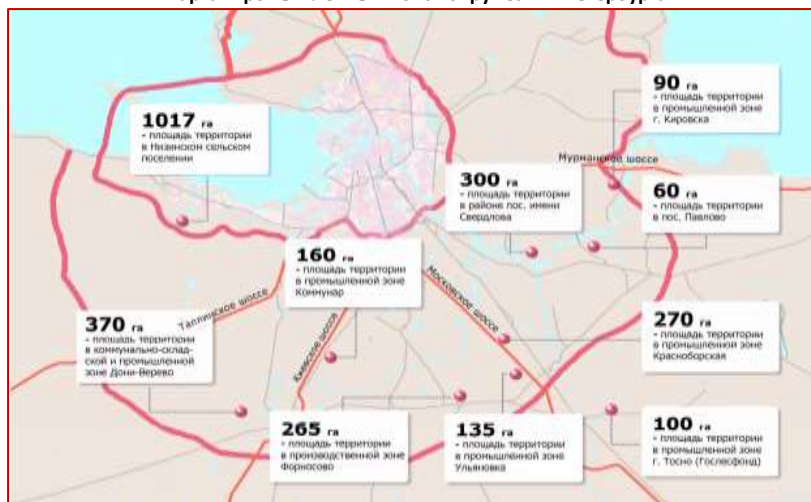
На территории Ленобласти располагается более 40 промышленных зон и территорий промышленного развития, представляющих собой так называемый «промышленный пояс» вокруг Санкт-Петербурга. Среди них 19 зон выделено в перечень «стратегически важных для Ленинградской области зон для создания производственно-коммунально-складских зон».

Общая площадь этих зон свыше 5 тысяч га, они расположены на территории 6 районов области:

- Во Всеволожском районе:
  - в районе поселка имени Свердлова (площадь 300 га);
  - промзона «Лесное» (площадь - 93 га).
- В Гатчинском районе:
  - коммунально-складская и промышленная зона «Дони-Верево» (площадь 370 га);
  - промзона «Коммунар» (площадь 160 га);
  - коммунально-складская зона «Торфяное-Пригородный» (площадь 100 га);
  - инвестиционная зона «Черемыкино».
- На территории Кингисеппского района:
  - промышленная зона г.Кингисепп (площадь 250 га);
  - производственная зона «Южная» г.Ивангород (площадь 160 га).
- В Кировском районе:
  - участок в поселке Павлово (площадь 60 га);
  - инвестиционная зона «Мгинская»;
  - промышленная зона г.Кировск (площадь 90 га).
- В Ломоновском районе:
  - площадка Низинского сельского поселения (площадь 1017 га);
  - «Офицерское село» (площадь - 1000 га);
  - инвестиционная зона «Новоселье» (площадь 550 га);
  - инвестиционная зона «Нагорная» (площадь 250 га).
- В Тосненском районе:
  - производственная зона «Форносово» (площадь 265 га);
  - промзона «Ульяновка» (площадь 135 га);
  - промзона «Красноборская» (площадь 270 га);
  - промзона г.Тосно (площадь 100 га).

Эти зоны относятся к категории «новых промышленных зон». Расположение некоторых из них показано на карте ниже.

Карта. Промышленный пояс вокруг Санкт-Петербурга



Источник: [www.peterland](http://www.peterland)

<sup>3</sup> По материалам интернет-сайта: <http://ocenka-nn.ru/obzory-rynka/2015-g-rynok-gotovogo-zhilyarnok-kommercheskoj-vedvizhimosti>

Все вышеперечисленные индустриальные парки расположены в ближней зоне (до 75 км от города, в кольце между Федеральными трассами А-120 (бывшая стратегическая бетонка и КАД).

Современные объекты коммерческой недвижимости в виде производственных, складских и логистических комплексов встречаются на рынке Ленинградской области редко и тяготеют к административной границе Санкт-Петербурга.

В сегменте продажи наибольший объем предложения сосредоточен в наиболее развитых районах, таких как **Всеволожский (25%)**, **Гатчинский (15%)** и **Ломоносовский (14%)**. Развитость территории предполагает близость к административной черте Санкт-Петербурга, наличие крупных промышленных зон и автомагистралей федерального значения. Значительная доля от общего объема предложений приходится также на Кировский и Выборгский районы Ленинградской области (по 10 % соответственно).

В ряде районов предложение крайне ограничено. В Подпорожском районе предложения, опубликованные в открытых источниках, отсутствуют.

Предложение по аренде производственно-складских помещений также ограничено и представлено не во всех районах Ленинградской области. Наибольший объем предложения сконцентрирован во **Всеволожском (28%)**, **Тосненском (25%)** и **Ломоносовском (18%)** районах.

Предложений по аренде производственно-складских помещений в Бокситогорском, Волховском, Приозерском, Сланцевском, Лодейнопольском и Подпорожском районах в настоящий момент не опубликовано.

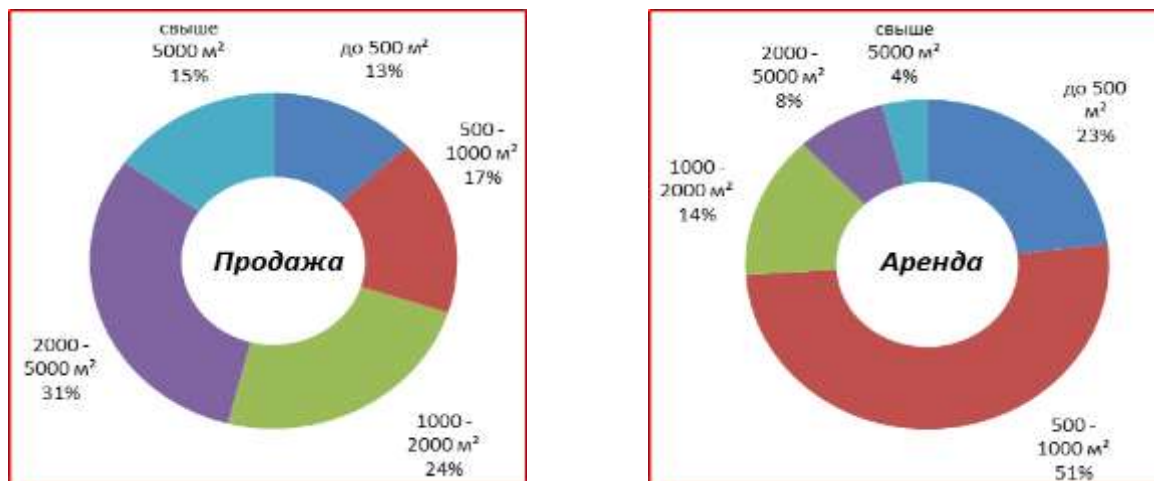
Диаграмма 1. Структура предложения производственно-складских комплексов по районам ЛО, I квартал 2015 г.



Источник: <http://realty.dmir.ru/>

Площади объектов, предлагаемых к продаже и аренде, варьируют в широком диапазоне.

Диаграмма 2. Структура предложения производственно-складских комплексов по площади объектов, ЛО, I квартал 2015 г.



Источник: <http://realty.dmir.ru/>

Среди промышленно-складских объектов, выставленных **на продажу**, наиболее широко представлены помещения общей площадью **от 1 000 до 2 000 кв. м** и **от 2 000 до 5 000 кв. м** – на них приходится соответственно 24% и 31% от общего числа объектов (то есть в сумме более половины всех предложений по продаже).

**В сегменте аренды** ситуация несколько другая – наибольшую долю предложений по аренде (51%) составляют помещения **от 500 до 1 000 кв.м**. Аренда небольших производственно-складских помещений площадью до 500 кв. м также представлена значительным объемом предложений (23%).

## 6.2. Характеристика спроса

По оценкам экспертов девелоперской компании «Созвездие»<sup>4</sup>, инвесторы проявляют активный интерес к земельным участкам и промышленным имущественным комплексам в Ленобласти.

Подобное внимание вызвано не только **привлекательной стоимостью земли**, но и **выгодной для инвесторов налоговой политикой**.

Согласно действующему в Ленобласти закону об инвестиционной деятельности, **тем, кто вкладывает в проект от 300 млн. рублей, предоставляются налоговые преференции**. Инвесторам, развивающим проекты в восточных районах Ленинградской области (Подпорожском, Лодейнопольском и Бокситогорском районах), льготные ставки по налогам на имущество и прибыль гарантируются при вложениях от 50 млн. рублей.

Кроме того, **развивая проект в Ленобласти, инвестор может сэкономить до 20%** от фонда заработной платы по сравнению со стоимостью аналогичных трудовых ресурсов в Санкт-Петербурге.

**Инвестиционная привлекательность области вызвана целым рядом факторов**, способствующих успешному развитию бизнеса.

Отчасти это обусловлено географией региона: близость финской границы, сравнительно небольшое по российским меркам расстояние до Москвы и некоторых крупных промышленных кластеров (например, Калуги).

При этом на территории Ленобласти находится достаточное количество больших по площади производственных предприятий советского периода, часто с хорошей локацией, которые используются неэффективно. Сегодня многие современные производства предпочитают размещаться на территории Ленинградской области.

Благодаря активному возрождению производства в Ленобласти, наиболее развитым сегментом коммерческой недвижимости является производственно-складской сектор.

**На сегодняшний день в регионе сконцентрировано 15% всей складской недвижимости России.**

**Основная часть складов находится к югу от Санкт-Петербурга**, что объясняется большим удобством транспортировки грузов по транспортному коридору Санкт-Петербург – Москва, лучшим состоянием инфраструктуры, наличием большего предложения на рынке земельных участков.

**Несмотря на насыщенность этой территории складами, здесь продолжают появляться новые проекты.**

Так, недавно была закрыта сделка по приобретению земельного участка площадью около 20 га на территории с.п. Тельмановское в Тосненском районе, на котором компания-ритейлер «Магнит» построит складские помещения, которые будут обеспечивать потребности сети не только в Петербурге и Ленобласти, но и в соседних регионах. Размер предполагаемых вложений в строительство эксперты оценивают примерно в \$ 1000/кв. м, а стоимость участка – в \$ 4 млн. (\$ 15-20/кв. м).

Крупный проект запланирован также группой компаний «ИСТ» на юге Ленобласти, на территории морского торгового порта Усть-Луга. Он предполагает инвестирование в создание искусственно созданного земельного участка и последующее строительство на нем терминального комплекса перевалки генеральных грузов и удобрений мощностью более 4 млн. тонн. Терминал является составной частью крупного инвестиционного проекта ГК «ИСТ» по строительству Карбамидного завода на территории индустриальной зоны, прилегающей к Морскому торговому порту Усть-Луга в Кингисеппском районе Ленинградской области. Терминальный комплекс и Карбамидный завод будут связаны коридором коммуникаций, позволяющим осуществлять транспортировку продукции от завода до порта с минимальными издержками.

Следует отметить, что в других районах Ленинградской области складской сегмент также развивается достаточно успешно. Например, в качестве вариантов размещения логистического комплекса класса А с объемом

<sup>4</sup> Источник: <http://bonavilla.ru/analitika-rinka-nedvizhimosti>

финансирования свыше 20 млн. евро ГК «Энерго» рассматривает север Петербурга и Всеволожский район Ленобласти. Также во Всеволожске ООО «Агротрейд» (ГК «Балтстрой») строит новый производственно-складской комплекс площадью около 30 тыс.кв.м на земельном участке в 5,5 га. Инвестиции в строительство оцениваются более чем в 700 млн. рублей.

По мнению экспертов, в дальнейшем строительство распределительных центров и логистических комплексов в Петербурге сократится, и **складской сегмент будет все активнее развиваться в Ленобласти**, наращивая свою долю в общероссийском объеме.<sup>5</sup>

**Увеличивающийся спрос на производственные и складские помещения** в области стимулирует рост **цен и арендных ставок** на такие объекты.

### 6.3. Ценовая характеристика

Наиболее высокую стоимость имеют промышленно-складские объекты, расположенные во Всеволожском, Ломоносовском, Выборгском, Кировском и Гатчинском районах (средняя цена предложения – 32-34 тыс. руб./кв.м). Наиболее низкую стоимость имеют объекты, расположенные в удаленных районах Ленинградской области (Бокситогорский, Сланцевский и Кингисеппский районы), где средняя цена квадратного метра колеблется в пределах 5 600 – 6 600 рублей. В группу «середняков» входят такие районы, как Приозерский, со средней стоимостью в 12 200 рублей за квадратный метр, Волховский – 18 000 рублей и Лужский – 20 300 рублей.

При этом современные высококласные производственно-складские комплексы во всех районах встречаются в предложениях по продаже крайне редко и имеют стоимость в среднем на 30% выше среднерыночных.

**Таблица 8. Ценовая характеристика производственно-складских объектов по районам Ленинградской области**

Район	Средняя цена, руб./кв.м	Диапазон цен, руб./кв.м	Средняя ставка аренды, руб./кв.м/мес.	Диапазон ставок аренды, руб./кв.м/мес.
Бокситогорский	5 900	2 180 – 10 000	<i>предложение ограничено</i>	
Волосовский	7 500	1 500 – 12 000	135	60 – 250
Волховский	18 000	10 000 – 25 745	<i>предложение ограничено</i>	
Всеволожский	35 000	9 500 – 60 000	320	160 – 600
Выборгский	32 600	6 020 – 60 000	235	150 – 500
Гатчинский	30 900	5 000 – 54 000	250	110 – 400
Кингисеппский	5 600	2 150 – 13 350	130	92 – 205
Кировский	32 500	10 000 – 55 000	240	180 – 300
Ломоносовский	33 700	9 750 – 60 000	250	125 – 500
Лужский	20 300	4 620 – 35 000	200	120 – 270
Приозерский	12 200	4 825 – 15 000	<i>предложение ограничено</i>	
Сланцевский	6 600	1 500 – 22 650	<i>предложение ограничено</i>	
Тихвинский	11 650	5 845 – 29 220	<i>предложение ограничено</i>	
Тосненский	20 112	5 890 – 31 365	210	80 – 450

Источник: <http://www.arin.spb.ru/>, <http://www.rosrealt.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://www.avito.ru/>

Наиболее высокие арендные ставки в 1 квартале 2015 года отмечены во Всеволожском (в среднем 320 руб./кв. м/мес.), Гатчинском и Ломоносовском (в среднем 250 руб./кв.м/мес.), Кировском (240 руб./кв.м/мес.) и Выборгском (235 руб./кв.м/мес.) районах; наиболее низкие – в Кингисеппском (130 руб./кв.м/мес.) и Волосовском (135 руб./кв.м/мес.) районах.

Относительно высокая ставка аренды во Всеволожском районе связана с тем, что на рынке аренды здесь представлены отдельные современные промышленно-складские объекты в промзонах, в то время как на продажу выставляются преимущественно комплексы более низкого класса.

### 6.4. Выводы

- Пограничное положение Ленинградской области, наличие крупных транспортных узлов и портов, близость к Санкт-Петербургу обуславливают инвестиционную привлекательность объектов производственно-складской недвижимости.
- Современные складские и логистические комплексы на территории Ленинградской области развиты относительно слабо и тяготеют к административной границе Санкт-Петербурга. Основной объем предложений представлен объектами советского периода постройки, приспособленными под складские и производственные нужды.

<sup>5</sup> Источник: <http://www.cre.ru/rus/archivnews/0/0/28797>

- Наиболее высокую стоимость имеют промышленно-складские объекты, расположенные во Всеволожском, Ломоносовском, Выборгском, Кировском и Гатчинском районах (средняя цена предложения – 32-34 тыс. руб./кв.м).
- Наиболее низкую стоимость имеют объекты, расположенные в удаленных районах Ленинградской области (Бокситогорский, Сланцевский и Кингисеппский районы), где средняя цена квадратного метра колеблется в пределах 5,6-6,6 тыс. руб./кв.м.
- Наиболее высокие арендные ставки запрашиваются во Всеволожском (в среднем 320 руб./кв. м/мес.), Гатчинском и Ломоносовском (250 руб./кв. м/мес.), Кировском (240 руб./кв. м/мес.) и Выборгском (235 руб./кв. м/мес.) районах.
- Наиболее низкие ставки аренды — в Кингисеппском (130 руб./кв. м/мес) и Волосовском (135 руб./кв. м/мес.) районах.

## 7. ОБОСНОВАНИЕ РЫНОЧНОГО СРОКА ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Срок экспозиции Объекта оценки – период времени с даты размещения предложения о продаже имущества на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним. Ликвидность является важнейшей характеристикой объекта имущества как предмета залога и характеризуется возможностью и скоростью обмена на денежные средства без потерь от первоначальной стоимости в определенные временные сроки. Одним из основных параметров, влияющих на ликвидность, является принадлежность объекта к сегменту рынка и степени его развития. В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик имущества и особенностей развития местного (локального) рынка.

Существенными факторам, влияющими на ликвидность объекта недвижимости, являются:

- местоположение,
- физические характеристики объекта,
- состояние рынка недвижимости в регионе.

При определении рыночного срока экспозиции (ликвидности) учтены следующие факторы оцениваемого имущества, перечень которых отражен ниже в таблице.

**Таблица 9. Факторы, влияющие на ликвидность**

Факторы	Заключение
Количество потенциальных потребителей в регионе	Количество потенциальных покупателей Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднее». Покупателями данных объектов могут выступать юридические лица для приобретения как для собственных нужд, так и для сдачи в аренду. Объект оценки можно использовать по назначению – в качестве складского комплекса
Полнота ценовой информации о данном имуществе	Ценовая информация представлена в открытых источниках. Имеется возможность получить представление о ценах продаж аналогичных объектов. Данная информация представлена в специализированных источниках Интернет-ресурсов, на сайтах агентств недвижимости, в периодических изданиях по продаже коммерческой недвижимости
Наличие и количество организаций, предлагающих на продажу аналогичное имущество	В настоящее время существует возможность приобретения аналогичного имущества. В качестве продавцов выступают как агентства недвижимости, так и собственники
Месторасположение оцениваемого имущества	Объект оценки расположен в поселке Мурино Всеволожского района Ленинградской области в зоне общественно-деловой застройки. Уровень интенсивности транспортных потоков вблизи Объекта оценки – средний. Уровень интенсивности пешеходных потоков – низкий.
Физические характеристики	Конструктивные решения оцениваемых помещений и здания соответствуют их использованию в качестве складских и офисных помещений
Состояние данного сегмента рынка недвижимости в регионе	На рынке складских помещений Всеволожского района на приграничной к Санкт-Петербургу территории наблюдается тенденция незначительного роста цен продажи складских и офисных площадей. Средняя цена предложений 1 кв.м производственно-складской недвижимости, расположенной во Всеволожском районе составляет 35 000 руб./кв.м.

Таким образом, среди факторов, повышающих ликвидность Объекта оценки можно выделить:

- объект оценки расположен в 2 км. от КАД города Санкт-Петербурга;
- оцениваемые помещения здания в хорошем техническом состоянии;
- имеются все необходимые коммуникации;
- имеются хорошие подъездные пути.

Среди факторов, понижающих ликвидность Объекта оценки можно выделить:

- оцениваемое здание расположено на некотором удалении от КАД города Санкт-Петербурга;
- по данным Заказчика отсутствует официально оформленное разрешение на подключение электричества.

По результатам анализа основных факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки, можно предположить, что реализация объекта на открытом рынке с учетом текущей экономической ситуации, конъюнктуры целевого рынка и прогнозов социально-экономического развития на краткосрочный период, может составлять 12 месяцев.

Таким образом, с учетом особенностей местоположения, физических характеристик Объекта оценки, состояния рынка коммерческой недвижимости Ленинградской области, степень ликвидности определена на низком уровне.

**Таблица 10. Градация ликвидности в зависимости от срока реализации**

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

### Вывод:

Рыночный срок экспозиции для Объекта оценки в текущих рыночных условиях составляет 12 месяцев и характеризуется низкой степенью ликвидности.

## 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Действующие нормативные документы и методика оценки недвижимости требуют для выявления оптимального варианта использования оцениваемого имущества отдельно исследовать участок земли с существующей застройкой и участок земли, условно незастроенный. И по первой и по второй частям анализа выполняется проверка на соответствие рассматриваемых вариантов использования объекта и участка следующим критериям:

- 1. Юридической правомочности** - рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании территорий, положениям законодательства о памятниках истории и культуры (местного и общероссийского значения), нормам экологическим права, санитарным требованиям и т.д.
- 2. Физической осуществимости** - рассмотрение технологически и технически реальных для данного участка (объекта) способов его использования.
- 3. Финансовой оправданности** - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые в итоговом значении будут приносить положительные доходы владельцу участка (объекта).
- 4. Максимальной эффективности** - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет формировать максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта.

### 8.1. Анализ использования земельного участка как условно свободного

#### Юридическая правомочность

При рассмотрении возможных вариантов использования земельного участка критерию юридической правомочности АНЭИ, оценщиком были учтены следующие обстоятельства: правовая документация на земельный участок предоставлена.

Разрешенным использованием земельных участков является их использование для обслуживания и эксплуатации склада готовой продукции и в целях строительства складского комплекса.

Принимая во внимание приведенные выше обстоятельства, Оценщик полагает, что юридически правомочным вариантом использования оцениваемого земельного участка является его использование для обслуживания и эксплуатации склада готовой продукции и в целях строительства складского комплекса.

#### Физическая осуществимость

Рельеф участка ровный, заметных уклонов не наблюдается, расположен на одном уровне с прилегающими землепользованиями.

Транспортная доступность общественным и личным транспортом хорошая. Объект оценки расположен непосредственно около автомагистрали.

На данном этапе анализа Оценщик не обнаружил обстоятельств, препятствующих физической осуществимости рассматриваемого юридически правомочного варианта использования рассматриваемого объекта.

#### Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Целью анализа финансовой оправданности является рассмотрение тех юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта.

При рассмотрении соответствия рассмотренных выше вариантов использования земельного участка критериям финансовой оправданности и максимальной эффективности, оценщики учли следующие обстоятельства:

1. Объект оценки расположен в границах населенного пункта.
2. Объект оценки может функционировать как складской объект.
3. Транспортная доступность легковым и грузовым транспортом к объекту оценки – хорошая.

Таким образом, учитывая приведенные выше обстоятельства, оценщик считает, что в наибольшей степени земельный участок подходит для использования и строительства складских сооружений.

Таким образом,

**юридически правомочным, физически осуществимым, финансово оправданным и максимально эффективным вариантом использования земельных участков как условно свободных является их текущее использование: под зданием складского назначения.**



## 8.2. Наиболее эффективное использование здания

При рассмотрении возможных вариантов использования оцениваемого объекта, должны быть учтены следующие факторы для проверки соответствия вариантов критериям физической осуществимости, юридической правомочности, финансовой оправданности и максимальной эффективности:

### Юридическая правомочность

Учитывая данные отраженные в документах на объект оценки, юридически правомочным вариантом использования оцениваемого объекта является его использование в качестве коммерческих помещений.

### Физическая осуществимость

Учитывая результаты визуального осмотра объекта оценки, Оценщиком сделан вывод о том, что общее состояние здания и год постройки допускают его дальнейшую эксплуатацию.

Таким образом, на данном этапе АНЭИ, Оценщик полагает, что физически осуществимым вариантом использования объекта оценки является эксплуатация существующих улучшений как офисно-складских помещений.

### Финансовая оправданность и максимальная эффективность

На данном этапе юридически правомочные и физически возможные способы использования анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные расходы, финансовые издержки и возврат вложенного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давать положительный доход с достаточной отдачей на собственный капитал, рассматриваются как финансово осуществимые и экономически оправданные.

Учитывая приведенные выше обстоятельства, Оценщик полагает, что критерию максимальной эффективности АНЭИ соответствует вариант эксплуатации объекта оценки в качестве объектов складской недвижимости.

Таким образом, согласно вышеизложенной информации,

юридически правомочным, физически осуществимым, финансово оправданным и максимально эффективным вариантом использования объекта оценки является эксплуатация оцениваемого здания в качестве складского комплекса с административно-бытовыми помещениями.

## 9. ВЫБОР ПОДХОДОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

### 9.1. Выбор подходов определения рыночной стоимости недвижимого имущества

Рыночная стоимость определяется наиболее вероятной ценой, которую возможно достигнуть на момент времени, на который происходит оценка, на открытом рынке, при обычном обороте коммерческих сделок, в соответствии с правовыми обстоятельствами, особенностями местоположения и прочими качествами объекта, при условии конкуренции среди продавцов и покупателей, без учета необычных или личностных отношений, т.е. когда:

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

В соответствии со стандартами оценки, оценщик обязан применить (или обосновать отказ от использования) три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления, либо замещения объекта оценки, с учетом износа.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Ниже приведено более подробное описание каждого из рассматриваемых подходов.

#### **Затратный подход**

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

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

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

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

Проанализировав предоставленную по объекту информацию и учитывая, что не была предоставлена полная информация о технических характеристиках оцениваемого здания, а также учитывая тот факт, что затратный подход не отражает достоверную информацию о рыночной стоимости объекта недвижимости, Оценщик для определения рыночной стоимости объекта оценки в данном отчете не использовал затратный подход.

#### **Сравнительный подход**

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

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

**Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:**

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

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

Таким образом, для определения рыночной стоимости объекта оценки в данной работе оценщиком использовался сравнительный подход.

#### **Доходный подход**

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

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих ставок / цен продажи на рынке аренды для сравнимых объектов;
- оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой собственности. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, и определяется действительный валовой доход;
- расчет издержек по эксплуатации оцениваемого имущества основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода, и получается величина чистого операционного дохода;
- пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

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

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

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

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

#### **Вывод:**

Таким образом, для определения рыночной стоимости объекта оценки в данной работе оценщиком использовался сравнительный и доходный подходы.

### **9.2. Выбор методов определения рыночной стоимости земельных участков**

Использование трех подходов к оценке стоимости земельных участков имеет свою специфику. В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» (утверждены Распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. N 568-р, раздел IV «Методы оценки»): «Оценщик при

проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации».

Определение рыночной стоимости оцениваемого земельного участка может быть выполнено с использованием одного из следующих методов: сравнения продаж, распределения, выделения, капитализации земельной ренты, остатка для земли, предполагаемого использования (Распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков»).

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Далее в Отчете более подробно рассмотрена возможность применения каждого из приведенных в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков» методов оценки.

**1. Метод сравнения продаж.** Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков (Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р, п. 1 раздела IV «Методы оценки»): «Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса)».

Расчет стоимости участка земли с использованием метода сравнения продаж основан на принципе замещения. Он применяется при наличии данных о продажах прав на застроенные и незастроенные земельные участки.

Состав рыночной информации позволил Оценщику использовать данный метод при определении рыночной стоимости права собственности на земельный участок.

**2. Метод выделения.** Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков (Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р, п. 2 раздела IV «Методы оценки»): «Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию».

В соответствии с этим методом стоимость земельного участка определяется путем вычитания из общей стоимости объекта недвижимости рыночной стоимости улучшений. Одним из основных условий его применения является наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными оцениваемому объекту недвижимости, включающему в себя земельный участок.

**3. Метод распределения.** Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков (Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р, п. 3 раздела IV «Методы оценки»): «Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию».

Метод распределения основан на использовании типичных соотношений между стоимостью земли и стоимостью улучшений. Метод используется при наличии данных о продажах застроенных аналогичным образом земельных участков, при условии, что известно или может быть рассчитано соотношение стоимости земли и стоимости улучшений.

Состав имеющейся рыночной информации не позволил применить данный метод при определении рыночной стоимости права собственности на земельный участок.

**4. Метод капитализации дохода.** Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков (Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р, п. 4 раздела IV «Методы оценки»): «Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка».

Данный метод основан на принципе ожидания. Метод заключается в капитализации наиболее типичных и устойчивых доходов от арендных платежей за пользование земельным участком.

Исходя из того факта, что в настоящее время на рынке отсутствует информация о коммерческом использовании земельных участков путём сдачи их в аренду (исключение составляет сдача в аренду земельных участков государственными органами, но ценообразование в данном сегменте пока носит преимущественно нормативный характер и не может служить напрямую ориентиром для определения рыночной стоимости), Оценщик не счел возможным использовать данный метод при определении рыночной стоимости права собственности на земельный участок.

**5. Метод остатка.** Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков (Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.02 г. № 568-р, п. 5 раздела IV «Методы оценки»): «Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход».

Метод остатка применим к оценке земельных участков, когда имеется достоверная информация о стоимости улучшений и достоверные данные о доходе, приносимом объектом недвижимости. Остаток дохода, «генерируемого» земельным участком, капитализируется (коэффициентом капитализации для земли) в стоимость прав на него.

Состав имеющейся рыночной информации не позволил применить данный метод при определении рыночной стоимости права собственности на земельный участок.

**6. Метод предполагаемого использования.** Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков (Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р, п. 6 раздела IV «Методы оценки»): «Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход».

В рамках данного метода расчет проводится на основе данных анализа наиболее эффективного использования земельного участка, путем дисконтирования всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки ставкой дисконтирования, полученной на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню риска инвестиций.

Метод предполагаемого использования основывается на принципе ожидания, который утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов. Оценка рыночной стоимости данным методом учитывает изменение конъюнктуры рынка, форм и условий оплаты, затрат на строительство, цен продаж, ставок налогов, а также степень неразвитости рынка, риски и т. д. Метод предполагаемого использования сориентирован в большей степени не на факты, а на заключения относительно возможных величин, определяющих доходы и расходы собственника объекта. Такие прогнозы носят ориентировочный характер.

По данной причине Оценщик принял решение в дальнейших расчетах отказаться от использования метода предполагаемого использования при определении рыночной стоимости права собственности на земельный участок.

Для удобства использования все описанные методы оценки земельных участков сведены в одну таблицу.

**Таблица 11. Методы оценки земли**

№ п/п	Наименование	Сфера применения	Условия применения
1	Метод сравнения продаж	Застроенные и незастроенные ЗУ	Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.
2	Метод выделения	Застроенные ЗУ	1. Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; 2. Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
3	Метод распределения	Застроенные ЗУ	1. Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту

№ п/п	Наименование	Сфера применения	Условия применения
			недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; 2. Наличие информации наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; 3. Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
4	Метод капитализации земельной ренты	Застроенные и незастроенные ЗУ	Возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.
5	Метод остатка	Застроенные и незастроенные ЗУ	Возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.
6	Метод предполагаемого использования	Застроенные и незастроенные ЗУ	Возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

**Вывод:**

В соответствии с вышеизложенным, для определения рыночной стоимости права собственности на земельный участок Оценщик выбрал основной метод – метод сравнения продаж.

## 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

### 10.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

#### 10.1.1. Общие положения

Для определения рыночной стоимости путем сравнения продаж необходимо отобрать и проанализировать рыночные данные о сделках купли-продажи объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки. В качестве аналогичного объекта, или объекта сравнения, следует рассматривать объекты недвижимости, наилучшее и наиболее эффективное использование, которого аналогично наилучшему и наиболее эффективному использованию объекта оценки.

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

Методы сравнения продаж наиболее эффективны в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли - продажи сопоставимых с оцениваемым объектом. Если подобная недвижимость на рынке продаж представлена единичными сделками, подход сравнения продаж не обеспечивает надежных результатов.

Характерными особенностями на текущий период являются: достаточное количество сделок созданиями аналогичных характеристик и наличие информации о предложениях аналогичных зданий на продажу. При этом доступ к информации о заключенных сделках ограничен. Информация об объектах-аналогах получена из листингов, публикуемых на Web-сайтах агентств недвижимости, а также уточнялась в ходе телефонных бесед с агентами (дополнительная информация по объектам аналогам представлена в Приложении 3. «Дополнительная информация по объектам аналогам»). Поэтому применение сравнительного подхода является оправданным.

Метод сравнения продаж для оценки объекта недвижимости предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Наиболее часто анализируются также следующие элементы сравнения:

- месторасположение объекта недвижимости;

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

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

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

#### **10.1.2. Подбор объектов аналогов**

Основными критериями выбора объектов-аналогов являлись: соответствие критерия наиболее эффективного использования; местоположения объектов-аналогов и объекта оценки и физических характеристик объектов (в частности, площади объектов аналогов и объекта оценки)

В результате анализа рынка были подобраны помещения и здания офисного (административного) назначения, представленные в листингах, расположенные в Нижнем Новгороде, сопоставимые по основным техническим характеристикам с оцениваемым объектом.

Информация об объектах-аналогах получена с интернет-сайтов и в результате опроса агентов по недвижимости. Информация представлена в Приложении 3. «Дополнительная информация по объектам аналогам (копии интернет-страниц»).

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения в руб. 1 кв. м общей площади улучшений с НДС.

Следует отметить, что на открытом рынке достаточно информации о продаже офисных объектов, сопоставимых с оцениваемыми по размерам и конструктивным решениям.

В результате анализа найденной информации, были отобраны объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемым по основным ценообразующим факторам. Характеристики данных объектов аналогов и оцениваемых объектов представлены в таблицах ниже:



**Таблица 12. Характеристики объектов сравнения и оцениваемого здания**

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Тип объекта	Офисно-складское здание	Офисно-складское здание	Офисно-складское здание	Офисно-складское здание	Складское здание
Область	Ленинградская	Ленинградская	Ленинградская	Ленинградская	Ленинградская
Адрес местоположения объекта	Всеволожский район, Муринское сельское поселение, поселок Мурино, улица Лесная, дом №3-а	Всеволожский район, деревня Заневка	Всеволожский район, Заневское сельское поселение, ж/д платформа 7 км, участок №3	Всеволожский район, деревня Порошкино	Всеволожский район, поселок Мурино
Расстояние до КАД Санкт-Петербурга	около 2 км	около 1 км	около 5 км	около 4 км	около 2 км
Назначение объекта	Складское здание	Складское здание	Складское здание	Складское здание	Складское здание
Тип отделки и состояние внутренних помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Этажность здания	1-4	1-3	1-4	1-3	1-4
Площадь земельного участка, кв. м	30 498	12 000	4 000	16 152	30 000
Вид прав на земельный участок	Собственность	аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь здания, кв. м	6 653,50	1 208,0	1 600,0	10 190,0	1 048,0
Коэффициент застройки земельного участка	0,22	0,10	0,40	0,63	0,03
Состояние подъездных путей	хорошие, асфальт	хорошие, асфальт	хорошие, асфальт	хорошие, асфальт	хорошее, асфальт
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, отопление от автономной дизельной котельной), канализация	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	электроснабжение, канализация, водоснабжение, складские помещения неотапливаемые
Стоимость единого объекта недвижимости	-	50 000 000	70 000 000	500 000 000	32 000 000
Цена предложения, руб./ кв. м улучшений с НДС	-	41 391	43 750	49 068	30 534
Источник рыночной информации	-	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_v_sobstvennost_501893031">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_v_sobstvennost_501893031</a>	<a href="https://www.avito.ru/vsevolozhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1600_m_536339734">https://www.avito.ru/vsevolozhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1600_m_536339734</a>	<a href="https://www.avito.ru/vsevolozhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_proizvodstvenno-skladskogo_kompl_10190_m_649_719082">https://www.avito.ru/vsevolozhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_proizvodstvenno-skladskogo_kompl_10190_m_649_719082</a>	<a href="http://emls.ru/fullinfo/5/83323.html">http://emls.ru/fullinfo/5/83323.html</a>

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

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

**Корректировка на передаваемые права.** Для объекта оценки оценивается Право собственности на здания. В результате анализа рынка были подобраны аналоги, для которых в качестве предмета сделки выступало право собственности на нежилые здания.

В соответствии с определением оцениваемых прав: «лицо, получившее имущество в хозяйственное ведение не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника».

В данном случае не требуется проведение корректировки на передаваемые права, так как в случае реализации (продажи) имущества на рынке, согласие собственника будет получено, передаваться будет право собственности (оно по факту и перейдет новому владельцу).

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

Условия финансирования для всех аналогов предполагаются одинаковыми, следовательно, корректировка равна нулю.

**Корректировка на условия предложения.** В качестве наиболее вероятного значения поправки на предложение использовалось среднее значение диапазона, на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости 2014», Том 1, под ред. Лейфера Л.А.<sup>6</sup>:

Таблица 6.3.2.

Скидка на торг %	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
<b>Цены объектов</b>		
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	15%	8% - 23%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	18%	8% - 30%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	13%	8% - 23%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	14%	8% - 23%
2.3 Низкокласные офисно-торговые объекты	13%	8% - 18%
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	20%	10% - 30%
4.1 Квартиры	7%	4% - 13%
4.2 Жилые дома и коттеджи	10%	8% - 18%
5.1 Базы отдыха	17%	10% - 25%

Также в качестве наиболее вероятного значения поправки на предложение использовалось среднее значение диапазона, полученного по результатам экспертного опроса. К экспертному опросу были привлечены специалисты рынка коммерческой недвижимости.

Экспертам был задан следующий вопрос: «Какие скидки от заявленной цены предложения при заключении сделки купли-продажи с типичными объектами для рынка складской недвижимости Ленинградской области, на текущий момент».

В результате были получены следующие ответы:

Таблица 13. Результаты опроса

Эксперты	Уровень скидки для складских зданий
Войцышина О.В.	20%
Брудно Д.Н	20%
Леонов А.В.	20%
<b>Среднеарифметическое значение</b>	<b>20%</b>

Оценщик провел анализ рассматриваемого сегмента рынка и установил, что данные значения соответствует рыночным условиям.

По результатам экспертного опроса специалистов рынка недвижимости было принято решение использовать в качестве поправки на предложение указанные в вышеприведенной таблице значения. Учитывая характеристики местоположения и состояние объекта оценки, корректировка на предложение принята на уровне «-20%».

**Корректировка на время совершения сделки/предложения.** Необходимость корректировки на дату продажи связана с изменением стоимости недвижимости с течением времени. Все аналоги, используемые в расчетах, предлагались для продажи в пределах месяца от даты проведения оценки, величина корректировки равна нулю.

<sup>6</sup> ocenkababenko.ru

**Таблица 14. Первая группа элементов сравнения**

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес объекта	Всеволожский район, Муринское сельское поселение, поселок Мурино, улица Лесная, дом №3-а	Всеволожский район, деревня Заневка	Всеволожский район, Заневское сельское поселение, ж/д платформа 7 км, участок №3	Всеволожский район, деревня Порошкино	Всеволожский район, поселок Мурино, улица Кооперативная
Цена предложения, руб.		50 000 000	70 000 000	500 000 000	85 000 000
Тип сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Скорректированная цена, руб.		40 000 000	56 000 000	400 000 000	68 000 000
Передаваемые права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		40 000 000	56 000 000	400 000 000	68 000 000
Передаваемые права на земельный участок	Собственность	аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		10%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		44 000 000	56 000 000	400 000 000	68 000 000
Скорректированная цена, руб./ кв. м		36 424	35 000	39 254	45 946
Условия финансирования	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ кв. м		36 424	35 000	39 254	45 946
Условия сделки	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ кв. м		36 424	35 000	39 254	45 946

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

Исходя из описания аналогов и количества элементов сравнения, было принято решение о применении в данном случае качественного метода оценки – «относительный сравнительный анализ».

Основные ценообразующие факторы (качественные характеристики) и таблица их кодировок для оцениваемого объекта определены на основе опроса специалистов рынка коммерческой недвижимости (риэлтеров и оценщиков).

Специалистам-экспертам было предложено поделиться своим мнением об основных ценообразующих факторах для оцениваемых объектов, а также оценочных границах и весовых коэффициентах по этим факторам.

Были заданы следующие вопросы:

- Назвать основные ценообразующие факторы для загородной недвижимости;
- Определить значения и границы ценообразующих факторов;
- Оценить по бальной шкале значимость (вес) того или иного фактора.

Все эксперты выделили следующие ценообразующие факторы, свойственные коммерческой недвижимости данного типа:

- Местоположение;
- Занимаемый этаж (этажность для здания);
- Площадь улучшений;
- Инженерное оснащение;
- Техническое состояние;
- Тип входа.

##### Местоположение.

Так как все объекты-аналоги расположены в населенных пунктах Ленинградской области на различном удалении от КАД вводится корректировка. Корректировка вводится на основании публикации НУП ГУИОН «Влияние ценообразующих факторов на стоимость земельных участков»<sup>7</sup> и составляет 5% для объектов-аналогов №№ 1,2,3.

##### Занимаемый этаж (этажность для здания).

Так как объект оценки и объекты-аналоги многоэтажные (более 1-го этажа) корректировка не вводится.

##### Корректировка на площадь улучшений.

Корректировка на площадь учитывает, что при прочих равных условиях цена единицы площади большого Объекта недвижимости меньше, чем объекта меньшей площади. Принятые для сравнения объекты-аналоги отличаются от площади оцениваемых объектов, в связи с чем возникает необходимость корректировки по данному фактору.

Величина корректировки была рассчитана двумя методами:

1. На основании публикации «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб»<sup>8</sup> (Автор Яскевич Е.Е.)

В данном исследовании были проанализированы рыночные данные и выявлены 3 вида зависимостей средних стоимостей помещений от их площадей.

Таблица 15. Зависимости средних стоимостей помещений от их площадей

Зависимость	Коммерческие помещения	Коэффициент корреляции
Линейная	$OC=1744-0,04*П$	0,79
Логарифмическая	$OC=2249-88,6*\ln П$	0,74
Степенная	$OC=2394*П^{0,06}$	0,74

В соответствии с указанными зависимостями были рассчитаны средние (относительные) стоимости и определена корректировка на площадь по формуле:

$$K = \frac{(OC_{o/o} - OC_{o,a})}{OC_{o,a}}, \text{ где}$$

K – величина корректировки в %;

$OC_{o/o}$  – относительная стоимость объекта оценки;

<sup>7</sup> <http://www.guion.spb.ru/userfiles/rezeocf.pdf>

<sup>8</sup> Источник <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1582&mode=doc0,96>

$OS_{o,a}$  – относительная стоимость объект-аналога.

Итоговая величина корректировки на площадь была рассчитана как среднее арифметическое трех значений, полученных в соответствии с описанными выше методиками

#### Инженерное обеспечение.

Так как у объекта оценки и объектов-аналогов имеются необходимые коммуникации, но у объекта оценки и объектов-аналогов № 1, 4 отсутствует центральное отопление (используются дизель-генераторы для котельной) вводится корректировка на наличие инженерных коммуникаций. В качестве наиболее вероятного значения поправки использовалось среднее значение диапазона, на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости 2014», Том 1, под ред. Лейфера Л.А.:

удовлетворительном состоянии			
Наличие отопления			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,60	0,85
Соотношения цен и ставок объектов различного назначения			

#### Состояние улучшений.

В связи с тем, что состояние объекта оценки и объектов-аналогов различно, вводится корректировка. В качестве наиболее вероятного значения поправки использовалось среднее значение диапазона, на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости 2014», Том 1, под ред. Лейфера Л.А.:

(капитального) объекта			
Физическое состояние здания			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,80	0,65	0,93
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,55	0,89

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

Корректировки по второй группе элементов сравнения и расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлены в таблице ниже.

**Таблица 16. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода**

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес объекта	Всеволожский район, Мурунское сельское поселение, поселок Мурино, улица Лесная, дом №3-а (около 2 км)	Всеволожский район, деревня Заневка (около 1 км)	Всеволожский район, Заневское сельское поселение, ж/д платформа 7 км, участок №3 (около 5 км)	Всеволожский район, деревня Порошкино (около 4 км)	Всеволожский район, поселок Мурино, улица Кооперативная (около 2 км)
Корректировка, %		0,00%	5,00%	5,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./ кв. м		36 424	36 750	41 217	45 946
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, отопление от автономной дизельной котельной), канализация	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	электроснабжение, канализация, отопление, нет водоснабжения
Коэффициент на наличие инженерных коммуникаций	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90
Корректировка, %		-10,00%	-10,00%	-10,00%	0,00%
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет	нет
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Тип отделки и состояние внутренних помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Коэффициент состояния	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Площадь объекта	6 653,50	1 208,00	1 600,00	10 190,00	1 480,00
Корректировка, %		-10,64%	-9,38%	5,27%	-9,74%
Коэффициент застройки участка	0,22	0,10	0,40	0,63	0,05
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Суммарная корректировка, %		-20,64%	-14,38%	0,27%	-9,74%
<b>Скорректированная цена, руб./ кв. м</b>		<b>28 908</b>	<b>31 465</b>	<b>41 329</b>	<b>41 471</b>
<b>Абсолютная валовая корректировка, %</b>	<b>75,03%</b>	<b>20,64%</b>	<b>24,38%</b>	<b>20,27%</b>	<b>9,74%</b>
Весовой коэффициент		27,50%	32,50%	27,02%	12,98%
Разброс	43,46%				
Коэффициент вариации	18,3%				
Удельный показатель рыночной стоимости, расчетное значение, руб./ кв. м, с НДС	34 726				
Общая площадь зданий, кв. м	6 653,50				
<b>Стоимость здания и земельных участков в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС</b>	<b>231 047 031</b>				

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки 24 сентября 2015 г., составляет 231 047 031 руб.

#### 10.1.5. Определение рыночной стоимости земельных участков методом сравнения продаж.

В связи с тем, что цены предложения по реальным сделкам, как правило, отличаются от цен, указанных в листингах, вводится корректировка на закрытие сделки (корректировка на уторговывание).

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

- передаваемые права на недвижимость;
- условия финансирования сделки;
- условия сделки;
- время совершения сделки.

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

Наиболее часто анализируются также следующие элементы сравнения:

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

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

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

Основными критериями выбора объектов-аналогов являлись: соответствие местоположения объектов-аналогов и оцениваемого участка и назначения земли. Информация об объектах-аналогах получена с интернет-сайтов и в результате опроса агентов по недвижимости.

Исследование рынка земельных ресурсов Ленинградской области в целом показало, что существует достаточно ограниченная информация о сделках схожих по местоположению, функциональному назначению с оцениваемым земельным участком, который предлагались к открытой продаже.

В рамках настоящей оценки были проанализированы данные за август-сентябрь 2015 г. Интернет-сайтов. Из списка публикуемых данных была сделана выборка по объектам, аналогичным оцениваемому участку, предлагаемым на продажу.

Далее представлен расчет рыночной стоимости земельного участка. В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения в руб. за 1 кв. м площади незастроенного земельного участка.

Ниже в таблице представлены выявленные в результате анализа рынка объекты, наиболее эффективное использование которых аналогично и наиболее близко по местоположению, физическим и правовым характеристикам оцениваемых участков.

**Таблица 17. Характеристики объектов-аналогов и оцениваемых участков**

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Область	Ленинградская	Ленинградская	Ленинградская	Ленинградская
Адрес (местоположение)	Всеволожский район, Муринское сельское поселение, поселок Мурино, улица Лесная, дом №3-а	Всеволожский район, Приозерское шоссе	Всеволожский район, поселок Мурино	Всеволожский район, поселок Мурино
Расстояние до КАД	около 2 км	около 4 км	около 2 км	около 2 км
Источник информации	-	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_548331700">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_548331700</a>	<a href="http://emls.ru/fullinfo/5/615019.html">http://emls.ru/fullinfo/5/615019.html</a>	<a href="http://emls.ru/fullinfo/5/614435.html">http://emls.ru/fullinfo/5/614435.html</a>
Передаваемые права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия (тип) сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Дата сделки	Сентябрь 2015	Сентябрь 2015	Сентябрь 2015	Сентябрь 2015
<b>Характеристики местоположения</b>				
Адрес (местоположение)	Всеволожский район, Муринское сельское поселение, поселок Мурино, улица Лесная, дом №3-а	Всеволожский район, Приозерское шоссе	Всеволожский район, поселок Мурино	Всеволожский район, поселок Мурино
<b>Физические характеристики</b>				
Площадь земельного участка, кв.м	<b>21 498 (9 000)</b>	<b>20 000</b>	<b>26 000</b>	<b>55 000</b>
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, отопление от автономной дизельной котельной), канализация	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации по границе
Наличие построек	Условно свободные	Свободен от построек	Свободен от построек	Свободен от построек
Разрешенное использование	Для обслуживания и эксплуатации склада готовой продукции (под строительство складского комплекса)	Под строительство производственно-складского здания	Под строительство производственно-складского здания	Под строительство производственно-складского здания
Состояние подъездных путей	хорошее, асфальт	хорошее, асфальт	хорошее, асфальт	хорошее, асфальт
<b>Экономические характеристики</b>				
Цена предложения, руб.	?	<b>42 000 000</b>	<b>70 000 000</b>	<b>110 000 000</b>
Цена предложения руб./кв. м.	-	<b>2 100</b>	<b>2 692</b>	<b>2 000</b>



Далее проводятся корректировки по основным ценообразующим факторам.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Ниже перечислены, выявленные ценообразующие факторы, по которым проведены корректировки.

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

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

Последующие корректировки – кумулятивные.

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

**Корректировка на передаваемые права.** Так как в рамках настоящей работы оценивается право аренды и учитывая тот факт, что на земельные участки, выбранные в качестве объектов-аналогов, оформлены права собственности, применялась корректировка на передаваемые права.

Корректировка вводится на основании публикации К.т.н. Яскевича Е.Е. и Яскевич А.Е. «Анализ рынков недвижимости (обоснование корректировок)»<sup>9</sup>.

**Корректировка на условия предложения.** В качестве наиболее вероятного значения поправки на предложение использовалось среднее значение диапазона, полученного по результатам экспертного опроса. К экспертному опросу были привлечены специалисты рынка загородной недвижимости. Список экспертов представлен ниже.

**Таблица 18. Список экспертов**

№	Эксперт	Должность	Компания	Стаж	Контакты
1	Войцышина Ольга Васильевна	Руководитель группы отдела брокериджа	«АРИН»	7	(812)600-03-96; (921)752-65-68
2	Брудно Дмитрий Натанович	Генеральный директор	АН Real Estate House	14	7-921-311-85-47
3	Леонов Аркадий Васильевич	Руководитель отдела коммерческой недвижимости	АН «Home estate»	8	(812) 600-46-46; 8-921-903-78-56

Экспертам был задан следующий вопрос: «Какие скидки от заявленной цены предложения при заключении сделки купли-продажи с типичными объектами для земельного рынка Ленинградской области, на текущий момент».

В результате были получены следующие ответы:

**Таблица 19. Результаты опроса**

Эксперты	Уровень скидки
Войцышина О.В.	25%
Брудно Д.Н	25%
Леонов А.В.	25%
<b>Среднеарифметическое значение</b>	<b>25%</b>

Оценщики провели анализ рассматриваемого сегмента рынка и установили, что данное значение соответствует рыночным условиям.

По результатам экспертного опроса специалистов рынка недвижимости было принято решение использовать в качестве поправки на предложение указанные в вышеприведенной таблице значения. Таким образом, корректировка на предложение будет составлять «-25%».

**Корректировка на время совершения сделки/предложения.** Необходимость корректировки на дату продажи связана с изменением стоимости недвижимости с течением времени. Все аналоги, используемые в расчетах, предлагались для продажи в пределах месяца от даты проведения оценки, величина корректировки равна 0.

<sup>9</sup> <http://срса.ru/Publications/031/>

Таблица 20. Первая группа элементов сравнения

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения, руб./кв. м земельного участка	?	2 100	2 692	2 000
Передаваемые права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права на земельный участок, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Поправка на передаваемые права на земельный участок, руб./кв. м	-	0	0	0
Скорректированная цена, руб/ кв. м улучшений	-	2 100	2 692	2 000
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %	-	0%	0%	0%
Поправка на условия финансирования, руб./кв.м	-	0	0	0
Скорректированная цена, руб/ кв. м земельного участка	-	2 100	2 692	2 000
Условия (тип) сделки	Сделка	предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на условие (тип) сделки, %	-	-30%	-30%	-30%
Поправка на тип сделки, руб./кв. м	-	-630	-808	-600
Скорректированная цена, руб/ кв. м земельного участка	-	1 470	1 885	1 400
Дата сделки	Сентябрь 2015	Сентябрь 2015	Сентябрь 2015	Сентябрь 2015
Корректировка на дату сделки, %	-	0%	0%	0%
Поправка на дату сделки, руб./кв.м	-	0	0	0
Скорректированная цена, руб/ кв. м земельного участка	-	<b>1 470</b>	<b>1 885</b>	<b>1 400</b>

### Корректировки второй группы по независимым элементам сравнения

Исходя из описания аналогов и количества элементов сравнения, было принято решение о применении в данном случае качественного метода оценки – «относительный сравнительный анализ».

Основные ценообразующие факторы (качественные характеристики) и таблица их кодировок для оцениваемого объекта определены на основе опроса специалистов рынка коммерческой недвижимости, представленных в нижеприведенной таблице.

Специалистам-экспертам было предложено поделиться своим мнением об основных ценообразующих факторах для оцениваемого объекта, а также оценочных границах и весовых коэффициентах по этим факторам.

Были заданы следующие вопросы:

- Назвать основные ценообразующие факторы для земельных участков;
- Определить значения и границы ценообразующих факторов;
- Оценить по бальной шкале значимость (вес) того или иного фактора.

Все эксперты выделили следующие ценообразующие факторы, свойственные земельным участкам данного типа:

- Местоположение;
- Коммуникации;
- Площадь участка;
- Расположение относительно магистрали.

Местоположение. Так как объект оценки и объекты-аналоги №№ 2,3 расположены в поселке Мурино Ленинградской области на удалении 2 км. от КАД Санкт-Петербурга, а объект-аналог № 1 в Приозерском направлении на удалении 4 км. от КАД, вводится корректировка. Корректировка вводится на основании публикации НУП ГУИОН «Влияние ценообразующих факторов на стоимость земельных участков»<sup>10</sup> и составляет 9% для объекта-аналога № 1

Инженерное обеспечение. Так как у объекта оценки и объектов-аналогов №№ 1,2 имеются все необходимые коммуникации, у объекта-аналога № 3 все коммуникации по границе необходимо ввести корректировку на наличие инженерных коммуникаций.

Величина корректировки была определена на основании исследования ГУП «ГУИОН» «Влияние ценообразующих факторов на стоимость земельного участка»<sup>11</sup>.

Таблица 21. Расчет корректировки на наличие коммуникаций

Параметр	Значение
Наличие водоснабжения	4%
Наличие канализации	4%
Наличие теплоснабжения	3%
Наличие электроснабжения	4%
Итого	15%

Категория земель (назначение земельного участка). Оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги имеют одинаковое назначение: Для производственной базы. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Физические характеристики. В результате анализа цен предложений земельных участков выявлено, что стоимость земельных участков обратно пропорциональна их площади, то есть: чем больше участок, тем ниже удельный показатель рыночной стоимости 1 кв. м. Таким образом, возникает необходимость корректировки по данному фактору.

Физические характеристики (площадь).

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

<sup>10</sup> <http://www.guion.spb.ru/userfiles/rezeocf.pdf>

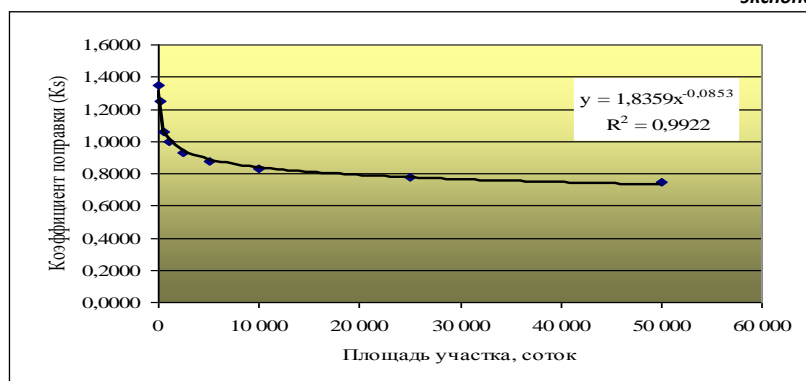
<sup>11</sup> Источник <http://www.guion.spb.ru/userfiles/rezeocf.pdf>

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка. Использование зависимости цен и площади земель промышленного назначения представляется Оценщику оправданным, поскольку такая зависимость характерна, в целом, для всех сегментов земельного рынка.

**Таблица 22. Статистическое исследование зависимости цены на земельные участки от размера участка**

№ п/п	Площадь участка, м <sup>2</sup>	Коэффициент поправки (K <sub>S</sub> )
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

*Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г. Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости*



**Рисунок 2. Зависимость цены на земельные участки от размера участка**

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,8359 \times S^{-0,0853}, \text{ где:}$$

K<sub>S</sub> – коэффициент поправки;

S – площадь земельного участка, соток.

Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующих таблицах.

**Таблица 23. Расчет корректировки на площадь земельного участка площадью 21498 кв.м.**

Наименование объекта	Площадь земельного участка, сот.	Коэффициент корректировки (K <sub>S</sub> )	Корректировка на площадь, %
Объект оценки	214,98	116,1%	
Объект-аналог №1	200,00	116,8%	-1,0%
Объект-аналог №2	260,00	114,2%	2,0%
Объект-аналог №3	550,00	107,2%	8,0%

**Таблица 24. Расчет корректировки на площадь земельного участка площадью 9000 кв.м.**

Наименование объекта	Площадь земельного участка, сот.	Коэффициент корректировки (K <sub>S</sub> )	Корректировка на площадь, %
Объект оценки	90,00	125,1%	
Объект-аналог №1	200,00	116,8%	7,0%
Объект-аналог №2	260,00	114,2%	9,0%
Объект-аналог №3	550,00	107,2%	17,0%

Следует отметить, что оценщики провели опрос вышеуказанных специалистов рынка недвижимости с целью установить размер корректировки на площадь участка для отобранных объектов-аналогов. В результате опроса было определено, что участки с площадью 9000 и 21498 кв.м. для складского использования пользуются средним спросом. На основании опроса риелторов определены средние значения диапазона, которые отражены в вышеприведенной таблице.

**Таблица 25. Корректировка по 2 группе элементов сравнения и расчет стоимости земельного участка площадью 21498 кв.м.**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Адрес (местоположение) (Расстояние до КАД)	Всеволожский район, Муринское сельское поселение, поселок Мурино, улица Лесная, дом №3-а (около 2 км)	Всеволожский район, Приозерское шоссе (около 4 км)	Всеволожский район, поселок Мурино (около 2 км)	Всеволожский район, поселок Мурино (около 2 км)
Корректировка, %		9,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./ кв. м		132	0	0
Площадь участка, кв.м	21 498	20 000	26 000	55 000
Корректировка, %	-	-1,0%	2,0%	8,0%
Корректировка, руб./ кв. м	-	-15	38	112
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, отопление от автономной дизельной котельной), канализация	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации по границе
Корректировка, %		0%	0%	8%
Корректировка, руб./ кв. м	-	0	0	112
Состояние подъездных путей	хорошее, асфальт	хорошее, асфальт	хорошее, асфальт	хорошее, асфальт
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб./ кв. м	-	0	0	0
<b>Суммарная корректировка, %</b>	-	<b>8%</b>	<b>2%</b>	<b>16%</b>
<b>Откорректированная цена, руб/кв.м</b>	-	<b>1 588</b>	<b>1 922</b>	<b>1 624</b>
Валовая абсолютная корректировка, %	-	<b>10,0%</b>	<b>2,0%</b>	<b>16,0%</b>
Вес объектов аналогов	66	10	50	6
Весовое значение (вес объектов аналогов), %	-	15,1%	75,5%	9,4%
Весовое значение ценового показателя, руб.	-	240	1 451	153
<b>Скорректированная стоимость земельного участка с учетом весовых коэффициентов, руб/кв.м</b>				<b>1 843,6</b>
Стоимость земельного участка, руб.				39 634 649
<b>Рыночная стоимость земельного участка всего (округленно), руб.</b>				<b>39 630 000</b>
Коэффициент вариации				10,7%
Рыночная стоимость за 1 кв.м.				<b>1 843,4</b>

**Таблица 26. Корректировка по 2 группе элементов сравнения и расчет стоимости земельного участка площадью 9000 кв.м.**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Адрес (местоположение) (Расстояние до КАД)	Всеволожский район, Муринское сельское поселение, поселок Мурино, улица Лесная, дом №3-а (около 2 км)	Всеволожский район, Приозерское шоссе (около 4 км)	Всеволожский район, поселок Мурино (около 2 км)	Всеволожский район, поселок Мурино (около 2 км)
Корректировка, %		9,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./ кв. м		132	0	0
Площадь участка, кв.м	9 000	20 000	26 000	55 000
Корректировка, %	-	7,0%	9,0%	17,0%
Корректировка, руб./ кв. м	-	103	170	238
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, отопление от автономной дизельной котельной, канализация	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации по границе
Корректировка, %		0%	0%	8%
Корректировка, руб./ кв. м	-	0	0	112
Состояние подъездных путей	хорошее, асфальт	хорошее, асфальт	хорошее, асфальт	хорошее, асфальт
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб./ кв. м	-	0	0	0
<b>Суммарная корректировка, %</b>	-	<b>16%</b>	<b>9%</b>	<b>25%</b>
<b>Откорректированная цена, руб/кв.м</b>	-	<b>1 705</b>	<b>2 054</b>	<b>1 750</b>
Валовая абсолютная корректировка, %	-	<b>16,0%</b>	<b>9,0%</b>	<b>25,0%</b>
Вес объектов аналогов	21	6	11	4
Весовое значение (вес объектов аналогов), %	-	29,3%	52,0%	18,7%
Весовое значение ценового показателя, руб.	-	499	1 069	328
<b>Скорректированная стоимость земельного участка с учетом весовых коэффициентов, руб/кв.м</b>				<b>1 895,1</b>
Стоимость земельного участка, руб.				17 056 256
<b>Рыночная стоимость земельного участка всего (округленно), руб.</b>				<b>17 060 000</b>
Коэффициент вариации				10,3%
Рыночная стоимость за 1 кв.м.				<b>1 895,6</b>

## 10.2. Определение рыночной стоимости доходным подходом

### 10.2.1. Общие положения

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что настоящая стоимость недвижимости определяется текущей стоимостью будущих выгод от ее коммерческого использования.

Сущностью метода является определение стоимости объекта, дающего конечную арендную ренту (доход), состоящую из текущих доходов, в течение остаточного экономического срока службы строительного сооружения и дохода от последующей реализации прав на него.

Доходный подход или метод капитализации доходов имеет две разновидности:

- метод прямой капитализации (ПК-метод);
- метод капитализации по норме отдачи на капитал (КНО-метод).

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, имеет две модификации:

- метод анализа дисконтированных денежных потоков (АДДП-метод);
- метод капитализации по расчетным моделям (КРМ-метод).

Оценка недвижимости ПК-методом выполняется с использованием следующей формулы:

$$V = \frac{NOI_1}{R}, \quad (1)$$

Где:

- $NOI_1$  – чистый операционный доход объекта оценки первого года;
- $R$  – коэффициент (норма) капитализации.

ПК-метод используется в том случае, если оцениваемый объект на дату оценки является:

- действующим,
- его использование соответствует наилучшему и наиболее эффективному использованию.

В формуле (2) расчет чистого операционного дохода осуществляется на основе анализа чистых операционных доходов, сопоставимых с оцениваемым объектом оценки с использованием метода сравнительного анализа их арендных ставок. А коэффициент капитализации рассчитывается методом рыночной выжимки (экстракции) на основе анализа отношений чистого операционного дохода и стоимости объектов, сопоставимых с оцениваемым, по своим характеристикам.

Несомненным достоинством ПК-метода является то, что, при всей своей математической простоте, он на основе прямых рыночных данных ( $NOI_1$  и  $R$ ) учитывает косвенным образом все требования инвесторов к объекту инвестиций: уровень дохода ( $NOI$ ) и желаемую отдачу ( $R$ ). При наличии требуемой информации ПК-метод является наиболее надежным из доходных методов.

Оценка недвижимости КРМ-методом выполняется с использованием следующей формулы:

$$V = \frac{NOI_1}{R} \quad (2)$$

С формальной точки зрения выражение (3) совпадает с формулой (4). Но отличаются они методом расчета коэффициента капитализации.

В КРМ-методе коэффициент капитализации определяется с помощью алгебраической формулы:

$$R = \frac{Y + SFF(k; i_p)}{K_c}, \quad (3)$$

Где:

- $Y$  – норма отдачи на капитал;
- $i_p$  – ставка процента фонда возмещения;

- $SFF(k, i_p)$  – фактор фонда возмещения;
- $K_c$  – коэффициент коррекции коэффициента капитализации на изменение потока доходов во времени;
- $k$  – срок экономической жизни объекта.

$$K_c = \frac{1 - (1+c)^k \times (1+Y)^{-k}}{(Y-c) \times a(k, Y)}, \quad (4)$$

Наиболее распространенной моделью изменения доходов является их ежегодное экспоненциальное увеличение:

$$I_q = I_1(1+c)^{q-1}, \text{ где } c - \text{индекс инфляции.}$$

С практической точки зрения это означает, что собственник для компенсации потерь, например от инфляции, вынужден ежегодно повышать арендную плату в соответствии с инфляционным индексом.

Оценка недвижимости АДДП-методом выполняется с использованием следующей формулы:

$$V = \sum_{q=1}^k \frac{NOI_q}{(1+Y_q)^q} + \frac{V_p}{(1+Y_k)^k}, \quad (5)$$

Где:

- $Y_q$  - норма дисконтирования;
- $V_p$  - стоимость реверсии.

Этот метод является наиболее универсальным и может быть использован для оценки свободных земельных участков, «недостроя», объектов реконструкции, т.е. объекта оценки, прогноз доходов которых предполагает любую динамику их изменения.

Оценка остаточной стоимости (стоимость реверсии) проводится нижеследующей формуле:

$$V_p = \frac{I_o}{R}, \quad (6)$$

Где:

- $V_p$  – стоимость реверсии;
- $I_o$  - годовой, стабильный поток дохода, следующего после последнего года прогнозного периода;
- $R$  – коэффициент капитализации.

Определение рыночной стоимости объекта оценки производим в 2 основных этапа:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- дисконтирование будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

В большинстве случаев, в основу метода положено определение среднего устойчиво достижимого дохода в виде арендной платы. Чистый доход получается при вычитании из дохода-брутто административно-хозяйственных операционных расходов с учетом рисков неплатежей по арендной плате, и далее ЧОД дисконтируется в настоящую стоимость соответствующей нормой дисконта или коэффициентом капитализации.

При оценке стоимости права собственности на Объект оценки использовался метод прямой капитализации. В период последствий финансового кризиса и становления на рынке недвижимости, трудно предполагать и прогнозировать изменения показателей (арендная ставка, операционные расходы) в долгосрочной перспективе, поэтому Оценщик отказался от использования метода дисконтирования денежных потоков.

В рамках данного метода, Оценщик исходил из выводов, сделанных в разделе «Анализ наиболее эффективного использования» настоящего Отчета.

По сценарию наиболее эффективного использования (АНЭИ) Объекта оценки прогнозируется следующий вариант его развития: **эксплуатация существующих улучшений под офисную (административную) функцию.**

Расчет прогнозируемых денежных потоков от эксплуатации рассматриваемого варианта выполняется в виде составления реконструированного отчета о доходах и расходах.

- **Анализ и прогноз доходов**



Определение потока доходов от сдачи в аренду (рендный доход).

Независимо от того, что оцениваемый объект может использоваться собственником для своих целей, доходный подход к оценке недвижимости основан на определении дохода от возможной сдачи в аренду целиком или по частям всех арендопригодных помещений.

Потенциальный валовой доход (ПВД) – общий доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости ее площадей без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовой доход включает доходы от сдачи в аренду всех площадей, увеличение арендной платы и другие доходы от недвижимости.

Расчет арендной ставки для оцениваемого здания приведен в Приложении 5 настоящего Отчета об оценке. Результат расчетов приведен в нижеследующих таблицах.

**Таблица 27. Результат расчета арендной ставки и расчет потенциального валового дохода**

Показатель	Расчет стоимости ПВД, руб.
Общая площадь объекта оценки, кв.м	6653,50
Арендопригодная площадь улучшений, кв.м, в том числе:	6653,50
Рыночная арендная ставка офисных помещений, руб./кв. м в мес. без НДС	338
Потенциальный доход от аренды, руб. в год	27 021 104
Потери на незаполняемость, %	3%
Действительный валовой доход, руб.	26 270 518

*Примечание: арендопригодная площадь для оцениваемого здания принимается равной общей площади здания, так как в качестве объектов-аналогов при расчете арендной ставки принимались арендные ставки отдельно стоящих зданий.*

Потери арендной платы – имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов и неуплаты арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу и определяются для каждого местного рынка. Оценка занятости должна проводиться с учетом тенденций изменения спроса и предложения на прогнозируемый период.

Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов и неуплаты арендной платы. Обычно эти потери выражают в процентах по отношению к ПВД.

Потери на вакансии и неплатежи рассчитываются по следующей формуле:

$$П = V + (1 - V) \times L, (7)$$

Где:

- V – потери на вакансии (незаполняемость);
- L – потери на неплатежи (неуплаты аренды).

Величина потерь от вакансий рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{N}{M}, (8)$$

Где:

- N – число арендных периодов необходимое для поиска нового арендатора;
- M – общее число арендных периодов.

Учитывая среднюю ликвидность Объекта оценки время экспозиции составляет в среднем 1 месяц для помещений складского назначения. Проанализировав соотношение арендопригодных помещений и их текущую загрузку, Оценщик определил, что для рассматриваемых помещений, будет происходить ротация арендаторов 1 раз в 3 года.

Таким образом, коэффициент потерь от недозагрузки для Объекта оценки составил:

$$V_{\text{склад}} = 1,0 \text{ мес.} / 36 \text{ мес.} = 3\%$$

На основе консультаций с представителями управляющих компаний города нами была получена информация, что большинство управляющих компаний устанавливают взаимоотношения с арендаторами таким образом, что позволяет свести практически к нулю потери из-за неуплаты и задержки платежей. Риск неуплаты предполагается равным нулю (оплата вперед, страховой депозит), следовательно, потери на неплатежи равны 0.

Действительный валовой доход (ДВД) – предполагаемый доход при функционировании собственности с учетом

потерь арендной платы.

Чистый операционный доход (ЧОД) – рассчитывается как разность действительного валового дохода и операционных расходов.

- Анализ и прогноз расходов

#### **Определение операционных расходов (ОР)**

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы подразделяются на переменные, постоянные и резерв на замещение. При оценке объекта недвижимости выделяются следующие статьи операционных расходов:

Постоянные:

- арендные платежи за земельный участок или земельный налог;
- налог на недвижимость (имущество);
- расходы на страхование.

Переменные:

- расходы на управление;
- расходы на маркетинг и рекламу.

Резерв на замещение:

- расходы на текущий ремонт;
- расходы на капитальный ремонт.

#### **Постоянные расходы**

К постоянным расходам относятся расходы, которые не зависят от степени запольности объекта и арендной платы за него.

В рамках данного Отчета постоянные расходы складываются из налога на имущество, ежегодных взносов на страхование объекта и налоговых платежей за земельный участок.

Налог на имущество. Сумма налога на имущество исчисляется как произведение налоговой ставки и налоговой базы. Налоговые ставки по налогу на имущество организаций устанавливаются законами субъектов РФ и не могут превышать 2,2%. В рассматриваемом регионе — Ленинградская область — ставка налога на имущество организаций устанавливается в размере 2,2% (источник информации — <http://base.garant.ru/8519003/>). Согласно Налоговому кодексу РФ, налоговая база по налогу на имущество организаций определяется как среднегодовая балансовая остаточная стоимость имущества.

Налог рассчитан от стоимости, полученной в рамках доходного подхода, не включая стоимость права на земельный участок.

**Таблица 28. Расчет налога на имущество для объекта оценки.**

Год	Месяц	Остаточная стоимость, руб.	Амортизационные отчисления, руб.	Налог на имущество, руб.
1	1	114 367 031	94 321	628 241
	2	114 272 710	94 321	
	3	114 178 388	94 321	
	4	114 084 067	94 321	627 462
	5	113 989 746	94 321	
	6	113 895 425	94 321	
	7	113 801 104	94 321	626 684
	8	113 706 782	94 321	
	9	113 612 461	94 321	
	10	113 518 140	94 321	621 237
	11	113 423 819	94 321	
	12	113 329 497	94 321	
2	1	113 235 176	94 321	

Величина налога на имущество составила **2 503 624** руб.

Ежегодный взнос на страхование по данным страховых компаний «РЕСО-Гарантия», страховое общество «Помощь», «Центр Брокер Страховые консультанты», находится в диапазоне 0,1% до 0,2%, в среднем – 0,15% от рыночной стоимости Объекта оценки.

Налог на земельный участок составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка.

**Таблица 29. Расчет земельного налога**

Площадь, кв. м	Кадастровая стоимость, руб.	Величина земельного налога, %	Величина земельного налога, руб.
21498	3 878 884,14	1,5%	82 541
9000	1 623 870,00	1,5%	

### Переменные расходы

К переменным относятся расходы, которые связаны с интенсивностью использования собственности и уровнем предоставляемых услуг. Для каждого вида собственности характерны некоторые отличия в составе переменных расходов, однако, можно выделить расходы, которые являются общими для всех объектов. Это расходы: на заключение договоров аренды, на маркетинг и рекламу, на управление, эксплуатационные расходы (электроэнергия, тепло и водоснабжение, канализация, обслуживание лифтов, слаботочные сети, дератизация, вывоз мусора, мытье окон и др.), обеспечение безопасности.

В настоящем Отчете к переменным расходам могут быть отнесены расходы на управление и эксплуатационные расходы для помещений общего назначения (не входящих в арендопригодную площадь).

### Эксплуатационные расходы

Уровень затрат на эксплуатационные расходы для помещений общего пользования, оплачиваемых арендодателем составляет 6-8% от валового дохода.<sup>12</sup> Учитывая площадь оцениваемого объекта, а также средний уровень конкуренции в районе местоположения объекта оценки, для рассматриваемого объекта недвижимости величина расходов на управление принята на уровне 6 % от ДВД.

### Резерв на замещение

Расходы на текущий ремонт (постоянная составляющая). Расчет ежегодных отчислений на текущий ремонт приведен ниже.

**Таблица 30. Расчет резерва на замещение**

№ п/п	Показатель		Источник данных / алгоритм расчета
1	Стоимость замещения улучшения с учетом износа и устареваний, руб. без НДС	108 769 049	108 769 049
2	Удельный вес быстроизнашивающихся элементов, %	15,0%	КО-Инвест
3	Стоимость быстроизнашивающихся элементов, руб. без НДС	16 315 357	стр.1 x стр.2/100
4	Срок жизни быстроизнашивающихся элементов, лет	30	ВСН
5	Безрисковая ставка	10,74%	ставка ОФЗ
6	Фактор фонда возмещения, %	0,0053	метод Хоскольда
7	Резерв на замещение, руб./год без НДС	<b>86 471</b>	<b>стр.3 x стр.6</b>

### **Определение ставки капитализации**

Ставка дисконтирования – это ожидаемая ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекты недвижимости или, другими словами, это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Коэффициент капитализации для определения стоимости реверсии равен ставке дохода на капитал (ставка дисконтирования) плюс коэффициент рекапитализации (возмещения капитала).

Для определения ставки дисконта была использована методика определения ставки кумулятивным методом. Расчеты ставки дисконтирования и капитализации представлены в Приложении 4. «Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации». Ставка дисконтирования для Объекта оценки составляет 12,74%. Результат расчета коэффициента капитализации – 12,74%.

В следующей таблице приведен расчет рыночной стоимости объектов недвижимости с использованием доходного подхода.

**Таблица 31. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом**

Показатель	Расчет стоимости объекта оценки, руб.
Общая площадь объекта оценки, кв.м	6653,50
Арендопригодная площадь улучшений, кв.м, в том числе:	6653,50
Рыночная арендная ставка офисных помещений, руб./кв. м в мес. без НДС	338
Потенциальный доход от аренды, руб. в год	27 021 104
Потери на незаполняемость, %	3%
Действительный валовый доход, руб.	26 270 518
<b>Операционные расходы</b>	
Расходы на эксплуатацию и управление помещениями (% от ДВД), %	6%
Расходы на эксплуатацию и управление помещениями, руб.	1 576 231
Рыночная стоимость здания, руб. без НДС	114 367 031
Земельный налог, %	1,5%
Кадастровая стоимость земельного участка	5 502 754,14
Земельный налог, руб.	82 541

<sup>12</sup> Эксплуатация недвижимости. <http://www.restate.ru/material/83649.html>

Налог на имущество (2,2% от рыночной стоимости), руб.	2,2%
Налог на имущество, руб.	2 503 624
Страхование (0,2% от рыночной стоимости улучшений без НДС), %	0,2%
Страхование объекта, руб.	228 734
Расходы на замену короткоживущих элементов, руб.	86471,00
Итого операционные расходы руб.	4 477 602
<b>Расчет</b>	
Чистый операционный доход (ЧОД)	21 792 916
Ставка дисконтирования, %	12,74%
Ставка рекапитализации, %	0,0001%
Ставка капитализации, %	12,74%
Продолжительность экономической жизни, лет	100
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС</b>	<b>171 057 936</b>
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС</b>	<b>201 848 364</b>

**11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНОЕ РЕШЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА**

В настоящем Отчете нами были даны стоимостные оценки права собственности на оцениваемые объекты, исходя из всеобъемлющего анализа данных, относящихся к рассматриваемым объектам недвижимости.

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

Преимущества каждого подхода определяются по следующим критериям:

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

Результаты примененных подходов оценивались с точки зрения их соответствия вышеперечисленным критериям. Согласование результатов представлено в таблице. Баллы выставались по пятибалльной системе оценки, соответственно мнению оценщика.

С учетом вышесказанного необходимо сделать следующие выводы:

▪ Характерными особенностями на текущий период являются: большое количество сделок с объектами аналогичных характеристик, однако отсутствие открытого доступа к информации о заключенных сделках, а также трудности в получении полной и достоверной информации по имеющимся у нас данным о продажах. Однако оценщику удалось найти сопоставимые объекты и применение сравнительного подхода к объекту оценки является возможным. На данном основании для определения рыночной стоимости объекта оценки в данной работе оценщик использовал сравнительный подход.

▪ Стоимость, полученная доходным подходом, опирается на рыночные подходы и критерии, в основном отражает стоимость выгод от будущего использования объекта и возможность получения доходов, достоверность конечного результата сильно зависит от правильности выбранных процентных ставок, а также прочих допущений и предположений, оценки тенденций их изменения. В условиях экономической нестабильности и для не типичных объектов доходный подход может давать высокую погрешность. Имея в распоряжении достаточное количество рыночной информации по доходам и расходам, связанным с эксплуатацией аналогичных объектов, для определения рыночной стоимости объекта оценки в данной работе оценщик использовал доходный подход.

▪ Затратный подход оценщика исходит из принципа замещения, в соответствии с которым типичный рыночный покупатель будет определять рыночную стоимость объектов недвижимости как затраты на приобретение участка земли и возведение на нем объектов с полезностью, аналогичной полезности объекту оценки. Стоимость, полученная затратным подходом, отражает текущий состав и физическое состояние оцениваемых помещений и здания. На основании вышеизложенного в рамках настоящего Отчета Оценщик использовал затратный подход.

На основании имеющегося опыта оценочной деятельности и с учетом особенностей объекта оценки были присвоены соответствующие веса, в соответствии с критериями, указанными в таблице, вычислены существующие вклады по каждому из перечисленных подходов.

Так как в отношении земельных участков использовался один из подходов – сравнительный (метод сравнения продаж), согласование не производилось.

**Таблица 32. Согласование результатов оценки по объекту оценки**

Наименование объекта оценки	Подходы		
	Затратный	Доходный	Сравнительный
<b>Расчетное значение, руб.</b>	Не применялся	201 848 364	231 047 031
<b>Критерии</b>			
По цели оценки	0	2	3
По исходной информации	0	2	3
По адекватности рынку	0	2	3
По способности учитывать специфические особенности объекта	0	2	3
<b>Сумма баллов</b>	0	8	12
Вес	0,0%	40,0%	60,0%
Вклад, руб.	0	80 739 346	138 628 219
Рыночная стоимость, рублей		219 367 564	
<b>Итоговая рыночная стоимость, округленно, руб. с НДС</b>		<b>219 370 000</b>	
Рыночная стоимость земельного участка, округленно, руб.		39 630 000	
Рыночная стоимость земельного участка, округленно, руб.		17 060 000	
<b>Рыночная стоимость здания, руб с НДС</b>		<b>162 680 000</b>	
<i>в том числе НДС, руб.</i>		24 815 593	
<b>Итоговая рыночная стоимость, округленно, руб. без НДС</b>		<b>194 554 407</b>	

**11.1. Расчет ликвидационной стоимости имущества**

Проведенные расчеты позволили определить рыночную стоимость объекта, что предполагает продолжительность экспозиции оцениваемого объекта на открытом рынке (ориентировочно 12 месяцев, которое соответственно классифицируется как низколиквидное), позволяющую адекватному числу потенциальных покупателей обратить внимание на продаваемую собственность.

В данном отчете подлежит определению ликвидационная стоимость в рамках исполнительного производства.

Данное ограничение означает, в частности, что оцениваемое имущество будет реализовано в условиях ограниченности времени на экспозицию.

Согласно требованиям п. 1 ст. 90 Федерального закона РФ № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» «Торги должны быть проведены в 2-х месячный срок со дня получения организатором торгов имущества для реализации».

Таким образом, поскольку в данном случае продавец обязан реализовать имущество, причем в срок ограниченный срок (период времени за который необходимо реализовать оцениваемое имущество значительно меньше нормального срока экспозиции для подобных объектов), то стоимость этого имущества должна быть скорректирована в сторону уменьшения.

При внесении понижающей поправки к стоимости должны учитываться все особенности конкретного объекта и рынка на момент оценки.

Имеющийся опыт ускоренной реализации показывает, что в зависимости от типа объекта ликвидационная скидка (d.) может колебаться и составлять от 5% до 50% от рыночной стоимости объекта. При этом необходимо принять во внимание, прежде всего, спрос на товар, являющийся предметом ареста, и на рыночную ситуацию в соответствующем сегменте рынка.

Исходя из задачи оценки, состояния Объекта, спроса на подобные объекты, ликвидационная скидка для данных условий определяется по принципу безубыточной реализации товара по цене ниже его рыночной стоимости.

Согласно этому принципу убытки продавца должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации, в меньшем объеме, но раньше по времени.

Соответственно, должна быть определена ликвидационная скидка (формула, предложенная Галасюком.):

$$C_{л} = \frac{C_{р}}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_{д} \times m}} \times K_{э} \quad (9)$$

Где:

- $C_{л}$  - ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду ( $t_{ф}$ ) его экспозиции;
- $C_{р}$  - рыночная стоимость объекта оценки на дату определения ликвидационной стоимости объекта;
- $T_{д}$  - продолжительность периода дисконтирования (лет);
- $m$  - количество периодов начисления процентов в течение года;
- $i$  - годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь);
- $K_{э}$  - поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта.

$$t_{д} = t_{рд} - t_{ф} \quad (10)$$

Где:

- $t_{рд}$  - продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта оценки (лет);
- $t_{ф}$  - продолжительность фиксированного (желаемого) периода экспозиции объекта оценки при ускоренной продаже.

$$K_{э} = th|E_{D}| = \frac{e^{|E_{D}|} - e^{-|E_{D}|}}{e^{|E_{D}|} + e^{-|E_{D}|}} \quad (11)$$

Где:

- $th$  - гиперболический тангенс;
- $E_{D}$  - коэффициент эластичности спроса по цене;
- $e = 2,71828$  (const).

Для ежемесячного дисконтирования по годовой ставке в расчеты вместо годовой ставки дисконтирования вводится величина  $i_{эф}$  - месячная ставка дисконтирования:

$$i_{эф} = (1 + i)^{\frac{1}{n-1}} \quad (12)$$

Данные для расчета ликвидационной стоимости:

1. Вариант с альтернативным использованием по ставке, учитывающий интересы должника. Если продавцом является должник, то ставка дисконтирования может быть равна как минимум, ставке доходности по вкладам в банки высокой группы надежности: 8%-10% годовых.

Трд = 12 мес. (мнение о времени поиска покупателя для продажи по рыночной стоимости), Тф = 2 мес., I = 8,13 %, Ед = 0,8.

2. Вариант с альтернативным использованием по ставке, учитывающий интересы кредитора. Если продавцом является банк (уполномоченная банком фирма), то ставка дисконтирования может быть равна как минимум, ставке доходности по кредитам в заинтересованном банке – кредиторе (15%). В принятой нами модели:

Трд = 12 мес. (мнение о времени поиска покупателя для продажи по рыночной стоимости), Тф = 2 мес., I = 13,09%, Ед = 0,8.

Расчеты приведены ниже в нижеследующих таблицах. Ликвидационная стоимость объекта оценки, определена как среднеарифметическое двух величин.

**Таблица 33. Определение средней ликвидационной скидки**

Определение ликвидационной стоимости объекта (Заемщик)		
Итоговое значение рыночной стоимости (руб.)		219 370 000
Срок экспозиции объекта на рынке (мес.)	12	
Срок экспозиции объекта на рынке при срочной продаже (мес.)	2	
Альтернативная ставка доходности на рынке	8,13%	
Эластичность	76,00%	
Эффективная ставка доходности	0,65%	
Относительное значение ликвидационной скидки по методу Галасюка	28,79%	
Ликвидационная скидка по методу Галасюка (руб.)	63 162 341	
Ликвидационная стоимость объекта оценки (руб.)		156 207 659
Определение ликвидационной стоимости объекта (Кредитор)		
Итоговое значение рыночной стоимости (руб.)		219 370 000
Срок экспозиции объекта на рынке (мес.)	12	
Срок экспозиции объекта на рынке при срочной продаже (мес.)	2	
Альтернативная ставка доходности на рынке	13,09%	
Эластичность	84,00%	
Эффективная ставка доходности	1,03%	
Относительное значение ликвидационной скидки по методу Галасюка	24,18%	
Ликвидационная скидка по методу Галасюка (руб.)	53 053 112	
Ликвидационная стоимость объекта оценки (руб.)		166 316 888
Среднее значение ликвидационной скидки, %	26,5%	

**Таблица 34. Определение ликвидационной стоимости объекта оценки**

№ п/п	Наименование здания	Рыночная стоимость, с учетом НДС руб.	Рыночная стоимость, с учетом НДС руб.	Ликвидационная стоимость, с учетом НДС руб.	Ликвидационная стоимость, без учета НДС руб.
1	Складской комплекс с административно-бытовой пристройкой, назначение: нежилое, 1-4 этажный, общей площадью 6653,5 кв.м., инв. № 41;212:002:000015060, условный номер 47-47-13/054/2012-171;	162 680 000	137 864 407	119 590 000	101 347 458
2	Земельный участок для обслуживания и эксплуатации склада готовой продукции. Земли промышленности и т.п. Площадь – 21 498 кв.м., кадастровый номер 47:07:07-12-018:0001;	39 630 000	39 630 000	29 130 000	29 130 000
3	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: в целях строительства складского комплекса, общей площадью 9000 кв.м., кадастровый номер: 47:07:07-12-018:0021	17 060 000	17 060 000	12 540 000	12 540 000
<b>Итого, округленно:</b>		<b>219 370 000</b>	<b>194 554 407</b>	<b>161 260 000</b>	<b>111 974 576</b>

## 12. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что:

- изложенные в отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничивающих условий, и являются нашими непредвзятыми профессиональными анализами, мнениями и выводами;
- у нас нет ни в настоящий момент, ни в будущем личной заинтересованности относительно объекта, являющегося предметом данного отчета, или какой бы то ни было предвзятости в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение никаким образом не связано с величиной стоимости объекта оценки, с достижением заранее оговоренного результата, или какими-то ни было другими причинами, кроме как выполнением работ по данному отчету;
- мы лично осмотрели имущество, составляющее предмет данного отчета;
- Оценка имущества производилась в соответствии с действующим в РФ законодательством, на основании Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (текст в редакции от 05.02.2007), Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» от 20.07.2007 г., Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.07.2007 г. и Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.07.2007 г.

### Заключительная оценка

Основываясь на доступной нам информации и учитывая факторы и обстоятельства определения стоимости, а также цели настоящей оценки Оценщик пришел к следующему заключению, что:

**Рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Всеволожский район, Муринское сельское поселение, поселок Мурино, улица Лесная, дом №3-а, на дату оценки 24 сентября 2015 г., без учета НДС составляет:**

**194 554 407 (Сто девяносто четыре миллиона пятьсот пятьдесят четыре тысячи четыреста семь) рублей**

**Ликвидационная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Всеволожский район, Муринское сельское поселение, поселок Мурино, улица Лесная, дом №3-а, на дату оценки 24 сентября 2015 г., на дату оценки 24 сентября 2015 г., без учета НДС составляет:**

**111 974 576 (Сто одиннадцать миллионов девятьсот семьдесят четыре тысячи пятьсот семьдесят шесть) рублей**

**Оценщик:**

Оценщик

Егоренкова Инга Сергеевна

**Исполнитель:**

Генеральный директор

ООО «Петербургская Оценочная Компания»

Слуцкий Павел Григорьевич



### 13. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Задание на оценку и документальные сведения, предоставленные Заказчиком по объекту оценки.
2. Сведения о членстве оценщиков в саморегулируемой организации оценщиков, копии дипломов оценщиков, копии страхового полиса.
3. Дополнительная информация по объектам аналогам (копии интернет-страниц).
4. Фотографии объекта оценки

Приложение 1. Документальные сведения, предоставленные Заказчиком по объекту оценки



  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Ленинградской области

повторное, взамен свидетельства : серия 47-АБ № 326940 , дата выдачи 08.06.2012;  
серия 47 А В № 004151 , дата выдачи 06.08.2012

Дата выдачи: "19" сентября 2012 года

Документы-основания: • Разрешение на строительство от 13.08.2009 №RU47504307-15  
• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 17.05.2012 №RU 47504307-"13"

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "ТСМ-Инвест", ИНН: 7825495660, ОГРН: 1037843033315, дата гос.регистрации: 06.02.2003, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Центральному району Санкт-Петербурга, КПП: 470301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Ленинградская область, Всеволожский район, пос.Мурино, ул.Лесная, д.3А

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Складской комплекс с административно-бытовой пристройкой, назначение: нежилое, 1-4 - этажный, общая площадь 6 653,5 кв.м, инв.№ 41:212:002:000015060, адрес (местонахождение) объекта: Ленинградская область, Всеволожский район, Муриновское сельское поселение, пос.Мурино, ул.Лесная, д.3-А

**Кадастровый (или условный) номер:** 47-47-13/054/2012-171

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" июня 2012 года сделана запись регистрации № 47-47-13/054/2012-171

**Регистратор** Моисеевкова А. Ю. 

47 А Б 925724 

  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

повторное, взамен свидетельства : серия 78-АА № 200500 , дата выдачи 19.07.2005

**Дата выдачи:** "22" марта 2010 года

**Документы-основания:** • Договор купли продажи земельного участка №453/4 от 08.06.2005. • Акт приема-передачи земельного участка от 15.06.2005.

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "ТСМ-Инвест", ИНН: 7825495660, ОГРН: 1037843033315, дата гос.регистрации: 06.02.2003, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Центральному району Санкт-Петербурга, КПП: 470301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Ленинградская область, Всеволожский район, пос.Мурино, ул.Лесная, д.3А

**Вид права:** Собственность целая

**Объект права:** Земельный участок для обслуживания и эксплуатации склада готовой продукции. Земли промышленности и т.п.. Площадь - 21498кв.м., адрес объекта: Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, пос.Мурино, ул.Лесная, уч.3-А.

**Кадастровый (или условный) номер:** 47:07:07-12-018:0001

**Существующие ограничения (обременения) права:** ипотека  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" июля 2005 года сделана запись регистрации № 47-78-13/028/2005-316

**Регистратор** Алфер Л. Н.  (подпись)



САНКТ-ПЕТЕРБУРГ  
ЛЕНИНГРАДСКАЯ  
ОБЛАСТЬ

78-АД 604498 

№

Федеральное государственное унитарное предприятие

"Российский государственный центр инвентаризации и учёта объектов недвижимости -  
Федеральное БТИ"

(наименование ОПИ - организации технического учёта и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Ленинградский филиал

(наименование обособленного подразделения ОПИ)

Всеволожское отделение

(наименование отделения)

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание

(вид объекта учёта)

складского комплекса с административно-бытовой пристройкой

(наименование объекта учёта)

Адрес (местоположение) объекта учёта:

Субъект Российской Федерации	Ленинградская область	
Район	Всеволожский	
Муниципальное образование	Тип	сельское поселение
	Наименование	Муриновское
Населённый пункт	Тип	посёлок
	Наименование	Мурино
Улица (проспект, переулок и т. д.)	Тип	улица
	Наименование	Лесная
Номер дома	3-А	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

*Сведения о ранее произведённой постановке на технический учёт в ОПИ*

Инвентарный номер	41:212:002:000015060
Кадастровый номер	

*Штамп органа государственного технического учёта о внесении сведений  
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

Наименование учётного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

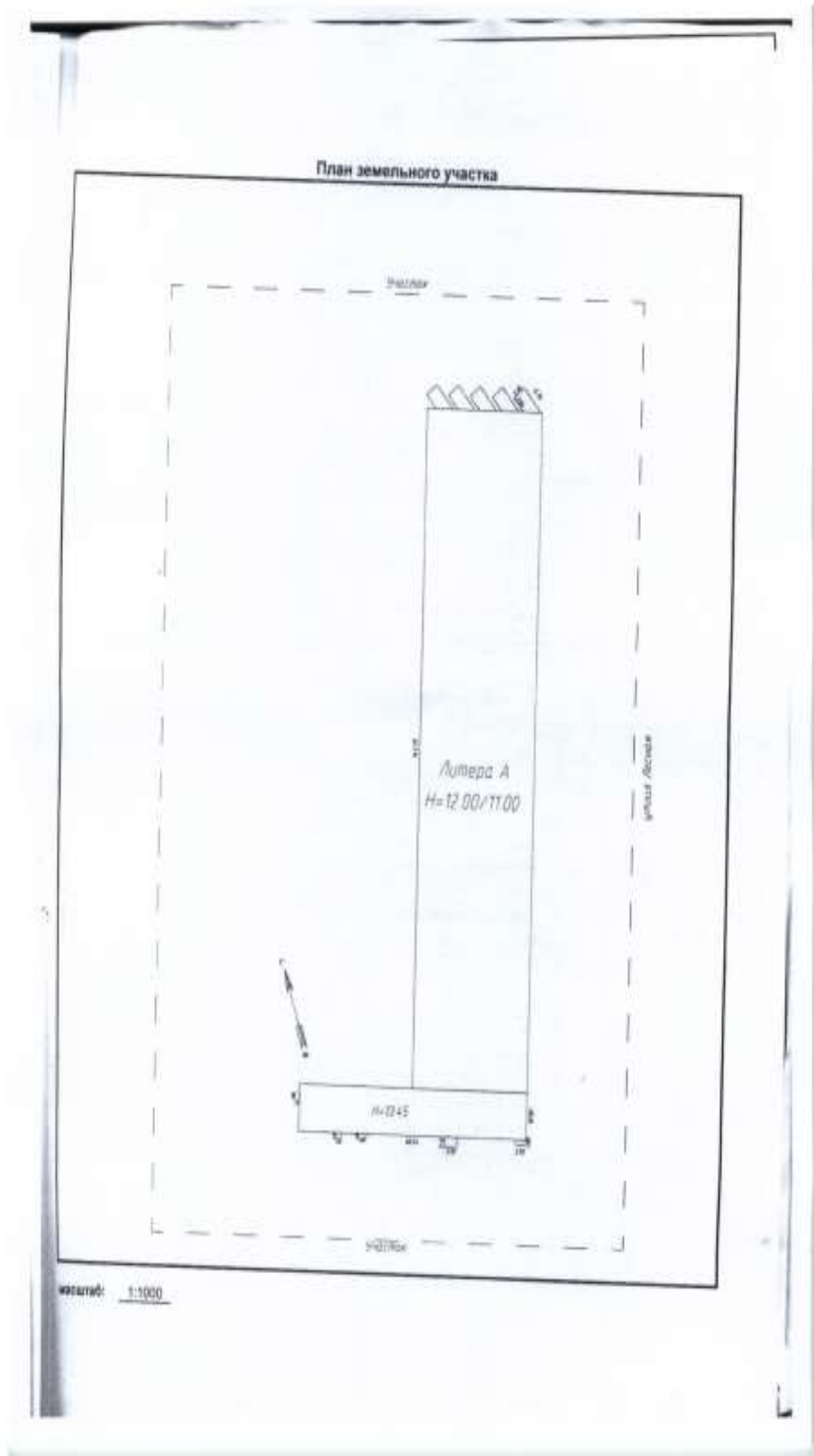
Паспорт составлен по состоянию на "17" апреля 2012 года.

Начальник Всеволожского отделения



*(Подпись)*

( Опсенко В.И. )  
(Фамилия И.О.)









**VI. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЯ  
И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА**

Литера А Год постройки 2012 Число этажей 1-4  
Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки повышенная

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и проч.)	техническое состояние (обоймы, трещины, гниль и т.п.)	коэффициент износа				Тех. состояние		Итого	Итого
				по объему	по площади	по массе	по стоимости	по объему	по площади		
1	Фундамент	железобетонный	хорошее	13	1	13	0	0,65			
2	а) стены	карпачные	хорошее	20	1	20	0	1,01			
		цементно-песчаные									
3	б) перегородки	карпачные, гипсокартонные	хорошее	20	1	20	0	1,45			
		карпачные									
		карпачные									
4	Крыша	металлическая	хорошее	7	1	7	0	0,35			
		бетонная									
5	Полы	бетонные	хорошее	7	1	7	0	0,35			
		деревянные									
6	Оконные	деревянные	хорошее	10	1	10	0	0,50			
		металлопластиковые									
7	Отделочные работы	штукатурка, окраска	хорошее	2	1	2	0	0,10			
		штукатурка, окраска									
8	Системы инженерно-технические, УСД, системы	отопление	от собственной котельной	хорошее	10	1	10	0	0,50		
		водопровод	центральный								
		канализация	центральная								
		горячее водосн.	центральная								
		ванны									
		электроосвещен.	скрытая проводка								
		радио									
		телефон									
вентиляция	рычажно-рычажная										
9	Разные работы	бетонные	хорошее	2	1	2	0	0,10			
		бетонные									
Итого:				100	х	100	50	5,0			

% износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 5\%$

**VI. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ОСНОВНЫХ ПРИСТРОЕК  
И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА**

Литера \_\_\_\_\_ Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_  
Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

Лит.  
Групп

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Количественное состояние (образ, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по табл.							Таким образом	
				Удельный вес по табл.	Площадь, % от общей	Удельный вес по табл.	Масса, %	Площадь, % от общей	Удельный вес по табл.	Масса, %	Итого	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1	Фундамент											
2	а) стены и их наружная отделка											
	б) перегородки											
3	чредажные											
	междуподпольные											
	надподвальные											
4	Крыша											
5	Полы											
6	оконные											
	дверные											
7	Внутренняя отделка											
8	отопление											
	водопровод											
	канализация											
	горячее водосн.											
	вентиляция											
	электроосвещен.											
	радио											
	телефон											
лифты												
9	Разные работы											
Итого:				100	x		x					

№ п/п	Наименование
1	Фунд.
2	а) ст. отделка
2	б) пер.
3	чредажные
3	междуподпольные
3	надподвальные
4	Крыш.
5	Полы
6	оконные
6	дверные
7	Внутр.
8	отопление
8	водопровод
8	канализация
8	горячее водосн.
8	вентиляция
8	электроосвещен.
8	радио
8	телефон
8	лифты
9	Разн.

% износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{процент износа (р. 8) \times 100}{\text{удельный вес (р. 7)}}$

**VII. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ОСНОВНЫХ ПРИСТРОЕК  
И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА**

Литера \_\_\_\_\_ Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_  
Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

Код	Имя к.г.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	Тех.ком.		
													Изм	%	
1	Фундамент														
2	И) стены и их наружная отделка														
	б) перегородки														
	а) перегородки														
3	перегородки														
	настенные														
	междустеновые														
4	перегородки														
	наддверные														
5	Крыша														
6	Полы														
	деревянные														
7	Внутренняя отделка														
	отопление														
	водопровод														
	канализация														
	горячее водосн.														
	ванны														
	электроосвещ.														
	радио														
	телефон														
	вентиляция														
лифты															
8	Разные работы														
Итого:															

% износа, приведенный к 100 по формуле  $\frac{\text{весовый вес} \times \text{коэффициент износа}}{\text{удельный вес}}$



**XI. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК**

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес по табл. 100		Удельный вес по табл. 100		Удельный вес по табл. 100	
	Литера	поправочный коэффициент	Литера	поправочный коэффициент	Литера	поправочный коэффициент
Фундаменты						
Стены и перегородки						
Перекрытия						
Крыша						
Полы						
Проемы						
Отделочные работы						
Электроосвещение						
Прочие работы						
<b>Итого</b>	<b>100</b>	<b>а</b>	<b>100</b>	<b>х</b>	<b>100</b>	<b>д</b>

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес по табл. 100		Удельный вес по табл. 100		Удельный вес по табл. 100	
	Литера	поправочный коэффициент	Литера	поправочный коэффициент	Литера	поправочный коэффициент
Фундаменты						
Стены и перегородки						
Перекрытия						
Крыша						
Полы						
Проемы						
Отделочные работы						
Электроосвещение						
Прочие работы						
<b>Итого</b>	<b>100</b>	<b>а</b>	<b>100</b>	<b>в</b>	<b>100</b>	<b>д</b>

**XII. ИСЧИСЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК**

Полная стоимость	Наименование затрат	М. аббревиатура	М. единица	Итого	Структурная таблица	Поправки и коэффициенты по							Стоимость затрат по нормам	коэффициент по табл. 100	Восстановительная стоимость в руб.	% к стоимости	Действительная стоимость в руб.
						1	2	3	4	5	6	7					

**XIII. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ**

Элемент	Назначение ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь (кв. м.)	№ сооружения	№ объекта	Идентификационная стоимость	Идентификационная стоимость на балансе	Итого в руб.	Максимальная стоимость в руб.	№ объекта	Действительная стоимость в руб.
			длина (м)	высота (м)									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

**XIV. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (в руб.)**

В каком году год	Основа строения		Строительные материалы		Сооружения		ВСЕГО	
	материал	дешевле	материал	дешевле	материал	дешевле	материал	дешевле
2012	36707	34028					36707	34028

20.04.2012

Исполнил: \_\_\_\_\_  
 Проверил: \_\_\_\_\_  
 Начальник Всеволожского  
 отделения: \_\_\_\_\_

*Михайлов А. П.*  
 Михайлов А. П.  
*Карлунова Е. Н.*  
 Карлунова Е. Н.  
*Овсенко В. Н.*  
 Овсенко В. Н.

**XV. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ**

Работа выполнена			
Исполнил			
Проверил			
Начальник отделения			

приложение  
к поэтажному плану

Ленинградский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"

Ведомость помещений и их площадей

Адрес: Ленинградская область, Всеволожский район, п. Мурино, ул. Лесная, 3А литер А

Литера	Этаж	Номер помещения	Номер части помещений по плану	Наименование части помещения	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Заглубление, м	Общая площадь, кв.м	в том числе			Примечание	
								Площадь, кв.м	из нее			
									основная, кв.м	всего, кв.м		
1	2	3	4	5	7	8	9	10	11	11	12	
A	1	1-Н	1	тамбур	2,95		9,3	9,3			9,3	
			2	Лестница			10,5	10,5			10,5	
			3	Холл			72,5	72,5			72,5	
			4	помещение			6,1	6,1	6,1			
			5	Холл			96,2	96,2			96,2	
			6	Кабинет			15,7	15,7	15,7			
			7	Кабинет			28,4	28,4	28,4			
			8	тамбур			5,6	5,6			5,6	
			9	Кабинет			22,1	22,1	22,1			
			10	коридор			35,2	35,2			35,2	
			11	Кабинет			51,8	51,8	51,8			
			12	Кабинет			11,8	11,8	11,8			
			13	Коридор			8,0	8,0			8,0	
			14	Кабинет			17,4	17,4	17,4			
			15	Тамбур			2,0	2,0			2,0	
			16	Туалет			1,8	1,8			1,8	
			17	Тамбур			1,4	1,4			1,4	
			18	Туалет			1,3	1,3			1,3	
			19	Тамбур			1,4	1,4			1,4	
			20	Туалет			3,0	3,0			3,0	
			21	Лестница			11,2	11,2			11,2	
			22	Коридор			16,4	16,4			16,4	
			23	Помещение			8,2	8,2	8,2			
			24	Кабинет			57,9	57,9	57,9			
			25	Электрощитовая			23,2	23,2			23,2	
			26	Склад	11,907		4277,0	4277,0	4277,0			
2			27	Лестница	2,70		6,3	6,3			6,3	
			28	коридор			96,4	96,4			96,4	
			29	кабинет			50,4	50,4	50,4			
			30	Помещение			7,8	7,8	7,8			
			31	Кабинет			41,4	41,4	41,4			
			32	Кабинет			43,0	43,0	43,0			
			33	Кабинет			42,3	42,3	42,3			
			34	Кабинет			35,8	35,8	35,8			

		35	Помещение		6,0	6,0	6,0		
		36	Кабинет		42,4	42,4	42,4		
		37	Коридор		12,3	12,3		12,3	
		38	Тамбур		1,6	1,6		1,6	
		39	Туалет		1,9	1,9		1,9	
		40	Тамбур		1,6	1,6		1,6	
		41	Туалет		1,9	1,9		1,9	
		42	Лестница		6,3	6,3		6,3	
		43	Коридор		16,3	16,3		16,3	
		44	Помещение		8,1	8,1	8,1		
		45	Помещение		17,4	17,4	17,4		
		46	Кладовая		3,6	3,6		3,6	
		47	Тамбур		3,0	3,0		3,0	
		48	Разделка		38,2	38,2		38,2	
		49	Душевая		4,1	4,1		4,1	
		50	Помещение		5,3	5,3	5,3		
		51	Туалет		1,1	1,1		1,1	
		52	Антресоль		365,8	365,8	365,8		
3		53	Помещение	3,10	6,3	6,3	6,3		
		54	Коридор		140,9	140,9		140,9	
		55	Туалет		7,8	7,8		7,8	
		56	Кабинет		9,5	9,5	9,5		
		57	Кабинет		35,2	35,2	35,2		
		58	Кабинет		20,0	20,0	20,0		
		59	Кабинет		20,0	20,0	20,0		
		60	Кабинет		36,1	36,1	36,1		
		61	Кабинет		19,8	19,8	19,8		
		62	Кабинет		28,3	28,3	28,3		
		63	Кабинет		13,7	13,7	13,7		
		64	Кабинет		41,7	41,7	41,7		
		65	Коридор		10,2	10,2		10,2	
		66	Тамбур		1,5	1,5		1,5	
		67	Туалет		1,8	1,8		1,8	
		68	Тамбур		1,5	1,5		1,5	
		69	Тамбур		1,8	1,8		1,8	
		70	Лестница		6,3	6,3		6,3	
		71	Коридор		15,6	15,6		15,6	
		72	Разделка		64,7	64,7		64,7	
		73	Тамбур		2,6	2,6		2,6	
		74	Душевая		4,0	4,0		4,0	
		75	Тамбур		5,4	5,4		5,4	
		76	Туалет		1,0	1,0		1,0	
4		77	Лестница	3,10	2,8	2,8		2,8	
		78	Помещение		16,9	16,9	16,9		
		79	Коридор		102,7	102,7		102,7	
		80	Кабинет		86,1	86,1	86,1		
		81	Кабинет		42,2	42,2	42,2		
		82	Кабинет		40,4	40,4	40,4		
		83	Кабинет		27,4	27,4	27,4		
		84	Кладовая		9,5	9,5		9,5	
		85	Кабинет		41,0	41,0	41,0		
		86	коридор		10,6	10,6		10,6	





**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 17 апреля 2012 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 41.212.002.000015060

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Наименование складской комплекс с административно-бытовой пристройкой

1.2. Адрес (местоположение) \_\_\_\_\_

Субъект Российской Федерации	Ленинградская область	
Район	Всеволожский	
Муниципальное образование	тип	сельское поселение
	наименование	Мурино
Населенный пункт	тип	поселок
	наименование	Мурино
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Лесная
Номер дома	3-А	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 6653,5 кв. м.  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

1.4. Назначение: нежилое

1.5. Этажность: 1 - 4 количество этажей, количество подземных этажей \_\_\_\_\_

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2012

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 47.07.07-12-018.0001, 47.07.07-12-018.0021

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_

1.9. Примечание: \_\_\_\_\_

1.10. Ленинградский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"  
(наименование органа или организации)

реквизиты свидетельства об аккредитации: Свидетельство РИ-1 № 000378, выдано 14.11.2007 г.

Начальник Всеволожского отделения \_\_\_\_\_

Овсеенко В.Н.



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
Здания  
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (далее присвоенный учетный номер) 41:212:002:000015060

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

Исходные

Литера А  
№ 12 00/11 00

№ 13 45

Масштаб: 1:1000

Начальник Воволожского отделения \_\_\_\_\_

Овсяенко В.Н.





**В.2**

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписки из государственного кадастра недвижимости)

31.07.2012 № 47/07/011/2012/014

Кадастровый номер: 47-07/011/2012/014

План (выгреб, сточная канализация участка)

1	2	3	4	5
Лист № 1	Лист № 2	Лист № 3	Лист № 4	Лист № 5
4				

The diagram shows a plot of land with three distinct sections. The top-left section is labeled '21/1', the top-right section is labeled '21/3', and the bottom section is labeled '21/2'. The plot is bounded by a solid line, with a dashed line indicating a boundary or feature within the plot.

5 Масштаб: 1:2000

ЗАКОННАЯ ЗАЯВИТЕЛЬНИЦА  
(полностью наименование)

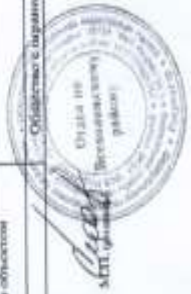
О. М. Фролова  
(подпись, фамилия)

М.П. (подпись)

И.С.

№ 07.2017 № 47.2017.2-138154 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

1		2		3		4	
Кадастровый номер: 47.07.0712014.21		Лист №2		Всего листов: 2			
Сведения о частях земельного участка и обременениях		Характеристики		Дата, в которую введена установка обременения			
№ п/п	Участковый номер части	Площадь (кв.м)					
1	1	213,10	Охранная зона ДЭП ЮФВ				
2	2	499,40	Охранная зона ДЭП ЮФВ				
3	3	43,4	Часть земельного участка занята объектом недвижимости				
4	—	нет	Аренда				



О.М. Федорова  
(подпись, фамилия)

ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНАЯ СЛУЖБА  
(подпись, должность)















КВ № 5

КОДАСЕРВИСНОЕ БУДНИКОВОЕ ЧУМБ. ДАНОМ УЧАСТКЕ

№ 07-07/071/2018/21

№ 07-07/071/2018/21

Объекты для ипотеки: земельный участок

№ п/п	№ инв.	№ инв. (общий)	№ инв. (общий) (тыс.)	Техническое описание	Техническое описание (проектное)	Средняя стоимость на кв. метр	№ инв. (общий)	№ инв. (общий) (тыс.)	№ инв. (общий)	№ инв. (общий) (тыс.)	№ инв. (общий)	№ инв. (общий) (тыс.)	№ инв. (общий)	№ инв. (общий) (тыс.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	1	1	144,92	Земельный участок	Земельный участок	17,44	47-07/071/2018/21	47-07/071/2018/21	47-07/071/2018/21	47-07/071/2018/21	47-07/071/2018/21	47-07/071/2018/21	47-07/071/2018/21	47-07/071/2018/21
2	2	2	287,27	Земельный участок	Земельный участок	54,07								
3	3	3	582,28	Земельный участок	Земельный участок	60,79								
4	4	4	140,10	Земельный участок	Земельный участок	203,98								
5	5	5	487,09	Земельный участок	Земельный участок	18,25	47-07/071/2018/21	47-07/071/2018/21	47-07/071/2018/21	47-07/071/2018/21	47-07/071/2018/21	47-07/071/2018/21	47-07/071/2018/21	
6	6	6	88,45	Земельный участок	Земельный участок	75,03	47-07/071/2018/21	47-07/071/2018/21	47-07/071/2018/21	47-07/071/2018/21	47-07/071/2018/21	47-07/071/2018/21	47-07/071/2018/21	
7	7	7	3,89	Земельный участок	Земельный участок	28,33	47-07/071/2018/21	47-07/071/2018/21	47-07/071/2018/21	47-07/071/2018/21	47-07/071/2018/21	47-07/071/2018/21	47-07/071/2018/21	
8	8	8	337,15	Земельный участок	Земельный участок	11,71	47-07/071/2018/21	47-07/071/2018/21	47-07/071/2018/21	47-07/071/2018/21	47-07/071/2018/21	47-07/071/2018/21	47-07/071/2018/21	
9	9	9	2,07	Земельный участок	Земельный участок	133,60	47-07/071/2018/21	47-07/071/2018/21	47-07/071/2018/21	47-07/071/2018/21	47-07/071/2018/21	47-07/071/2018/21	47-07/071/2018/21	

Итого:

Итого: 133,60

Итого:

Итого: 133,60



Т. В. Елизарова

Исполнительный директор

№ 1/14

№ п/п	Учредитель (полное наименование)		Дата вступления в силу	Срок действия	Сумма вклада	Вид вклада	Сумма вклада	Сумма вклада
	ИИН	ИНН						
1	106210663	32220100						
2	10621471	32220099						
3	106319181	32220178						
4	106319626	32220089						
5	106401198	32220103						
6	106406634	32220142						
7	10657210	32220155						
8	106565018	32220172						
9	106251613	32221020						
10	106384327	32220200						
11	10626642	32227811						
12	106260108	32210081						
13	10618348	32211120						
14	10623726	32220308						
15	10621906	32220188						
16	10623104	32220182						
17	10621704	32220087						

Сумма вклада (полное наименование)

Сумма вклада (полное наименование)

И. М. Плещинский  
Генеральный директор



И. М. Плещинский  
Генеральный директор

Унифицированная форма №ИИВ-1  
Утверждена постановлением Государства России от 18.08.1998 № 88

КОДЫ
710001
0013801026
63.12
1-ИИВ
03.03.2015
03.03.2015

Форма по ОКУД  
по ОКПО

Вид деятельности

Номер

Дата

Дата начала инвентаризации

Дата окончания инвентаризации

Вид операции

Организация **ООО "ТСМ-ИНВЕСТ"**  
Структурное подразделение:

Основание для проведения инвентаризации: приказ, постановление, распоряжение

Наименование

Дата

Дата

Дата

Дата

Дата

Дата

Дата

Дата

Дата

Дата

Дата

Дата

Дата

Дата

## ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ

### основных средств

Номер документа	Дата составления
1/1	01.08.2015

Основные средства:

находящиеся в собственности организации  
в собственности организации, на ответственном хранении, в том числе

Местонахождение: 188661, Ленинградская область, Всеволожский район, п. Мурино, ул. Лесная, д. 3А  
Арендодатель:

### РАСПИСКА

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

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

Должность	подпись	расшифровка подписи
Должность	подпись	расшифровка подписи
Должность	подпись	расшифровка подписи

Проведено снятие фактических остатков ценностей по состоянию на " 01 " августа 2015 г.



**2-я страница формы ИНВ-1**

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта.	документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (даты)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	пас-порта (серия, номер и регион)	количество, шт.	стоимость, руб. кол.	количество, шт.	стоимость, руб. кол.
1	2 Складской комплекс с административно-бытовой пристройкой, 6 653, 5 кв.м., Ленинградская область, Всеволожский район, Мурино, ул. сельское поселение, пос. Мурино, ул. Лесная, д. 3-А, кадастровый (или условный номер) 47:07:0712018:138 с системой водоснабжения и водоотведения, системой отопления и теплоснабжения и электроснабжения главный распределительный щит	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1						000000040		47-47-13/054/2012-171	1	139 828 755, 82	1	139 828 755, 82
2	2 Система вентиляции здания					000000045			1	126 559, 32	1	126 559, 32
3	3 Земельный участок для обслуживания и эксплуатации склада готовой продукции, 21 498 кв.м., Ленинградская область, Всеволожский район, в районе пос. Мурино, ул. Лесная, уч. 3-А, кадастровый (или условный номер) 47:07:0712018:1, асфальтовое покрытие, бордюрные камни, газоны					000000004		47-78-13/028/2005-316	1	344 803,62	1	344 803,62
4	4 Земельный участок, 9 000 кв.м., Ленинградская область, Всеволожский район, в районе пос. Мурино, ул. Лесная, уч. 3-а, кадастровый (или условный номер) 47:07:0712018:21					000000042		47-47-13/096/2012-032	1	258 580, 50	1	258 580, 50
<b>Итого по описи :</b>									4	140 558 699,26	4	140 558 699,26
<b>Итого по странице:</b>									4	140 558 699,26	4	140 558 699,26

**Итого по странице:**

 а) количество порядковых номеров: Четыре

прописью

 б) общее количество единиц фактических: Четыре

прописью

 в) на сумму фактически: Сто сорок миллионов пятьсот пятьдесят восемь тысяч шестьсот девяносто девять

прописью



Унифицированная форма №ИНВ-1  
Утверждена постановлением Госкомстата России от 18.06.1998 № 88

КОДЫ	710001
0013801026	
63.12	
1-ИНВ	
03.03.2015	
03.03.2015	

Форма по ОКУД  
по ОКПО

Вид деятельности  
63.12

Номер  
1-ИНВ

Дата  
03.03.2015

Дата начала инвентаризации  
03.03.2015

Дата окончания инвентаризации

Вид операции

Организация ООО "ТСМ-ИНВЕСТ"  
Структурное подразделение:

Основание для проведения инвентаризации: приказ, постановление, распоряжение

Некое зачислить

Номер документа	Дата составления
1/2	01.08.2015

### ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ основных средств

Основные средства: \_\_\_\_\_ находящиеся в собственности организации  
\_\_\_\_\_ в собственности организации, на ответственном хранении, в том числе арендованные

Местонахождение: 188661, Ленинградская область, Всеволожский район, п. Мурино, ул. Лесная, д. 3А  
Арендодатель: \_\_\_\_\_

#### РАСПИСКА

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

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

\_\_\_\_\_ должность \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ полноточность \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ должность \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ расшифровка подписи \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ расшифровка подписи \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ расшифровка подписи \_\_\_\_\_

Произведено снятие фактических остатков ценностей по состоянию на " 01 " августа 20 15 г.

2-я страница формы ИНВ-1

№ по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта.	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			фактическое наличие		стоимость, руб. кол.			
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	порт (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. кол.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
1	Подъемно-секционные ворота ALUNECH3000					00000027			1	401 003,13	1	401 003,13		
2	Подъемно-секционные ворота ALUNECH3000					00000034			1	401 003,13	1	401 003,13		
3	Подъемно-секционные ворота ALUNECH3000					00000035			1	401 003,13	1	401 003,13		
4	Подъемно-секционные ворота ALUNECH3000					00000036			1	401 003,13	1	401 003,13		
5	Подъемно-секционные ворота ALUNECH3000					00000037			1	401 003,13	1	401 003,13		
6	Подъемно-секционные ворота ALUNECH4000					00000019			1	84 716,66	1	84 716,66		
7	Подъемно-секционные ворота ALUNECH4000					00000023			1	84 716,66	1	84 716,66		
8	Подъемно-секционные ворота ALUNECH4000					00000026			1	84 716,66	1	84 716,66		
9	Ворота SPU с ручным приводом Двигательная электростанция					00000029			1	75 742,40	1	75 742,40		
10	Система отопления склада, в том числе: котел Vitorlex 200 SX2 270 кВт					00000046			1	508 474,58	1	508 474,58		
11	Система отопления склада, в том числе: горелка KP-26H Olson					00000011			1	324 576,27	1	324 576,27		
12	Система пожаротушения, в том числе: насосный агрегат СД 16/45 с.г.в. д.в.т.					00000022			1	67 796,61	1	67 796,61		
13	Система пожаротушения, в том числе: насосный агрегат СД 16/45 с.г.в. д.в.т.					00000020			1	61 239,83	1	61 239,83		
14	Система пожаротушения, в том числе: насосный агрегат СД 16/45 с.г.в. д.в.т.					00000021			1	67 500,00	1	67 500,00		
Итого :											14	3 364 495,32	14	3 364 495,32
Итого по описи :											14	3 364 495,32	14	3 364 495,32

**Итого по странице:**

- а) количество порядковых номеров: Четырнадцать пропущено
- б) общее количество единиц фактически: Четырнадцать пропущено
- в) на сумму фактически: Три миллиона триста шестьдесят четыре тысячи четыреста девяносто пять пропущено

32 кол

3-я страница формы ИНВ-1

Итого по описи: количество порядковых номеров Четырнадцать (прописью)  
 общее количество единиц фактически Четырнадцать (прописью)  
 на сумму, руб. фактически Три миллиона триста шестьдесят четыре тысячи четыреста девяносто пять рублей 32 копейки (прописью)

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

Инженер службы эксплуатации	_____	_____	_____
должность	_____	подпись	Новиш А.Л. расшифровка подписи
Специалист	_____	_____	_____
должность	_____	подпись	Носов С.О. расшифровка подписи
Специалист	_____	_____	_____
должность	_____	подпись	Иванова Т.И. расшифровка подписи
_____	_____	_____	_____
должность	_____	подпись	_____

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 14, комиссией проверены в натуре в моём (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензии к инвентаризационной комиссии не имею ( не имеем ). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моём ( нашем ) ответственном хранении.

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

_____	_____	_____	_____
должность	_____	подпись	_____
_____	_____	_____	_____
должность	_____	подпись	_____

" 01 " августа 20 15 г.

Указанные в настоящей описи данные и подсчеты проверил

_____	_____	_____	_____
Конкурсный управляющий	_____	подпись	Дмитриев О.В. расшифровка подписи
должность	_____	_____	_____

" 01 " августа 20 15 г.

Приложение 2. Сведения о членстве оценщиков в саморегулируемой организации оценщиков, копии дипломов оценщиков, копии страхового полиса





Лицензия Банка России № 3099

**ПОЛИС № 60000594450016**

**страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что Страховщик ОАО «ОТКРЫТИЕ СТРАХОВАНИЕ» на основании Заявления от 23.07.2015 г., «Правил комбинированного страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности» в редакции, действующей на дату заключения настоящего Договора, далее Правила и во исполнение Федерального Законодательства РФ, в том числе Федерального Закона № 135-ФЗ от 28.07.2007 г. принимает на страхование риск имущественной ответственности Страхователя при наступлении по закону обязанности возместить ущерб, причиненный Заказчику и/или третьему лицу при осуществлении оценочной деятельности.

<b>СТРАХОВЩИК</b> Адрес, телефон Банковские реквизиты	<b>ОАО «ОТКРЫТИЕ СТРАХОВАНИЕ»</b> в лице Главного менеджера по продажам отдела корпоративного страхования Ковалевой Татьяны Анатольевны (Доверенность № № 154/4/15-Ю от 27.01.2015 ) 115114, Россия, г. Москва, 1-й Дербеневский переулок, дом 5, стр. 2; тел./факс: (495) 649-71-71 р/сч 40701810173000000657 в ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие» г. Москва кор/сч 3010181070000000297 БИК 044583297 ИНН 7705103801 КПП 997950001
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b> Адрес, телефон Банковские реквизиты	Общество с ограниченной ответственностью «Петербургская Оценочная Компания» Юр. адрес: 199106, г. Санкт-Петербург, 20-я линия В.О., д. 5-7, литер Б, корпус 2, помещение 19Н, комната 12 Банковские реквизиты: Дополнительный офис «Литовский» ОАО «Банк «Санкт-Петербург» р/сч 40702810590500000502 БИК 044030790 к/сч 30101810900000000790
<b>Выгодоприобретатели</b>	Заказчик по договору проведения оценки и/или третья лица, которым нанесен вред (ущерб) при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда (ущерба) Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вреда (ущерба) имуществу третьих лиц (далее по тексту – имущественный вред и/или ущерб) в результате нарушения требований Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
<b>СТРАХОВОЙ РИСК. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	Страховым риском является возникновение ответственности Страхователя вследствие причинения вреда (ущерба) Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения вреда (ущерба) Страхователем Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности в результате нарушения требований Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Под причинением вреда (ущерба) Страхователем Заказчику, заключившему договор на проведение оценки подразумевается причинение вреда (ущерба) вследствие нарушения Страхователем договора на проведение оценки.
<b>Застрахованное лицо</b>	Страхователь.
<b>Территория страхования</b>	Территория Российской Федерации.
<b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ</b>	1 (Один) год, с 00,00 часов 25 июля 2015 г. по 24,00 часа 24 июля 2016 г.
<b>ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</b>	Годовой лимит ответственности: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
<b>ФРАНШИЗА безусловная</b>	Не установлена
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	20 000 (Двадцать тысяч) рублей
<b>СРОКИ И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ</b>	Премия оплачивается одновременно, безналичным перечислением платежа на расчетный счет Страховщика. Ответственность Страховщика по Договору наступает с 00,00 часов дня, следующего за днем поступления денежных средств (страховой премии, первой ее части) на расчетный счет Страховщика.
<b>СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ</b>	При наступлении страхового случая Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением суда, но не более чем в размере страховой суммы установленной настоящим договором.
<b>ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ</b>	При расхождении настоящего договора с Правилами приоритетными являются положения настоящего договора.
<b>Документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса</b>	Неотъемлемой частью полиса являются: 1. Правила; 2. Заявление Страхователя.

С условиями договора страхования ознакомлен. Данный Полис одновременно является формой договора страхования. С текстом Правил ознакомлен и согласен. Правила получил. Правила к настоящему Полису и является неотъемлемой его частью.

Страхователь  
  
М.П. /Слуцкий П.Г./

Страховщик  
  
М.П. /Ковалева Т.А./

Полис выдан «23» июля 2015 г.; г. Москва







НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

10.10.2007

*Дата*

№

681-07

*Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

**Егоренкова Инга Сергеевна**

*(Ф.И.О. оценщика)*

Паспорт 46 02 №802696, Центральным отделом милиции УВД города Королева  
Московской области, 06.06.2002 г.

*(данные документа, удостоверяющие личность)*

Институт профессиональной оценки, диплом о профессиональной переподготовке ПП  
№ 926678, 28.04.2006 г.

*(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)*

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 95 от «  » 12.02.2007 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной  
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную  
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь  
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и  
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-  
ральным законодательством.



Исполнительный  
директор НП АРМО  
*Должность исполнительного лица*



Петровская Е.В.

Москва



**НП "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19  
115184, г. Москва, а/я 10  
Тел/Факс (495) 661-80-90, 502-99-19  
E-mail: armo@srgarmo.ru

**ВЫПИСКА  
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

11.12.2012 №46-12/12

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Егоренковой Инги Сергеевны

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

о том, что Егоренкова Инга Сергеевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

и включен (а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

12.02.2007 г. за регистрационным № 95

Генеральный директор \_\_\_\_\_

Е.В. Петровская



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО  
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, д.6, Москва, 117105  
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru  
t: (495) 730-3000, 8-800-100-6365  
fax: (495) 956-2585

**РЕСО**  **РЕСО**  
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA  
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny prosed, Moscow, 117105-  
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru  
t: (495) 730-3000, 8-800-100-6365  
fax: (495) 956-2585

**ПОЛИС № 922/881483525**

**страхования ответственности оценщика**

ОСАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г.Москва, ул.Гашека д.12 стр.1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44525593, корр.счет 3010181020000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования») и на основании Заявления на страхование, являющегося неотъемлемой частью договора страхования, заключило настоящий договор страхования (Полис)

Дата оформления полиса «19» декабря 2014г. Валюта страхования: Российские рубль

<b>Страхователь:</b>	Ф.И.О. Егоренкова Инга Сергеевна. Дата рождения: 08.06.1975 Адрес по месту регистрации: Санкт-Петербург, Выборгское шоссе, дом 5, корпус 3, квартира 63 Паспорт: №4602 802696. выдан: тогда, кем ЦОМ УВД города Королева Московской области, 06.06.2002 г. Член СРО оценщиков: НПО СРО АРМО E-mail: ingaegorenkova@yandex.ru тел. 89818709712
<b>Представитель страховщика:</b>	Слабодяная Наталья Юрьевна Код - 5131575

<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 11 часов 00 минут 19.12.2014г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 18.12.2015г.
<b>2. Объект страхования:</b>	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
<b>3. Застрахованные работы:</b>	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 06.12.2014г.
<b>4. Страховой случай:</b>	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиям) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
<b>5. Страховая сумма:</b>	<b>300 000, 00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек</b>
<b>6. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>7. Исключения из страхования:</b>	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
<b>8. Страховая премия:</b>	<b>1340 (Одна тысяча триста сорок) рублей 00 копеек.</b>
<b>9. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Единовременный платеж по 19.12.2014 включительно

Страхователь

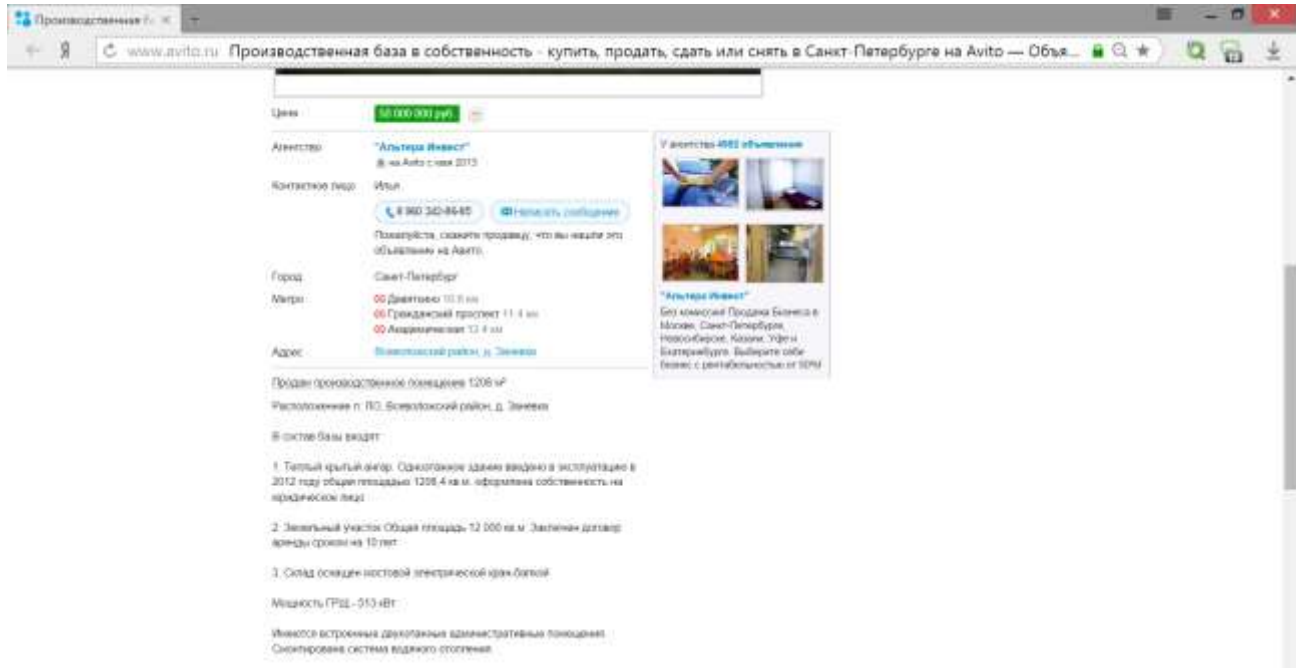
Страховщик

ОСАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ»

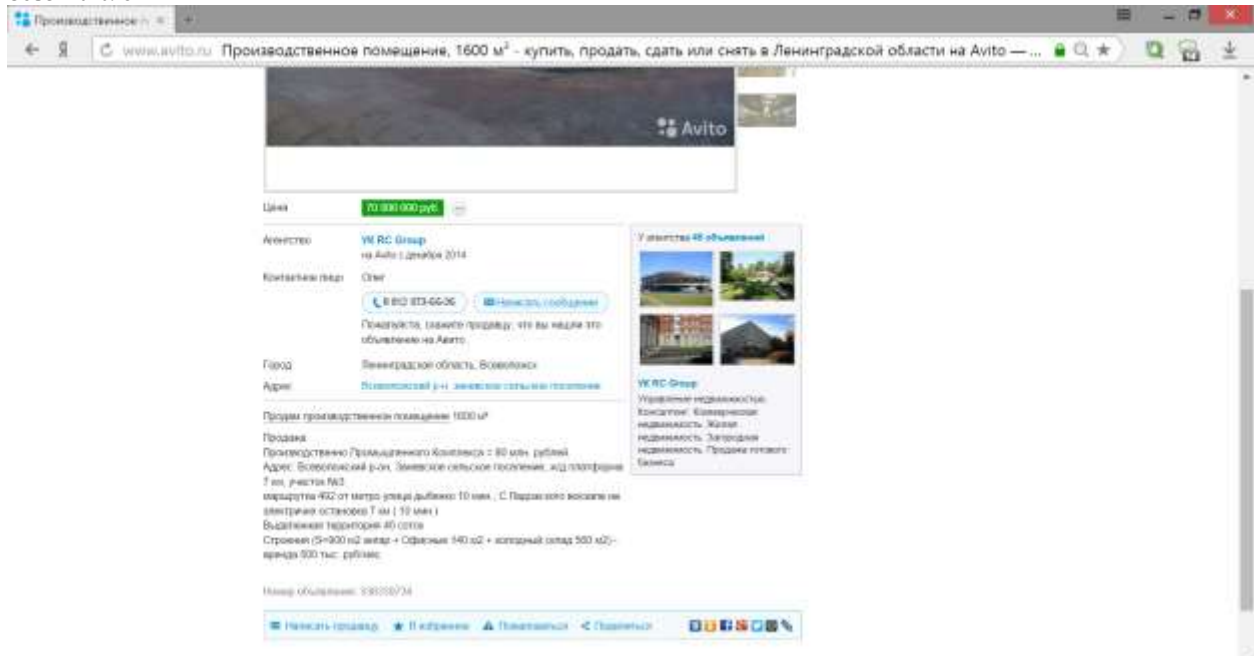
- 1 -

**Приложение 3. Дополнительная информация по объектам аналогам (копии интернет-страниц)**

**Объекты-аналоги используемые при расчетах стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода**  
**Объект-аналог № 1**



**Объект-аналог № 2**



Объект-аналог № 3

Продажа производственно-складского компл, 10190 м<sup>2</sup> - купить, продать, сдать или снять в Ленинградской обл...

**Цена: 100 000 000 руб.**

Агентство: **УК Прима Менеджмент**  
на Avito с февраля 2019

Контактная город: **Осиновое**

Город: **Ленинградская область, Всеволожск**

Адрес: **д. Парголово**

Продажа производственно-складского помещения 10190 м<sup>2</sup>

Предлагаем в продажу производственно-складской комплекс в д. Парголово, Всеволожский р-н ЛО. Объект находится в промышленной зоне Парголово-2, на территорию которой разработан и утвержден проект планировки, предусматривающей размещение объектов промышленного назначения 4-5 класса опасности, автомобильной станции, а также прокладку широтных дорог с высокой пропускной способностью. Расстояние до СПб - 9 км, до КАД - 4 км.

Площадь 20 16152 кв.м. Участок ровный с бетонными перекрытиями, огражденный по периметру сетчатым забором КПП с автоматическими воротами. В участку проложены удобные подъезды. На территории имеется ландшафтный микст.

Площадь здания 10190 кв.м. 1-й этаж - производственно-складские помещения, 2-й этаж - офисы. Все коммуникации.

Стоимость по запросу.

Номер объявления: 64971992

Объект-аналог № 4

Продажа склада 1480 м<sup>2</sup>

skladamendator.spb.ru **Продажа склада 1480 кв.м п. Мурино, Кооперативная ул.**

**Площадь: 1480 кв.м.**

**Стоимость: 85 000 000 руб. за объект.**

**Тип здания: Склад**

**Тип склада: неотапливаемый склад**

**Адрес: п. Мурино, Кооперативная ул.**

**Актуально**

- Этажи: 1
- Ремонт: хорошее состояние
- Мощность (кВт): 150
- Арендодатели: частное лицо
- +7 (821) 770-72-62

**Инфраструктура**

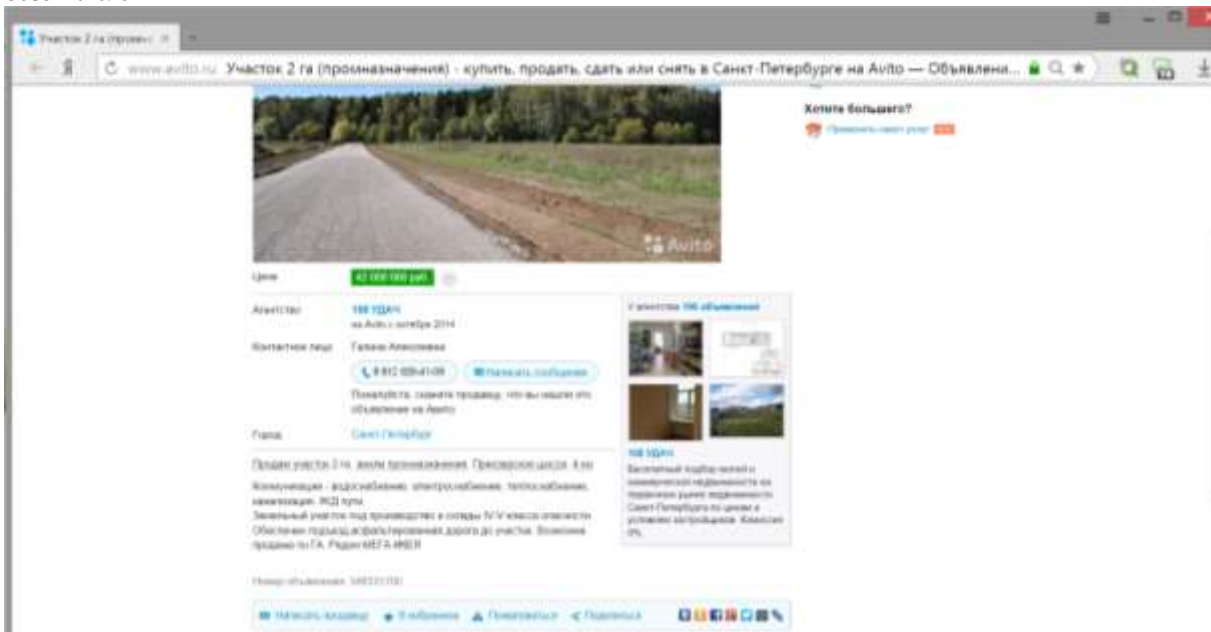
**Дополнительные услуги**

Продажа склада - производство 1480 кв.м. с удобной транспортной развязкой, асфальтно-бетонный складской комплекс. Всеволожский р-н, пос. Мурино, ст. м. Девятинно.

- Земельный участок пром назначения в собственности 3 Га.
- Участок расчищен, на нем построен ангар на фундаменте (капитальное строение, есть свидетельство) размеры 24,5\*60,5, площадью 1480 кв.м.
- На участке собственная подстанция на 150 квт.
- Участок расположен в 1,5 км от Токковского шоссе и в 3 км от КАД.
- Воды на участке нет, нужно бурить скважину
- Утепленный склад
- Высота потолка 9 м.

**Объекты-аналоги используемые при расчете рыночной стоимости земельных участков**

Объект-аналог № 1



Объект-аналог № 2



Объект-аналог № 3

The screenshot shows a real estate listing on the website [amls.ru](http://amls.ru). The main heading is "Продажа коммерческой недвижимости - земельный участок, Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Мурино".

**Описание:**

- EMLS ID:** 014435
- Дата:** выдана 29.04.2010, заменена 21.09.2010
- Адрес:** Ленинградская обл., Всеволожский р-н, Мурино пос.
- Статус:** Земля
- Тип объекта:** Земельный участок
- Возможности:** Производство, Склад
- Цена:** от 110000 тыс руб
- Общая площадь:** 25000 кв м
- Юридический статус:** Собственность
- Вид:** Земля
- Этаж:** Этаж
- Сост. помещений:** Теслофонный номер

**Примечание:**

Телефон: 8 (911) 250-6386, Вечасова. Продажа земельного участка в поселке "Мурино". Земельный участок промышленного назначения 5,5 га на просеке в Мурино (5 км на авто от м. Добелово). До съезда на КАД - 4 км. Удобный автомобильный подъезд - по обочине асфальтированной дороги Разъездовской просеки. Планируется строительство крупной автомагистрали Санкт-Петербург - Матюся недалеко от просеки. Участок относится к категории земля, промышленность, энергетика, транспорт, орошение и т.д. Рядом имеются трассы подстанции и многокомисс коммунальные электростанции, водоснабжение, канализация. Также временно подключены телефон и интернет. Возможно предоставление TV на коммуникации. Участок чистый, ровный. Для размещения складского комплекса или производственного здания с административным центром.

**Контакт:**

- Агент:** Давыдов В.А.
- Адрес:** Матюся, Разъезд
- Телефон офиса:** 807-99-39
- Телефон агента:** +7(911)250-63-86

**Визуализация:** Aerial map showing the plot location in Murino, Leningrad Oblast, with a red arrow indicating "4 км до КАД" (4 km to the highway).

**Сторона:** Aerial view of the plot.

**Вид:** Street view of the plot.

**Вид:** Street view of the plot.

**Объекты-аналоги используемые при расчетах стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода**  
**Объект-аналог № 1**

**Складское помещение** в Девяткино - купить, продать, сдать или снять в Санкт-Петербурге на Avito — Объявлен...

**Агентство:** Александр  
на Avito с июля 2014

**Город:** Санкт-Петербург

**Метро:** 00 Девяткино 100 м | 00 Гражданский проспект 2.7 км | 00 Александровская 5.4 км

**Адрес:** [Ваш адрес](#)

**Сдать складское помещение 1000 м²**

Сдать от собственника без комиссии отапливаемый склад со встроенными техническими помещениями по адресу: пос. Мурино, ст. метро "Девяткино".  
 Рабочая высота потолка = 6 метров  
 Борота вездюль в торцевой части (подъемник) - 4x4 м  
 Полы бетонные, ровные, с качественным обеспыливающим покрытием, нагрузка 2-3 т/кв.м.  
 Водоснабжение (холодное), канализация  
 Выделенная мощность до 10 квт.  
 Стоябище  
 Круглосуточный охран  
 Зем. участок (с/б/з/л/т - аренда по параметру 01 = 34 м)  
 Выход на территорию бесплатный  
 Склад общей площадью - 1000,0 кв.м., из них:  
 - складское помещение - 983,7 кв.м.  
 - техническое помещение (офис) - 31,9 кв.м.  
 - сан. узел - 5,0 кв.м.  
 Арендная ставка объекта: 400 руб./кв.м.  
 (в ставку включены НДС, тепло, вода, свет, охрана)  
 Отдельно оплаживается:  
 - телефон интернет  
 Вывоз производственного мусора самостоятельно.

Номер объявления: 644379173

**Объект-аналог № 2**

**1 этаж теплый 1091 м²** - купить, продать, сдать или снять в Санкт-Петербурге на Avito — Объявления на сайте A...

**Арендная плата:** 420 руб. в месяц

**Агентство:** Центр Коммерческой Надежности  
на Avito с марта 2013

**Контактное лицо:** Пирожникова Александра Евгеньевна

**Город:** Санкт-Петербург

**Метро:** 00 Девяткино 1.0 км | 00 Гражданский проспект 1.1 км | 00 Александровская 2.3 км

**Адрес:** [ст Мурино](#)

**Сдать складское помещение 1001 м²**

Без комиссии. 1 этаж. Отапливаемое новое помещение класса В площадью 1091 кв.м по цене 420 руб./кв.м, включая НДС и коммунальные услуги. Рабочая высота потолка 6 м. Беспыльные полы. Внутри подробное помещение 34 кв.м и санузел. Борота под фуру. Около склада открытая площадка 6000 кв.м. можно вить в аренду. Работы НДС.

Номер объявления: 64824413



Объект-аналог № 3

Аренда склада, складского помещения на Оборонной улице в Мурино Всеволожский район, 390 руб.

**restate.ru** — 273 315 объектов недвижимости Москва и Санкт-Петербурга

Поиск Купить Снять Собственнику Журнал Риэлторы Общине Ипотека Полное

**Аренда склада на Оборонной улице в Мурино** **390 Р** в месяц  
390 Р за кв.м. в месяц расчет цены в кв.м.

Общая площадь: 561 м<sup>2</sup>

**УСЛОВИЯ И ДАННЫЕ ДЛЯ АРЕНДЫ**  
Сообщите, что вы нашли это объявление на realestate.ru

**ПЛОЩАДЬ ПОМЕЩЕНИЯ**  
общая: 561.00 м<sup>2</sup> размеры: —

Адрес: **Россия, Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Мурино, Медвежий стан**

Адрес объекта: Россия, Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Мурино, Медвежий стан

Арендатор: **Арендатор**

Аренда отапливаемого складского помещения 561 м<sup>2</sup> с встроенным офисно-бытовым блоком 28 м<sup>2</sup> и санузлом, на охраняемой территории складского комплекса. Всеволожский р-н, пос. Мурино.

Новости и аналитика рынков  
Цены квартир на продажу: зафиксированы цены на жилье Петербург и Ленинградская область  
Ленстройинвест гарантирует инвесторам закупку квартир и 15% ипотеки  
Две станции метро: метро метро в Петербурге будет стоить около 40 млрд рублей  
В Петербурге снова финансируют рынок строительства жилья  
«Сбербанк»: Фуршетный ужин может быть в отличном состоянии

Объект-аналог № 4

Аренда склада, складского помещения п Мурино ул Лесная, 453 600 руб.

**restate.ru** — 273 315 объектов недвижимости Москва и Санкт-Петербурга

Поиск Купить Снять Собственнику Журнал Риэлторы Общине Ипотека Полное

**Аренда склада** **453 600 Р** в месяц за объект  
453 600 Р за объект расчет цены в кв.м.

Общая площадь: 1080 м<sup>2</sup>

**УСЛОВИЯ И ДАННЫЕ ДЛЯ АРЕНДЫ**  
Арендодатель: **8811888273@real.ru** позвонить агенту Помогите выбрать объявление  
Контакты: **3033333** телефон

**ПЛОЩАДЬ ПОМЕЩЕНИЯ**  
общая: 1080.00 м<sup>2</sup> размеры: —

Аренда Теплого склада п.Мурино, ул.Лесная, Всеволожский район п. Девяткино  
Склад: 1080 м.кв  
Офис: 42 м.кв внутри склада с удобствами.  
Э.Э : 15 кВт  
Ворот 1шт 5х3 м.  
Беспыльные полы  
Канализация  
Парковка  
Высота потолков 7 м.  
Скорая доступности 24 часа  
Удобное расположение: 10 минут транспортом до развязки КАД  
Арендная ставка: 420р м.кв в месяц с НДС (КУ включено)  
Код объекта: 3286

Июль  
ПРОДАЖА И АРЕНДА  
ОФИСОВ И СКЛАДОВ  
на территории с 2 вв

ПЕТРОСТРОИ  
ЖК Аквавит от СК Петрострой  
Адрес: от Сосновки в С.Пб.  
Студия от 1 205 000 р.  
Депозит

Панельно-каркасный  
Dooxlands  
Апартаменты в  
центре С.Пб., в 15 мин.  
от М.Пискаревского  
набережные воды

КВАРТИРЫ  
от 2,9 млн руб.

ЖК Александровский  
В центре города  
от 250 до 400 тыс руб!

КВАРТИРЫ  
от 2,9 млн руб.

Универсальные  
ПОМЕЩЕНИЯ  
230 м<sup>2</sup>  
площадь 770 м<sup>2</sup>

Вилла Санкт-Петербург  
Кондотажный  
УЛАС В  
Офисы от 40 до 200  
м<sup>2</sup>. Парковка, фитнес,  
с бассейном

КВАРТИРЫ  
от 1,5 млн руб.

Приложение 4. Фотографии объекта оценки













## Приложение 5. Определение ставки дисконтирования

В экономическом смысле, в роли ставки дисконтирования выступает требуемая инвесторами ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или это – требуемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату проведения оценки. С математической точки зрения ставка дисконтирования – это процентная ставка, используемая для пересчета будущих потоков доходов в единую величину текущей (сегодняшней) стоимости, являющуюся базой для определения рыночной стоимости объекта недвижимости (бизнеса).

Для определения ставки дисконтирования используются различные методы:

- метод кумулятивного построения;
- экспертный метод;
- метод CAPM;
- метод рыночной экстракции.

В соответствии с методом кумулятивного построения ставка дисконтирования равна сумме безрисковой ставки дохода и премий за различные систематические и несистематические риски. Значения конкретных рисков оценщик обосновывает различными показателями, основываясь на своем мнении либо на мнении экспертов.

Экспертный метод основан на опросе нескольких экспертов.

Метод CAPM (capital assets pricing model) может быть применен, если объект недвижимости рассматривается как бизнес, приносящий доход от сдачи свободных площадей в аренду. Метод CAPM описывается следующей формулой:

$$r = r_f + \beta \times (r_m - r_f)$$

где:

- $r$  – ставка дисконтирования,
- $r_f$  – безрисковая ставка дохода, % в год,
- $r_m$  – средняя рыночная ставка доходности, % в год,
- $\beta$  – коэффициент, выражающий меру риска вложений в данное предприятие

Этот метод хорошо подходит для предприятий, акции которых обращаются на открытом рынке, и есть точная ретроспективная информация о котировках этих акций. В этом случае можно точно рассчитать коэффициент бета для данного предприятия.

Метод рыночной экстракции основан на статистической обработке рыночной информации о величинах чистого операционного дохода и цен продажи аналогичных объектов, максимально близких по своим характеристикам к объекту оценки. Данный метод является наиболее надежным и доказательным из вышеперечисленных методов, поскольку отражает процессы, непосредственно происходящие на рынке недвижимости.

В рамках данного Отчета использовался метод кумулятивного построения. Метод кумулятивного построения – способ последовательного наращивания первой составляющей ставки отдачи на капитал, при котором в качестве базовой берется безрисковая ставка, и к ней последовательно прибавляются поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости, такие как неликвидность, расходы на инвестиционный менеджмент и прочее.

Математическое выражение метода кумулятивного построения:

$$Y = Y_B + \sum_{i=1}^N dY_i$$

где:

- $Y_B$  – безрисковая ставка;
- $dY_i$  –  $i$ -тая поправка

В настоящем отчете безрисковая ставка определяется на основе ставки доходности к погашению облигаций федерального займа (ГКО-ОФЗ). Средневзвешенная среднесрочная доходность к погашению, сложившаяся на дату проведения оценки, составляет 10,74%. ([http://www.cbr.ru/hd\\_base/default.aspx?prtId=gkoofz\\_mr](http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?prtId=gkoofz_mr)). Поправки на риск определяются на основе анализа следующих факторов:



**Таблица 1. Факторы риска**

Риск	Премия
Риск строительства	0-5%
Риск конкуренции	0-5%
Риск управления проектом	0-5%
Риск неликвидности	0-5%
Прочие риски	0-5%

*Риск конкуренции* – это риск появления конкурентных проектов в ближайшем окружении. При реализации риска конкуренции возможна частичная потеря потенциальных инвесторов строящегося объекта. В случае начала реализации таких инвестиционных проектов, может возникнуть потенциальная конкуренция, что повлечет за собой потерю части частных инвесторов у настоящего проекта и, как следствие этого, повышение риска его реализации в прогнозируемые сроки и финансовые объемы. Принимая во внимание, что оцениваемое здание находится в нормальном состоянии, используется по назначению, имеет выгодное местоположение с точки зрения размещения объектов аналогичной функциональности и ближайшее окружение представлено застроенными земельными участками, строительство аналогичных объектов в ближайшем окружении маловероятно. Данный вид риска принят Оценщиком на уровне – 0,5 %.

*Под риском управления проектом* понимаются риски, связанные с реализацией инвестиционной стратегии строительства и продажи объектов. Деятельность по продвижению проекта включает в себя следующее: привлечение консультантов по различным вопросам, связанным с проектом, проведение кампании по освещению проекта в средствах массовой информации, реклама, разработка и реализация стратегии, привлечение дольщиков и др. При реализации процесса управления проектом возможна потеря интереса к проекту у рынка, использование непрофессиональных выводов и заключений консультантов, рост расходов по продвижению проекта и т. п. Риск управления проектом в данном случае, учитывая специфику объекта, оценивается на уровне 0,5 %.

*Риск неликвидности* связан с возможностью возникновения потерь при реализации объекта недвижимости из-за недостаточной развитости, несбалансированности или неустойчивости рынка. Поправка на неликвидность – это поправка на длительность рыночной экспозиции при продаже объекта. Согласно анализу ликвидности (п. 4) ликвидность объекта оценивается как высокая. Премия за риск составляет 0,5 %.

*Под прочими рисками* понимаются риски, не учтенные выше, а также риски, связанные с инвестированием в недвижимость находящуюся в конкретном регионе, характеризующемся определенным экономическим и социальным положением. Премия за прочие риски определена на уровне 0,5%.

Для оценки каждого из рисков проводился опрос практикующих оценщиков и обсуждение возможных величин рисков. Расчет ставки дисконтирования представлен ниже в таблице.

**Таблица 2. Расчет ставки дисконтирования.**

Риск	На период эксплуатации
Безрисковая ставка	10,74%
Риск строительства	0,0%
Риск конкуренции	0,5%
Риск управления	0,5%
Риск неликвидности	0,5%
Прочие риски	0,5%
Ставка дисконтирования (номинальная)	12,74%

Таким образом, номинальная ставка дисконтирования на период эксплуатации – 12,74 %

**Приложение 6. Определение рыночной ставки аренды**
**Таблица 3. Расчет арендной ставки для отдельно стоящего здания**

ПАРАМЕТРЫ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ 1	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ 2	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ 3	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ 4
Тип объекта	Офисно-складское здание	Офисно-складское здание	Офисно-складское здание	Офисно-складское здание	Офисно-складское здание
Область	Ленинградская	Ленинградская	Ленинградская	Ленинградская	Ленинградская
Адрес (местоположение)	Всеволожский район, Муринское сельское поселение, поселок Мурино, улица Лесная, дом №3-а	Всеволожский район, поселок Мурино	Всеволожский район, поселок Мурино	Всеволожский район, поселок Мурино	Всеволожский район, поселок Мурино
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия (тип) сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата сделки	Сентябрь 2015	Сентябрь 2015	Сентябрь 2015	Сентябрь 2015	Сентябрь 2015
<b>Характеристика местоположения</b>					
Адрес (местоположение)	Всеволожский район, Муринское сельское поселение, поселок Мурино, улица Лесная, дом №3-а	Всеволожский район, поселок Мурино	Всеволожский район, поселок Мурино	Всеволожский район, поселок Мурино	Всеволожский район, поселок Мурино
<b>Физические характеристики</b>					
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Площадь, кв. м	6653,5	1000,0	1091,0	561,0	1080,0
Этажность	1-4	3	2	3	4
Назначение	Складское	Складское	Складское	Складское	Складское
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Наличие отопления	есть	есть	есть	есть	есть
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Арендная ставка, руб. с КУ и с НДС/кв.м. в мес.	?	400	420	390	420
Откорр. Арендная ставка, руб/кв.м. в мес. с НДС и КУ		400	420	390	420
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_v_devyatkinno_644376173">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_v_devyatkinno_644376173</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/1_etazh_teplyy_1091_m_646424413">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/1_etazh_teplyy_1091_m_646424413</a>	<a href="http://www.restate.ru/base/5153336.html">http://www.restate.ru/base/5153336.html</a>	<a href="http://www.restate.ru/base/5000114.html">http://www.restate.ru/base/5000114.html</a>
<b>Показатель</b>	<b>ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ</b>	<b>ОБЪЕКТ-АНАЛОГ 1</b>	<b>ОБЪЕКТ-АНАЛОГ 2</b>	<b>ОБЪЕКТ-АНАЛОГ 3</b>	<b>ОБЪЕКТ-АНАЛОГ 4</b>
Арендная ставка, руб. с КУ и с НДС/кв.м. в мес.	?	400	420	390	420
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка на передаваемые права, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Поправка на передаваемые права, руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/ кв. м с НДС		400	420	390	420
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

ПАРАМЕТРЫ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ 1	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ 2	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ 3	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ 4
Поправка на условия финансирования, руб./кв.м		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/ кв. м		400	420	390	420
Условия (тип) сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на условие (тип) сделки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Поправка на тип сделки, руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/ кв. м с НДС		400	420	390	420
Дата сделки	Сентябрь 2015	Сентябрь 2015	Сентябрь 2015	Сентябрь 2015	Сентябрь 2015
Корректировка на дату сделки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Поправка на дату сделки, руб./кв.м		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/ кв. м с НДС		400	420	390	420
Показатель	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ 1	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ 2	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ 3	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ 4
Адрес (местоположение)	Всеволожский район, Муринское сельское поселение, поселок Мурино, улица Лесная, дом №3-а	Всеволожский район, поселок Мурино	Всеволожский район, поселок Мурино	Всеволожский район, поселок Мурино	Всеволожский район, поселок Мурино
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Площадь, кв. м	6 653,5	1 000,0	1 091,0	561,0	1 080,0
Коэффициент	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		-2,00%	-2,00%	-2,00%	-2,00%
Занимаемый этаж	1-4	3	2	3	4
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Наличие отопления	есть	есть	есть	есть	есть
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Коэффициент, учитывающий состояние	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на состояние отделки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Суммарная корректировка, %		-2,0%	-2,0%	-2,0%	-2,0%
<b>Откорректированная цена, руб/кв.м.</b>		<b>392</b>	<b>412</b>	<b>382</b>	<b>412</b>
<b>Валовая абсолютная корректировка, %</b>		<b>2,0%</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,0%</b>
Относительное значение корректировки	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Весовое значение (вес объектов-аналогов)</b>	<b>100,0%</b>	<b>25,0%</b>	<b>25,0%</b>	<b>25,0%</b>	<b>25,0%</b>
Весовое значение ценового показателя, руб.		98	103	96	103
<b>Рыночная арендная ставка, руб/кв.м. с НДС</b>					<b>399</b>
<b>Рыночная арендная ставка, руб/кв.м. без НДС</b>					<b>338,43</b>
Коэффициент вариации					<b>3,7%</b>