

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

## № 027/2-2017

<b>ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:</b>	Недвижимое имущество, в виде складского комплекса, состоящего из 2 строений, общей площадью 63 744,1 кв.м., расположенных на двух земельных участках общей площадью 104 076 кв. м., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Шушары, Московское шоссе, дом 177, лит. А
<b>ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:</b>	Договор на оказания услуг по оценке №024 от 27 марта 2017 г. (Приложение от 27 марта 2017 г.)
<b>ЗАКАЗЧИК:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «АКМ Лоджистикс» (ООО «АКМ Лоджистикс») в лице конкурсного управляющего Запавы Владимира Христиановича, действующего на основании решения арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 02 февраля 2017 года по делу А56-59240/2016
<b>ДАТА ОЦЕНКИ:</b>	"10" мая 2017 г.
<b>ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:</b>	"15" мая 2017 г.

Москва 2017

**Оглавление**

1. Общие сведения .....	3
1.1. Основные факты и выводы	3
1.2. Задание на оценку	4
1.3. Сведения о заказчике оценки	4
1.4. Сведения об оценщике	5
1.5. Допущения и ограничительные условия	5
1.6. Пределы использования полученных результатов	7
1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
1.8. Заявление о соответствии	8
1.9. Общие оценочные понятия, термины и определения	8
1.10. Основные этапы процесса оценки	9
1.11. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	9
1.12. Анализ достаточности и достоверности информации	11
2. Описание объекта оценки .....	12
2.1. Анализ прав	12
2.2. Сведения об обременениях и ограничениях оцениваемого права	12
2.3. Описание процесса осмотра объекта оценки	13
2.4. Описание характеристик объекта оценки	13
2.5. Локальное местоположение и Фотографии зданий входящих в состав объекта оценки	17
2.6. Описание местоположения объекта оценки	17
2.7. Информация о текущем использовании объекта оценки	20
2.8. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	20
3. Анализ наиболее эффективного использования.....	21
3.1. Алгоритм проведения анализа НЭИ	21
3.2. Анализ НЭИ для земельного участка, как условно свободного	21
3.3. Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями	22
4. Анализ рынка .....	24
4.1. Обзор рынка земельных участков промышленно-складского назначения Ленинградской области	24
4.2. Обзор рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга за 1 кв. 2017 г.	30
5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов и методов оценки	36
5.1. Затратный подход	36
5.2. Сравнительный подход	37
5.3. Доходный подход	38
6. Определение стоимости сравнительным подходом.....	40
6.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка	40
6.2. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества	46
7. Определение стоимости доходным подходом.....	54
8. Согласование результатов .....	61
8.1. Согласование результатов расчета рыночной стоимости	61
8.2. Итоговое заключение о стоимости	62
Приложения.....	63

# 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<b>Основание для проведения оценки</b>			
Задание на оценку к Договору на оказания услуг по оценке №024 от 27 марта 2017 г. (Приложение от 27 марта 2017 г.), заключенный между ООО «АКМ Лоджистикс» и ООО "ПроФинанс"			
<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>			
В качестве объекта оценки рассматривался объект недвижимого имущества, в виде складского комплекса, состоящего из 2 строений, общей площадью 63 744,1 кв.м., расположенных на двух земельных участках общей площадью 104 076 кв. м., принадлежащие ООО «АКМ Лоджистикс» (196626, город Санкт-Петербург, поселок Шушары, Московское шоссе, дом 177, лит. А, ОГРН 5067847532957 от 15.11.2006 г., ИНН/КПП 7838367419 / 782001001 составе:			
литера	Наименование	S, кв.м	Кадастровый номер
А	Корпус №1	63442,80	78:42:1511001:1004
Б	Здание энергокомплекса	301,30	78:42:1511001:1026
<b>Итого по строениям</b>		<b>63 744,10</b>	
	Земельный участок	104 025,00	78:42:1511001:1098
	Земельный участок	51,00	78:42:1511001:61
<b>Итого по ЗУ</b>		<b>104 076,00</b>	
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</li> <li>Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.</li> <li>Определение возможных границ интервала нахождения стоимости (ФСО №7, VIII, п.30) не производилось в соответствии с заданием на оценку.</li> <li>Согласно заданию на оценку, итоговая цифра приведена без НДС.</li> <li>Согласно пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, сделки с имуществом и (или) имущественными правами, входящими в состав Объекта оценки, не признаются объектом налогообложения по НДС.</li> </ul>			
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b>			
Наименование	стоимость в рамках сравнительного подхода, руб	стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Стоимость в рамках затратного подхода, руб.
Корпус №1	1 448 652 895,00	856 385 971,11	не применялся
Здание энергокомплекса	6 879 884	4 067 113,89	не применялся
Земельные участки	178 074 036	не применялся	не применялся
<b>Итоговая величина рыночной стоимости</b>			
Рыночная стоимость объекта оценки ,с учетом округления, руб.		<b>1 338 967 000</b> <b>(Один миллиард триста тридцать восемь миллионов девятьсот шестьдесят семь тысяч), рублей</b>	

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Задание на оценку к Договору на оказания услуг по оценке №024 от 27 марта 2017 г. (Приложение от 27 марта 2017 г.), заключенный между ООО «АКМ Лоджистикс» и ООО "ПрофФинанс"
Объект оценки	Недвижимое имущество, в виде складского комплекса, состоящего из 2 строений, общей площадью 63 744,1 кв.м., расположенных на двух земельных участках общей площадью 104 076 кв. м., согласно Приложению к Договору на оказание услуг по оценке №004 от 01 марта 2016 г.
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «АКМ Лоджистикс»
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости для целей реализации в рамках проведения процедуры конкурсного производства.
Предполагаемое использование результатов оценки	Реализация имущества в рамках проведения процедуры конкурсного производства. Заказчик не может использовать настоящий Отчет (или любую его часть) для других целей
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
О применении НДС	Согласно пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, сделки с имуществом и (или) имущественными правами, входящими в состав Объекта оценки, не признаются объектом налогообложения по НДС.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
Дата оценки	"10" мая 2017 г.
Дата осмотра	«17» февраля 2017 г.
Срок проведения оценки	"10" мая 2017 г.–"15" мая 2017 г.
Дата составления отчета	"15" мая 2017 г.
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 027/2-2017
Допущения и ограничения	См. п. 1.5 настоящего Отчета
Рекомендуемый период применения результатов оценки	6 месяцев
Сведения об обременениях и ограничениях прав:	Обременения в силу закона. Решением арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 02 февраля 2017 года по делу А56-59240/2016 ООО «АКМ Лоджистикс» признано несостоятельным должником (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство. Оцениваемое имущество является предметом залога в силу договоров о залоге между банками Российской Федерации и ООО «АКМ Лоджистикс» Согласно п.2, ст.131 Федерального Закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в составе представленного для оценки имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога.

## 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «АКМ Лоджистикс»
Краткое наименование	ООО «АКМ Лоджистикс»
Адрес места нахождения	196626, город Санкт-Петербург, поселок Шушары, Московское шоссе, дом 177, лит. А
ОГРН	5067847532957 от 15.11.2006 г.
ИНН/КПП	7838367419 / 782001001
Банковские реквизиты	р/сч. ---- ---- к/сч. ---- БИК ----
Руководитель	Конкурсный управляющий Заплава Владимир Христианович на основании решения арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 02 февраля 2017 года по делу А56-59240/2016

#### 1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Фамилия, Имя, Отчество	Мустафин Рафаэль Ришатович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», регистрационный № 006372, Свидетельство №0015694 от 26 февраля 2013 г.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности по специализации «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП-I № 609658 от 04 декабря 2009 г., рег. № 285 от 04 декабря 2009 г., выдан ГОУ Высшего профессионального образования «Башкирская академия государственной службы и управления при президенте Республики Башкортостан»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством РФ застрахована в ОСАО «Ингосстрах» на сумму 3 000 000 рублей, согласно договору (полису) обязательного страхования ответственности оценщика №433-059094/15 от 08.09.2015 г. по 17.09.2016 г.
Трудовой договор заключенный с оценщиком	Трудовой договор № б/н от 24.02.2014 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Опыт работы в оценочной деятельности с февраля 2010 года по настоящее время (7 лет)
<b>Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	
Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ПроФинанс»
ОГРН	1077746372813 от 21.02.2007 г.
Адрес местонахождения	119421, Москва, ул. Новаторов, дом. 4, пом. V, ком. 1
ИНН / КПП	7728611833/772801001
Банковские реквизиты	Р/с 40702810538000143096 в ПАО СБЕРБАНК г. Москва к/с 30101810400000000225, БИК 044525225
И.о. генерального директора	Е.В. Цой
Сведения об обязательном страховании ответственности при осуществлении оценочной деятельности:	Имущественные интересы Исполнителя по настоящему договору, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинение убытков третьим лицам, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положением Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, застрахованы в ОСАО «Ингосстрах» на сумму 5 000 000 рублей, согласно договору (полису) обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности от 18.09.2014 №433-056086/16 (срок действия договора: с 18.09.2016 по 17.09.2017, обе даты включительно).
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	

#### 1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Излагаемые ниже допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. Оценка производилась исходя из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.
2. В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводил юридическую экспертизу правового положения объекта оценки. Оценщик не проводил инвентаризацию объекта оценки или его составных частей. Оценщик не проводил специальных экспертиз.
3. Оценщик не несет ответственность за полноту предоставленной Заказчиком исходной информации. Указанная информация не может быть изменена либо отозвана Заказчиком в

период проведения оценки. При невозможности получения от Заказчика в полном объеме исходной информации для проведения работ по оценке стоимости, оценщик в обязательном порядке отражает этот факт в отчете.

4. Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений, которые оговариваются в отчете об оценке, и устанавливаются на основании предоставленных Заказчиком документов и информации.

5. Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемого объекта.

6. При проведении оценки предполагалось отсутствие скрытых фактов по объекту оценки, дефектов или скрытых фактов элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые оценщик не мог знать в период проведения оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие, каких-либо скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

7. При использовании информации, полученной из сторонних источников (общедоступные источники отраслевой и статистической информации), оценщик исходил из принципа достоверности этой информации. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому приводит ссылки на источники информации.

8. Оценщик не несет ответственность за последующие изменения социальных, экономических, рыночных, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки и не дает никаких обязательств по исправлению отчета с тем, чтобы отразить события или изменившиеся условия, произошедшие после даты оценки.

9. Отчет об оценке отражает профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.

10. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.

11. Все расчеты производятся оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей.

12. Расчеты и выводы, полученные оценщиком, основаны на имеющейся в его распоряжении информации, а также устной информации, полученной на основе интервью с ответственными представителями Заказчика.

13. Отчет об оценке действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать точку зрения оценщика.

14. Ни в настоящем времени, ни в перспективе оценщик не имеет заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости, как применительно к оцениваемому имуществу, а также к сторонам, имеющим к нему отношение.

15. Размер вознаграждения оценщика никоим образом не связан с его выводами о стоимости объекта оценки.

16. Образование и квалификация специалистов, составивших настоящий отчет, соответствуют необходимым требованиям.

17. Все аналитические исследования и выводы, приведенные в настоящем отчете, были выполнены в соответствии с принципами российских стандартов оценки.

18. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, дачи показаний или присутствия на судебных разбирательствах относительно имущества, или имущественных прав, связанных с объектом оценки, если только об этом не будет заключено специальное соглашение.

19. Датой, по состоянию на которую произведена оценка, является "10" мая 2017 г.

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

21. Некоторые данные (например, площадь, размер предложения, величина арендной ставки, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и от приложенных к отчету распечаток. Это связано



с тем, что в процессе проведения оценки Оценщиком производились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.

22. На основании документов, предоставленных Заказчиком, оцениваемое имущество имеет ограничения (обременения) права в виде залога (ипотеки). Оцениваемые объекты находятся в залоге (ипотеке) ПАО "Банк ВТБ"<sup>1</sup>. Ст. 342 Гражданского кодекса РФ и ст. 43–46 ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" предусматривают, что имущество, заложенное по договору об ипотеке в обеспечение исполнения одного обязательства (предшествующая ипотека), может быть предоставлено в залог в обеспечение исполнения другого обязательства того же или иного должника тому же или иному залогодержателю (последующая ипотека). На основании этого определение рыночной стоимости для целей настоящего Отчета производилось без учета данного обременения.

23. На дату осмотра объекты недвижимости, входящие в состав объекта оценки, обладают всеми коммуникациями, указанным в технической документации, представленной заказчиком. Функционирование коммуникаций не проверялось.

### **1.6. ПРЕДЕЛЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ**

1. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
2. Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.

### **1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №611 от 25.09.2014 г.
5. Стандарты саморегулируемой организации Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»:
  - 5.1. СНМД РОО 02-011-2015. Типовые правила профессиональной этики оценщиков
  - 5.2. ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки.
  - 5.3. ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости.
  - 5.4. ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке.
  - 5.5. ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости.
  - 5.6. ССО РОО 1-09-2015. Оценка для целей залога.
  - 5.7. СНМД РОО 04-070-2015. Методические рекомендации по согласованию результатов, полученных разными подходами.

### **Обоснование использования стандартов стоимости при проведении оценки объекта оценки**

<sup>1</sup> Оценщик не располагал информацией о наличии залога (ипотеки) оцениваемого имущества в других банках

Применение Федеральных Стандартов Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности субъектами оценочной деятельности.

Обязательность применения ССО РОО 2015 обусловлена тем, что Оценщик является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке. Настоящие стандарты обязательны к применению для всех членов саморегулируемой организации Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

### **1.8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

Подписавшие настоящий отчет лица настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у него данными и исходя из знаний и убеждений:

1. Все факты, изложенные в настоящем отчете, насколько нам известно, верны и соответствуют действительности.
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий и являются нашими персональными, беспристрастными, профессиональными анализом, мнениями и выводами.
3. Мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах оцениваемой собственности, а также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
4. Наше вознаграждение ни в коей мере не связано с объявлением заранее predetermined стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.
5. Нами был произведен личный осмотр объекта оценки.
6. Ни одно лицо не оказывало существенного профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет.
7. Наш анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки ФСО 1 – ФСО 3, ФСО 7.
8. Оцененная рыночная стоимость признается действительной на дату оценки: "10" мая 2017 г.

### **1.9. ОБЩИЕ ОЦЕНОЧНЫЕ ПОНЯТИЯ, ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

- К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
- При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплачиваемая за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
- При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.
- Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
- Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе



существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

- Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
- При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или воспроизводства объекта оценки, либо цены, уплаченной покупателем за объект оценки.
- При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
- Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается от даты его выставления на открытый рынок (публичная оферта) до даты совершения сделки с ним.

### 1.10. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

В данном разделе Оценщик составляет план процесса оценки, где отражает основные действия, связанные с выполняемой работой.

Табл.1 План процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

*Источник информации: анализ Оценщика*

Табл.2 Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок (свидетельство на право собственности, договор аренды и т.п.), свидетельство о праве собственности, договор аренды и т. п.)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено
Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах).	Проведено

*Источник информации: анализ Оценщика*

### 1.11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по разным каналам с привлечением различных источников данных.

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

- перечень исходных документов, предоставленных заказчиком и используемых Оценщиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки;
- информация об экономическом развитии России, о состоянии рынка коммерческой недвижимости;
- информация, полученная от информационных агентств по ценам на рынках недвижимости, управления недвижимостью;
- правовая, учебная и методическая литература.

Перечень исходных документов, предоставленных заказчиком и используемых Оценщиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Настоящее оценочное исследование основывается на информации об объекте оценки, предоставленной Заказчиком оценки. Ниже представлен перечень исходных документов, предоставленных для анализа Заказчиком, и используемых при проведении оценочных работ и устанавливающие количественные и качественные характеристик объектов оценки:

Табл. 3 Перечень свидетельств о регистрации прав для оцениваемых зданий и сооружений

литера	Наименование	Площадь, кв. м	Правоудостоверяющие документы, номер и дата записи в Росреестре.	Кадастровый №
А	Корпус №1	63442,8	78-78-06/001/2009-147 от 04.03.2009	78:42:1511001:1004
Б	Здание энергокомплекса	301,3	78-78-06/001/2009-148 от 04.03.2009	78:42:1511001:1026
	Земельный участок	104 025,0	78-78-91/003/2012-769 от 02.03.2013	78:42:1511001:1098
	Земельный участок	51,0	78-78-06/019/2011-383 от 10.08.2011	78:42:1511001:61

*Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком*

Заказчиком были предоставлены: технический паспорт БТИ от 18 октября 2008 г., кадастровые паспорта на здание и земельные участок

Копии указанных выше исходных документов представлены в Приложении к настоящему отчету. В течение оговоренного законодательством периода, иные не представленные в Приложении к настоящему отчету исходные документы будут храниться в архивах Оценщика, а также в делах Арбитражного управляющего.

Информация об экономическом развитии России, о состоянии рынка коммерческой недвижимости.

Была использована информация об итогах социально-экономического развития РФ, подготовленная Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации. И опубликованная на официальном сайте ([www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)). Центральным Банком РФ ([www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)). Федеральной службой государственной статистики ([www.gks.ru](http://www.gks.ru)).

Информация, использованная в расчетах.

В рамках сравнительного и доходного подхода были использованы данные о ценах предложений и ставок аренды недвижимости по соответствующему сектору рынка.

Информация, полученная от информационных агентств по ценам на рынках недвижимости, управления недвижимостью. Были проанализированы все доступные данные по рынкам в Псковской области – как прошлые, так и текущие.

Учебная, правовая и методическая литература.

1. Гражданский Кодекс РФ. Части 1 и 2.
2. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122 от 21 июля 1997 года.
3. Грязнова, Федотова. «Оценка недвижимости». – Москва. – 2003 г.
4. Болдырев, Федоров. «Введение в теорию оценки недвижимости». – Москва. – 1997 г.
5. Григорьев. «Оценка и переоценка основных фондов». – Москва. – 1997 г.
6. Коростелев. «Оценка недвижимости». – Москва. – 1998 г.
7. Грибовский С.В. «Оценка доходной недвижимости». — СПб: «Питер», 2001. — 336 с.
8. Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости», СПб: "Издательство СПбГТУ", 1997 г.

9. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М: "Финансы и статистика", 2008 г.

#### **1.12. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ**

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик, используя доступные ему средства и методы, провел анализ достаточности и достоверности информации, предоставленной Заказчиком оценки.

Информация, предоставленная Заказчиком, заверена подписью конкурсного управляющего Запавы Владимира Христиановича. Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Заказчиком предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки объекта оценки. В рамках представленных допущений информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой складской логистический комплекс, состоящий из основного корпуса, площадью 63442,8 кв. м и здания энергокомплекса, площадью 301,3 кв. м., расположенных на двух земельных участках, общей площадью 104076 кв. м. Второй земельный участок, площадью 51 кв. м., расположен внутри первого, площадью 104025 кв. м. Таким образом, исходя из конфигурации указанных земельных участков, при дальнейших расчетах, оба этих участка считается как единое целое.

Все объекты недвижимости расположены по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Шушары, Московское шоссе, дом 177, лит. А

### 2.1. АНАЛИЗ ПРАВ

Согласно с ГК РФ (ч. I, ст.130) к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В соответствии с ч. I, ст.131 ГК РФ, право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре, учреждениями юстиции. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами.

Оценивается право собственности на объекты недвижимого имущества ООО «АКМ Лоджистикс», а также право пользования земельным участком, принадлежащим ООО «АКМ Лоджистикс» на праве аренды.

Данные о правообладателе оцениваемого объекта представлены в Табл. 4 настоящего отчета и установлены на основании документов, предоставленных Заказчиком. В процессе оценки Оценщик полагался на эти данные и отдельно их не проверяли.

Табл. 4 Описание оцениваемых прав на объект оценки

Объект оценки	Недвижимое имущество, в виде складского комплекса, состоящего из 2 строений, общей площадью 63 744,1 кв.м., расположенных на двух земельных участках общей площадью 104 076 кв. м.
Субъекты права	ООО «АКМ Лоджистикс»
Вид права	Право собственности
Существующие ограничения (обременения)	Ипотека

Источник информации: данные предоставленные Заказчиком

Табл. 5 Сведения о собственнике объекта оценки

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «АКМ Лоджистикс»
Краткое наименование	ООО «АКМ Лоджистикс»
Адрес	196626, город Санкт-Петербург, поселок Шушары, Московское шоссе, дом 177, лит. А
ОГРН	5067847532957 от 15.11.2006 г.
ИНН/КПП	7838367419 / 782001001

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

Копии правоустанавливающих документов представлены в Приложении к настоящему отчету.

### 2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ОГРАНИЧЕНИЯХ ОЦЕНИВАЕМОГО ПРАВА

Оцениваемое имущество обременено в силу закона.

Определением арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 02 февраля 2017 года по делу А56-59240/2016 ООО «АКМ Лоджистикс» признано несостоятельным должником (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство.

Также оцениваемое имущество является предметом залога в силу следующих Договоров об ипотеке:

Табл. 6 Перечень договоров об ипотеке

наименование залогодержателя	тип договора	№ договора	дата договора
ОАО Банк ВТБ	залога (ипотеки)	№ 009-03/15/28-14	20.06.2014

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

между ПАО «Банк ВТБ» и ООО «АКМ Лоджистикс». Ниже в таблице показаны залоговые стоимости зданий и земельных участков – объектов залога.

Табл. 7 Залоговые стоимости объектов недвижимого имущества, входящих в состав объекта оценки

литера	Наименование	S, кв.м	Кадастровый номер	Залоговая стоимость, руб.
А	Корпус №1	63442,8	78:42:1511001:1004	1 632 606 416,70
Б	Здание энергокомплекса	301,3	78:42:1511001:1026	38 433 927,70
	Земельный участок	104 025,0	78:42:1511001:1098	149 653 963,90
	Земельный участок	51,0	78:42:1511001:61	73 370,50

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

Наличие обременений исследуется только с точки зрения их влияния на экономические интересы собственника имущества и на ожидания потенциального покупателя данного имущества.

Согласно п.2 ст.131 Федерального Закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в составе представленного для оценки имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога. Поскольку оценочные работы проводятся в рамках Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», то оценка выполняется из предположения отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.

### 2.3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Осмотр объекта оценки проводился 17 февраля 2017 г. и состоял из наружного и внутреннего осмотра объекта оценки. Оценщиком, были сделаны фотографии внутреннего и внешнего состояния объекта оценки.

В процессе осмотра Оценщик произвел фотографирование имущества, провел интервьюирование представителей Собственника на предмет характеристик и состояния имущества, входящего в состав объекта оценки. На основании визуального осмотра и представленной информации, можно сделать вывод, что большая часть помещений находятся в рабочем состоянии и на текущий момент эксплуатируется.

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки проводилось на основании предоставленных документов, на основании внешнего осмотра, на основании данных полученных от представителей заказчика.

### 2.4. ОПИСАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание Объекта оценки приведено согласно предоставленным Заказчиком данных копий документов.

Табл. 8 Описание характеристик земельного участка, кадастровый № 78:42:1511001:1098

Параметры	Земельный участок
Адрес	г. Санкт-Петербург, поселок Шушары, Московское шоссе, дом 177, лит. А
Окружающая застройка	Промышленная застройка
Кадастровый номер участка	78:42:1511001:1098
Площадь земельного участка, кв. м	104 025
Права на земельный участок	Право собственности
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов коммерческой деятельности
Кадастровая стоимость, руб.	239 636 151,00
Правоустанавливающие документы, № записи в Росреестре	78-78-91/003/2012-769 от 02.03.2013
Наличие обременений	Банкротство, ипотека
Инженерное обеспечение участка	водопровод, канализация, электроснабжение.
Наличие железнодорожной ветки	нет
Типичное использование окружающей недвижимости	Производственно-складские объекты, а также объекты по обслуживанию данной зоны
Транспортная доступность	Средняя



Параметры	Земельный участок
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по району. Уровень шума также средний
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды, автомобильная парковка на территории
Наличие сервитута	Не зарегистрированы

Источник информации: данные предоставленные Заказчиком

Табл. 9 Описание характеристик земельного участка, кадастровый № 78:42:1511001:61

Параметры	Земельный участок
Адрес	г. Санкт-Петербург, поселок Шушары, Московское шоссе, дом 177, лит. А
Окружающая застройка	Промышленная застройка
Кадастровый номер участка	78:42:1511001:61
Площадь земельного участка, кв. м	51,0
Права на земельный участок	Право собственности
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов коммерческой деятельности
Кадастровая стоимость, руб.	209 618,67
Правоустанавливающие документы	78-78-06/019/2011-383 от 10.08.2011
Наличие обременений	Банкротство, ипотека
Инженерное обеспечение участка	водопровод, канализация, электроснабжение.
Наличие железнодорожной ветки	Нет
Типичное использование окружающей недвижимости	Производственно-складские объекты, а также объекты по обслуживанию данной зоны
Транспортная доступность	Средняя
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по району. Уровень шума также средний
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды, автомобильная парковка на территории
Наличие сервитута	Не зарегистрированы

Источник информации: данные предоставленные Заказчиком

Рис. 1 Локальное местоположение и конфигурация земельного участка, кадастровый №78:42:1511001:1098



Источник информации: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>



Рис. 2 Локальное местоположение и конфигурация земельного участка, кадастровый №78:42:1511001:61

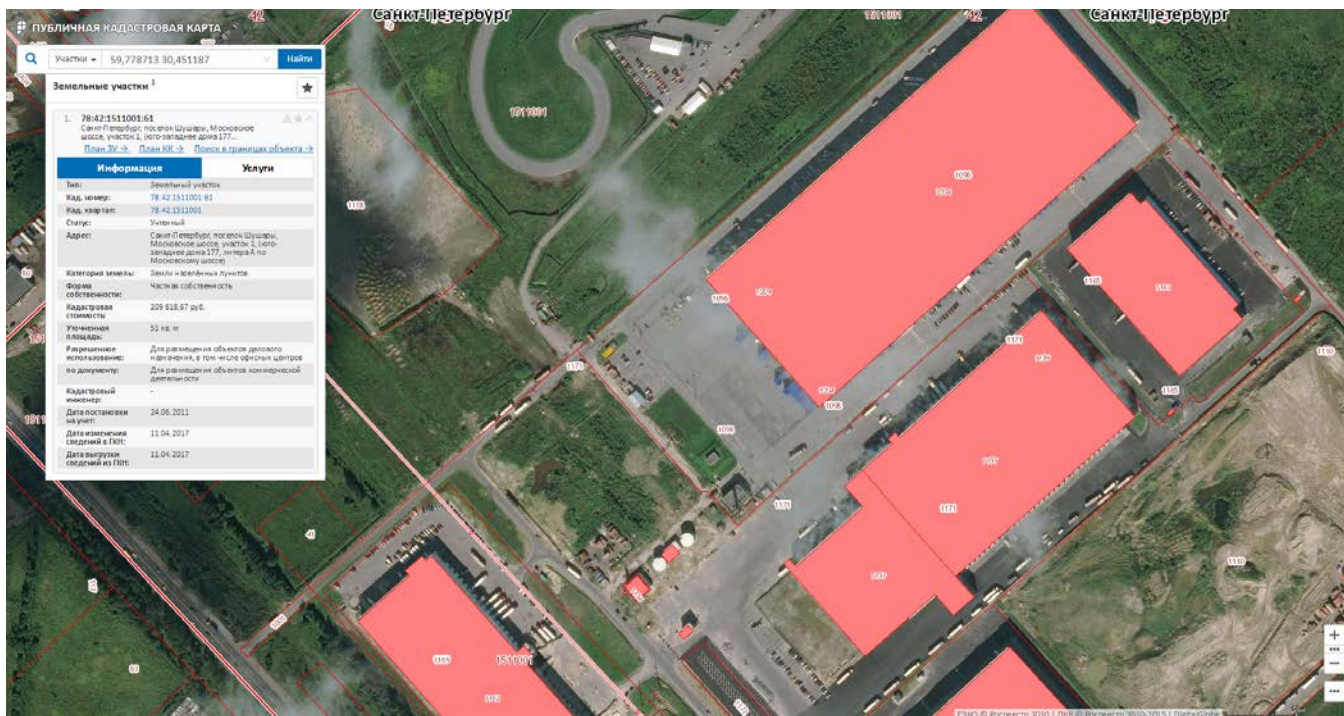


Табл. 10 Общая информация по объектам недвижимости

Здание	Корпус №1	Здание энергокомплекса
Адрес	г. Санкт-Петербург, поселок Шушары, Московское шоссе, дом 177	
Номер строения	Литера А	Литера Б
Правоустанавливающие документы	78-78-06/001/2009-147 от 04.03.2009	№ 78-78-06/001/2009-148 от 04.03.2009
Год постройки (степень строительной готовности)	2008	2008
Кадастровый (или условный) номер	78:42:1511001:1004	78:42:1511001:1026
Кадастровая стоимость, руб.	1 440 424 364,04	6 483 777,14
Назначение	нежилое	
Этажность (количество этажей)	1	2
Подземная часть	Отсутствует	Отсутствует
Класс конструктивной системы	КС-6	КС-6
Процент износа согласно данным БТИ, %, на 2006 год	н/д	н/д
Процент износа здания определенный Оценщиком, %	20%	20%
Площадь застройки, кв. м	53058,1	5441,1
Высота здания, м	15,55	4,5-14,8
Строительный объём, куб. м	825 053	35 029
Общая площадь здания, кв. м.	63442,8	301,3
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	833 386 304,23	35 999 384,83
Остаточная стоимость по состоянию на 31.12.2016, руб.	1 171 171 280,54	19 999 068,88
Окружающая застройка	Административно-производственная застройка	
Положение здания	На территории производственной базы	
<b>Юридический статус</b>		
Право на объект оценки	Собственность	
Наличие обременения	Ипотека	
Наличие сервитута	н/д	

Источник информации: данные кадастрового паспорта, данные, предоставленные Заказчиком

Табл. 11 Описание конструктивных особенностей объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки

Описание несущих элементов здания (по основному материалу)		
Здание	Корпус №1	Склад
Фундамент	монолитные железобетонные, отдельно стоящие, столбчатые, стаканного типа ростверки на сваях	сборный железобетонный
Наружные стены	Навесные стальные трехслойные сэндвич-панели с полимерным покрытием, стальные фермы, сборные железобетонные и стальные	Навесные стальные трехслойные сэндвич-панели с полимерным покрытием, стальные фермы
Перегородки	Гипсокартонные листы по металлическому каркасу	-
Перекрытия	Монолитные ж/б плиты, стальные балки	стальные балки
Кровля	Стальной профилированный лист по стропильным фермам	Стальной профилированный лист по стропильным фермам
Выводы по состоянию несущих элементов здания	Находится в хорошем состоянии	Находится в хорошем состоянии
Инженерное оборудование и коммуникации		
Водопровод	От городской сети	
Канализация	Сброс в городскую сеть	
Электроосвещение	Скрытая проводка	
Газоснабжение	автономное	
Теплоснабжение	От энергетического комплекса	
Вентиляция	Приточно-вытяжная, с механическим и естественным побуждением	
Телефон	От городской сети	
Выводы по состоянию инженерного оборудования и коммуникаций	Находится в хорошем состоянии	Находится в хорошем состоянии
Внутренняя отделка здания		
Окна	Металлопластиковые с двухкамерными и однокамерными стеклопакетами	Металлопластиковые с двухкамерными и однокамерными стеклопакетами
Двери	Стальные, ДСП	металлопластиковые
Полочное покрытие	Подвесные потолки	-
Настенное покрытие	-	-
Напольное покрытие	Бетонные, линолеум, кислотостойкая и керамическая плитка	Бетонные
Выводы по состоянию внутренней отделки	Находится в хорошем состоянии	Находится в хорошем состоянии
Общая информация по оцениваемому зданию		
Общая площадь оцениваемых помещений, кв. м	63 442,80	301,30
Площадь основных помещений, кв. м.	63 442,80	301,30
Площадь вспомогательных помещений, кв. м.	-	-
Площадь административно-офисных помещений, кв. м.	-	-
Площадь неотапливаемых производственно-складских помещений, кв. м.	-	-
Площадь производственно-складских помещений, кв. м.	63 442,80	301,30

Источник информации: данные кадастрового паспорта, данные предоставленные Заказчиком, осмотр объекта Оценщиком



## 2.5. ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ФОТОГРАФИИ ЗДАНИЙ ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рис. 3 Локальное местоположение и конфигурация складского здания, кадастровый № 78:42:1511001:1004



Источник информации: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Рис. 4 Локальное местоположение и конфигурация складского здания, кадастровый № 78:42:1511001:1026



Источник информации: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

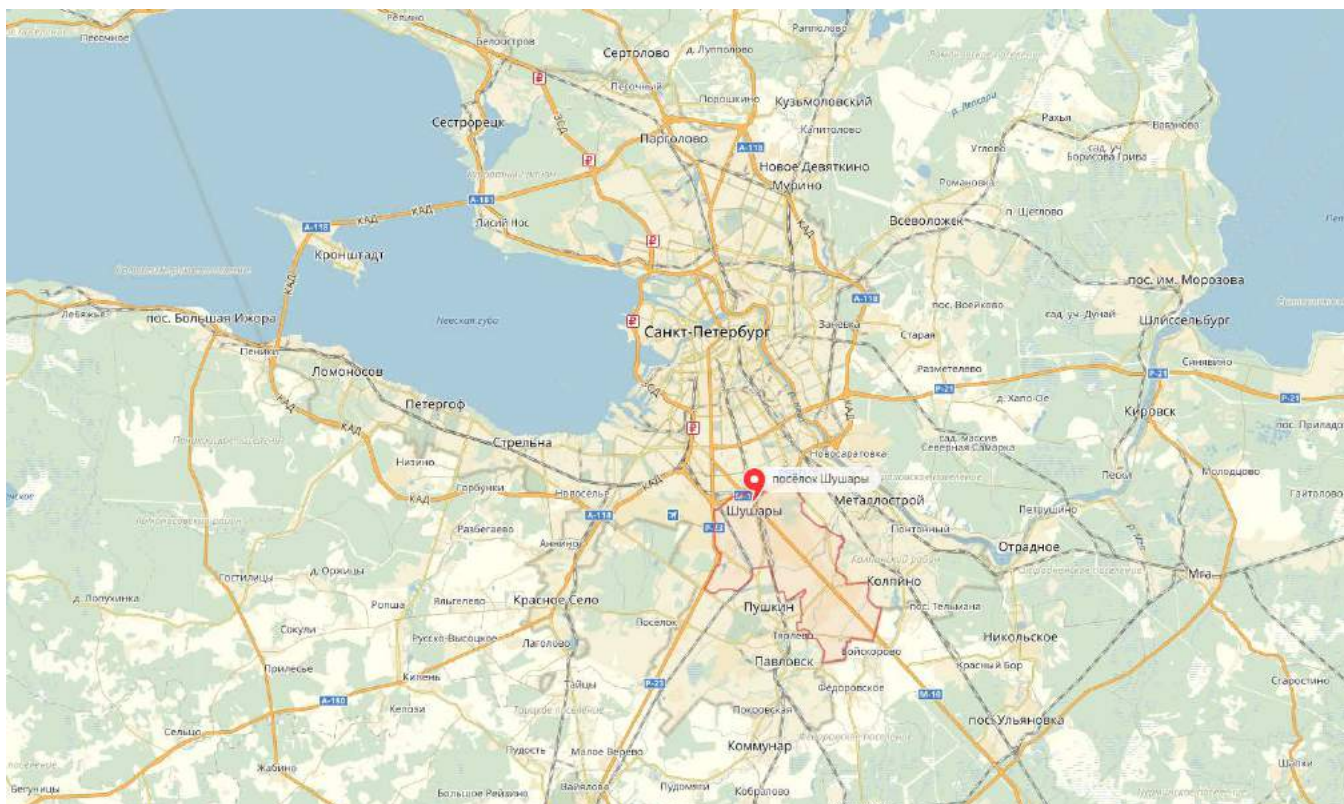
Фотографии Объекта оценки, приведены в приложении к данному отчету

## 2.6. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно существующему административно-территориальному делению оцениваемое имущество расположено в поселке Шушары Пушкинского района г. Санкт-Петербург. Местоположение объекта оценки приведено на рисунках ниже.

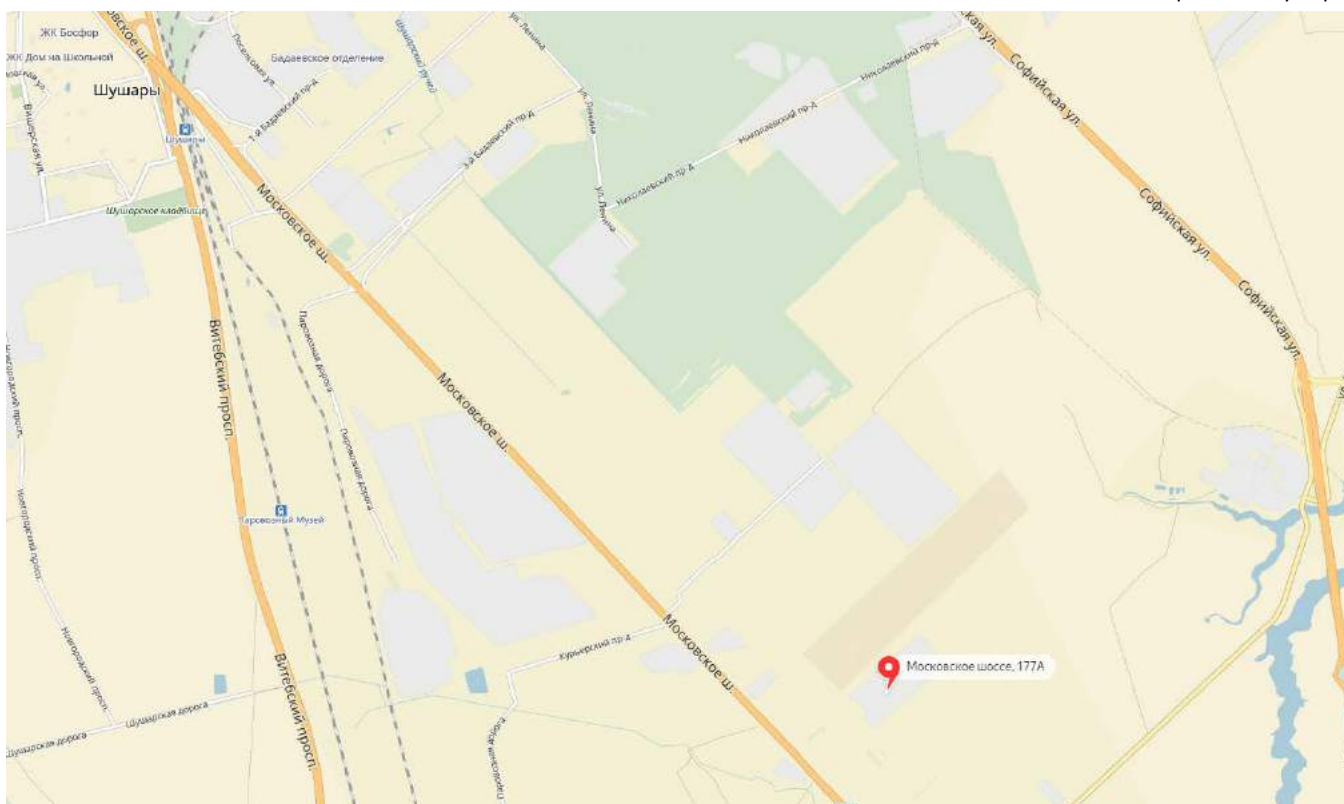


Рис. 5 Расположение пос. Шушары на карте г. Санкт-Петербурга



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

Рис. 6 Расположение объектов на карте пос. Шушары



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

### Общая информация

Шушаары (от фин. Suosaari — остров среди болота) — посёлок, внутригородское муниципальное образование в составе Пушкинского района города федерального значения Санкт-Петербурга.

Посёлок расположен в северной части Пушкинского района Санкт-Петербурга, с запада и с севера граничит с Московским районом Санкт-Петербурга, с востока — с посёлком Петро-Славянка и

городом Колпино, с юга — с Тосненским районом Ленинградской области, с юго-запада — с городами Павловск и Пушкин.

### **Экономика и производство**

Главные отрасли экономики — автомобильная промышленность, логистика, автосервис.

На промышленной площадке, расположенной в Шушарах, действуют автосборочные заводы:

- Toyota (600 сотрудников);
- General Motors (сборка автомобилей Opel Astra и Chevrolet Captiva);
- автосборочный завод Suzuki; в конце 2008 года руководители компании объявили о том, что этот проект будет отложен или отменён в связи с мировым экономическим кризисом. В 2009 году Suzuki вернула властям города землю, выделенную под строительство предприятия.
- завод по выпуску автокомпонентов канадской компании Magna International;
- завод компании Foxconn, по производству компьютеров американского концерна Hewlett-Packard (hp);
- Завод компании Coca-Cola HBC Eurasia на Пулковском шоссе 50
- Завод компании Procter&Gamble на Пулковском шоссе 54
- в ноябре 2010 года открыт автозавод шведского концерна Scania;
- 14 апреля 2011 года немецкий концерн MAN подписал соглашение с региональным правительством о размещении своего автозавода по производству грузовиков.

Весной 2011 года произведен запуск завода по производству телевизоров и плазменных панелей Тайваньской компании AOC International, под брендами TPV Technology и Philips.

В Шушарах расположен сухой порт — терминально-логистический центр компании Евросиб.

Также на территории поселка расположен сельскохозяйственный производственный кооператив «Шушары» — производитель овощей и мясо-молочной продукции.

На территории «Пушкинская ПМК-14» расположено предприятие «Торговый дом „Газонные травы“».

### **Транспорт**

- К 2018 году планируется достроить Фрунзенско-Приморскую ветку метро от «Садовой» до «Шушар».
- Открыта для движения вновь построенная дорога от посёлка до Петербургского шоссе — Витебский проспект, позволяющий попасть в Пушкин за 15 минут, минуя Пулковское шоссе.
- В Шушарах находится большое количество транспортных компаний, стоянок для большегрузного транспорта и точек по продаже грузовиков, запчастей и сопутствующих товаров.
- Железнодорожная станция Шушары — станция Витебского хода Октябрьской железной дороги
- Разъезд «Юный» Детской железной дороги.

### **Инфраструктура**

В посёлке расположена железнодорожная станция Шушары. Железнодорожная станция Шушары в 1910-е—1920-е годы носила наименование «Средняя платформа».

На территории посёлка находятся школы № 93 и 459. Есть почта (196626) и отделение Сбербанка России.

Ведётся строительство в посёлке Шушары и посёлке Ленсоветовском, строятся многоэтажные многоквартирные дома, школы, планируется строительство детских садов. Готовы:

- район «Новая Ижора», на территории которого построено более 400 коттеджных домов, 2 детских сада и 1 школа;
- район «Славянка», на территории которого построено более 100 многоэтажных многоквартирных жилых домов, 3 школы, 7 детских садов.

В 2010-х годах на территории микрорайона Пулковское началось строительство крупного проекта комплексного освоения территории «На Царскосельских холмах». Вся застройка, включающая

социальную инфраструктуру и общественно-деловую зону, займет участок в 316 га, жилая малоэтажная застройка — 203,4 га.

На май 2017 года в районе уже построены ЖК «Образцовый квартал» и ЖК «Пушгород», в стадии строительства — следующая очередь «Образцового квартала», ЖК «Трио», ЖК «Царский двор», ЖК «ЭкспоГрад» и ЖК «Неоклассика». В стадии проектирования — еще четыре комплекса такие как вторая очередь ЖК "Неоклассика" и ЖК на Кокколевской (участок 572). Кроме того ЖК "СолнцеPark", и третья очередь ЖК "Образцовый квартал" уже начали строительство

## **2.7. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

На момент оценки текущее использование Объекта оценки – размещение и эксплуатация складского логистического комплекса «АКМ Лоджистик», т.е. по прямому назначению.

## **2.8. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

Земельный участок с кадастровым номером 78:42:1511001:61, представляет собой меньший по площади, вложенный в земельный участок с кадастровым номером 78:42:1511001:1098. Исходя из данной информации оба земельных участка рассматриваются как единый земельный участок, общей площадью 104076 кв. м.

Имеются расхождения между общей площадью здания «Корпус №1». Согласно правоустанавливающим документам, общая площадь данного здания, составляет 63442,8 кв.м. В то же время в техническом паспорте по состоянию на 18 октября 2008 года, общая площадь данного здания составляет 63359,5 кв. м. Учитывая, что Оценщику предоставлена выписка из ЕГРП от 30 марта 2017 года, были использованы данные из более свежего источника, т.е. выписки из ЕГРП и оценка производилась из допущения о несущественности влияния данного факта.

В ходе проведенной Заказчиком инвентаризации, было выявлено имущество, числящееся на балансе предприятия, а именно:

1. Средства связи, инв. №00000339
2. Аварийный дизель-генератор, инв. №00000334
3. Горелка OILON KP-140H KP140H020, мощ.550-2350 кВт, инв. №00000318
4. Горелка газовая, мощность 500-3600 кВт, инв. №00000383
5. Хранилище СПБТ для СУГ, инв. №00000384
6. Трансформаторная подстанция БКТП 2х1250 кВА, инв. №00000396

По мнению Оценщика, несмотря на то, что балансе предприятия ведется отдельный учет данного оборудования, типовые рыночные условия при продаже складских комплексов, аналогичных оцениваемому, подразумевают передачу новому собственнику данного имущества, как оборудования входящего в инфраструктуру, необходимую для эксплуатации объекта недвижимости.

В ходе анализа представленных документов и при проведении анализа информации, могущей иметь отношение к объекту оценки, других факторов и характеристик, имеющих отношение к объекту оценки, существенно влияющих на результаты оценки объекта оценки, Оценщиком выявлено не было.



### **3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

#### **3.1. АЛГОРИТМ ПРОВЕДЕНИЯ АНАЛИЗА НЭИ**

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

Согласно п. 10 ФСО № 1, при определении наиболее эффективного использования Объекта оценки определяется использование Объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования<sup>2</sup> выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- анализ всех возможных вариантов эффективного использования незастроенного участка или участка со строениями исходя из сложившейся на дату оценки рыночной ситуации и перспектив ее изменения;
- проверка юридической допустимости отобранных вариантов;
- проверка физической возможности отобранных вариантов;
- оценка финансовой состоятельности отобранных вариантов;
- выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости, обеспечивающего его максимальную продуктивность;

формирование вывода о признании оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

В части, касающейся критерия юридической допустимости, при определении НЭИ следует руководствоваться нормами земельного, природоохранного и градостроительного законодательства, требованиями по охране объектов культурного наследия, определяющими объемно-планировочные и функциональные ограничения, в рамках которых могут создаваться, реконструироваться или воссоздаваться объекты недвижимости.

Если допускается возможность изменения нормы, ограничивающей варианты использования объекта оценки, при определении НЭИ следует рассматривать варианты его использования с учетом такого допущения.

Наиболее эффективное использование определяется в два этапа:

- сначала, для земельного участка как условно незастроенного;
- затем, для земельного участка с существующими улучшениями.

#### **3.2. АНАЛИЗ НЭИ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО**

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- Закон РФ от 25.10.2001 г. №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса РФ";
- Земельный кодекс РФ от 05.10.2001 г. №136-ФЗ;
- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ.

#### **Юридическая правомочность**

Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровыми планами. В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

<sup>2</sup> Источник информации: стр. 86 «Оценка стоимости недвижимости», С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева, Москва, 2003 г., Интерпрреклама.

Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Исходя из юридической правомочности, Исполнитель пришел к следующим выводам: единственно возможным вариантом использования оцениваемого земельного участка, является использование их для размещения объектов производственно-складского назначения; остальные критерии анализа наиболее эффективного использования земельного участка не рассматриваются в силу юридической неправомочности.

#### **Физическая возможность**

Рельеф участков ровный, форма – неправильный многоугольник. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельного участка, возможность подъездов к району расположения объектов недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельных участков для размещения объектов производственно-складского назначения.

#### **Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность**

Земельный участок, находится в промышленной зоне поселка Шушары города Санкт-Петербург. С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности данные участки необходимо использовать для размещения объектов производственно-складского назначения.

Итог вышеизложенного представлен в Табл. 12

Табл. 12 Анализ наиболее эффективного использования рассматриваемых земельных участков

Варианты наилучшего и наиболее эффективного использования	Законодательная разрешенность	Физическая осуществимость	Экономическая целесообразность	Максимальная продуктивность
Торговая недвижимость	-	-	-	-
Жилая недвижимость	-	-	-	-
Офисная недвижимость	-	-	-	-
Производственно-складская недвижимость	+	+	+	+

Источник информации: анализ данных Оценщиком

Учитывая вышеизложенное, можно сделать вывод, что наиболее эффективным использованием рассматриваемых земельных участков, является размещение на них объектов производственно-складского назначения.

### **3.3. АНАЛИЗ НЭИ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С СУЩЕСТВУЮЩИМИ УЛУЧШЕНИЯМИ**

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством в отношении участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строения;
- использование объекта в текущем состоянии;

- реконструкция или обновление.

По результатам фотофиксации зданий, проведенной Исполнителем, было сделано заключение о пригодном для эксплуатации состоянии основных несущих конструкций (фундаменты, стены и перекрытия) и короткоживущих элементов зданий.

В данном случае снос расположенных на участках строений не является финансово целесообразным, поскольку рассматриваемые объекты недвижимости находятся в пригодном для эксплуатации состоянии, а, следовательно, не исчерпали свои позитивные конструкционные и экономические возможности.

Проведение ремонтных работ не требуется, поскольку здания находятся в хорошем состоянии.

Таким образом, учитывая цели оценки, финансово целесообразным и максимально эффективным вариантом является реализация данной базы в составе единого комплекса.

**Вывод.** Исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемых объектов, Оценщик, пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является продолжение текущего использования в качестве объекта производственно-складского назначения.

## 4. АНАЛИЗ РЫНКА

### 4.1. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРОМЫШЛЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Ленинградская область - одна из наиболее экономически развитых в России. Особенности областной промышленности являются ее многоотраслевой характер и наличие отраслей общероссийского значения (алюминиевая, целлюлозно-бумажная, химическая).

Область располагает значительными запасами леса, нерудных материалов, торфа, бокситов, горючих сланцев, фосфоритов, развита лесная промышленность. Основные центры деревообработки: Лодейное Поле, Дубровка, Любань, Выборг, Тосно.

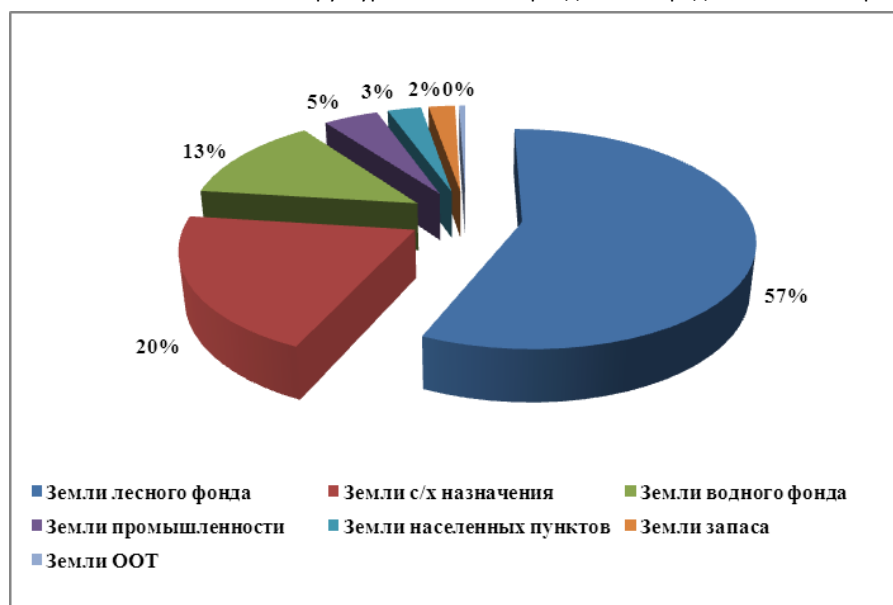
По всей территории области действует много текстильных, швейных, обувных и пищевых предприятий, из отраслей пищевой промышленности выделяется рыбная (предприятия в Усть-Луге, Приморске, Новой Ладоге).

Важной особенностью Ленинградской области является то, что она — пограничный регион, причем ее соседом является Финляндия — страна, отличающаяся значительно более высоким уровнем экономического развития. Наконец, Ленинградская область имеет выход к морю, действующие порты и бухты, пригодные для создания новых морских терминалов.

#### Земельный фонд Ленинградской области

По данным федерального государственного статистического наблюдения земельного фонда Ленинградской области на 1 января 2015 года составляет 8390,8 тыс. га, в том числе площадь территории, покрытой Ладожским и Онежским озерами.

Рис. 7 Структура земельного фонда Ленинградской области в разрезе категорий земель



Источник информации: <http://www.to47.rosreestr.ru/upload/to47/files/Доклад за 2014.docx>

В структуре земельного фонда Ленинградской области преобладает лесной фонд, на долю которого приходится 56,7% от общей площади, а на долю земель сельскохозяйственного назначения – 20,3 %. На долю земель населенных пунктов приходится 2,8%, из них площадь городов и поселков городского типа составляет 93 тыс. га, сельских населенных пунктов – 143,7 тыс. га.

Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения составляют 385,5 тыс. га, из которых наибольшая площадь приходится на земли обороны и безопасности (295,4 тыс. га). Непосредственно земли промышленности в данной категории насчитывают лишь 35,2 тыс. га.

По данным государственного статистического наблюдения за земельными ресурсами на 1 января 2015 года, в собственности граждан и юридических лиц находится 506,8 тыс. га, что составило 6% земельного фонда Ленинградской области. Из них площадь земель, находящихся в собственности граждан и их объединений, составила 398 тыс. га, а в собственности юридических лиц находится

108,8 тыс. га. Площадь земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составляет 7884 тыс. га, или 94% .

В составе категории «Земли промышленности» в частной собственности граждан и юридических лиц находится лишь 5,6 тыс. га (из 385,5 тыс. га).

Как у физических лиц, так и у юридических лиц 90% площадей на праве собственности находится на землях сельскохозяйственного назначения и составляет 454,2 тыс. га.

Общая площадь земель, находящихся в собственности юридических лиц, в сравнении с предшествующим годом, увеличилась на 1,7 тыс. га. Площадь земель в собственности граждан увеличилась на 0,6 тыс. га.

### Предложение на рынке земельных участков промышленно-складского назначения Санкт-Петербурга и Ленинградской области

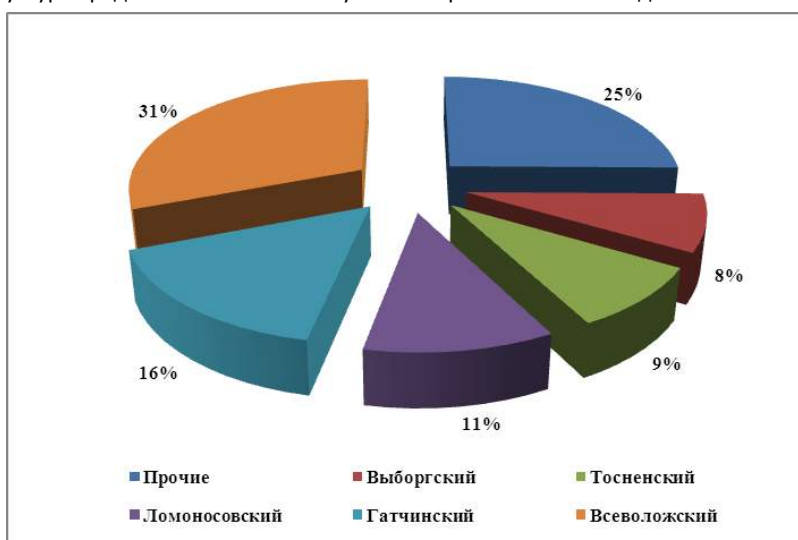
Рынок земли Санкт-Петербурга и близлежащих районов Ленинградской области пользуется активным спросом со стороны застройщиков жилья, девелоперов промышленно-складской и прочей коммерческой недвижимости. С ростом города увеличивается и зона охвата его жилыми, промышленными и коммерческими кварталами.

В связи с политикой городских властей по выводу промышленных зон за пределы центральной части Санкт-Петербурга, а также учитывая несовершенство дорожной инфраструктуры, многие девелоперы промышленно-складской недвижимости фокусируются на земельных участках за пределами границ города, но на небольшом удалении от КАД (в пределах 30 км). Подобные земельные участки характеризуются удобной транспортной доступностью, что является одним из основополагающих факторов для промышленных и складских объектов.

Наибольший объем предложения земельных участков промышленно-складского назначения в Ленинградской области сосредоточен во Всеволожском районе, на него приходится 31% от общего объема предложения. Лидирующие позиции района обусловлены активным жилищным строительством, что с одной стороны «подогревает» локальный рынок земельных участков, а с другой обеспечивает трудовыми ресурсами производства.

Концентрация предложения в пяти приведенных на диаграмме ниже районах области объясняется тем, что они граничат с городом. Курортный район не входит в их число ввиду традиционно сложившейся рекреационной специализации.

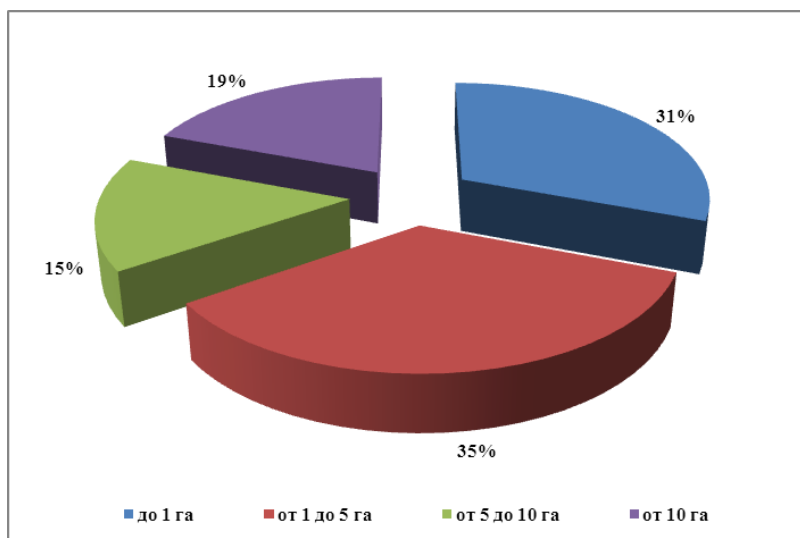
Рис. 8 Географическая структура предложения земельных участков промышленно-складского назначения Ленинградской области



Источник информации: <http://www.to47.rosreestr.ru/upload/to47/files/Доклад за 2014.docx>

Основной объем предложения земельных участков промышленного назначения Ленинградской области составляют объекты площадью от 1 до 5 Га, на их долю приходится 35% от общего объема предложения. На долю участков площадью до 1Га приходится 31%.

Рис. 9 Структура предложения земельных участков промышленного назначения Ленинградской области в разрезе площадей участков



Источник информации: <http://www.to47.rosreestr.ru/upload/to47/files/Доклад за 2014.docx>

### Спрос на рынке земельных участков промышленно-складского назначения Санкт-Петербурга и Ленинградской области

Ввиду нестабильной макроэкономической и политической обстановки спрос на земельные участки промышленно-складского назначения находится на низком уровне, так как проекты в данном сегменте носят долгосрочный характер.

Наибольшим спросом продолжают пользоваться относительно небольшие участки 0,1-0,5Га, так как они могут быть использованы для реализации проектов АЗС, автомоек, шиномонтажей и т.п. Из-за небольшого размера подобных участков общая сумма сделки относительно невелика.

### Коммерческие условия на рынке земельных участков промышленно-складского назначения Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Табл. 13 Предложения земельных участков на рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области

Расположение	Источник информации	Площадь, кв. м.	Цена, руб.	Удельная стоимость, руб./кв. м.
Новое Девяткино д., улица Школьная, 15	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-novoe-devyatkino-shkolnaya-ulica-155822419/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-novoe-devyatkino-shkolnaya-ulica-155822419/</a>	2000	6 000 000	3 000
Мурино пос., м. Девяткино	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-murino-153126421/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-murino-153126421/</a>	20000	43 000 000	2 150
Веревское с/пос, м. Московская	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-verevskoe-156473231/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-verevskoe-156473231/</a>	130000	80 000 000	615
Овцыно, м. Улица Дыбенко, 6-я линия	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-ovcyno-6-ya-liniya-148328813/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-ovcyno-6-ya-liniya-148328813/</a>	7600	23 000 000	3 026
Петрова Дача, улица Октябрьская	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-petrova-dacha-oktyabrskaya-ulica-149402750/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-petrova-dacha-oktyabrskaya-ulica-149402750/</a>	40000	92 000 000	2 300
Щеглово (торфпредприятие), шоссе Южное	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-shceglovo-torfpredpriyatie-yuzhnoe-shosse-152662708/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-shceglovo-torfpredpriyatie-yuzhnoe-shosse-152662708/</a>	1000	770 000	770
Всеволожское городское поселение	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-vsevolozhskoe-gorodskoe-154978946/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-vsevolozhskoe-gorodskoe-154978946/</a>	2500	1 850 000	740
Федоровское, улица Почтовая	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-fedorovskoe-pochtovaya-ulica-152041334/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-fedorovskoe-pochtovaya-ulica-152041334/</a>	2600	2 340 000	900
Федоровское, улица Почтовая	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-fedorovskoe-pochtovaya-ulica-152041337/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-fedorovskoe-pochtovaya-ulica-152041337/</a>	3400	3 060 000	900
Федоровское, улица Промышленная	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-fedorovskoe-promyshlennaya-ulica-152041338/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-fedorovskoe-promyshlennaya-ulica-152041338/</a>	5000	3 500 000	700



Щеглово (торфпредприятие)	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-shceglovo-torfpredpriyatie-152190212/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-shceglovo-torfpredpriyatie-152190212/</a>	5000	3 600 000	720
Федоровское с/пос	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-fedorovskoe-154737658/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-fedorovskoe-154737658/</a>	5000	3 700 000	740
Федоровское, м. Купчино, улица Почтовая	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-fedorovskoe-pochtovaya-ulica-155651975/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-fedorovskoe-pochtovaya-ulica-155651975/</a>	5000	4 500 000	900
Рощино пгт	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-roshcino-157071739/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-roshcino-157071739/</a>	2500	6 250 000	2 500
Всеволожск	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-vsevolozhsk-152981679/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-vsevolozhsk-152981679/</a>	10000	7 200 000	720
Велигонты, м. Ленинский проспект	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-veligonty-156028256/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-veligonty-156028256/</a>	10000	12 000 000	1 200
Куйвозовское с/пос	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-kuyvozovskoe-137434041/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-kuyvozovskoe-137434041/</a>	19700	27 000 000	1 371
Разбегаево, м. Ленинский проспект	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-razbegaevo-156028134/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-razbegaevo-156028134/</a>	10400	27 000 000	2 596
Новосергиевка	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-novosergievka-149645983/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-novosergievka-149645983/</a>	25700	37 500 000	1 459
Евроград, м. Парнас	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-evrograd-152328617/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-evrograd-152328617/</a>	65000	150 000 000	2 308
Янино-2	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-yanino2-149408142/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-yanino2-149408142/</a>	126300	405 638 750	3 212
Санкт-Петербург, шоссе Колтушское	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-sanktpeterburg-koltushskoe-shosse-147208513/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-sanktpeterburg-koltushskoe-shosse-147208513/</a>	5000	10 000 000	2 000
Шушары пос.	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-shushary-150892064/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-shushary-150892064/</a>	30000	52 000 000	1 733
Шушары пос., м. Купчино, проезд 3-й Бадаевский	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-shushary-3-y-badaevskiy-proezd-152396732/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-shushary-3-y-badaevskiy-proezd-152396732/</a>	31100	55 000 000	1 768
Среднее				1527

Как видно из представленной таблицы, Средняя удельная цена предложения земельных участков промышленно-складского назначения в Ленинградской области составляет около 1600 руб./кв. м., диапазон цены предложения составляет 615-3212 руб./кв. м.

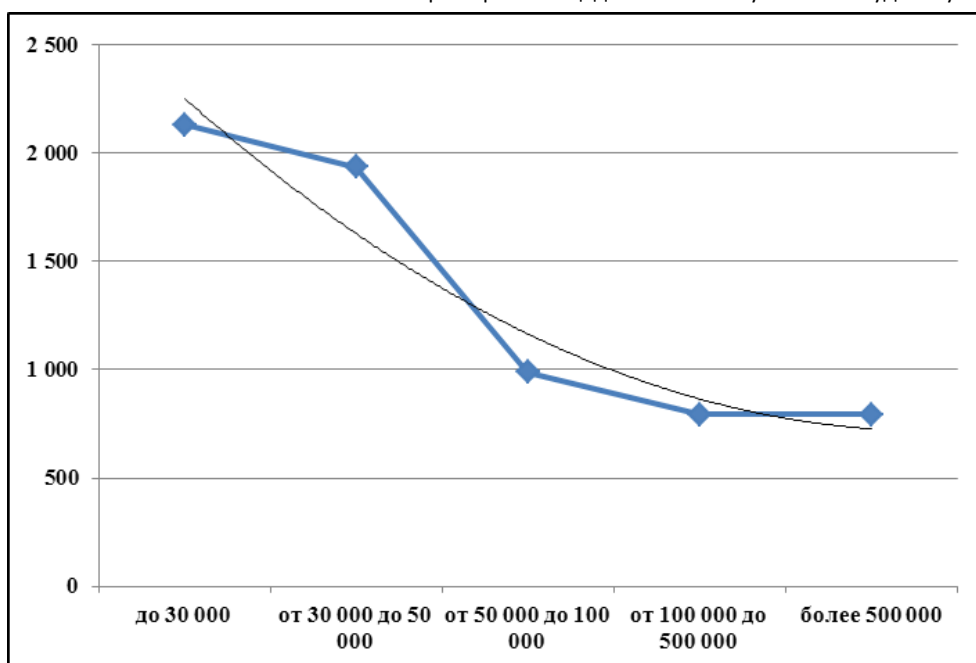
### Ценообразующие факторы на рынке земельных участков промышленного назначения Ленинградской области

Основными ценообразующими факторами на данном рынке являются:

- Площадь земельного участка;
- Расстояние до административного центра;
- Расстояние до основных транспортных магистралей;
- Общая площадь улучшений (для участков с улучшениями);

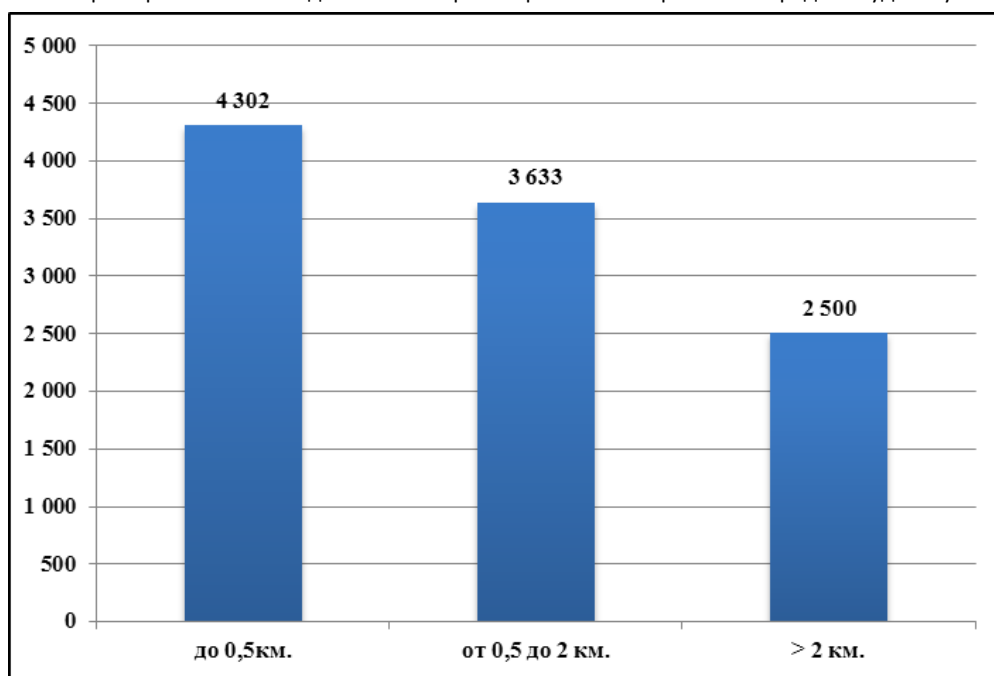
Ниже приведены графики зависимостей средней удельной стоимости земельных участков от ценообразующих факторов, построенные на основе массива данных объявлений Ленинградской области за 2016 год.

Рис. 10 Влияние фактора «Площадь земельного участка» на удельную стоимость объекта



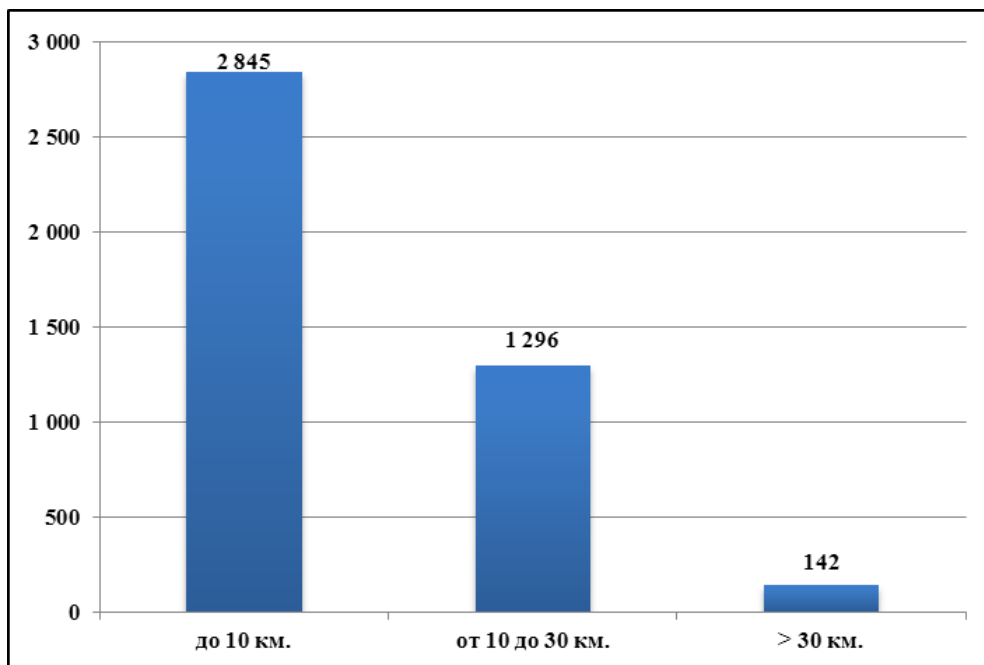
Источник информации: NAI Вестар

Рис. 11 Влияние фактора «Расстояние до основных транспортных магистралей» на среднюю удельную стоимость объектов



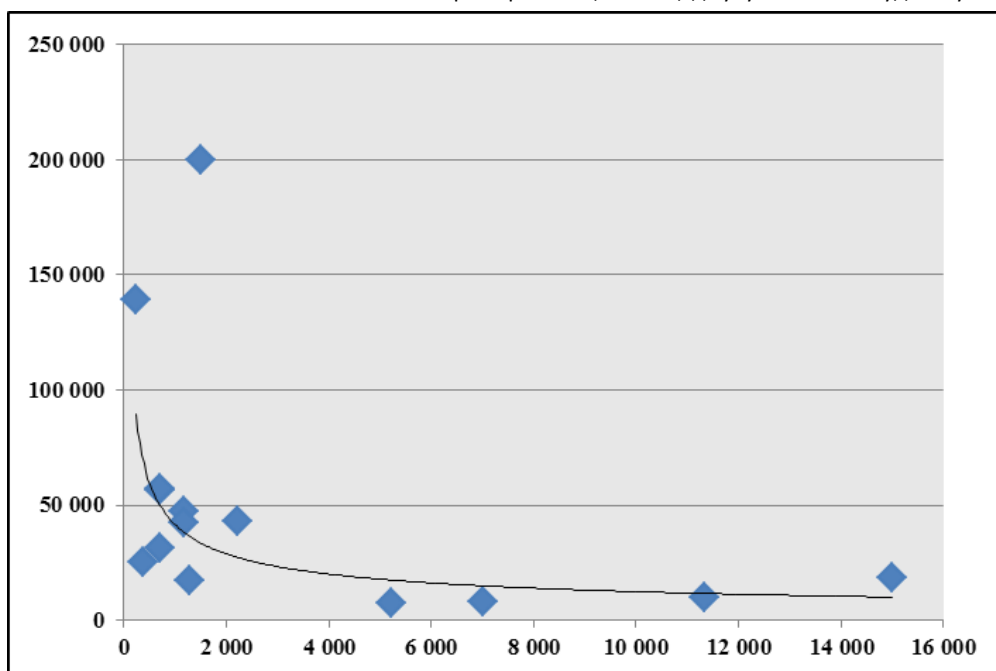
Источник информации: NAI Вестар

Рис. 12 Влияние фактора «Расстояние до административного центра» на среднюю удельную стоимость объекта



Источник информации: NAI Вестар

Рис. 13 Влияние фактора «Общая площадь улучшений» на удельную стоимость объекта



Источник информации: NAI Вестар

### Выводы по итогам обзора рынка земельных участков промышленно-складского назначения Санкт-Петербурга и Ленинградской области

- Основной объем предложения земельных участков промышленного назначения Ленинградской области составляют объекты площадью от 1 до 5 Га, на их долю приходится 35% от общего объема предложения.
- Ввиду нестабильной макроэкономической и политической обстановки спрос на земельные участки промышленно-складского назначения находится на низком уровне, так как проекты в данном сегменте носят долгосрочный характер.
- Средняя удельная цена предложения земельных участков промышленно-складского назначения в Ленинградской области составляет около 1600 руб./кв. м., диапазон цены предложения составляет 615-3212 руб./кв. м.
- Основными ценообразующими факторами земельных участков промышленно-складского назначения являются:

- площадь земельного участка,
- расстояние до административного центра, расстояние до основных транспортных магистралей,
- общая площадь улучшений (для участков с улучшениями).

#### 4.2. ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ЗА 1 КВ. 2017 Г.

##### Общая ситуация на рынке

В 1 квартале 2017 г. на рынке стала заметна тенденция стабилизации экономики.

Курс рубля к доллару составил 56,94 руб., снизившись на 6,1% или 3,72 руб. в сравнении с концом 2016 г.

По итогам 2016 года, Минэкономразвития прогнозирует снижение инфляции до 4,5% по сравнению с показателем второго полугодия 2016 года. Общий объем рынка складской недвижимости за год (по сравнению с 1 кв. 2016 г.) вырос на 12,5%.

За первый квартал текущего года в эксплуатацию введен только один объект – это склад комплектации на территории многофункционального морского перегрузочного комплекса «Бронка».

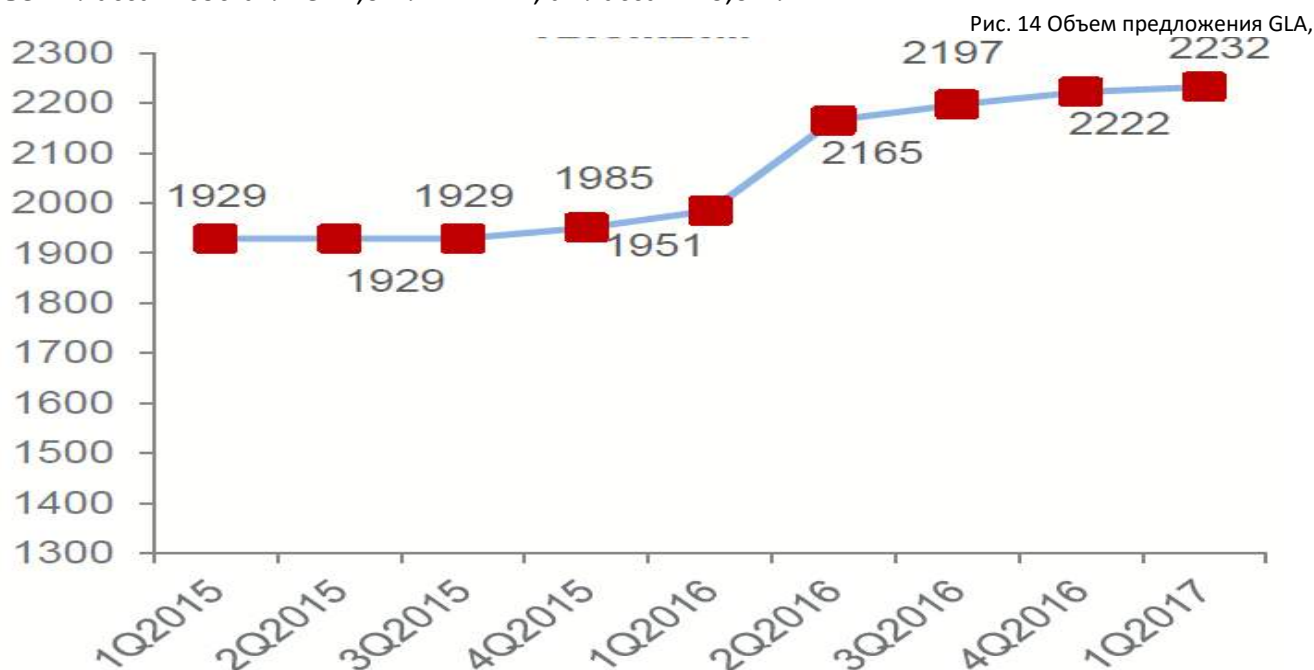
Табл. 14 Свод основных показателей рынка

	А	В
Общий объем складских помещений по итогам 1Q 2017 г., GLA	2 232 тыс. кв. м	
Динамика объема по сравнению с 4Q 2016 г.	+0,45%	
Объем по классам, GLA	1 615 тыс. кв. м	617 тыс. кв. м
Введено в эксплуатацию в 1Q 2017 г., GLA	10 тыс. кв.м.	
Введено по классам, GLA	10 000 кв. м.	0 кв. м.
Динамика ввода по сравнению с 4Q 2016 г.	- 60%	0%
Доля вакантных площадей на конец 1Q 2017 г.	15,7%	14,0%
Динамика вакантных площадей по сравнению с 4Q 2016 г.	+8,2%	-8,5%
Арендные ставки в 1Q 2017 г., руб./кв. м/год (без учета НДС и эксплуатационных расходов)	4 080	3 600
Динамика арендных ставок по сравнению с 4Q 2016 г.	-1%	-1,5%
Обеспеченность складскими помещениями на 1 000 чел. на конец 1Q 2017 г.	423	

Источник информации: NAI Вестар

##### Предложение

В 1 квартале 2017 г. объем складской недвижимости не претерпел сильных изменений и составил более 2,2 млн. кв. м., увеличившись на 0,45% к 4 кварталу 2016 г. На конец первого квартала общий объем класса А составляет 1,6 млн. кв. м., а класса В - 0,6 млн. кв. м.





За 1 квартал 2017 года в эксплуатацию был введен складской комплекс для комплектации груза на территории ММПК «Бронка». Общая площадь помещения составила 10 тыс. кв.м. Увеличение общего объема приходится на долю класса А, увеличивая его до 73% от общего объема складской недвижимости на рынке.

Рис. 15 Объем ввода складских площадей, тыс.



Источник информации: NAI Вестар

### Коммерческие условия

В 1 квартале 2017 года в классе А ставки аренды снизились на 1%, в классе В на 1,5%. Арендные ставки, снизившись, достигли уровня 1 полугодия 2016 года.

Табл. 15 Средние арендные ставки на конец 1 кв. 2017 г.

класс	руб./кв.м./мес	руб./кв.м./год	Динамика, к 4Q2016
А	340	4 080	-1%
В	300	3 600	-1,5%

Источник информации: NAI Вестар

### Спрос

В 1 квартале 2017 года отмечается повышение роста уровня вакантных площадей в регионе. В классе А уровень вакантности не более 16%, что на 8,2% выше предыдущего отчетного периода. В классе В, как и в предыдущих периодах, отмечается спад вакантности складских помещений. За анализируемый период вакантность снизилась на 8,5% к предыдущему периоду, и составила 14%. За первый квартал текущего года было заключено несколько крупных сделок по аренде складских помещений, общей площадью около 18 тыс. кв. м.

Самым крупным из них является аренда 11,1 тыс. кв. м. компанией-дистрибутором алкогольной и безалкогольной продукции в складском комплексе «Уткина Заводь». По данным арендатора, данный складской комплекс был выбран, прежде всего, по критерию соответствия всем требованиям Росалкогольрегулирования.

Табл. 16 Примеры сделок по аренде складов в 1 кв. 2017г.

Название	Арендованная площадь (тыс.кв.м)	Класс	Арендатор
Шушары	3,5	A	н/д
А Плюс Парк Санкт-Петербург-1	3	A	Ревада
Уткина Заводь	11,5	A	н/д

Источник информации: NAI Вестар

### Прогноз развития

К концу 1 квартала 2017 года объем складской недвижимости Санкт-Петербурга составляет 2,23 млн. кв.м. Снижение объемов ввода связано с усилением присутствия на рынке built-to-suit. Соответственно, на рынке оптимизируются условия аренды, стабилизируя уровень вакантности и арендой ставки. Такой принцип выгоден арендодателю, клиенту и, в целом, рынку складской недвижимости.

В 1 квартале 2017 г. ввод в эксплуатацию составил 10 тыс. кв. м. Учитывая это, можно ожидать что прогнозы, представление в предыдущем отчёте, буду оправданы, и общая сумма ввода за 1 полугодие составит около 60 тыс. кв. м. Вводимые помещения будут как спекулятивные, так и built-to-suit. Исходя из возможности данного прогноза, можно ожидать незначительных изменений, как в вакантности, так и в арендных ставках.

В следующем отчетном периоде ожидается ряд крупных сделок, связанных со складскими помещениями. Так, DIY-ритейлер «Петрович» собирается вложить 1,5 млрд. рублей в строительство торгово- складского комплекса, общая площадь которого составит около 15 тыс. кв.м.. По проекту здание будет расположено на Таллиннском шоссе и будет включать торговый и складской комплекс. Компания уже получила разрешение на строительство.

Девелоперы и владельцы складских помещений пытаются найти новые эффективные решения для привлечения большего потока клиентов и подстроиться под текущие потребности производственных компаний.

Например, индустриальный парк «Марьино» совместно с «А Плюс Девелопмент» планируют разработать новый продукт для производственных компаний – создать в индустриальном парке спекулятивный производственный кластер. Будут предлагаться в аренду, с последующим выкупом новые стандартные производственные помещения, отвечающие всем текущим требованиям производственных компаний.

Табл. 17 Движение рынка за 2014-2017 гг.

период	факт/динамика	общий объем, тыс. кв.м	новое предложение, тыс. кв.м		вакантные площади, %		средняя арендная ставка, Р/кв.м/мес		
			А	В	А	В	А	В	
2014	4Q	факт	1 860	117	0	8,7	5,1	5 052	4 332
		динамика	+6,7%	-7%	-100%	+18%	+2%	-1%	-6%
2015	1Q	факт	1 929	68,8	0	9,8	5,6	5 520	4 452
		динамика	+4%	-41%	0%	+13%	+10%	+9,2%	+2,7%
	2Q	факт	1 929	0	0	10,4	5,4	5 340	4 440
		динамика	0%	-100%	0%	+6%	-3%	-3%	-0,1%
	3Q	факт	1 929	0	0	13,2	6,6	4 884	4 236
		динамика	0%	0%	0%	+26,9%	+3%	-8,5%	-4,5%
	4Q	факт	1 951	22,5	0	15,6	10,4	4 968	4 260
		динамика	+1,1%	+100%	0%	+18,1%	+57%	+1,7%	+0,7%
2016	1Q	факт	1 985	87	0	16,2	13	4 560	3 600
		динамика	+1,7%	+286%	0%	+3,8%	+25%	-8%	-15,5%
	2Q	факт	2 165	22	0	12,2	16,5	4 271	3 592
		динамика	+9%	-74%	-100%	-24,6%	+26,9%	-6,3%	-0,2%
	3Q	факт	2 197	32	0	13,1	15,7	4 102	3 748
		динамика	+1,4%	+45%	0%	+7,3%	-5%	-3,8%	+4,3%
	4Q	факт	2 222	25	0	14,6	15,3	4 130	3 653
		динамика	+1,1%	-21%	0%	+11,4%	-2,5%	+1%	-2%
2017	1Q	факт	2 232	10	0	15,8	14	4 080	3 600
		динамика	+0,45%	-60%	0%	+8,2%	-8,5%	-1%	-1,5%

Источник информации: NAI Вестар

### Коммерческие условия на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Оценщиком были проанализированы предложения на рынке продажи складской недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Результаты приведены в таблице ниже.

Табл. 18 Предложения складских помещений на рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области

Расположение	Площадь	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.
Шушары пос., м. Купчино, Московское шоссе, 177А	1400	60 000	60 000
м. Звёздная, Софийская улица	4500	28 000	28 000
Колпино, м. Купчино, Финляндская улица, 35	4000	40 000	40 000
Шушары пос., м. Обухово, Московское шоссе, 177А	5000	42 000	42 000
м. Комендантский проспект, Шуваловский проспект, 32к2Б	10275	270 000 000	26 277

Расположение	Площадь	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.
м. Обводный канал, дорога Нефтяная, 3	10672	350 000 000	32 796
м. Электросила, улица Решетникова, 9	23	400 000	17 391
м. Московские ворота, Московский проспект, 136	70	999 000	14 271
м. Приморская, Наличная улица, 3/21	82	1 099 000	13 402
м. Удельная, Костромской проспект, 46	22	1 200 000	54 545
м. Василеостровская, 2-я Васильевского острова линия, 33	33	1 750 000	53 030
м. Проспект Просвещения, проспект Энгельса, 139/21	41	2 399 000	58 512
м. Площадь Ленина, улица Комсомола, 16	56	3 000 000	53 571
м. Василеостровская, 5-я Васильевского острова линия, 64	224	3 700 000	16 518
м. Новочеркасская, проспект Шаумяна, 2	127	3 850 000	30 315
м. Технологический институт, Измайловский проспект, 11	191	4 000 000	20 942
м. Спасская, Дровяной переулок, 7	140	4 500 000	32 143
м. Площадь Александра Невского, Атаманская улица, 3/6Ж	108	5 400 000	50 000
м. Чёрная речка, набережная Черной речки, 16/11	290	5 600 000	19 310
м. Площадь Александра Невского, Хрустальная улица	418	12 000 000	28 708
м. Кировский завод, улица Трефолева, 2А	210	13 900 000	66 190
м. Кировский завод, улица Трефолева, 2А	243	15 990 000	65 802
м. Василеостровская, проспект Малый Васильевского острова, 57к2	500	20 000 000	40 000
м. Площадь Александра Невского, Хрустальная улица	384	20 000 000	52 083
м. Кировский завод, улица Зайцева	826	35 000 000	42 373
м. Гражданский проспект, улица Руставели	1500	45 000 000	30 000
м. Ломоносовская, Октябрьская набережная, 104	1439	49 700 000	34 538
м. Пионерская, Богатырский проспект	1100	49 900 000	45 364
м. Парнас, Домостроительная улица, 1	1478	68 000 000	46 008
м. Лесная, проспект Маршала Блюхера, 4к9	1721	80 000 000	46 485
Шушары пос., м. Купчино, Московское шоссе, 177А	2000	42 000	42 000
Шушары пос., м. Купчино, Московское шоссе	2000	84 000 000	42 000
м. Обухово, Софийская улица, 54	2400	86 000 000	35 833
м. Фрунзенская, Киевская улица, 5	2818	40 000	40 000
Колпино, м. Купчино, Лагерное шоссе	2200	115 000 000	52 273
м. Площадь Мужества, Волго-Донской проспект	2650	118 000 000	44 528
Шушары пос., м. Купчино, Московское шоссе, 177А	2117	60 000	60 000
м. Комендантский проспект, улица Маршала Новикова	2983	160 000 000	53 637
Шушары пос., м. Купчино, Московское шоссе, 177А	4000	42 000	42 000
Шушары пос., м. Купчино, Московское шоссе, 177А	3417	60 000	60 000
м. Парнас, Домостроительная улица	4000	220 000 000	55 000
м. Старая Деревня, улица 3-я Конная Лахта, 48А	6500	250 000 000	38 462
Шушары пос., м. Купчино, Московское шоссе, 177А	6000	42 000	42 000
м. Звёздная, Софийская улица	9000	28 000	28 000
Шушары пос., м. Купчино, Московское шоссе	6000	252 000 000	42 000
м. Пионерская, Шуваловский проспект, 32	9000	260 000 000	28 889
Колпино, м. Купчино, Финляндская улица, 35	8000	40 000	40 000
Колпино, м. Купчино, Финляндская улица, 35	10000	40 000	40 000
м. Звёздная, Софийская улица	15000	28 000	28 000
Шушары пос., м. Обухово, Московское шоссе, 177А	10000	42 000	42 000
Шушары пос., м. Купчино, Московское шоссе	10000	420 000 000	42 000
Шушары пос., м. Купчино, Московское шоссе, 177А	7819	55 000	55 000
м. Балтийская, набережная Обводного Канала	20000	550 000 000	27 500



Расположение	Площадь	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.
Колпино, м. Купчино, Финляндская улица, 35	14000	40 000	40 000
Шушары пос., м. Обухово, Московское шоссе, 177А	15000	42 000	42 000
Шушары пос., м. Обухово, Московское шоссе, 177А	20000	42 000	42 000
м. Звёздная, Софийская улица	30000	28 000	28 000
Шушары пос., м. Обухово, Московское шоссе, 177А	40000	42 000	42 000
м. Звёздная, Софийская улица	60000	28 000	28 000
Шушары пос., м. Обухово, Московское шоссе, 177А	60000	42 000	42 000
м. Звёздная, Софийская улица	150000	28 000	28 000
Шушары пос., м. Обухово, Московское шоссе, 177А	100000	42 000	42 000
Зеленогорск, м. Старая Деревня, Вокзальная улица, 9а	56	2 400 000	42 857
м. Фрунзенская, набережная Обводного Канала, 123	120	2 400 000	20 000
м. Академическая, Гжатская улица	106	6 708 000	63 283
Санкт-Петербург, Ключевая улица, 13	186,4	7 456 000	40 000
м. Лесная, Литовская улица, 17А	900	54 000 000	60 000
м. Московские ворота, Митрофаньевское шоссе, 36А	2757	59 000 000	21 400
м. Нарвская, улица Калинина	2780	73 000 000	26 259
м. Елизаровская, улица Седова	13882	250 000 000	18 009
м. Старая Деревня, Шуваловский проспект, 32	10275	260 000 000	25 304
м. Площадь Мужества, проспект Маршала Блюхера, 78Б	9700	450 000 000	46 392
<b>Средняя</b>			<b>39 433</b>
<b>Минимум</b>			<b>13 402</b>
<b>Максиму</b>			<b>66 190</b>
<b>Коэффициент вариации</b>			<b>33,41%</b>

### Выводы по итогам обзора рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области

- Средняя удельная цена предложения промышленно-складских помещений в Санкт-Петербурге и Ленинградской области составляет около 39 433 руб./кв. м., диапазон цены предложения составляет 13 402-66190 руб./кв. м.
- Коэффициент вариации выборки – 33,41%, таким образом, выборку можно считать однородной.
- Основными ценообразующими факторами промышленно-складских зданий и помещений являются:
  - класс помещения,
  - площадь
  - расстояние до КАД,
  - расстояние до основных транспортных магистралей.
- Оцениваемый объект недвижимости расположен в одном из самых востребованных направлений, но в тоже время самом обеспеченном данного типа недвижимостью направлении. Учитывая состояние, размера Объекта оценки и востребованность в данном направлении, удельная стоимость объекта оценки будет находиться в нижнем ценовом диапазоне.

## **5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ**

Процесс оценки — логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. В теории оценки существует три общепризнанных подхода: затратный, сравнительный и доходный. Каждый из них реализуется через определенные методы оценки.

Определения подходов к оценке приведены в Федеральном стандарте оценки N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).

### **5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД**

Согласно п. 18, п. 19 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297:

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

*«...19. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки...»*

Затратный подход отличается универсальностью, и применим к любому объекту техники. Ограничивает применение затратного подхода малая доступность для оценщиков экономической и другой информации из сферы производства машин и оборудования. В то же время для оценки специального и специализированного оборудования, опытных и исследовательских установок, уникальных образцов машин, изготовленных по индивидуальным заказам, методы затратного подхода являются единственно возможными.

Согласно п. 24 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611:

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

#### **Методика затратного подхода**

Существуют четыре способа расчета стоимости воспроизводства или замещения:

1. Метод количественного анализа.
2. Поэлементный способ расчета (метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам).
3. Метод сравнительной единицы.
4. Индексный способ.

Метод количественного анализа заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений. Метод количественного анализа наиболее точный, но и наиболее трудоемкий. Для его применения требуются высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет.

Поэлементный способ расчета представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 куб. м кирпичной кладки, 1 кв. м кровельных покрытий и т.п.).

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект - аналог, сходный с оцениваемым по конструкционным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта - аналога (1 куб. м, 1 кв. м и т.п.) умножается на число единиц оцениваемого объекта.

Индексный способ заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки. Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Госкомстатом России и периодически публикуются в печати.

#### **Вывод о применимости затратного подхода в рамках данного отчета**

Оцениваемые объекты недвижимости состоят из зданий, расположенных на собственных земельных участках.

Оценщиком были проанализированы объявления о продаже складских комплексов как в самом Санкт-Петербурге, так и в близлежащих районах Ленинградской области и было найдено достаточное количество объявлений для расчетов в рамках сравнительного подхода. На основании этого Оценщиком принято решения не использовать затратный подход в расчетах.

Земельные участки являются невозпроизводимым ресурсом, а следовательно, невозможно определить затраты на их воспроизводство или замещение. Таким образом, применение затратного подхода в отношении земельных участков, входящих в состав Объекта оценки, невозможно.

#### **5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

Согласно п. 12, п. 13 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.

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

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

#### **Методика сравнительного подхода**

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены

сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

Сравнительный подход предполагает, что ценность объекта определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной ценой стоимости оцениваемой недвижимости может быть цена продажи сходной собственности, зафиксированная рынком.

При применении сравнительного подхода, методом сравнительного анализа продаж, стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В рамках сравнительного подхода расчёты производятся методом сравнений продаж.

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к сопоставимым объектам;
- определение подходящей единицы сравнения;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами с целью поправки их стоимостей по каждому элементу сравнения или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

#### **Вывод о применимости сравнительного подхода в рамках данного отчета**

Проведя анализ вторичного рынка, было выявлено достаточное количество предложений, для проведения расчетов в рамках сравнительного подхода для земельных участков и зданий и строений входящих в состав объекта оценки.

### **5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД**

Согласно п. 15, п. 16 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297

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

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

#### **Методика доходного подхода**

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен руководствоваться положениями ст. 21 ФСО №1. При использовании доходного подхода стоимость объекта оценки определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект в процессе эксплуатации.

Доходный подход реализуется в следующих методах: 1) чистых дисконтированных доходов, 2) прямой капитализации дохода и 3) равноэффективного функционального аналога.

**Метод чистых дисконтированных доходов** может предусматривать использование либо переменного ЧОД по годам срока полезного использования (динамический расчет), либо

постоянного ЧОД, взятого на среднегодовом уровне. Модель динамического расчета построена на суммировании продисконтированных годовых ЧОД за срок полезного использования либо за остающийся срок жизни объекта (машинного комплекса в целом). Модель статического расчета использует формулу суммарной стоимости годового аннуитета.

**Метод прямой капитализации дохода** использует формулу пересчета ЧОД от машинного комплекса в его текущую полную стоимость с помощью коэффициента капитализации, при этом доход от утилизации не учитывается.

**Метод равноэффективного функционального аналога** предполагает подбор функционального аналога (базисного объекта), который может выполнять одинаковые с оцениваемым объектом функции (операции, работы), но в то же время может отличаться от него по конструкции, производительности, сроку службы, качеству продукции (услуг) и другим показателям. Все эти различия, в конечном счете, выражаются в различии рассчитываемых результатов и затрат. Должна быть известна также стоимость (цена) базисного аналога на дату оценки. Термин «равноэффективный аналог» употребляется в том смысле, что издержки потребителя, связанные с приобретением и эксплуатацией объекта за жизненный цикл, для оцениваемого объекта и аналога при равном объеме выполняемой работы одинаковы. Если базисный и оцениваемый объекты привести к сопоставимому виду по производственной мощности и сроку службы, то разница в операционных затратах равна разнице в значении ЧОД. Стоимость оцениваемого объекта равна стоимости базисного объекта плюс совокупный продисконтированный прирост ЧОД (или минус при снижении ЧОД).

#### **Вывод о применимости доходного подхода в рамках данного отчета**

На основании данных Заказчика и изучения рынка недвижимости Оценщик пришел к выводу, что оцениваемое имущество представляет собой складской логистический комплекс, способный приносить стабильный доход.

Проведя анализ рынка аренды, было выявлено достаточное количество предложений, для проведения расчетов в рамках доходного подхода. На основании выявленных аналогов Оценщиком был применен, доходный подход в расчетах.



## 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

### 6.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В соответствии со ст.35 ЗК РФ при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием строение, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник. В случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, строение, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

*Рыночная стоимость земельного участка:*

1. Зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей;
2. Не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности;
3. Изменяется во времени и определяется на конкретную дату;
4. Зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода за определенный период времени при наиболее эффективном использовании (земельной ренты) без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности;
5. Зависит от местоположения и внешних факторов, целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

**Определение стоимости производится в соответствии со следующими методами:**

- Метод сравнения продаж (сравнительный подход);
- Метод распределения (сравнительный подход);
- Метод выделения (сравнительный подход);
- Метод капитализации земельной ренты (доходный подход);
- Метод остатка для земли (доходный подход);
- Метод предполагаемого использования (доходный подход).

Основным законодательным актом, регулирующим земельные отношения в РФ, является Земельный кодекс РФ (Федеральный Закон № 136-ФЗ от 25 октября 2001 г.; Федеральный Закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» №137-ФЗ от 25 октября 2001 г.).

**Оценка земельных участков производится в соответствии с:**

«Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» Минимущества России, № 568-р от 07.03.2002 г.

«Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости прав аренды земельных участков» Минимущества России, № 1102-р от 10.04.2003 г.

Для оценки используются следующие методы:

Табл. 19 Методы оценки земельных участков

№ п/п	Наименование	Описание
1	Метод сравнения продаж	<b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных и незанятых ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков <b>Определение стоимости прав аренды:</b> Аналогично вышеупомянутому
2	Метод выделения	<b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений <b>Определение стоимости прав аренды:</b>

		С учетом вышеупомянутой последовательности.
3	Метод распределения	<p><b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости.</p> <p><b>Определение стоимости прав аренды:</b> С учетом вышеупомянутой последовательности</p>
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	<p><b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации.</p> <p><b>Определение стоимости прав аренды:</b> С учетом вышеупомянутой последовательности Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы</p>
5	Метод остатка	<p><b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений.</p> <p><b>Определение стоимости прав аренды:</b> С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы</p>
6	Метод предполагаемого использования	<p><b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ.</p> <p><b>Определение стоимости прав аренды:</b> С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права</p>

**Вывод:** Целью оценки является определение рыночной стоимости. Оценщик, располагая необходимой информацией для определения рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж, который позволяет получить надежные и достоверные результаты, счел возможным отказаться от всех остальных в пользу метода сравнения продаж, как наиболее адекватно отражающего на дату оценки конъюнктуру рынка и мотивацию его типичных участников.

#### Подбор объектов-аналогов

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв. м общей площади.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых поправок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения (ценообразующие параметры):

- Дата предложения (дата размещение оферты);
- Тип объекта;
- Передаваемые имущественные права;
- Условия финансирования;
- Местоположение;
- Площадь;
- Наличие подведенных коммуникаций;
- Прочие ценообразующие параметры.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных земельных участков, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов сравнительным методом основывался на ценах предложения с учетом поправок.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании баз данных размещенных в сети Internet.

### Расчет земельного участка

В состав объекта оценки входит земельный участок общей площадью 12 476 кв. м, земли населенных пунктов, кадастровый номер 77:07:0015006:2, адресные ориентиры: г. Санкт-Петербург, поселок Шушары, Московское шоссе, дом 177, лит. А. Земельные участки находятся в пользовании ООО «АКМ Лоджистикс» на праве аренды.

Стоимость земельного участка рассчитывается по следующей формуле:

$$V = S \times V_{\text{скорр}}$$

где:

$V$  – рыночная стоимость 1 кв. м земельного участка;

$S$  – площадь земельного участка (кв. м);

$V_{\text{скорр}}$  – скорректированная стоимость 1 кв. м земельного участка.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет-сайтов и т.п.).

При определении рыночной стоимости земельных участков, была проанализирована ценовая информация по предложениям продажи земельных участков, расположенных в г. Москвы.

В результате исследования рынка было отобрано 3 предложения по земельным участкам, с датой предложения близкой к дате оценки, которые расценены как достаточно показательные для определения рыночной стоимости объекта оценки. Все объекты-аналоги расположены в г. Москве и в достаточной мере отражают реальную стоимость земельных участков. В качестве единицы сравнения была выбрана цена 1 кв. м. земли. Полное описание объектов-аналогов представлено в приложении к данному Отчету.

Перечень и характеристики объектов-аналогов представлен в таблице Табл. 20

Табл. 20 Характеристики объектов-аналогов земельных участков.

Наименование показателя	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание	Продажа земельного участка промышленного назначения на Софийской ул. В районе пересечения Софийской ул. и Колпинского ш. (пос. Шушары, территория предприятия "Детскосельское", уч. 36) Площадь - 99 991 кв.м. Функциональная зона - ТПД 1-3 (подзона размещения объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности). Получены ТУ на эл. мощность из расчёта 150 КВт/Га. Ведётся проектирование ТП 10 МВт. Участок - в собственности. Прямая продажа.	Участок между СПАД М-11 и Петербургским шоссе, напротив Экспофорум.  Зона ТУ - возможно размещение:  Объекты придорожного сервиса. Размещение объектов транспорта (автозаправочные и газонаполнительные станции). Размещение объектов транспорта (предприятия автосервиса). Стоянки и т.д.	Земельный участок площадью 7000 кв.м, расположен по адресу: ЛО, Всеволожский район, пос. Мурино, в 5-ти км от КАД, без капитальных сооружений. Функциональная зона П - зона объектов производственного назначения (III –V класса вредности), транспортно-логистического, складского назначения с инженерной инфраструктурой. Подъездные пути. Расположен в 2-х км от Токсовского шоссе (промзона МУРИНО). Производственная зона развита, застроена.
Функциональное использование	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность
Категория	Земли поселений (земли населенных пунктов)	Земли поселений (земли населенных пунктов)	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Разрешенное использование (по документу)	Для размещения зданий, строений, сооружений, используемых для производства, хранения и		

	первичной переработки сельскохозяйственной продукции		
Условия финансирования	Собственность	Собственные	Собственные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Местоположение	г. Санкт-Петербург	г. Санкт-Петербург	г. Санкт-Петербург
Местоположение	пос. Шушары, территория предприятия "Детскоесельское", уч. 3	Санкт-Петербург, посёлок Шушары, Шушарская дорога, участок 5	Ленинградская область, Всеволожский район
Кадастровый номер земельного участка	78:42:0018326:6		
Кадастровая стоимость, руб.	648 941,59		
Кадастровая стоимость, руб./кв.м.	6,49	0,00	0,00
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	<b>99 991</b>	<b>53 919</b>	<b>7 000</b>
Коммуникации, в т.ч.:			
- электроснабжение	На участке	На участке	На участке
- водоснабжение	По границе	По границе	По границе
- газоснабжение	По границе	По границе	По границе
Наличие собственных ж/д путей	Нет	Нет	Нет
Строения на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>220 000 000</b>	<b>129 405 600</b>	<b>18 000 000</b>
Дата предложения	Актуальны на дату оценки	Актуальны на дату оценки	Актуальны на дату оценки
Источник информации	<a href="https://spb.cian.ru/sale/suburban/152226953/">https://spb.cian.ru/sale/suburban/152226953/</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_6.38_ga_promnaznacheniya_917696551?writing">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_6.38_ga_promnaznacheniya_917696551?writing</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot._promnaznacheniya_763606365">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot._promnaznacheniya_763606365</a>
Контакт	+7 950 029-59-47	8 911 925-23-29 МА	8 911 215-03-73 Валентина

В результате анализа установлено, что предоставляемая ценовая информация о продаже земельных участков имеет различные значения. Данное различие в цене зависит от разных факторов, которые рассмотрены Оценщиком ниже.

Оценщиком при расчетах учтены следующие виды корректировок.

1. Корректировка на состав передаваемых прав

Все объекты аналоги предлагаются на праве собственности, корректировка не требуется.

2. Условия финансирования.

В процессе проверки информации установлено, что все объекты-аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства, корректировка не требуется.

3. Условия продажи.

По всем объектам аналогам заключение договоров купли-продажи предполагается без рассрочки платежа, корректировка не требуется.

4. Дата предложения.

Даты предложения на продажу объектов-аналогов актуальны на дату проведения оценки. Корректировки не требуются.

5. Местоположение.

Корректировка отражает степень инвестиционной привлекательность земли для дальнейшего коммерческого освоения в соответствии с разрешенным использованием. Надо учитывать, что для земельных участков промышленного назначения фактор локального расположения не является определяющим. В то же время все аналоги земельных участков расположены на небольшом отдалении от КАД (от 4 до 8 км) недалеко от крупных транспортных магистралей. Исходя из данной информации и для целей настоящей оценки, корректировки не требуется.

6. Целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок.

При выборе объектов сравнения следует отказаться от тех, которые после продажи будут использоваться не так, как объект оценки. К тому же, надо учитывать, что для земельных участков промышленного назначения фактор установленной категории не является определяющим, если

они хотя бы граничат с населенным пунктом. Учитывая ранее описанный принцип подбора объектов-аналогов – все аналоги относятся к землям населенных пунктов и производственному назначению, корректировка по данному элементу сравнения не требуется.

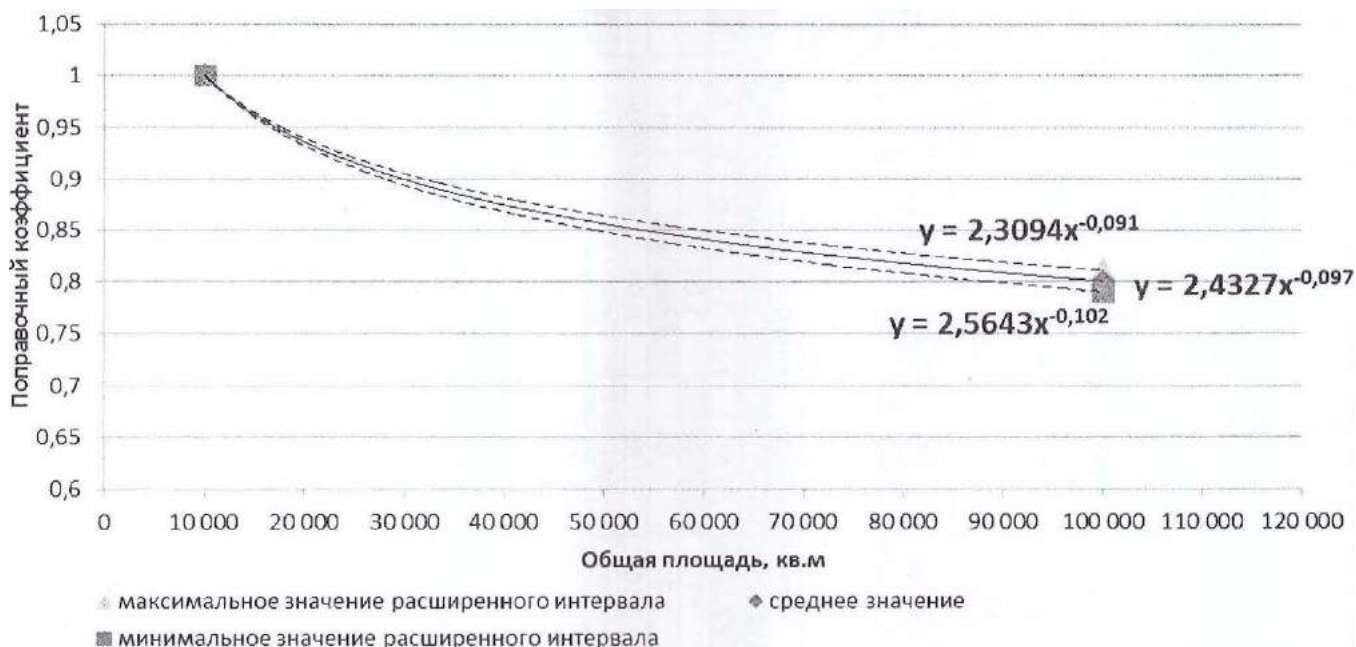
**б. Площадь земельного участка.**

Как правило, цена продажи 1 кв.м земельного участка с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Таким образом, к стоимости 1 кв.м объектов (земельных участков) необходимо ввести поправку на площадь.

Размер поправки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка приведенном в «Справочнике оценщика недвижимости-2016» под ред. Лейфера Л.А. том. III, стр. 178.

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже

Рис. 16 Зависимость удельной цены от площади земельного участка индустриальную застройку. Доверительный интервал



Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016» под ред. Лейфера Л.А. том. III, стр. 178.

Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 2,4327 \times S^{-0,097},$$

где

$K_s$  – коэффициент поправки;

$S$  – площадь земельного участка, кв.м

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_n = (C_{00} / C_{0A} - 1) \times 100\%,$$

где

$K_n$  – размер поправки на общую площадь;

$C_{00}$  – расчетное значение коэффициента поправки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

$C_{0A}$  – расчетное значение коэффициента поправки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Расчет поправки на площадь для оцениваемого земельного участка, представлен таблице ниже



Табл. 21 Расчет поправки на площадь для оцениваемого земельного участка

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь земельного участка, кв. м	104 076,0	99 991,0	53 919,0	7 000,0
Относительная расчетная рыночная стоимость	0,7932	0,7963	0,8455	1,0307
<b>Поправка на площадь</b>		<b>-0,4%</b>	<b>-6,2%</b>	<b>-23,0%</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

#### 6. Физические характеристики.

В данном элементе сравнения рассматриваются отличия в рельефе, площади, конфигурации земельных участков. Корректировки не вводятся, так как рассматриваемые земельные участки находятся в практически равных условиях по вышеуказанному элементу сравнения.

#### 7. Инфраструктура.

В данном элементе сравнения рассматриваются наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п. Корректировки не вводятся, так как рассматриваемые земельные участки находятся в практически равных условиях по вышеуказанному элементу сравнения.

#### 8. Разница между ценой предложения и стоимостью продаж.

Все отобранные аналоги взяты с рынка предложений на продажу, поэтому необходимо ввести корректировку на уторгование. Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке коммерческой недвижимости, которые, как правило, происходят по более низким ценам. На основании результатов исследования, проведенного под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича, опубликованных в «Сборнике рыночных корректировок» (СРК-2017, 2017 г., стр. 100). Согласно данному исследованию, средняя скидка на уторговывание для земельных участков, расположенных в г. Санкт-Петербург, находится в диапазоне 8-13%.

По данным, профессиональных участников рынка недвижимости («Knight Frank», www.knightfrank.ru, тел: 981-00-00; «Colliers International», www.colliers.ru, тел: 258-51-51; «Миэль», www.miel.ru, тел: 777-33-77) полученным Оценщиком в ходе обзвона объявлений о продаже объектов недвижимости в городе Санкт-Петербург, диапазон данной скидки составляет 15-20%. Учитывая текущее экономическое и техническое состояние Оценщиком принято решение использовать максимальное значение диапазона корректировки на уторговывание в размере 20%.

В таблицах ниже приведены итоговые значения поправочных коэффициентов и расчет рыночной стоимости 1 кв. м земельных участков.

#### 9. Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где}$$

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Табл. 22 Расчет рыночной стоимости земельного участка

Наименование показателя	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб./кв.м.	2 200	2 400	2 571
Поправка на передаваемые права	0,0%	0,0%	0,0%
Поправка на условия финансирования	0,0%	0,0%	0,0%
Поправка на торг	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Поправка на назначение ЗУ	0,0%	0,0%	0,0%
Поправка на местоположение	0,0%	0,0%	0,0%
Поправка на наличие коммуникаций	0,0%	0,0%	0,0%
Поправка на наличие собственных ж/д путей	0,0%	0,0%	0,0%

Наименование показателя	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Поправка на площадь	-0,4%	-6,2%	-23,0%
Итоговая поправка	-20,3%	-25,0%	-38,4%
<b>Цена после внесения поправок, руб./кв. м</b>	<b>1 753</b>	<b>1 800</b>	<b>1 584</b>
Общая валовая коррекция	2	2	2
Весовой коэффициент	0,333	0,333	0,333
Стоимость объекта аналога с учетом веса	583,75	599,40	527,47
<b>Средняя стоимость земельного участка, руб./кв. м</b>		<b>1 710,62</b>	
Рыночная стоимость земельного участка руб./кв. м		1 711	
Площадь земельного участка, кв. м		104 076,0	
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб.</b>		<b>178 074 036</b>	

Источник информации: расчеты Оценщика

### Проверка однородности выборки

Для проверки однородности выборки определим коэффициент вариации для скорректированных стоимостей аналогов по формуле:

$$V = \frac{\sqrt{\frac{1}{k-1} \cdot \sum_{i=1}^k (C_i - \bar{C})^2}}{\bar{C}} \cdot 100\%$$

где

V — коэффициент вариации, %;

C<sub>i</sub> — результат определения цены i-го аналога;

C — среднее значение результатов;

k — количество использованных в процессе аналогов.

Значение коэффициента вариации составляет 6,63%.

В теории статистики, если «коэффициент вариации» меньше 0,33, то принято считать выборку однородной и полученный результат корректным. Совокупности, имеющие коэффициент вариации больше 33%, принято считать неоднородными (Т.В. Чернова «Экономическая статистика» Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 1999 г.).

**Вывод.** Рыночная стоимость двух земельных участков общей площадью 104 046 кв. м., расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Шушары, Московское шоссе, дом 177, лит. А, определенная методами сравнительного подхода по состоянию на "10" мая 2017 г. составляет **178 074 036 (Сто семьдесят восемь миллионов семьдесят четыре тысячи тридцать шесть) рублей.**

### 6.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества был использован метод сравнения продаж. Данная методология предполагает следующую последовательность проведения оценки:

- Изучение рынка и выбор предложений на продажу объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. Отбор аналогов ведется по нескольким наиболее важным параметрам, влияющих на их стоимость;
- Корректировка цен предложения по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями с объектом оценки;
- Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта путем согласования скорректированных результатов.

#### Обоснование выбора объектов-аналогов

Объекты оценки представляют собой здания производственного, складского назначения, размещенные на земельных участках производственного назначения. Объекты оценки размещаются в границах производственной застройки.

В качестве принятой всеми участниками рынка единицы сравнения нежилых помещений выступает стоимость 1 кв. м. площади. К элементам сравнения относятся те характеристики

зданий, помещений и проводимых с ними сделок, которые оказывают наиболее существенное влияние на изменение их стоимости.

Ниже в таблице показаны наиболее близкие к оцениваемым объектам аналоги. Часть информации, не содержащаяся в объявлениях (например, года постройки) уточнялась путем телефонных переговоров с представителями продавцов.

Табл. 23 Характеристика объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Имущественные права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Аренда
Имущественные права на улучшения земельного участка (здания и сооружения)	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Адрес	Санкт-Петербург, поселок Шушары, Московское шоссе, Дом 177, литер А	г. Санкт-Петербург, пос. Шушары	г. Санкт-Петербург, м. Ладомжская, Косыгина пр-кт, 33к1	Санкт-Петербург, район Красногвардейский, просп. Маршала Блюхера, 78Б	Санкт-Петербург, район Красногвардейский, просп. Маршала Блюхера, 78Б
Местоположение	Промышленная	Промышленная	Промышленная	Промышленная	Промышленная
Удобство подъездных путей	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Кадастровый номер земельного участка	8:42:1511001:1098	н/д	н/д	н/д	н/д
<b>Площадь земельного участка (ЗУ), кв. м</b>	<b>104 076,0</b>	<b>12 000,0</b>	<b>20 000,0</b>	<b>14 928,0</b>	<b>10 000,0</b>
Материал стен	Сэндвич панель	Сэндвич панель	Сэндвич панель	Сэндвич панель	Сэндвич панель
Год постройки	2008	Нет данных	Нет данных	2015	Нет данных
Физическое состояние конструктивных элементов	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Состояние помещений	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие собственных ж/д путей	нет	Нет	Нет	Нет	есть
Наличие дополнительно оборудование / улучшения	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Величина выделенной электрической мощности, кВт	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
<b>Общая площадь, кв. м</b>	<b>63 744,1</b>	<b>10 000,0</b>	<b>12 000,0</b>	<b>9 114,0</b>	<b>9 700,0</b>
<b>Общая цена предложения (земля и строения), руб. с НДС</b>	<b>-</b>	<b>420 000 000</b>	<b>500 000 000</b>	<b>440 000 000</b>	<b>450 000 000</b>
<b>Цена предложения за 1 кв.м. (руб.)</b>	<b>-</b>	<b>42 000</b>	<b>41 667</b>	<b>48 277</b>	<b>46 392</b>
Дата предложения	-	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	Документы заказчика/осмотр объекта оценщиком	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/153988445/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/153988445/</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoy_kompleks_12000_kv._m_835786361">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoy_kompleks_12000_kv._m_835786361</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-ppno-skladskoy_kompleks_u_kad_9100_m_924100575">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-ppno-skladskoy_kompleks_u_kad_9100_m_924100575</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/156144079/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/156144079/</a>
Контакт	-	8 963 241-58-56	8 930 173-00-83	8 921 904-32-77	8 981 870-10-45

Подтверждающая информация приведена в Приложении к настоящему отчету.

## Обоснование вносимых корректировок

### 5. *Корректировка на условия сделки купли-продажи.*

В предположении, что финансовые условия сделки будут типичными, данная корректировка подразумевает скидку на торг. Поправки определялись с использованием справочных таблиц значений корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в разных городах РФ на основании «Сборник рыночных корректировок» (СРК-2017, 2016 г., стр. 100). Согласно данному источнику диапазон данных поправок составляет 10-14%

Согласно данным от профессиональных участников рынка недвижимости («Knight Frank», [www.knightfrank.ru](http://www.knightfrank.ru), тел: 981-00-00; «Colliers International», [www.colliers.ru](http://www.colliers.ru), тел: 258-51-51; «Миэль», [www.miel.ru](http://www.miel.ru), тел: 777-33-77) полученных Оценщиком в ходе телефонных переговоров с указанными специалистами, диапазон нданной скидки составляет 15-20%. Таким образом, учитывая местоположение, физическое состояние участка, а также текущее состояние, экономическое Оценщиком, принято решение использовать на уровне максимально значения – 20%.

### Корректировка на изменение цен во времени (в период между датами сделок и датой оценки)

В процессе проведения оценочного исследования цены объектов-аналогов были уточнены с представителями собственников. Поскольку цены предложений аналогов актуальны на дату оценки, корректировка по данному фактору сравнения не вносилась.

### 6. *Анализ состава передаваемых прав*

Земельный участок, входящий в состав объекта-аналога №4 предлагается на праве аренды, в тоже время все остальные аналоги и сам объект оценки имеют в своем составе земельные участки на праве собственности. Введем корректировку на основании данных из «Сборника рыночных корректировок» под ред. Яскевича Е.Е. (СРК-2017, 2017г. стр. 53) Согласно данному изданию, соотношение стоимости прав долгосрочной аренды /стоимость прав собственности для ЗУ находящихся на окраинах г. Санкт-Петербург, составляет 0,955. Учитывая в данном случае, что производится «обратный» расчет – от объекта оценки к аналогам – знак корректировки в расчетной таблице будет иметь обратную величину.

Для зданий анализ влияния данного элемента сравнения не проводился, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

### 7. *Анализ условий финансирования предполагаемой сделки*

Анализ влияния данного элемента сравнения на стоимость в рамках настоящего Отчета не проводился, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

### 8. *Корректировка на площадь земельного участка*

В качестве объектов-аналогов подобраны объекты с различной долей площади земельного участка в составе комплекса.

Для корректировки по данному параметру, Оценщик из стоимости предложения объекта-аналога, вычитал стоимость земельного участка, рассчитанного по формуле:

$$P_{3y} = S_{3y} * C_{3y}$$

где:

$S_{3y}$  – площадь ЗУ объекта аналога.

$C_{3y}$  – стоимость 1 кв. м земельного участка, руб. (расчет стоимости земельного участка приведен в разделе «Расчет рыночной стоимости земельного участка» на стр. 44), откорректированная на масштаб по принципам, приведенными в том же разделе.



Табл. 24 Расчет поправки на масштаб для земельного участка

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь земельного участка, кв. м	104 076,0	12 000,0	20 000,0	14 928,0	10 000,0
Относительная расчетная рыночная стоимость	0,6465	0,7921	0,7549	0,7760	0,8058
<b>Поправка на площадь (округленно)</b>	-	<b>-18,4%</b>	<b>-14,4%</b>	<b>-16,7%</b>	<b>-19,8%</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

Учитывая в данном случае, что производится «обратный» расчет – от объекта оценки к аналогам – знак корректировки в расчетной таблице будет иметь обратную величину, т.е. если аналоги по площади меньше оцениваемого участка, поправки должны увеличить долю стоимость земли в цене аналога и наоборот.

#### 9. Анализ характеристик местоположения объекта

Объект оценки и все объекты аналоги расположены в пределах 4-5 км от КАД, в непосредственной близости от крупных транспортных магистралей и в районах крупных промышленных предприятий. По мнению Оценщика для целей настоящего отчета, корректировка не требуется.

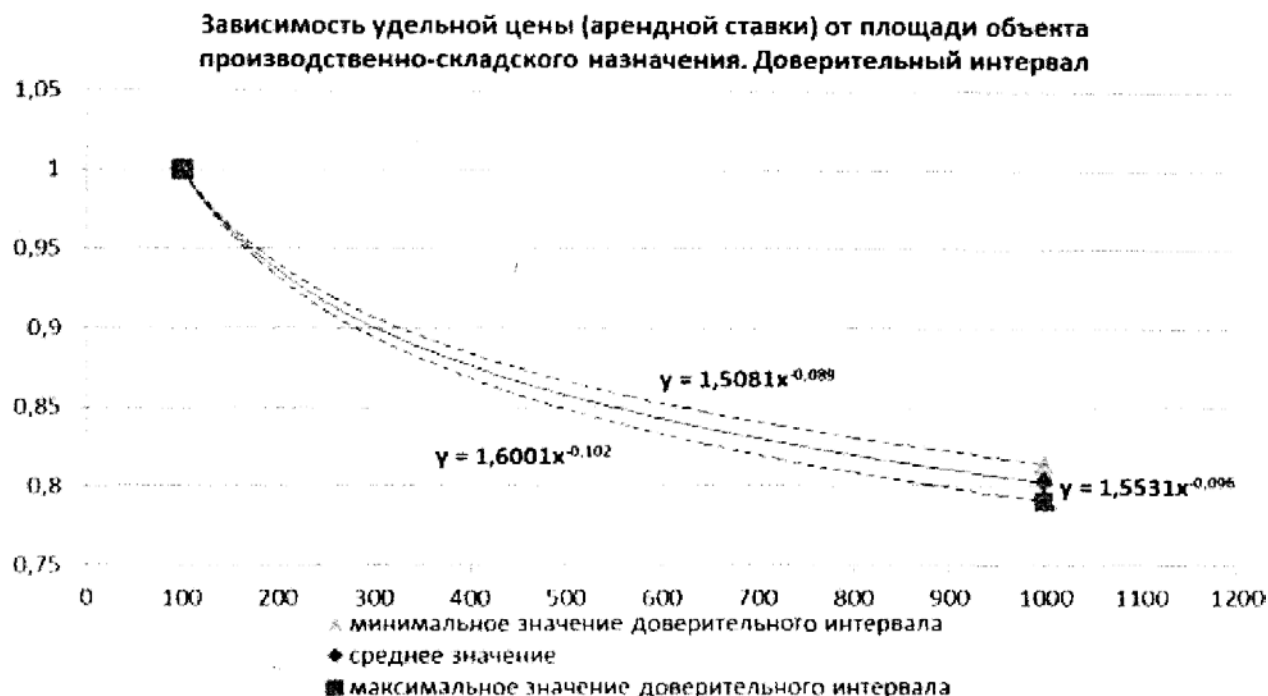
#### 10. Анализ физических характеристик объекта

- Корректировка на общую площадь

Учитывая тот факт, что объекты аналоги имеют площадь помещения от 9 114 до 12 000 кв.м. необходимо внести поправку на различие в площади.

Размер поправки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка приведенном в «Справочнике оценщика недвижимости-2016» под ред. Лейфера Л.А. том. I, часть 1, стр. 157.

Рис. 17 Зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения



Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,5531 \times S^{-0,096},$$

где

$K_s$  – коэффициент поправки;

$S$  – площадь земельного участка, кв.м

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_n = (C_{00} / C_{a0} - 1) \times 100\%,$$

где

- К<sub>п</sub> – размер поправки на общую площадь;
- С<sub>оо</sub> – значение коэффициента для объекта оценки;
- С<sub>оа</sub> – значение коэффициента для объекта-аналога.

Табл. 25 Расчёт поправок на площадь

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв. м	63 744,10	10 000,00	12 000,00	9 114,00	9 700,00
Относительная расчетная рыночная стоимость	0,5370	0,6415	0,6304	0,6472	0,6434
<b>Поправка на общую площадь</b>	-	<b>-16,29%</b>	<b>-14,82%</b>	<b>-17,03%</b>	<b>-16,54%</b>

Источник информации: Расчеты оценщика.

- Корректировка на наличие железнодорожной ветки.

Ни объекты-аналоги, ни Объект оценки, собственных железнодорожных веток не имеют. Корректировку не вводим.

- Корректировка на конструктивные особенности зданий.

Данная корректировка отражает ценовую разницу в сделках исходя из конструктивных отличий в объекте оценки и аналога. Объект оценки и все объекты аналоги имеют идентичные конструктивы. Все они построены с применением современных материалов, типа сэндвич панелей. На основании данной информации, корректировка не вводится.

- Корректировка на внутреннее состояние

Объекты оценки, как и объекты-аналоги имеют сопоставимое внутреннее состояние. Корректировку по данному параметру для данных аналога не вводим.

- Корректировка на назначение объектов

Объекты оценки, как и объекты-аналоги имеют производственно-складское назначение. Корректировку по данному параметру для данных аналога не вводим.

- Корректировка на наличие ограждений

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют огороженную территорию, с установленным пропускным режимом. Корректировка по данному параметру не вводится.

#### Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где}$$

К - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах

#### Определение стоимости объектов оценки

В следующих таблицах приведены расчеты усредненных удельных стоимостей объектов недвижимости различных назначений в соответствии с описанным выше алгоритмом.

#### Расчет стоимости объекта недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода.

Табл. 26 Расчет удельной стоимости объекта оценки сравнительным подходом						
Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4		
Общая цена предложения, без НДС	[руб.] 355 932 203	423 728 814	372 881 356	381 355 932		
Поправка на торг	[-20,0%] %	-20,0%	-20,0%	-20,0%		
Цена после внесения поправки на торг	[руб.] 284 745 762	338 983 051	298 305 085	305 084 746		
Рыночная стоимость земли	[руб.] 1 777	1 777	1 777	1 777		
Поправка на площадь	[-18,4%] %	14,4%	16,7%	19,8%		
Рыночная стоимость земли, с учётом поправки на площадь	[руб.] 2 026	1 957	1 997	2 050		
Поправка на передаваемые права	[-0,0%] %	0,0%	0,0%	5,0%		
Цена после внесения поправки на передаваемые права	[руб.] 2 026	1 957	1 997	2 153		
<b>Вклад стоимости земельного участка в общую цену предложения</b>	[руб.] 24 312 000	39 140 000	29 811 216	21 530 000		
Стоимость строений с учетом скидки на торг, за вычетом стоимости ЗУ	[руб.] 260 433 762	299 843 051	268 493 869	283 554 746		
<b>Удельная стоимость строений за вычетом стоимости ЗУ</b>	[руб./кв. м] 26 043	24 987	29 459	29 232		
Поправка на общую площадь	[-16,29%] %	-14,82%	-17,03%	-16,54%		
Цена после внесения поправки на общую площадь	[руб.] 21 801	21 284	24 442	24 397		
Поправка на условия финансирования	[-0%] %	0%	0%	0%		
Цена после внесения поправки на условия финансирования	[руб.] 21 801	21 284	24 442	24 397		
Поправка на местоположение	[-0%] %	0%	0%	0%		
Цена после внесения поправки на местоположение	[руб.] 21 801	21 284	24 442	24 397		
наличие ж/д ветки	[-0,0%] %	0,0%	0,0%	0,0%		
Цена после внесения поправки на наличие ж/д ветки	[руб.] 21 801	21 284	24 442	24 397		
Поправка на дату предложения	[-0,0%] %	0,0%	0,0%	0,0%		
Цена после внесения поправки на дату предложения	[руб.] 21 801	21 284	24 442	24 397		
Поправка на назначение	[-0%] %	0%	0%	0%		
Цена после внесения поправки на назначение	[руб.] 21 801	21 284	24 442	24 397		
Поправка на наличие оградений	[-0%] %	0%	0%	0%		
Цена после внесения поправки на наличие оградений	[руб.] 21 801	21 284	24 442	24 397		
Поправка на состояние помещений	[-0,00%] %	0,00%	0%	0%		
Цена после внесения поправки на состояние помещений	[руб.] 21 801	21 284	24 442	24 397		
<b>Цена всего комплекса, после внесения поправок (С)</b>	[руб.] 21 801	21 284	24 442	24 397		
Общая валовая коррекция	-	3	3	4		
Весовой коэффициент	-	0,256	0,256	0,231		
Стоимость производственно-складских помещений объекта аналога с учетом веса помещений, руб./кв. м	[руб./кв. м] 5 583	5 451	6 255	5 635		
Среднее значение стоимости производственно-складских помещений, руб./кв. м		22 925				
Общая площадь улучшений, кв. м		63 744,10				
<b>Рыночная стоимость производственно-складских помещений, руб. Без НДС.</b>		1 461 333 493				

Источник информации: Расчеты оценщика.

### Проверка однородности выборки

Для проверки однородности выборки определим коэффициент вариации по формуле приведенной на странице 46.

Значение коэффициента вариации составляет 7,35%.

### Итоговый расчет стоимости в рамках сравнительного подхода

Расчет стоимостей каждого из объектов в рамках сравнительного подхода показан в следующей таблице.

Табл. 27 Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода

литера	Наименование	S, кв.м	Удельная стоимость, руб. кв. м.	Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб.
А	Корпус №1	63442,80	22 925	1 454 426 190
Б	Здание энергокомплекса	301,30	22 925	6 907 303
	<b>Итого по строениям</b>	<b>63 744,10</b>		<b>1 461 333 493</b>
	Земельные участки	104 076,00	1 711	178 074 036
	<b>Итого весь комплекс</b>			<b>1 639 407 529</b>

Источник информации: Расчеты оценщика.

### Вывод.

Стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Шушары, Московское шоссе, дом 177, лит. А, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на "10" мая 2017 г., без учета НДС составляет:

**1 639 407 529 руб.**

**(Один миллиард шестьсот тридцать девять миллионов четыреста семь тысяч пятьсот двадцать девять)**

## 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов, иными словами, стоимость объекта недвижимости определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемым объектом оценки.

Преимущество доходного подхода по сравнению с затратным и сравнительным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости учитывается, как основной ценообразующий фактор. Основным недостатком доходного подхода является то, что он в отличие от двух других подходов основан на прогнозных данных.

В рамках доходного подхода при оценке недвижимости применяют два основных метода: метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

Прямая капитализация переводит величину годового дохода в стоимость объекта недвижимости одним арифметическим действием:

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{R},$$

где:

**C** – рыночная стоимость,

ЧОД – чистый операционный доход,

**R** – R-ставка капитализации.

Метод прямой капитализации используется тогда, когда прогнозируется, что доход от использования недвижимости будет оставаться стабильным, то есть не будет изменяться с течением времени. В случае если прогнозируется будущее изменение дохода (на протяжении анализируемого периода), используется метод дисконтированных денежных потоков.

Метод дисконтированных денежных потоков также как и метод прямой капитализации, переводит будущие потоки доходов и расходов от объекта в их текущую стоимость. Однако при использовании этого метода делается прогноз доходов и расходов (с учетом их изменения) для каждого года прогнозного периода. Метод дисконтированных денежных потоков применим к денежным потокам любого вида и является универсальным. Текущая стоимость будущих выгод от владения недвижимостью определяется на основании следующей формулы:

$$PV = \sum_{t=1}^T \frac{C_t}{(1 + k_d)^t} + \frac{C_{T+1} \div k_T}{(1 + k_d)^T},$$

где

**PV** – рыночная стоимость,

**C<sub>t</sub>** – денежный поток в прогнозный период,

**C<sub>T+1</sub>** – денежный поток в постпрогнозный период,

**k<sub>d</sub>** – ставка дисконтирования,

**k<sub>T</sub>** – ставка капитализации.

Таким образом, основой оценки объекта методом дисконтированных денежных потоков является прогноз функционирования объекта в течение определенного периода, что означает определение таких основных показателей, как срок прогноза, доходные и расходные характеристики и ставки дисконтирования и капитализации.



Учитывая особенности объекта оценки (объект оценки не нуждается в дополнительных вложениях, может генерировать постоянный по величине, доход), для определения рыночной стоимости объекта оценки будет использоваться метод прямой капитализации, по следующему алгоритму:

Составление прогноза будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения и на основе полученных данных определение потенциального валового дохода (ПВД).

ПВД - представляет собой максимальный доход, который способен приносить объект оценки, при 100-% загрузке площадей без учёта всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта, установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = A_{\text{СТ}} \times S,$$

$A_{\text{СТ}}$  – средняя ставка аренды Объекта оценки,

$S$  – площадь Объекта оценки.

Определение на основе анализа рынка потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы, расчёт действительного валового дохода (ДВД).

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

Степень незанятости объекта доходной недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Отношение сданных в аренду площадей к общей площади, подлежащей сдаче в аренду, называется коэффициентом загрузки. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения коэффициента загрузки.

Коэффициента недоиспользования выражает долю ПВД, теряемого в результате невозможности 100%-ной сдачи в аренду всех предназначенных для этого площадей конкретного объекта недвижимости. Отсюда, возникает необходимость скорректировать ПВД на коэффициент загрузки площадей ( $K_3$ ), который определяется следующим образом:

$$K_3 = 1 - K_{\text{НД}}.$$

Невозможность полного сбора арендной платы подразумевает типичную рыночную ситуацию, когда всегда имеются недобросовестные арендаторы, которые, освобождая помещение, не погашают свою задолженность по аренде. Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недосбора платежей) ( $K_n$ ), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода.

Таким образом, коэффициент сбора платежей ( $K_c$ ) составит:

$$K_c = 1 - K_n.$$

Итак, расчёт действительного валового дохода (ДВД) осуществляется по следующей формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times K_3 \times K_c.$$

Следует отметить, что к ДВД, рассчитанному, вышеизложенным способом, необходимо добавить прочие доходы, получаемые от функционирования объекта недвижимости сверх арендных платежей, например, за пользование дополнительными услугами – прачечной, автомобильной стоянкой, то есть к прочим доходам можно отнести дополнительные средства, получение которых можно увязать с нормальным использованием объекта недвижимости.

Расчёт издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости, который основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке.

Операционные расходы (ОР) – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода.

Определение чистого операционного дохода (ЧОД), вычитанием операционных расходов из действительного валового дохода.

#### ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в настоящем Отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата

Потенциальный валовой доход рассчитывается по следующей формуле:

$$ПВД = A \times S,$$

где *A* - рыночная ставка арендной платы (годовая);

*S* - площадь, сдаваемая в аренду, кв. м.

Для оценки рыночной ставки арендной платы для помещений Объекта оценки были использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с Объектом оценки, с учетом анализа наиболее эффективного использования (см. п. 8.3 «Анализ наиболее эффективного использования»).

#### ОПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕРЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ

Для определения арендной ставки воспользуемся данными по фактическим арендным ставкам согласно заключенным договорам, предоставленным Заказчиком. В таблицах ниже, перечислены арендаторы, их ежемесячные платежи и арендуемые площади.

Табл. 28 Размер ежемесячных арендных платежей за последние 8 месяцев.

Арендатор	авг.16	сен.16	окт.16	ноя.16	дек.16	январ.17	фев.17	мар.17
СТА Карго	3891318	4120808	4076536	3918184	3871400	3875077	3697098	3685379
МХ1	279 661	559 322	1 425 824	1 425 824	1 425 824	1 425 824	1 425 824	1 425 824
Сервис Логистика	-	-	2 098 042	2 792 958	3 098 042	2 451 511	2 681 521	2 840 189
ТрейлерТракСервис	-	-	-	-	-	170 626	587 712	762 398
<b>Итого, руб.</b>	<b>4 170 979</b>	<b>4 680 130</b>	<b>7 600 402</b>	<b>8 136 966</b>	<b>8 395 266</b>	<b>7 923 038</b>	<b>8 392 155</b>	<b>8 713 790</b>

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 29 Заполняемость складских помещений, кв. м

Наименование арендатора	авг.16	сен.16	окт.16	ноя.16	дек.16	январ.17	фев.17	мар.17
СТА Карго	11423	12083	11992	11541	11415	11426	10914	10880
МХ1	1000	2000	5098	5098	5098	5098	5098	5098
Сервис Логистика			5895	7945	8845	6957	7635	8103
ТрейлерТракСервис						552	1900	2465
<b>Итого, кв.м.</b>	<b>12 423</b>	<b>14 083</b>	<b>22 985</b>	<b>24 584</b>	<b>25 358</b>	<b>24 033</b>	<b>25 547</b>	<b>26 546</b>

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 30 Расчет средней арендной ставки

Наименование арендатора	авг.16	сен.16	окт.16	ноя.16	дек.16	январ.17	фев.17	мар.17	Средняя ставка по итогам 8 месяцев
Платеж, руб.	4 170 979	4 680 130	7 600 402	8 136 966	8 395 266	7 923 038	8 392 155	8 713 790	
Арендуемая площадь, кв. м.	12 423	14 083	22 985	24 584	25 358	24 033	25 547	26 546	
Средняя ставка аренды, руб./кв. м.	335,75	332,32	330,67	330,99	331,07	329,67	328,50	328,25	330,90

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, величина ставки аренды для оцениваемых помещений составит за 1 кв. м./год:

**3 971 (Три тысячи девятьсот семьдесят один) рубль.**

Полученная в результате расчетов на основе фактически заключенных договоров, величина арендной ставки, хорошо сопоставима с рыночными данными. Согласно данным, приведенным в обзоре рынка диапазон величин арендных ставок для данного типа недвижимого имущества составляет от 3600 до 4080 руб./кв. м. /год

#### **ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДОПРИГОДНОЙ ПЛОЩАДИ**

Общая арендопригодная площадь состоит из общей площади помещений, которые возможно сдать в аренду. Согласно техническому паспорту на оцениваемое помещение, площадь арендопригодных помещений (за вычетом коридором, лестничных пролетов, мест общего пользования, крыльца и т.д.) составляет 62551,8 кв. м.

#### **ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНЫХ ПОТЕРЬ ОТ ПРОСТОЯ (НЕДОЗАГРУЗКИ) ПОМЕЩЕНИЯ И ПОТЕРЬ ОТ НЕДОСБОРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

Коэффициент недозагрузки помещения определяется исходя из времени, которое тратит арендодатель на поиск новых арендаторов.

Согласно обзорам рынка, доля вакантных площадей для данного типа недвижимости на конец 1 квартала 2017 года, составляет 14%.

Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недосбора платежей), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода. Коэффициент недосбора платежей принимаем равным 0%, так как, по сложившейся практике, арендная плата за нежилое помещение вносится авансовыми платежами. Таким образом, коэффициент сбора платежей  $КС = 1 - \text{коэффициент недосбора платежей} = 0$ .

#### **ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ**

Операционные расходы – это периодические ежегодные расходы на содержание недвижимости, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода. Операционные расходы состоят из постоянных и переменных расходов и расходов по формированию фонда замещения (затраты на замену элементов здания, узлов и оборудования, срок жизни которых короче, чем срок экономической жизни здания).

Постоянные операционные расходы не зависят от коэффициента недозагрузки площадей и включают налоги на имущество, страховые отчисления, некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными.

Переменные операционные расходы – это периодические ежегодные расходы, величина которых зависит от загрузки площадей.

В цену всех объектов аналогов не включены данные расходы. При звонках по указанным телефонам агенты поясняли, что в указанную стоимость входит только арендная плата, расходы на коммунальные платежи и эксплуатационные расходы. Поэтому при расчете решено учитывать данные расходы.

Оценщику была предоставлена информация о фактических операционных расходах за 2016 год.

Величина данных расходов приведена в

Табл. 31 Величина фактических операционных расходов за 2016 год

Операционные расходы 2016 (руб., без НДС)	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Итого
Комплексная эксплуатация	1742 375	1742 375	1742 375	1742 375	1742 375	1742 375	1742 375	1742 375	1742 375	1742 375	1742 375	1742 375	20 908 500
Расходы на персонал	674 649	674 649	674 649	573 519	573 519	573 519	569 575	409 214	501 752	460 416	445 116	601 160	6 731 737
Налог на землю	299 807	299 807	299 807	299 807	299 807	299 807	299 807	299 807	299 807	299 807	299 807	299 807	3 597 684
Охранные услуги	252 203	227 797	252 203	244 068	252 203	244 068	252 203	252 203	244 068	252 203	244 068	252 203	2 969 490
Налог на имущество	1 891 539	1 891 539	1 891 539	1 891 539	1 891 539	1 891 539	1 891 539	1 891 539	1 891 539	1 891 539	1 891 539	1 891 539	22 698 468
Уборка: территория, снег, вывоз мусора	343 186	343 186	343 186	183 010	183 010	183 010	183 010	181 873	183 906	199 647	189 791	271 750	2 788 565
Страхование	75 115	75 115	75 115	75 115	75 115	75 115	75 115	75 115	75 115	75 115	75 115	75 115	901 380
Текущие ремонтные работы	127 119	127 119	140 942	130 000	135 000	105 000	110 000	572 838	52 407	114 449	6 490	127 119	1 748 483
Прочие услуги	26 664	19 637	74 722	22 000	20 000	19 000	21 000	24 169	923 337	368 306	21 997	19 637	1 560 469
Коммунальные расходы (электричество, тепло, вода)	3 922 236	3 162 903	2 807 932	2 345 826	1 314 442	1 310 295	1 582 162	1 175 695	989 947	1 977 421	3 558 264	3 381 913	27 529 036
<b>Итого расходы</b>	<b>9 354 893</b>	<b>8 564 127</b>	<b>8 302 470</b>	<b>7 507 259</b>	<b>6 487 010</b>	<b>6 443 728</b>	<b>6 726 786</b>	<b>6 624 828</b>	<b>6 904 253</b>	<b>7 381 278</b>	<b>8 474 562</b>	<b>8 662 618</b>	<b>91 433 812</b>

Источник информации: данные Заказчика

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Чистый операционный доход (остающийся после вычета из действительного валового дохода операционных расходов) составляет:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ (R)

При известных ценах продажи и арендных ставках можно вычислить коэффициенты капитализации для каждого из объектов:

$$R = \text{NOI} / V = A \times K_{нд} \times (1 - K_{ор}) / V, \text{ где}$$

- R – коэффициент капитализации;
- NOI – чистый операционный доход, руб., без НДС;
- A – арендная ставка, руб./кв. м/год, без НДС;
- $K_{нд}$  – коэффициент недозагрузки, %;
- $K_{ор}$  – величина операционных расходов, % от арендной ставки;
- V – цена продажи, руб./кв. м без НДС.

В соответствии с требованиями ФСО №7, VII, 23, в) ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношении доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту. Обзор рынка г. Санкт-Петербурга не позволяет сделать репрезентативную подборку даже нескольких производственно-складских объектов, выставленных одновременно на продажу и в аренду. Все найденные предложения имеют явным дисбаланс ВРМ в силу значительно завышенной запрашиваемой цены.

Исходя из рекомендации ФСО №7, V, 11, б) используются данные региона с более развитым рынком, позволяющим обоснованно получить требуемые данные с последующей корректировкой на региональные особенности.

Наиболее развит рынок недвижимости в Московском регионе. Чем более развит рынок, тем полнее статистическая информация и меньше погрешности определения параметров рынка.

По данным информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости RWAY №265 за апрель 2017 года, диапазон ставок капитализации для складской недвижимости в г. Москва составляет 12-13%. Учитывая региональный характер определяемой ставки дисконтирования, а также состояние оцениваемого объекта недвижимости, используем минимальное значение диапазона – 12%.

В качестве корректировки на региональные риски принимается разность в доходности долгосрочных муниципальных облигаций регионов, что подтверждается логикой построения ставки дисконтирования методом кумулятивного построения. По определению доходность региональных облигаций является мерой рисков инвестиций в объекты или проекты на территории региона. Эффективные доходности показаны в следующей таблице.

Табл. 32 Эффективные доходности к погашению муниципальных облигаций

Наименование облигации	Эффективная доходность к погашению муниципальных облигаций, %	Дата погашения	Источник
Москва-32049-об (в обращении)	10,349	14.06.2017	<a href="http://www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=23578">http://www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=23578</a>
СПетербург-25039-об (в обращении)	12,544	01.06.2017	<a href="http://www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=85421">http://www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=85421</a>
Разница	2,2		

Итоговая региональная поправка к ставке капитализации для г. Санкт-Петербурга составляет 2,2%

В результате расчетов получена ставка капитализации в размере 14,2%

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод (делением на ставку капитализации R) годового чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Базовая формула расчёта имеет следующий вид:

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{R},$$

Определение рыночной стоимости объекта оценки при использовании доходного подхода приведено ниже в таблице:

Табл. 33 Расчёт рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п./п.	Наименование	Единица измерения	Объект Оценки
1	Общая арендопригодная площадь помещений	кв.м.	62 551,8
3	Среднерыночная величина ставки арендной платы, без НДС	руб./кв. м/год	3 971
5	<b>Потенциальный валовый доход от сдачи помещений в аренду</b>	<b>руб.</b>	248 393 198
6	Коэффициент экономического недоиспользования	%	14,0%
7	Потери от недоиспользования помещений	руб.	34 775 048
8	<b>Действительный валовый доход</b>	<b>руб.</b>	213 618 150
9	Операционные расходы	Руб	91 433 812
10	<b>Чистый операционный доход от сдачи помещений Объекта оценки в аренду, до уплаты налога на прибыль, без НДС</b>	<b>руб.</b>	122 184 338
11	Ставка капитализации	%	14,20%
12	<b>Стоимость помещений, рассчитанная в рамках доходного подхода, без НДС</b>	<b>руб.</b>	<b>860 453 085</b>

Источник информации: Расчеты оценщика.

Стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Шушары, Московское шоссе, дом 177, лит. А, определенная в рамках доходного подхода по состоянию на "10" мая 2017 г., без учета НДС составляет:

**860 453 085 (Восемьсот шестьдесят миллионов четыреста пятьдесят три тысячи восемьдесят пять) рублей**



## 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег во времени.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Процесс согласования результатов отражает адекватность и точность применяемых подходов к оценке стоимости объектов оценки. Итоговая стоимость объектов оценки является результатом следственного анализа всего проведенного ранее оценочного исследования.

### 8.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Табл. 34 Результаты определения стоимостей нежилых помещений, полученные при применении различных подходов

Наименование	Кадастровый №	Площадь, кв. м	стоимость в рамках сравнительного подхода, руб	стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Стоимость в рамках затратного подхода, руб.
Корпус №1	78:42:1511001:1004	63442,8	1 454 426 190	856 385 971,11	не применялся
Здание энергокомплекса	78:42:1511001:1026	301,3	6 907 303	4 067 113,89	не применялся
Земельные участки	78:42:1511001:1098 78:42:1511001:61	104 076,0	178 074 036	не применялся	не применялся

Источник информации: Расчеты Оценщика

Основываясь на допущениях и ограничивающих условиях, применяемых при проведении оценки, оценщик считает, что все подходы дают адекватную оценку рыночной стоимости объекта оценки, что подтверждается сравнительной близостью полученных результатов.

Сравнительный подход предполагает учет всех особенностей оцениваемого имущества с точки зрения его полезности для коммерческого использования на рынке, в том числе тех, которые могли быть не учтены в затратном подходе по обстоятельствам независимым от действий оценщика (например, в силу недоступности информации). Сравнительный подход основывается на текущей рыночной ситуации, поскольку базируется на анализе цен предложений по купле-продаже данного рода объектов недвижимости.

Доходный подход позволяет определить стоимость будущих доходов, полученных от пользования объектом оценки в процессе прогнозного периода и последующей его реализации. Результаты достаточно объективно отражают стоимость объекта, однако существенно зависят от точности построенного прогноза. Достоверность результата снижается из-за необходимости использования данных не явно отражаемых на рынке – ставки капитализации, доли загрузки площадей и т.п.

Затратный подход более тесно связан со строительным сегментом рынка и в меньшей степени со значительным отставанием во времени отражает текущие рыночные тенденции. Основной источник погрешностей подхода – определение износов. Причем, погрешность растет с ростом срока эксплуатации.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых подходов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта. Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1. Весовые коэффициенты определялись с учетом предпочтений оценщика к тому или иному подходу и с учетом присущих им преимуществ и недостатков, а также с учетом сделанных в ходе проведения оценки допущений и предположений.

Исходя из анализа степени полноты использованной информации, сделанных допущений в ходе расчетов каждым подходом, целей оценки, сравнительному и доходным подходам присваиваются равные веса.

## 8.2. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В таблице ниже представлен расчет итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

Табл. 35 Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование	Кадастровые №	Площадь, кв. м	стоимость в рамках сравнительного подхода	вес	стоимость в рамках доходного подхода	вес	Итоговая стоимость
Корпус №1	78:42:1511001:1004	63442,8	1 454 426 190	0,5	856 385 971	0,5	1 155 406 081
Здание энергокомплекса	78:42:1511001:1026	301,3	6 907 303	0,5	4 067 114	0,5	5 487 208
<b>Итого по зданиям и сооружениям</b>		<b>63744,1</b>	<b>1 461 333 493</b>		<b>860 453 085</b>		<b>1 160 893 289</b>
Земельные участки	78:42:1511001:1098 78:42:1511001:61	104 076,0	178 074 036	1,0	-	-	178 074 036
<b>Итого по комплексу, руб.</b>							<b>1 338 967 325</b>
<b>Итого по комплексу, с учетом округления, руб.</b>							<b>1 338 967 000</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

Оценка стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащего ООО «АКМ Лоджистикс» для цели реализации в рамках проведения процедуры конкурсного производства, проведена с позиций определения рыночной стоимости. В результате проведенных расчетов установлено, что общая рыночная стоимость представленного к оценке имущества по состоянию на "10" мая 2017 г. с учетом округления составляет:

**1 338 967 000**

**(Один миллиард триста тридцать восемь миллионов девятьсот шестьдесят семь тысяч) рублей**

Определение возможных границ интервала нахождения стоимости (ФСО №7, VIII, п. 30) не производится в соответствии с заданием на оценку.

Согласно заданию на оценку, итоговая цифра приведена без НДС.

Согласно пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, сделки с имуществом и (или) имущественными правами, входящими в состав Объекта оценки, не признаются объектом налогообложения по НДС.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3), Отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению Отчета об оценке установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции на дату оценки).

Отчет подготовил:

Оценщик

Р.Р. Мустафин

Генеральный директор  
ООО «ПроФинанс»

Е.В. Цой

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

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

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

Дата 30.03.2017№ 00-00-4001/5169/2017-4981

На основании запроса от 27.03.2017, поступившего на  
рассмотрение 27.03.2017, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "АКМ-Лоджистикс", ИНН: 7838367419, ОГРН:  
5067847532957, дата гос.регистрации: 15.11.2006; адрес места нахождения: Санкт-Петербург, г. Санкт-  
Петербург, шоссе Московское, дом 144, ЛИТА в период с 27.03.2014 по 27.03.2017 принадлежали  
следующие объекты недвижимого имущества

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	78:42:1511001:1004	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Санкт-Петербург, поселок Шушары, Московское шоссе, дом 177, литера А	
		Площадь:	63442, 8 кв. м	
1.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	04.03.2009	
		номер государственной регистрации:	78-78-06/001/2009-147	
		основание государственной регистрации:	Разрешение на строительство от 01.04.2008 № 78- 16388с-2008; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 19.12.2008 №78-3916в-2008	
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	дата государственной регистрации прекращения права:		
		1.3.1.	вид:	Аренда, часть здания (площадь 18949, 8 кв.м): складские помещения- 15643, 1 кв.м, мезонин-1910, 2 кв.м, офисные помещения -1396, 5 кв.м
			номер государственной регистрации:	78-78-06/011/2011-254
		1.3.2.	вид:	Аренда, Часть здания площадью 6 366, 7 кв.м.: производственно-складские помещения- 5 245, 4 кв.м, мезонин- 626, 5 кв.м, офисные помещения - 494, 8 кв.м.
			номер государственной регистрации:	78-78-85/016/2014-016
		1.3.3.	вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	78-78-06/006/2014-482			

		регистрации:	
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	78:42:1511001:1099
		Назначение объекта недвижимости:	Для размещения объектов коммерческой деятельности
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	Санкт-Петербург, посёлок Шушары, Московское шоссе, участок 1 (южнее дома 177, литера А)
		Площадь:	223811 кв. м
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	02.03.2013
		номер государственной регистрации:	78-78-91/003/2012-767
		основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 01.11.2012 №78/201/12-5475; Договор купли-продажи от 11.12.2006; Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости) от 24.06.2011 №8428
	дата государственной регистрации прекращения права:	25.12.2014	
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	78:42:1511001:1026
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Санкт-Петербург, посёлок Шушары, Московское шоссе, дом 177
		Площадь:	301, 3 кв. м
	3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	04.03.2009
		номер государственной регистрации:	78-78-06/001/2009-148
		основание государственной регистрации:	Разрешение на строительство от 01.04.2008 № 78-16388с-2008; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 19.12.2008 №78-3916в-2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	

	3.3.1.	вид:	Ипотека	
		номер государственной регистрации:	78-78-06/006/2014-482	
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	78:42:1511001:61	
		Назначение объекта недвижимости:	Для размещения объектов коммерческой деятельности	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов	
		Адрес:	Санкт-Петербург, поселок Шушары, Московское шоссе, участок 1, (юго-западнее дома 177, литера А по Московскому шоссе)	
		Площадь:	51 кв. м	
4.	4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	10.08.2011	
		номер государственной регистрации:	78-78-06/019/2011-383	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 11.12.2006; Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости) от 24.06.2011 №8430	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
4.	4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		4.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	78-78-06/006/2014-482	
5.	5.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	78:42:1511001:1098	
		Назначение объекта недвижимости:	Для размещения объектов коммерческой деятельности	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов	
		Адрес:	Санкт-Петербург, поселок Шушары, Московское шоссе, дом 177, литера А	
		Площадь:	104025 кв. м	
	5.	5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
			дата государственной регистрации:	02.03.2013
			номер государственной регистрации:	78-78-91/003/2012-769
			основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 11.12.2006; Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости) от 24.06.2011 №8428; Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из



		государственного кадастра недвижимости) от 01.11.2012 №78/201/12-5474
	дата государственной регистрации прекращения права:	
5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
5.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	78-78-06/006/2014-482
5.3.2.	вид:	Охранная зона сетей связи и сооружений связи площадью 617 кв.м.; право прохода площадью 111 кв.м.; право прохода и проезда площадью 257 кв.м., Охранная зона сетей связи и сооружений связи площадью 617 кв.м.; право прохода площадью 111 кв.м.; право прохода и проезда площадью 257 кв.м.
	номер государственной регистрации:	78-78-91/003/2012-769
6.	Получатель выписки:	Заплава Владимир Христианович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(полное наименование должности)

Алексеева Антонина Васильевна

(подпись, фамилия)

(подпись, М.П.)

Генеральный директор

Г. Ситляр

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

Дата выдачи:

"02" марта 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 11.12.2006

- Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости) от 24.06.2011 №8428
- Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 01.11.2012 №78/201/12-5474

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "АКМ Лоджистикс", ИНН: 7838367419, ОГРН: 5067847532957, дата гос. регистрации: 15.11.2006г., наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, КПП: 783801001; адрес местонахождения: 190000 г. Санкт-Петербург, Большая Морская улица, дом 49

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов коммерческой деятельности, площадь 104 025 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Санкт-Петербург, поселок Шушары, Московское шоссе, д.177, лит.А

Кадастровый (или условный) номер: 78:42:1511001:1098

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека; ипотека; охранный зона сетей связи и сооружений связи площадью 617 кв.м.; право прохода площадью 111 кв.м.; право прохода и проезда площадью 257 кв.м.

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "02" марта 2013 года сделана запись регистрации № 78-78-91/003/2012-769

Регистратор

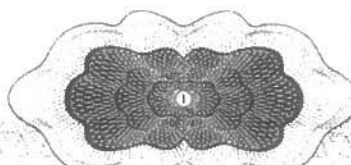
Герасименко С. М.



Генеральный директор

Г. Ситляр

78-А Ж 822966





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

повторное, взамен свидетельств: серия 78-АЖ № 609557, дата выдачи 04.07.2012,  
серия 78-АЗ № 096882, дата выдачи 04.10.2013

Дата выдачи:

"28" августа 2014 года

Документы-основания: • Разрешение на строительство от 01.04.2008 №78-16388с-2008

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 19.12.2008 №78-3916в-2008

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "АКМ Лоджистикс", ИНН: 7838367419, ОГРН: 5067847532957, дата гос.регистрации: 15.11.2006г., наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, КПП: 783801001; адрес местонахождения: 190000 г.Санкт-Петербург, Большая Морская улица, дом 49

Вид права: Собственность

Объект права: Корпус №1, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 63 442,8 кв.м. адрес (местонахождение) объекта: Санкт-Петербург, поселок Шушары, Московское шоссе, д.177, лит.А

Кадастровый (или условный) номер: 78:42:1511001:1004

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, аренда, аренда, аренда, аренда, аренда, ипотека

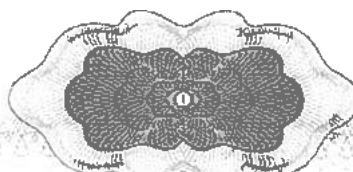
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" марта 2009 года сделана запись регистрации № 78-78-06/001/2009-147

Регистратор

Наталенко



78 - А З 485273





# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

**Дата выдачи:**

"04" марта 2009 года

**Документы-основания:** • Разрешение на строительство от 01.04.2008 №78-16388с-2008 •  
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 19.12.2008 №78-3916в-2008

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "АКМ Лоджистикс",  
ИНН: 7838367419, ОГРН: 5067847532957, дата гос.регистрации: 15.11.2006г., наименование  
регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по  
Санкт-Петербургу, КПП: 783801001; адрес местонахождения: 190000 г.Санкт-Петербург, Большая  
Морская улица, дом 49

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Здание энергокомплекса, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь  
301,3 кв. м, адрес объекта: Санкт-Петербург, поселок Шушары, Московское шоссе, д.177, литера  
Б

**Кадастровый (или условный) номер:** 78:42:15110А:38:33

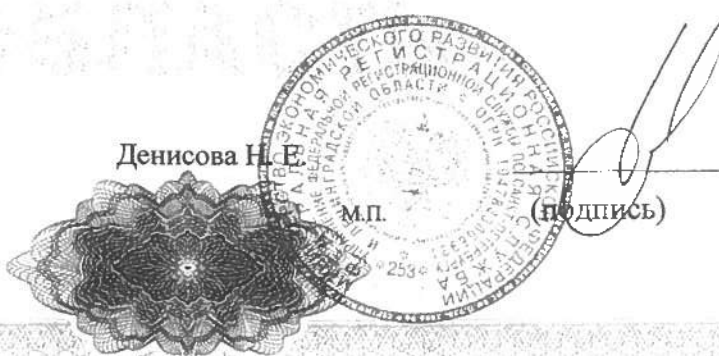
**Существующие ограничения (обременения) права:** ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04"  
марта 2009 года сделана запись регистрации № 78-78-06/001/2009-148

Регистратор

Денисова Н. Е.

78-АГ 929681



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

Дата выдачи:

"10" августа 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 11.12.2006

• Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости) от 24.06.2011 №8430

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "АКМ Лоджистикс", ИНН: 7838367419, ОГРН: 5067847532957, дата гос. регистрации: 15.11.2006г., наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, КПП: 783801001; адрес местонахождения: 190000 г. Санкт-Петербург, Большая Морская улица, дом 49

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов коммерческой деятельности, общая площадь 51 кв. м, адрес объекта: Санкт-Петербург, поселок Шушары, Московское шоссе, уч.1, (юго-западнее дома 177, литера А по Московскому шоссе)

Кадастровый (или условный) номер: 78:42:15110А:61

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона, ипотека в силу о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" августа 2011 года сделана запись регистрации № 78-78-06/019/2011-383

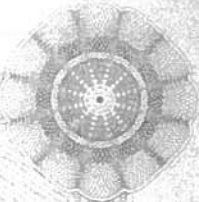
Регистратор

Кудряшова Т.В.

М.П.

(подпись)

78 - АЖ 309965



ОАО «АКМ ЛОГИСТИКС»



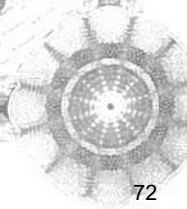
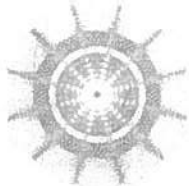
ОАО «АКМ ЛОГИСТИКС»

Пролито, пронумеровано и скреплено печатью  
четыре листа

Генеральный директор  
Г. БУДА



78





КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 24 апреля 2013 г.

Кадастровый номер 78:42:1511001:1004

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 78:42:15110А:60:34

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Корпус №1

1.2

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Санкт-Петербург	
Район	---	
Муниципальное образование	Тип	---
	Наименование	---
Населенный пункт	Тип	п
	Наименование	Шушары
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ш
	Наименование	Московское
Номер дома	177	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	А	
Иное описание местоположения	---	

1.3. Основная характеристика: Общая площадь 63442.8 кв.м  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2008

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:

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

1.9. Примечание:

1.10. филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу

(наименование органа или организации)

Зам. начальника отдела

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

Д. Н. Хоченков

(инициалы, фамилия)

Генеральный директор

Г. Сидор



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

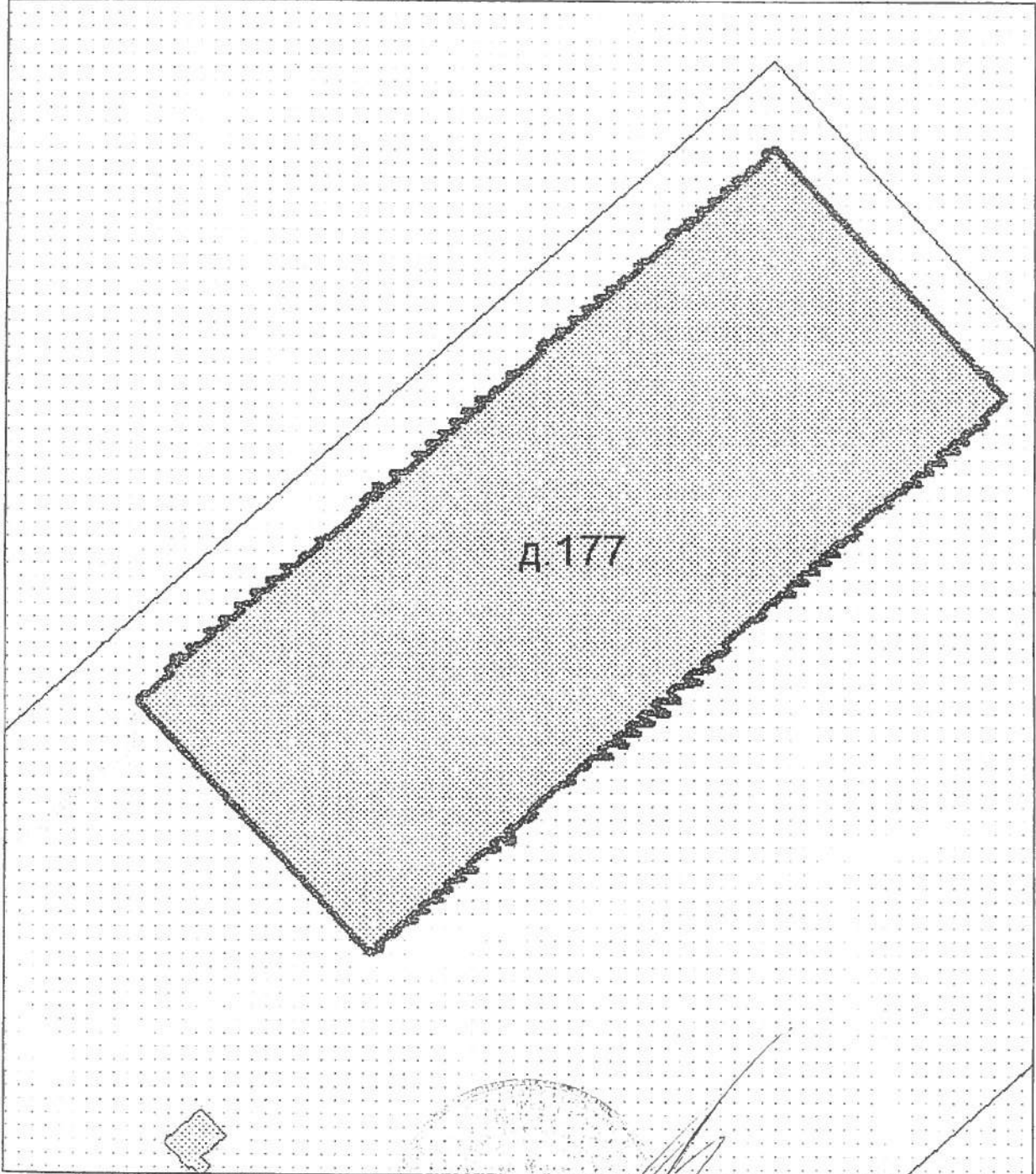
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 78:42:1511001:1004

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 78:42:15110А:60:34

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:

Зам. начальника отдела  
(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

Д. Н. Хоченков  
(инициалы, фамилия)



Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
01.11.2012 № 78/201/12-5474

1 Кадастровый номер 78:42:1511001:1098 2 Лист № 1 3 Всего листов: 6

4 Предыдущие номера: 78:42:1511001:60 6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.11.2012

7 Местоположение: Санкт-Петербург, поселок Шушары, Московское шоссе, дом 177, литера А

8 Категория земель:

8.1 Земли сельскохозяйственного назначения Земли населенных пунктов Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения Земли особо охраняемых территорий и объектов Земли лесного фонда Земли водного фонда Земли запаса Категория не установлена

8.2 вес

9 Разрешенное использование: Для размещения объектов коммерческой деятельности

10 Фактическое использование/характеристика деятельности:

11 Площадь: 104025+/-113 кв. м 12 Кадастровая стоимость (руб.): 166355739.75 13 Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 1599.19 14 Система координат: мск 64

15 Сведения о правах: —

16 Особые отметки: —

17 —

18.1 Номера образованных участков: 78:42:1511001:1098, 78:42:1511001:1099

18.2 Номер участка, преобразованного в результате выдела: —

18.3 Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 78:42:1511001:60

18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 78:42:1511001:1098, 78:42:1511001:1099
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —
18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 78:42:1511001:60		

Ведущий инженер  
(наименование должности)

М.П. Подпись

Генеральный директор

Н.Г. Кузнецикова  
(полностью, фамилия)



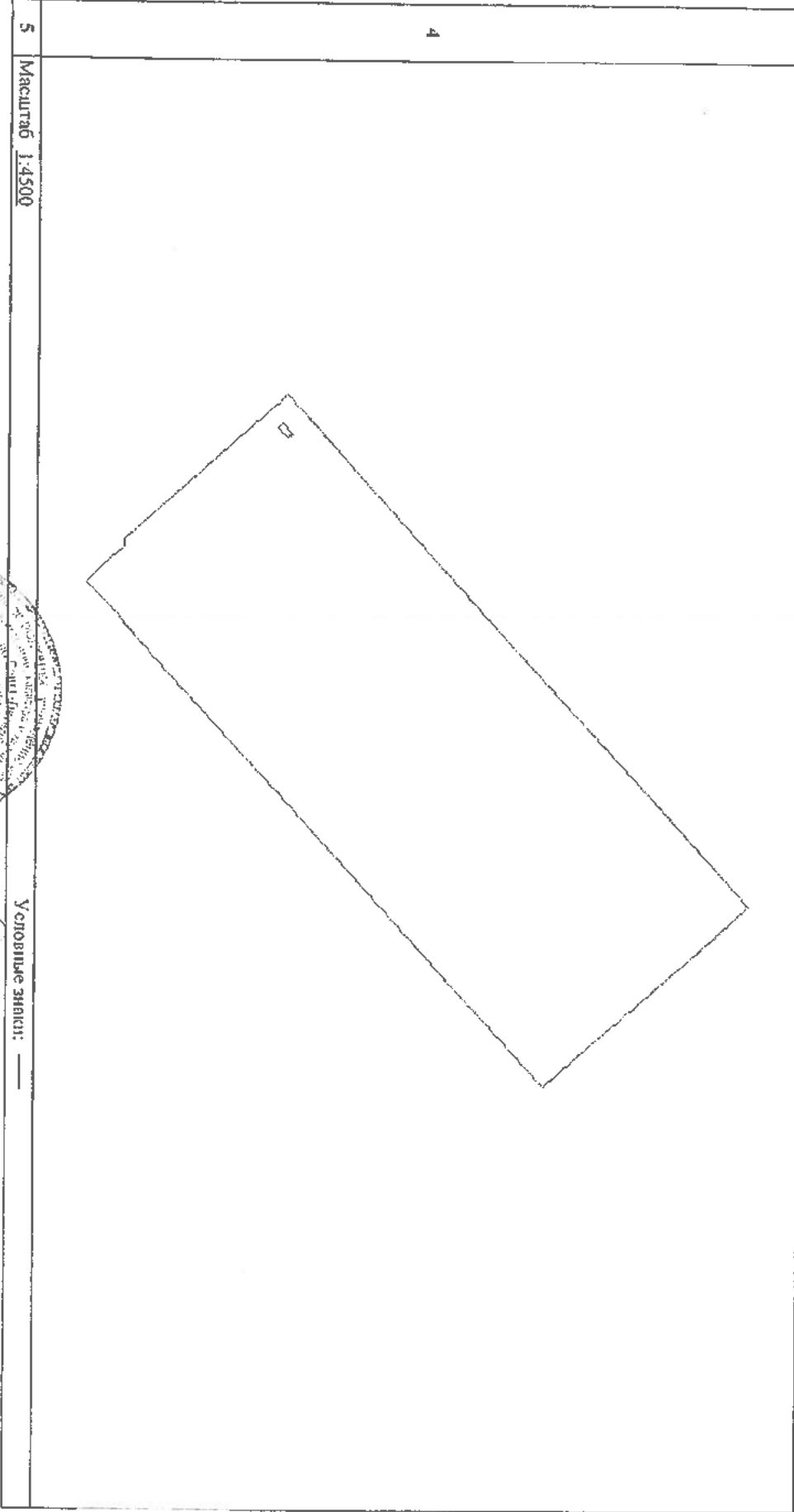
Г. Охотар



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
01.11.2012 № 78/201/12-5474

В.2

1	Кадастровый номер 78:42:1511001:1098	2	Лист № 2	3	Всего листов: 6
План (чертеж, схема) земельного участка					



5 Масштаб 1:4500

Условные знаки: —

**ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР**  
(подпись и печать должностного лица)



**Н. Г. Кузнецкова**  
(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
 01.11.2012 № 78/2011/2-5474

В.3

1		Кадастровый номер 78-42:1511001:1098		2	Лист № 3	3	Всего листов: 6
Сведения о частях земельного участка в обременениях							
	№ п/п	Участный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения		
4	1	1	617	Охранная зона сетей связи и сооруженный связи			
	2	2	111	Право прохода			
	3	3	257	Право прохода и проезда			

**Ведущий инженер**  
 (наименование должности)

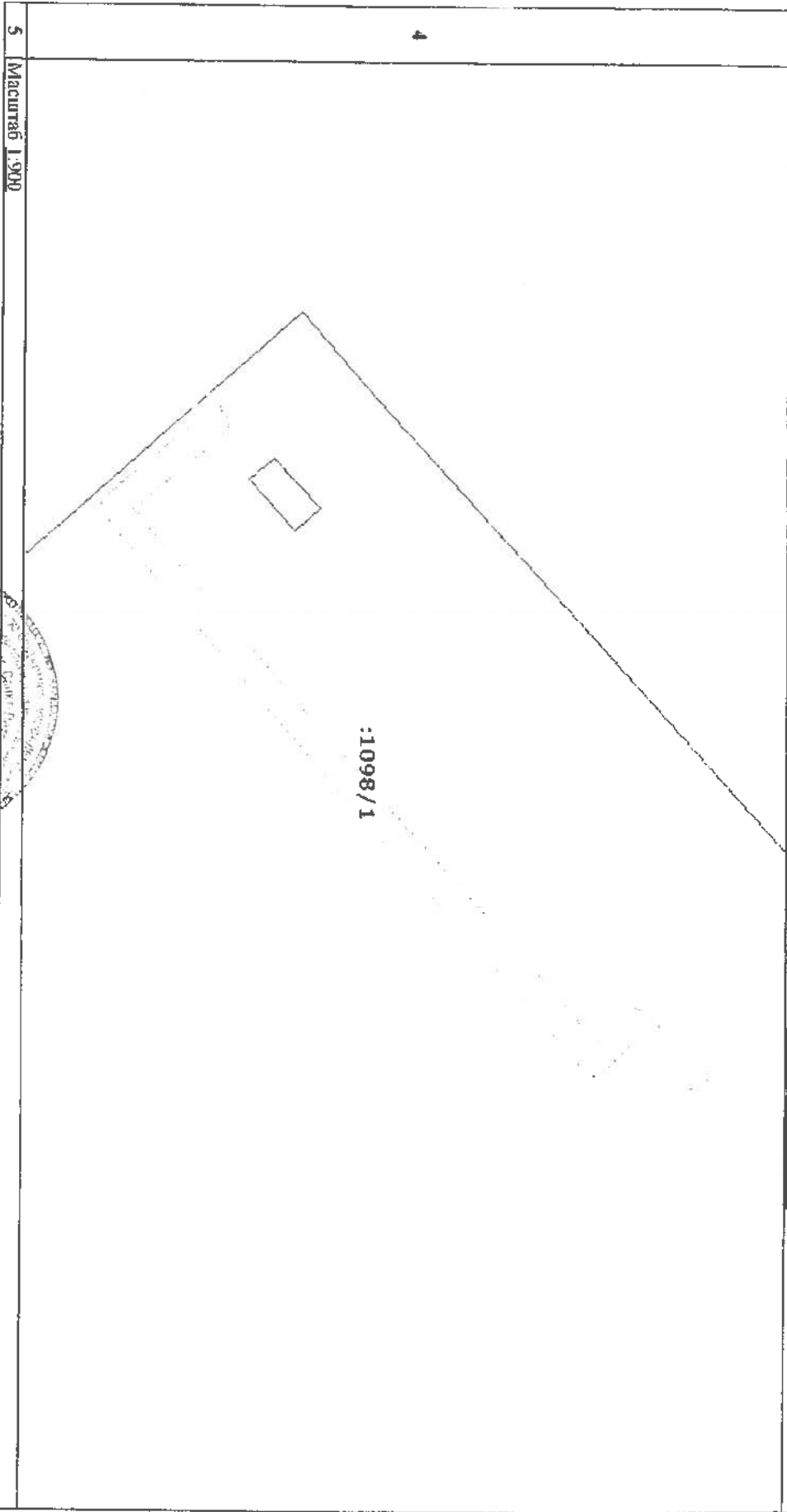
**Н. Г. Кузнецкова**  
 (инициалы, фамилия)



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
 01.11.2012 № 78/201/12-5474

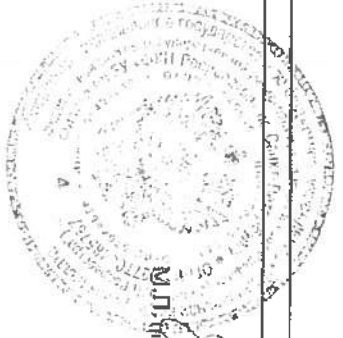
В.4

1	Кадастровый номер 78:42:1511001:1098	2	Лист № 4	3	Всего листов: 6
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 78:42:1511001:1098/1			



5 Масштаб 1:900

**ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР**  
 (лицензионное обозначение)



*(Handwritten signature)*  
 М.П. (подпись)

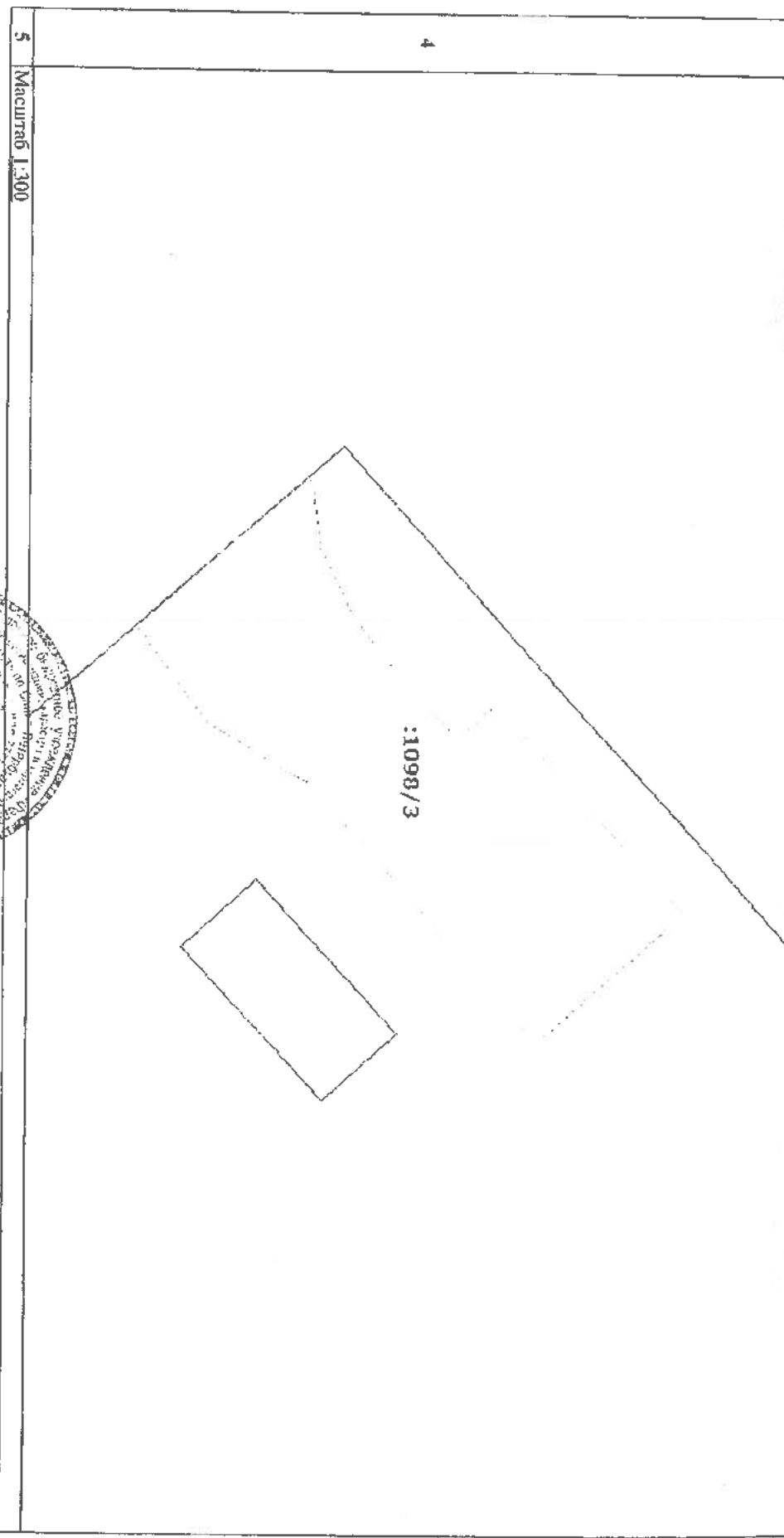
**Н. Г. Кузнецикова**  
 (инициалы, фамилия)



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
 01.11.2012 № 78/201/12-5474

В.4

1	Кадастровый номер 78:42:1511001:1098	2	Лист № 5	3	Всего листов: 6
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 78:42:1511001:1098/3			



**ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР**  
 (подпись и печать)



**Н. Г. Кузнецикова**  
 (подпись, фамилия)

КОПИЯ ВЕРНА

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
"ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ"

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание **Торгово-складской комплекс: Корпус №1**  
район **Пушкинский**  
город **Санкт-Петербург, поселок Шушары,**  
улица (пер.) **Московское шоссе, дом 177, литера А**

Генеральный директор

Г. Сидор

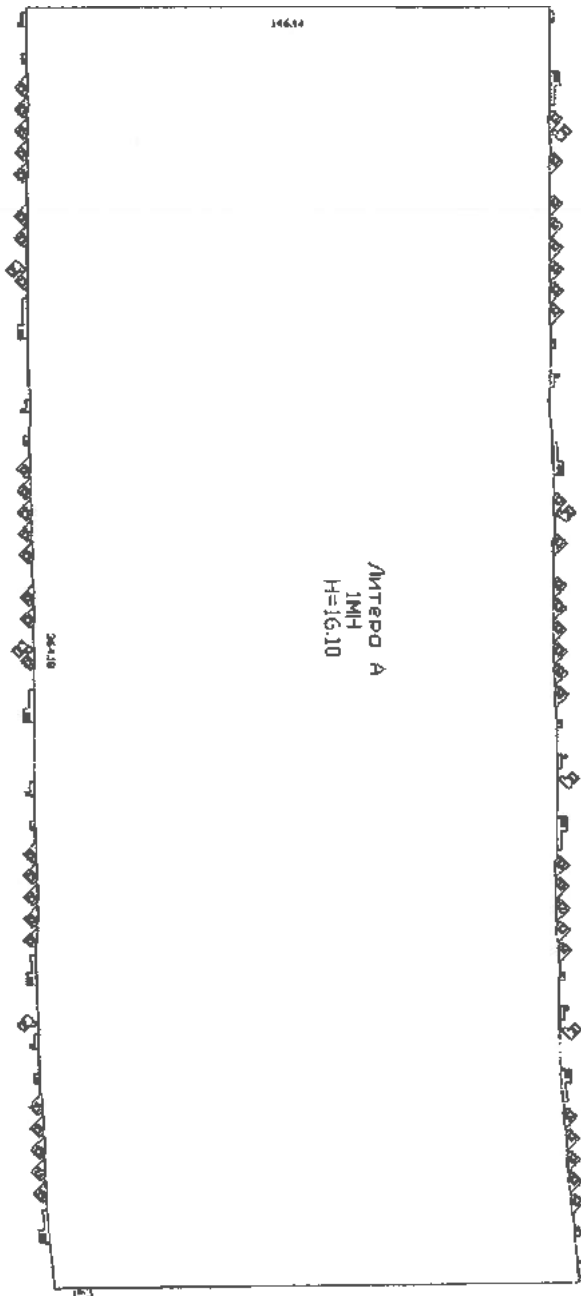
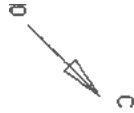
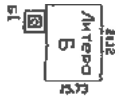


Квартал №  
Инвентарный №

Форма технического паспорта утверждена приказом  
по МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971г. № 576

МОСКОВСКОЕ ШОССЕ

M 1:1500



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

# I. Регистрация права собственности

реестровый № \_\_\_\_\_

Фонд \_\_\_\_\_

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи

## II. Экспликация земельного участка (в кв.м)

Площадь участка			Не застроенная площадь			
по документам	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	площадки оборудованные	грунт
		54112,3*				
		*в т.ч. крыльца 891,0 кв.м				

## III. Благоустройство здания (в кв.м)

Водопровод	Канализация	Отопление				Горячее водоснабжение от энергетического комплекса	Ванны			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты - шт.		Общая площадь, кв.м
		от ТЭЦ	от групповой котельной	от собственной котельной	от энергетического комплекса		печное	с централиз. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное		жидким газом	пассажирские	
63116,1	63116,1	-	-	-	63358,5	-	-	-	-	-	-	63358,5	-	-	63358,5



## VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Категория: А

Год постройки: 2008

Число этажей: 1

Класс капитальности: I

Вид внутренней отделки: простой

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес конструк. элем. с поправкой	Износ в %	Произв.слек. % износа на уд. вес конструк. элем.	
2	3	4	5	6	7	8	9	
Фундаменты	монолитные ж/бетонные, отдельно стоящие, столбчатые, стаканного типа ростверки на сваях	волосяные трещины	8		8	5	0,40	
а) Наружные и внутренние капитальные стены	навесные стальные трехслойные "сэндвич-панели" с полимерным покрытием, стальные фермы, сборные ж/бетонные и стальные	без видимых дефектов	21		21	0	0,00	
б) Перегородки	гипсокартонные листы по металлическому каркасу, кирпичные							
Перекрытия	чердачные - междуэтажные монолитные ж/б плиты, стальные балки подвальные -							16
Крыша	стальной профилированный лист по стропильным фермам	без видимых дефектов	21		21	0	0,00	
Полы	бетонные, линолеум, кислотостойкая и керамическая плитка	без видимых дефектов	19		19	0	0,00	
Проемы	оконные	без видимых дефектов	4		4	0	0,00	
	дверные							металлопластиковые, с двухкамерными и однокамерными стеклопакетами стальные, ДСП
Внутренняя отделка	керамическая плитка, подвесные потолки	без видимых дефектов	2		2	0	0,00	
Санитарно- и электротехнические работы	отопление	без видимых дефектов	9		9	0	0,00	
	водопровод							от энергетического комплекса
	канализация							от городской сети
	горячее водоснаб.							сброс в городскую сеть
	ванны							от энергетического комплекса
	души							души
	электроосвещение							скрытая проводка
	радио							от городской сети
	телефон							от городской сети
	вентиляция							приточно-вытяжная, с механическим и естественным побуждением
лифты	-							
телевидение	-							
Прочие работы	лестницы сборные ж/бетонные по стальным косякам и балкам, металлические лестницы	без видимых дефектов						
<b>Итого</b>			<b>100</b>		<b>100</b>		<b>0,40</b>	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{0,4 \times 100}{100} = 0\%$

## VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице		Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице		Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице		Удельный вес с поправками
		Поправки	Поправки			Поправки	Поправки			Поправки	Поправки	
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
<b>Итого:</b>		<b>100</b>	<b>х</b>			<b>100</b>	<b>х</b>			<b>100</b>	<b>х</b>	

## VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.						Стоимость с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость	
						Удельный вес строения	На группу капитальн.	На необоруд. подвал	На превышение объема	Удельный вес после поправок	Стоимость с поправками						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
A	Оск. строение	33	32е	м <sup>2</sup>	13.5	1.0	1.02					1.02	13.77	20 000	275 400	0	275 400
A	Оск. строение	33	32е	м <sup>2</sup>	13.5	1.0	1.02				0.98	1.00	13.50	805 053	10 868 216	0	10 868 216
<b>Всего:</b>														<b>11 143 616</b>		<b>11 143 616</b>	
Стоимость в ценах 2008 года с учетом коэффициента K=106.22, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26.11.2007 № 1513														<b>1193 674 892</b>		<b>1183 674 892</b>	

## IX. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице		Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице		Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице		Удельный вес с поправками
		Поправки	Поправки			Поправки	Поправки			Поправки	Поправки	
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
<b>Итого:</b>		<b>100</b>	<b>х</b>			<b>100</b>	<b>х</b>			<b>100</b>	<b>х</b>	
Формулы для подсчета площади, объема												



## X. Исчисление стоимости служебных построек

Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.							Стоимость ед. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
					Удельный вес строения	На группу капиталы	Климатический район	На оборуд. полава	Удельный вес после поправок	11	12					
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
													Всего			

## XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв.м	№ сборника	Таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб
		длина (м)	ширина высота (м)								

Стоимость в ценах 200 года с учетом коэффициента, срисованного

## XII. Общая стоимость (в руб.)

цена акого года	Основные строения		Служебные постр.		Сооружения		Всего	
	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость
1969	11 143 616	11 143 616	-	-	-	-	11 143 616	11 143 616
2008	1 183 674 892	1 183 674 892	-	-	-	-	1 183 674 892	1 183 674 892

«18» Октября 2008 г.

«18» Октября 2008 г.

«18» Октября 2008 г.



(Голубева Е.В.)

(Широкова Т.А.)

(Коршунова Е.Б.)

## XIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник филиала			

# ПРИЛОЖЕНИЯ

Аналоги земельных участков, производственно-складского назначения, предлагаемых к продаже.

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка ♥ 0 👤 Вход

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Бизнес-центры Посуточно [+ Добавить объявление](#)

---

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа земельных участков в Ленинградской области > пос. Шушары > Пушкинский > Шушары > метро Звёздная Новый поиск

📌 **коммерческая земля**  
**Санкт-Петербург, пос. Шушары, район Пушкинский, Колпинское ш.**  
📍 Звёздная, 15 мин. на машине

**220 000 000 руб.**  
22 000 000 руб. за га

[Скрыть информацию о квартире и описание](#)

---

**Об объекте**

Площадь:	10 га
Категория земли:	пром. назначения
Обременение:	нет
Электричество:	на участке
Водоснабжение:	по границе участка

Продажа земельного участка промышленного назначения на Софийской ул. В районе пересечения Софийской ул. и Колпинского ш. (пос. Шушары, территория предприятия "Детскосельское", уч. 36) Площадь - 99 991 кв. м. Функциональная зона - ТПД 1-3 (подзона размещения объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности). Получены ТУ на эл.мощность из расчёта 150 кВт/га. Ведётся проектирование ТП 10 МВт. Участок - в собственности. Прямая продажа.

[Добавить в избранное](#) [Экспорт](#) [Поделиться](#)

📍 **КАРТА** 🔄 ПАНОРАМЫ 🗪 ПОХОЖИЕ РЯДОМ

📄 Посмотреть предложения рядом

Поделиться в [В](#) [О](#) [F](#) [T](#)

[Скрыть информацию о квартире и описание](#)

---

ЦИАН — база данных о недвижимости. Использование сайта, в том числе размещение объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением и Политикой конфиденциальности ЦИАН. Оплачивая лицензионный платеж, вы принимаете Лицензионное соглашение.

---

Справочный центр Тарифы и цены Контакты Реклама на сайте Программа «Работаем честно» Продвижение объявлений Премиум-размещение Спецпредложения Подбор ипотеки Поиск по карте Реклама ЦИАН на ТВ

---

**ЦИАН ГРУПП** Лидер онлайн-недвижимости России Мобильное приложение ЦИАН: [App Store](#) [Google Play](#)

Стапpli — достоверные объявления о продаже и аренде жилой, загородной и коммерческой недвижимости EMLS.ru — сайт недвижимости Санкт-Петербурга Realty.dmir.ru — объявления по недвижимости, продажа и аренда **Промсвязьбанк**  
Генеральный партнер группы проектов

---

© 2017 ЦИАН ГРУПП Мобильная версия сайта 16+

Все объявления в Санкт-Петербурге / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промышленная

Назад Следующее

### Участок 6.38 га (промназначения)

2 400 ₽

№ 917896551, размещено сегодня в 10:08 ☎ 387 (+25)



8 911 925-23-29

Написать сообщение

Агентство: MA  
Подтвержден  
На Avito с марта 2012

Адрес: Санкт-Петербург, м. Московская, Санкт-Петербург, поселок Шушары, Шушарская дорога, участок 5



Площадь: 638 сот.

Адрес: Санкт-Петербург, Санкт-Петербург, поселок Шушары, Шушарская дорога, участок 5  
📍 Московская (8.9 км) 📍 Купчино (6.5 км) 📍 Звездная (6.9 км)  
[Скрыть карту](#)



Участок между СПАД М-11 и Петербургским шоссе, напротив Экспофорум.  
Зона ТУ - возможно размещение:  
Объекты придорожного сервиса.  
Размещение объектов транспорта (автозаправочные и газонаполнительные станции).  
Размещение объектов транспорта (предприятия автосервиса).  
Стоянки и т.д.  
Продажа от 1 га.

Пожаловаться

#### Похожие объявления

- Участок 1.22 га (пр...  
📍 Московская  
2 500 ₽
- Участок 1.7 га (пр...  
📍 Купчино  
10 000 000 ₽
- Участок 15 сот (пр...  
📍 Купчино  
7 960 000 ₽
- Участок 60 сот (пр...  
📍 Купчино  
Договорная
- Участок 30 сот (пр...  
📍 Купчино  
15 500 000 ₽
- Участок 15 сот (пр...  
📍 Купчино  
2 700 000 ₽
- Участок 3 га (пром...  
📍 Купчино  
Договорная
- Участок 60 сот (пр...  
📍 Купчино  
Договорная

Еще объявления

Все объявления в Санкт-Петербурге / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения

Назад Следующее →

### ★ Участок 70 сот. (промназначения)

18 000 000 ₽

№ 763606365, размещено сегодня в 12:06 1573 (+16)



8 911 215-03-73

Написать Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство  
**валентина**  
Подтвержден  
На Avito с ноября 2014

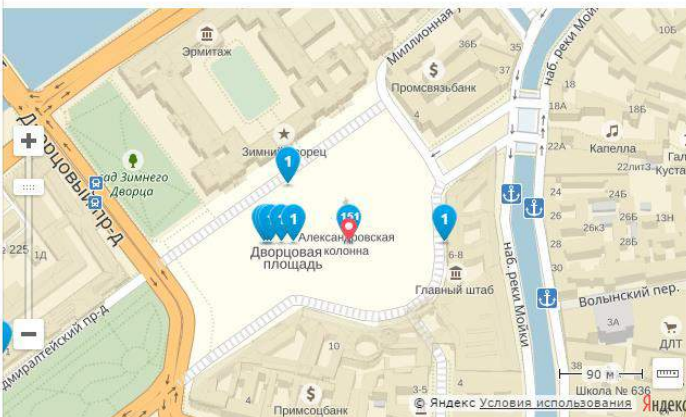
Адрес:  
Санкт-Петербург, Ленинградская область, Всеволожский район



Назначение участка: для эксплуатации складского комплекса; Расстояние до города: 3 км; Площадь: 70 сот.

Адрес: Санкт-Петербург, Ленинградская область, Всеволожский район

Скрыть карту



Земельный участок площадью 7000 кв.м, расположен по адресу: ЛО, Всеволожский район, пос. Мурино, в 5-ти км от КАД, без капитальных сооружений. Функциональная зона П - зона объектов производственного назначения (III -V класса вредности), транспортно-логистического, складского назначения с инженерной инфраструктурой. Подъездные пути. Расположен в 2-х км от Токковского шоссе (промзона МУРИНО). Производственная зона развита, застроена.

Пожаловаться

#### Похожие объявления





# Аналоги складских комплексов, предлагаемых к продаже

Каталог специалистов Поиск по карте Оценки ❤️ 0 👤 Вход

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Бизнес-центры Посуточно + Добавить объявление

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Коммерческая > Продажа складов в Санкт-Петербурге > пос. Шушары > Пушкинский > Шушары > метро Кулиново Новый поиск

📍 склад + Просмотров: всего 16, за сегодня 0 📄 Планшета 📅 годные: 10/50

**Санкт-Петербург, пос. Шушары, район Пушкинский, Московское ш.** [Показать на карте](#)

🚗 Кулиново, 13 мин. на машине

**420 000 000 руб.**  
42 000 руб. за м²

🔔 [Следить за изменениями цены](#)

+7 963 241-89-56  
Понадуйтесь, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

---

**Об объекте**

Площадь:	10 000 м²
Этаж:	1 из 1
Состояние:	типовой ремонт

---

**О здании**

Общая площадь:	10 000 м²
----------------	-----------

Возм.назначение (Склад), Юр.статус владельца -Собственности; Коммуникации ( Есть - электроотоп), Пушкинский р-н, пос. Шушары, Московское ш., м. Кулиново.  
 Продажа склада класса А на Московском шоссе от 1950 кв м до 10 000 кв. м  
 Комплекс состоит из одноэтажного сухого склада площадью 10 000 кв. м и трехэтажной секции под офисно-бытовые помещения. Размер выкупаемой площади начинается от 1 944 кв. м  
 Комплекс оснащен современными системами вентиляции, пожаротушения, электрическими сетями высокой мощности, подключен к системам отопления и водоснабжения.  
 Просторная зона для парковки грузовых а/м и осуществления погрузочно-разгрузочных работ.  
 Цена продажи за производственно-складские площади и офисно-бытовые помещения (АБК) 42 000 руб. за 1 кв.м, без НДС.  
 Подключение (электроэнергия, водопотребление, водоотведение)  
 Определяется исходя из объемов.  
 (АС) Код объекта: 12771 EMLS ID 708671

1000 складов 📍

[Показать телефон](#)

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)  
[Экспорт](#) [Поделиться](#)

📍 КАРТА 📷 ПАНОРАМЫ 🏠 ПОХОЖИЕ РЯДОМ

📍 Слон

📍 Посмотреть предложения рядом

© Яндекс Услуги использования ЯНДЕКС

Поделиться в [В](#) [S](#) [f](#) [t](#)

---

Продажа квартир рядом с метро Славянский бульвар | Продажа квартир на улице Вверная в Москве | Продажа трехкомнатных квартир на проспекте Вернадского в Москве | Продажа квартир на проспекте Вернадского в Москве | Продажа квартир рядом с метро Трелареве  
 Продажа склада до 100 м2 в Санкт-Петербурге | Продажа склада до 1000 м2 в Санкт-Петербурге | Продажа склада до 20 м2 в Санкт-Петербурге

---

ЦИАН — база данных о недвижимости. Использование сайта, в том числе размещение объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением и Политикой конфиденциальности ЦИАН. Оплачивая лицензионный платеж, вы принимаете Лицензионное соглашение.

---

Справочный центр | Тарифы и цены | Контакты | Реклама на сайте | Программа «Работаем честно» | Продвижение объявлений | Премиум-размещение  
 Спецпредложения | Подбор ипотеки | Поиск на карте | Реклама ЦИАН на ТВ

---

**ЦИАН ГРУПП** Лидер онлайн-недвижимости России Мобильное приложение ЦИАН:

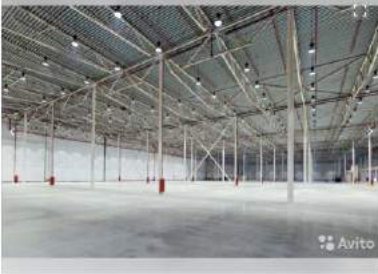
Склады — достоверные объявления о продаже и аренде жилой, загородной и коммерческой недвижимости EMLS.ru — сайт недвижимости Санкт-Петербурга Realty.dmir.ru — объявления по недвижимости, продажа и аренда **Промсвязьбанк**  
Генеральный партнер группы проектов

© 2017 ЦИАН ГРУПП Мобильная версия сайта 16+

Все объявления в Санкт-Петербурге / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продажи / Складские помещения

## Продам складской комплекс 12000 кв. м - 500 000 000 Р

№ 835766361, размещено 10 апреля в 06:26 | 1221 (111)



8 930 173-00-83

Написать сообщение

Агентство: IRES Group Индустриальная Недвижимость Регионал  
 № 1456 с номером заявки  
 Контактное лицо: Специалист компании IRES Group  
 Адрес: Санкт-Петербург, м. Автово, пос. Шушары



511 объявлений агентства



Площадь: 12000 м²

Адрес: Санкт-Петербург, пос. Шушары  
 м. Автово (9.4 км) м. Купчино (2.3 км) м. Звонкая (3.3 км)  
 Показать карту



Предлагается к продаже склад класса «А», расположенный в с. Санкт-Петербурга, пос. Шушары.

Общая площадь: 12000 кв. м  
 Складские помещения: 10000 кв. м  
 Офисные помещения: 2000 кв. м  
 Земельный участок: 2 га  
 Высота потолков: 12 м

Водоканал есть  
 Канализация есть  
 Отопление есть  
 Электроснабжение есть  
 Газ есть

Расположен от аэропорта «Пулково» – 11 км, от авто станции – 6 км от метрополитана – 20 км, от центра СПб – 20 км, деревня Шушары (район ИЖК).

Объект находится на территории индустриальной парки и представляет собой современный складской комплекс универсального назначения, построенный в соответствии с последними тенденциями развития рынка коммерческой недвижимости.

Комплекс состоит из обжитого сухого склада площадью 10000 кв. м и производственной зоны под офисно-бытовые помещения.

Шаг колонн – 12/24 м.  
 Двери (двухстворчатые/одностворчатые) – 15 шт.  
 Подъезды – 6 шт.

Складской комплекс построен из качественных высококлассных материалов, оснащен современными системами вентиляции, пожаротушения, электротехническими системами высокой мощности, оборудован и системой отопления и водоснабжения.  
 На территории комплекса расположена просторная зона для парковки грузовых автомобилей и осуществляемая погрузочно-разгрузочных работ.

Возможна продажа части комплекса – равное выделенной площади, начинается от 2000 кв. м.

Складской комплекс доступен в аренду.

Ведущий специалист департамента индустриальной недвижимости компании Аврис Групп Пименов Константин  
 С полной базой объектов консалтинговой компании IRES Group Вы можете ознакомиться на нашем сайте!

Посмотреть

Другие объявления агентства IRES Group Индустриальная Недвижимость Регионал



Продам складской – складской пр-т м. Коммунарка 260 000 000 Р

Все объявления в Санкт-Петербурге / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продажи / Складские помещения

## Производственно-складской комплекс у КАД, 9100 м² - 440 000 000 Р

№ 824100773, размещено 31 марта в 10:48 | 330 (46)



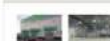
8 921 904-32-77

Написать сообщение

Агентство: Агентство коммерческой недвижимости «SPBARENT»  
 № 1456 с номером заявки  
 Контактное лицо: Гаврич Кирилл  
 Адрес: Санкт-Петербург м. Ладоская, Косыгина пр-т, 33А1

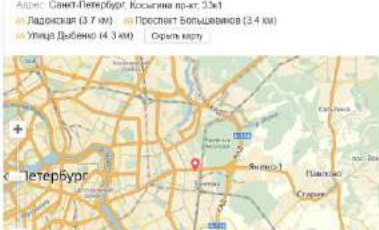


106 объявлений агентства



Площадь: 9100 м², Класс: здание В

Адрес: Санкт-Петербург, Косыгина пр-т, 33А1  
 м. Ладоская (3.7 км) м. Проспект Большевиков (3.4 км)  
 м. Улица Дыбенко (4.3 км) Показать карту



Продается производственно-складской комплекс класса В – общей площадью 9100 кв м с прилегающим участком 15000 кв. м, на пр. Косыгина

Возможное назначение – склад, производство, офис  
 Удобная транспортная доступность, у съезда с КАД рядом с городской развязкой, пересечение проспекта Косыгина и Индустриального проспекта недалеко от ст. «Ладоская»

Новый (под постройку 2015), технически оснащенный, полностью фундаментированный, со встроенными офисными помещениями. Есть кафе.  
 Земельный участок в собственности.

Выезд круглогодичный, беспрепятственный

Площадь:  
 Производственно-складской корпус 4 823,1 кв.м., 2 этаж  
 Складской корпус 4 260,9 кв.м., 1 этаж  
 Земельный участок: 14 028 кв.м. в собственности  
 Сандри-панели, окна – стеклопакеты

Отопление/горячее водоснабжение: за счет собственной котельной, газотурбин.  
 Водопровод: централизованный.  
 Вентиляция: приточно-вытяжная.  
 Высота потолка: мин 2,70м макс 10,54м в зависимости от назначения помещений.  
 Выделенная мощность – 150 кВт  
 Расчетная нагрузка осуществляется через ладоско-окрашенные ворота с электромеханическим приводом в количестве 8 штук, оптимально ворота.

Прямая аренда от собственника. Без комиссии.

Посмотреть

Другие объявления агентства Агентство коммерческой недвижимости «SPBARENT»



Складской комплекс Косыгина пр-т, 33А1 м. Ладоская 4 915 000 €/мес.  
 Складской комплекс Балтийская 18 м. Ладоская 830 €/мес.  
 Складской комплекс пр. Маршала Брехи м. Ладоская 3 880 000 €/мес.  
 Складской комплекс Ломоносов пр-т м. Ладоская 504 800 €/мес.



Складской комплекс Дворцовая 110 м. Ладоская 140 600 €/мес.  
 Складской комплекс Улица Крестовый д. м. Новоторжская 281 000 €/мес.  
 Складской комплекс Звонков пр-т 30 м. Новоторжская 203 300 €/мес.  
 Складской комплекс Ломоносов пр-т 13 м. Ломоносовский пр-т 97 040 000 €/мес.

Еще объявления

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Коммерческая > Продажа складов в Санкт-Петербурге > Красногвардейский > округ Ржевка > метро Площадь Мужества > проспект Маршала Блюхера

Изменить условия Подписаться на посылки

склад
Санкт-Петербург, район Красногвардейский, просп. Маршала Блюхера, 78Б Показать на карте
Площадь Мужества, 20 мин. на машине

450 000 000 руб.
46 392 руб. за м²

Следить за изменением цены

+7 981 870-10-45

Пожалуйста, помните, что наши объявления на ЦИАН

Об объекте

Площадь: 9 700 м²
Этаж: 1 из 3
Состояние: типовой ремонт

О здании

Общая площадь: 9 700 м²

Возм. назначение (Склад), Юр. статус владельца - Собственность, Предлагается к продаже от собственника складской комплекс класса А (со встроенными офисно-бытовыми помещениями). Стоимость продажи 450 млн. рублей. Объект расположен на территории производственного комплекса мебельной и деревообрабатывающей промышленности (Мебельный технопарк) в Красногвардейском районе СПб: проспект Маршала Блюхера, 78 литера Б.

Основные характеристики:

- +Общая площадь складских помещений 9700 м2;
+Высота потолков (книстая) 10 м;
+Допустимая нагрузка на пол 5 т/м2;
+Шаг колонн 24,3 м;
+Высота уровня пола - 1,2 м;
+Материал полов фибробетон с полиуретановым покрытием;
+8 погружных доков, ронданных доквеллерами, дощептерами и лямпово-сдвижными воротами производства компании Нотпалл;
+Административно-бытовые помещения (в зоне мезонина);
+Парковка для легкового транспорта;
+Наличие площадки для отстоя и маневрирования большегрузного транспорта;
+Опаление от собственной котельной;
+Водоснабжение и водосведение;
+Корпус оснащен системой автоматического пожаротушения, оповещения и управления эвакуацией при пожаре, системой диспетчеризации и телефонизации;
+Приточно-вытяжная вентиляция;
+Контрольно-пропускная система на территории объекта;
+Электрическая мощность 170 кВт;

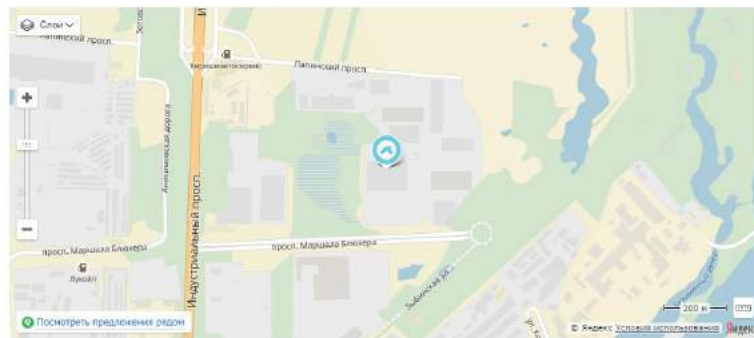
Транспортная доступность объекта:
В непосредственной близости с КАД, на расстоянии 3км выезда в районе пересечения Индустриального и Шайфурского проспектов. Ближайшие станции метро Площадь Мужества (20 мин. на машине) и Ладовская (25 мин. на машине). По Индустриальному проспекту идут городские и маршрутные автобусы от станций метро: автобус 153, маршрутное такси 294. Участок ограничен Индустриальным проспектом, Ладовским проспектом, а также продолжением улицы Кониных и проспекта Маршала Блюхера. По всем вопросам, пожалуйста, звоните 8-981-870-1045 (Андрей) EMLS ID 717674



Pride Estate
Пожалуйста, телефон

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
Экспорт Поделиться

КАРТА 360 ПАНОРАМЫ ПОХОЖИЕ РЯДОМ



Поделиться в Вконтакте Одноклассники Facebook Twitter

Сеть 2-комнатную квартиру до 20 тыс. рублей на линии 9-а в Санкт-Петербурге | Сеть 3-комнатную квартиру с детьми в деревне Девяцково Спасского района | Сеть 4-комнатную квартиру с балконом на улице Катменорова в Санкт-Петербурге | Сеть 2-комнатную квартиру с балконом на улице Бажовская в Санкт-Петербурге | Сеть 4-комнатную квартиру с детьми в деревне Жарово Спасского района
Продажа складов до 200 м2 в Санкт-Петербурге | Продажа складов до 200 м2 в Санкт-Петербурге

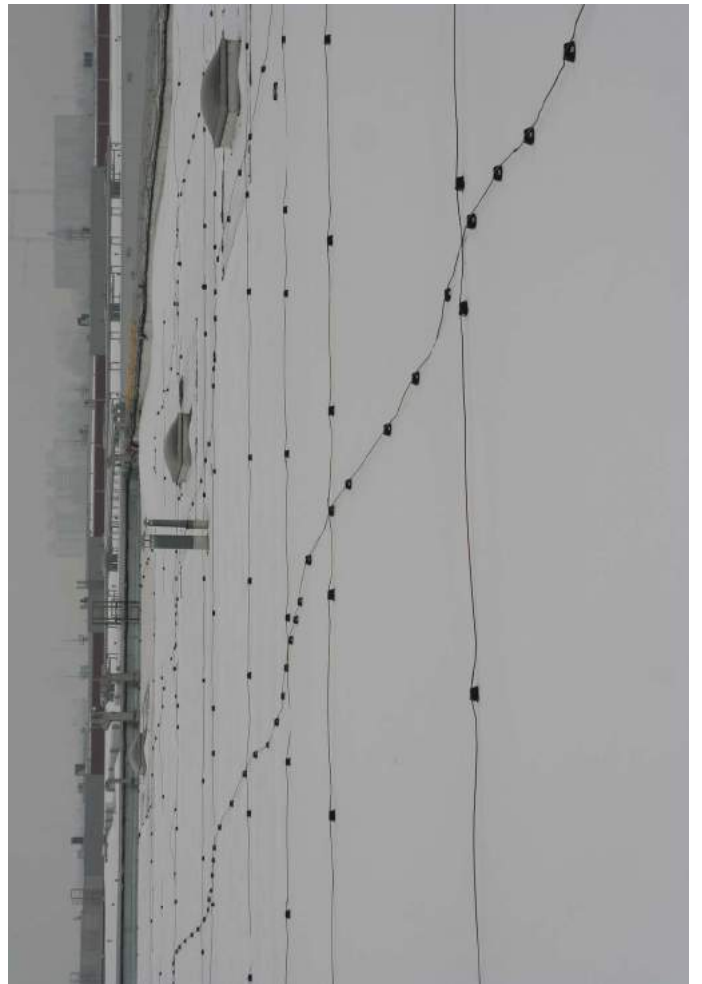
ЦИАН — база данных о недвижимости. Использование сайта, в том числе размещение объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением и Политикой конфиденциальности ЦИАН. Оплата лицензионных платежей, вы размещаете Лицензионное соглашение.

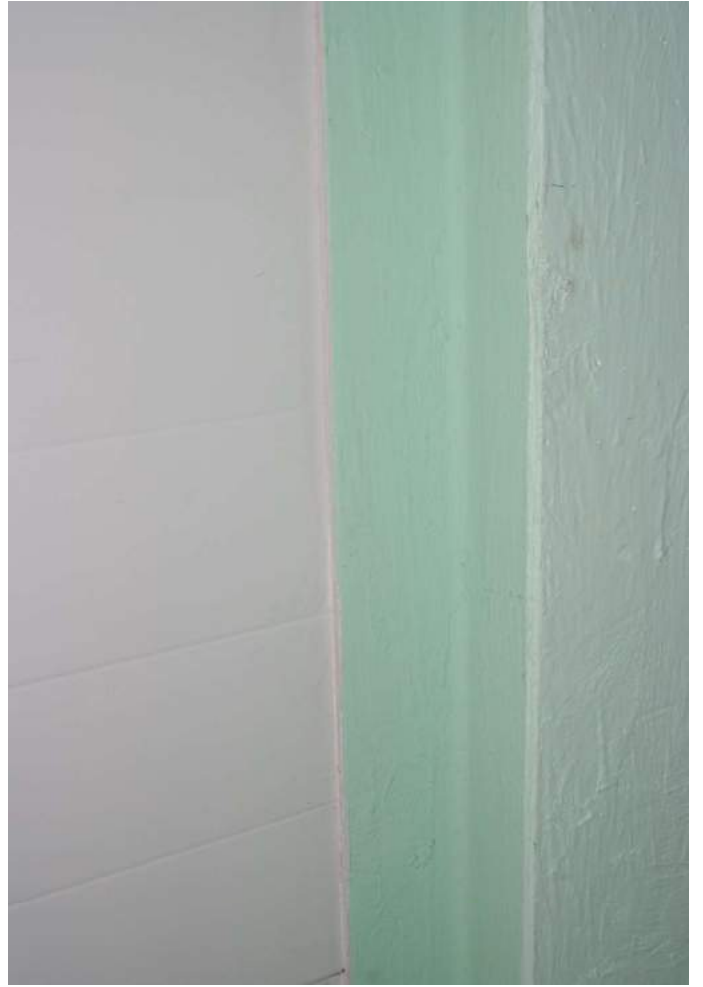
Словарный центр Тарифы и цены Контакты Реклама на сайте Программы «Работаем честно» Продвижение объявлений Прочие размещения
Специализация Подбор ипотеки Поиск на карте Реклама ЦИАН на ТВ

ЦИАН ГРУПП Лидер онлайн-недвижимости России Мобильное приложение ЦИАН App Store Google Play

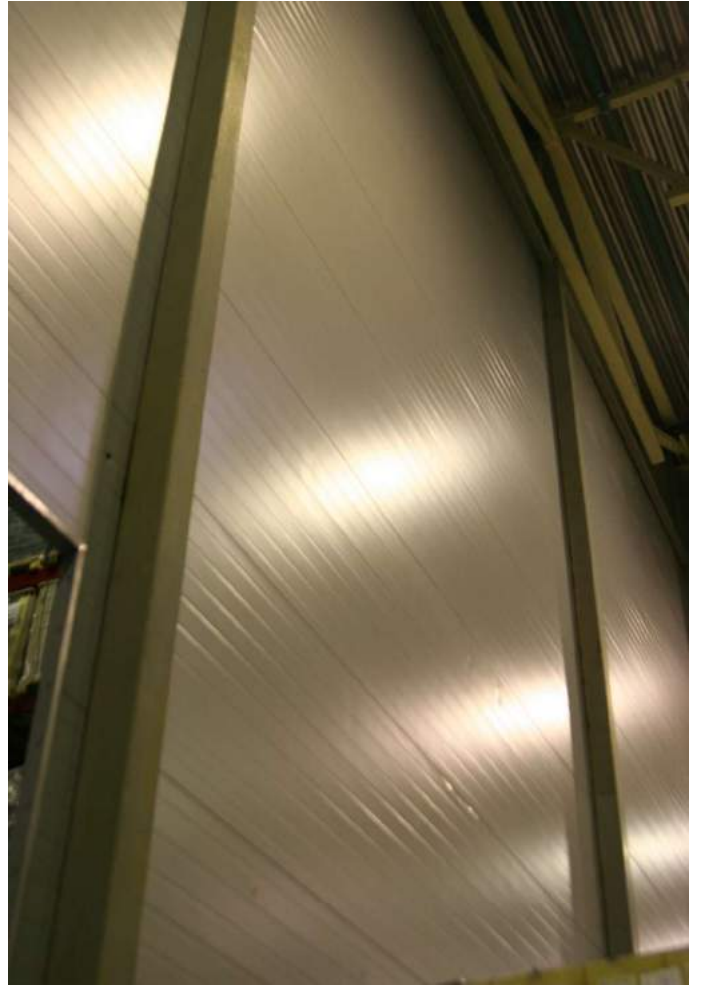
Сеть — достоверные объявления о продаже и аренде жилой, загородной и коммерческой недвижимости EMLS.ru — сайт недвижимости Санкт-Петербурга Realty.dmitry.ru — объявления по недвижимости, продажа и аренда Промсвязьбанк Генеральный партнер группы проектов



















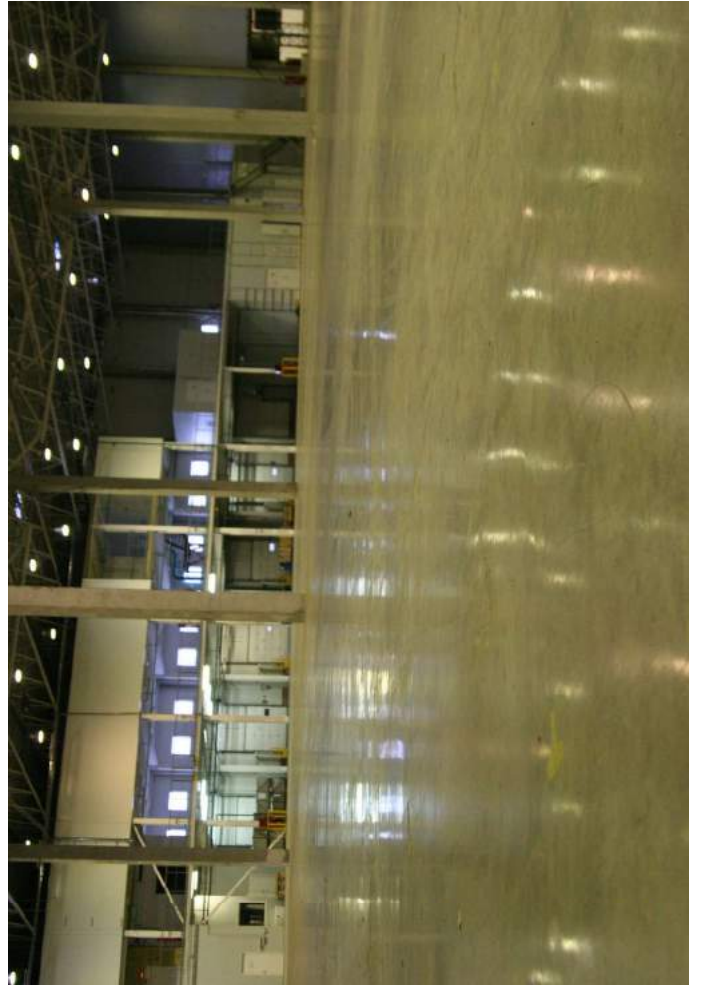






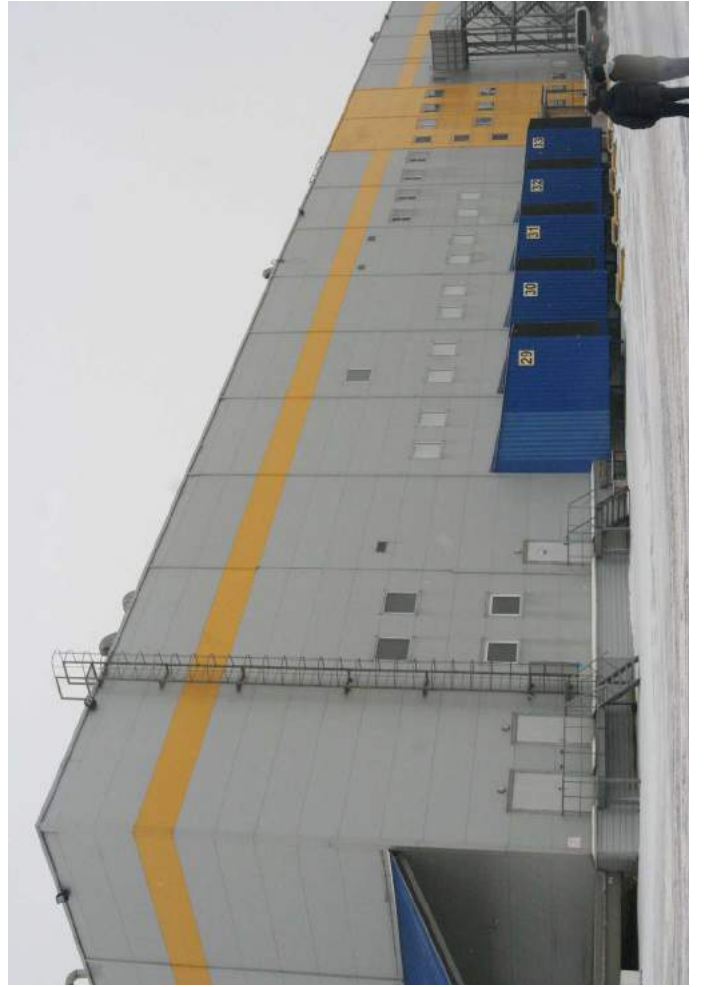














**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**  
**№433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 006372 от «31» июля 2015 г.**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 006372 от «31» июля 2015 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Мустафин Рафаэль Ришатович**  
Паспортные данные: Сер. 4513 №028959 выдан Отделение УФМС России по гор. Москве по району Нагорный (код подразделения - 770-038) 23.04.2013
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. **СПАО «ИНГОССТРАХ»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г., эл. адрес: liability@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77  
2.2. **ОАО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2016 года по «30» июня 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.  
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445), в соответствии с положениями Договора №433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 от 31.07.2015г. При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.  
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- СОСТРАХОВЩИК 1:** От Состраховщика 1: \_\_\_\_\_  
**СПАО «Ингосстрах»** (Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании доверенностей №4394327-3/15 от 24.06.2015 г. и №5753/15 от 31.07.2015г. от ОАО «АльфаСтрахование»)





**ДОГОВОР (ПОЛИС)  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-052916/16**

«18» августа 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Мустафин Рафаэль Ришатович**  
Паспортные данные: 45 13, 028959, выдан ОУФМС России по району нагорный по гор. Москва, 23.04.2013.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключён и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) 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.  
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «18» сентября 2016 года по «17» сентября 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причинённого в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **3.000.000 (Три миллиона) рублей**.  
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000 (Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **5.100 (Пять тысяч сто) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счётом в срок по **17.09.2016 г.**  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечёт каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
Мустафин Рафаэль Ришатович

Страхователь: \_\_\_\_\_

СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: \_\_\_\_\_  
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании Доверенности № 5052891-3/16 от 24 июня 2016 г.)







ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Мустафин Рафаэль Ришатович

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4513 № 028959, выдан 23.04.2013г.

Отделение УФМС России по гор. Москве по району Нагорный

*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:

«25» февраля 2010г., регистрационный № 006372

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «27» февраля 2016 года.

Президент

С.А. Табакова



0020819 \*