



ОТЧЕТ № 058-н/19

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ КОМПЛЕКСА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО И ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, 4-Й ВЕРХНИЙ ПЕРЕУЛОК, Д. 12, ЛИТЕРА А

ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 25 ИЮЛЯ 2019 ГОДА

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 10 СЕНТЯБРЯ 2019 ГОДА

ЗАКАЗЧИК: ОАО «СПЕКТРЕСТ №27» В ЛИЦЕ КОНКУРСНОГО УПРАВЛЯЮЩЕГО

РЫСТИНОЙ ЕКАТЕРИНЫ ВЛАДИМИРОВНЫ

ОТЧЕТ ПОДГОТОВЛЕН: ООО «АОЦ»



ОТЧЕТ № 058-Н/19

Конкурсному управляющему
г-же Рыстиной Е.В.

Уважаемая Екатерина Владимировна!

В соответствии с Договором № 058-н/19 от 25 июля 2019 года оценщиком ООО «АОЦ» проведена оценка и подготовлен Отчет № 058-н/19 от 10 сентября 2019 года об оценке рыночной стоимости комплекса объектов недвижимого и движимого имущества (согласно перечню), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 4-й Верхний переулок, д. 12, литера А.

Цели оценки – определение рыночной стоимости комплекса объектов недвижимого и движимого имущества. Результат оценки предполагается использовать для продажи залогового имущества с торгов.

Дата оценки – 25 июля 2019 года.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит основные факты и выводы, задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, сведения о заказчике оценки и об оценщике, допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки, применяемые стандарты оценочной деятельности, описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость, описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке, согласование результатов.

При проведении оценки перед оценщиком не ставилась задача, и он не принимает на себя ответственности за полное описание правового состояния имущества и всех вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности объекта оценки.

Результаты выполненного анализа, принятые допущения и ограничения, а также расчеты стоимости представлены в соответствующих разделах Отчета об оценке. Отдельные части настоящего Отчета об оценке не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующие выводы.

Рыночная стоимость комплекса объектов недвижимого и движимого имущества, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 4-й Верхний переулок, д. 12, литера А, по состоянию на 25 июля 2019 года, составляет (без НДС):

35 976 000 (Тридцать пять миллионов девятьсот семьдесят шесть тысяч) рублей.

В том числе по объектам:

| № п/п | Наименование | Кадастровый номер | Площадь, кв.м /количество | Рыночная стоимость, руб. без НДС |
|-------|----------------------------------|--------------------|---------------------------|----------------------------------|
| 1 | Нежилое здание | 78:36:0005575:3253 | 1597,6 | 15 050 000 |
| 2 | Земельный участок (право аренды) | 78:36:0005575:1 | 11816 | 20 373 000 |
| 3 | Козловой кран | - | 1 ед. | 378 000 |
| 4 | Кран-балка | - | 1 ед. | 175 000 |
| | Итого: | | | 35 976 000 |

Содержащиеся в Отчете об оценке выводы основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на личном опыте и профессиональных знаниях оценщика, на деловых встречах, в ходе которых была получена необходимая для расчетов информация. Источники информации и методика расчетов приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, мы готовы дать необходимые разъяснения по тел. 924-77-45.

С уважением,
генеральный директор

И.А. Галанцев

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|--|----|
| 1. Основные факты и выводы..... | 8 |
| 1.1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки и итоги расчетов..... | 8 |
| 1.2. Общая информация об отчете..... | 11 |
| 1.3. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки..... | 11 |
| 1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщиках..... | 13 |
| 1.5. Допущения, ограничительные условия и пределы применения полученного результата, использованные оценщиком при проведении оценки..... | 14 |
| 1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности..... | 16 |
| 1.7. Последовательность определения стоимости..... | 17 |
| 1.8. Сведения об участии оценщиков в подготовке отчета..... | 17 |
| 1.9. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета специалистов..... | 18 |
| 1.10. Перечень документов, используемых оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки..... | 19 |
| 1.11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения..... | 19 |
| 1.12. Оцениваемые права..... | 20 |
| 2. Описание Объектов оценки..... | 21 |
| 2.1. Описание земельного участка..... | 21 |
| 2.2. Описание объекта капитального строительства..... | 22 |
| 2.3. Описание объектов движимого имущества..... | 24 |
| 2.4. Фотографии объектов оценки..... | 25 |
| 2.5. Описание местоположения объектов оценки..... | 28 |
| 2.6. Информация о текущем использовании оцениваемого объекта..... | 31 |
| 2.7. Позиционирование оцениваемого объекта..... | 31 |
| 3. Анализ рынка Объектов оценки..... | 32 |
| 3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемых Объектов..... | 32 |
| 3.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Санкт-Петербурге на рынок оцениваемых объектов..... | 38 |
| 3.3. Анализ сегментов рынка, к которым относятся объекты оценки..... | 41 |
| 4. Методология определения рыночной стоимости недвижимого имущества..... | 59 |
| 4.1. Методология определения рыночной стоимости..... | 60 |
| 4.2. Требования к проведению оценки..... | 63 |
| 4.3. Выводы о возможности использования подходов к оценке..... | 64 |
| 5. Методология определения рыночной стоимости движимого имущества..... | 65 |
| 5.1. Основные подходы к оценке..... | 65 |
| 5.2. Теоретические основы затратного подхода..... | 65 |
| 5.3. Теоретические основы доходного подхода..... | 66 |
| 5.4. Теоретические основы сравнительного подхода..... | 67 |
| 5.5. Обоснование выбора применяемых подходов..... | 67 |
| 6. Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимого имущества..... | 69 |
| 6.1. Общие положения..... | 69 |
| 6.2. Анализ вариантов использования условно-свободного земельного участка..... | 69 |
| 6.3. Анализ вариантов использования участков с застройкой..... | 71 |
| 6.4. Выводы из анализа вариантов использования..... | 72 |
| 7. Анализ наиболее эффективного использования оцениваемых объектов движимого имущества..... | 73 |
| 7.1. Общие положения..... | 73 |
| 7.2. Анализ наиболее эффективного использования движимого имущества..... | 73 |
| 7.3. Выводы из анализа вариантов использования..... | 74 |
| 8. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества..... | 75 |
| 8.1. Определение рыночной стоимости в рамках затратного подхода..... | 75 |
| 8.1.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка..... | 75 |
| 8.2. Определение стоимости в рамках сравнительного подхода..... | 90 |

| | |
|--|-----|
| 8.3. Определение стоимости доходным подходом..... | 105 |
| 9. Расчет рыночной стоимости движимого имущества | 133 |
| 6.2. Оценка на основе сравнительного подхода..... | 133 |
| 8. Согласование (обобщение) результатов | 136 |
| 10. Итоговое заключение о рыночной стоимости | 138 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ..... | 139 |
| Приложение № 1. Перечень использованной литературы и информации | 140 |
| Приложение № 2. Документы Исполнителя..... | 142 |
| Приложение № 3. Копии документов, используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки | 149 |
| Приложение № 4. Копии материалов, используемых при определении стоимости..... | 197 |

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ И ИТОГИ РАСЧЕТОВ

| | | | | |
|---|--|----------------------------------|--|--------------------------|
| Основание проведения оценки | Оценка была произведена в соответствии с Договором №058-н/19 от 25 июля 2019 года, заключенным между ООО «АОЦ» и ОАО «Спецтрест № 27», и Задаанием на оценку, являющимся неотъемлемой частью Договора №058-н/19 от 25 июля 2019 года | | | |
| Заказчик оценки | ОАО «Спецтрест №27» в лице конкурсного управляющего Рыстиной Екатерины Владимировны | | | |
| Собственник объекта оценки | ОАО «Спецтрест №27» | | | |
| Юридическое лицо (исполнитель) по оказанию услуг по оценке | ООО «АОЦ» (подробные сведения об исполнителе приведены в разделе 1.4. настоящего Отчета) | | | |
| Оценщик, выполняющий работу по оценке | Маркушева Елена Петровна (подробные сведения об оценщике приведены в разделе 1.4. настоящего Отчета) | | | |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | Для продажи залогового имущества с торгов | | | |
| Сведения о потенциальных пользователях Отчета об оценке | ОАО «Спецтрест № 27» Конкурсный управляющий Рыстина Е.В. | | | |
| Объект оценки | Комплекс объектов недвижимого и движимого имущества, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, 4-й Верхний переулок, д. 12, литера А, в составе: | | | |
| | № п/п | Наименование | Общая площадь, кв. м / количество | Кадастровый номер |
| | 1 | Нежилое здание | 1597,6 | 78:36:0005575:3253 |
| | 2 | Земельный участок (право аренды) | 11816 | 78:36:0005575:1 |
| | 3 | Козловой кран | 1 ед. | - |
| | 4 | Кран-балка | 1 ед. | - |
| Балансовая стоимость, руб. | Не предоставлена. Отсутствие данной информации не влияет на процесс и результат рыночной стоимости объектов оценки. | | | |
| Имущественные права на объекты оценки | Право собственности | | | |
| Ограничения и обременения | На оцениваемое нежилое здание зарегистрировано следующее обременение /ограничение: - прочие обременения / ограничения, запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества. Принятые в рамках настоящей оценки ограничения и допущения см. в разделе 1.5. Отчета «Допущения, ограничительные условия и пределы применения полученного результата, использованные оценщиком при проведении оценки» | | | |
| Допущения, на которых должна основываться оценка | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Полную юридическую экспертизу чистоты прав на объект оценки не проводить. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество или за вопросы, связанные с их рассмотрением. ▪ Заказчик гарантирует, что информация по Объекту оценки соответствует действительности. ▪ Обмеры оцениваемых объектов не проводить. Значения площадей оцениваемых объектов определять на основании документов, | | | |

| | |
|---|---|
| | <p>предоставленных Заказчиком.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Определение рыночной стоимости Объекта оценки проводить в предположении отсутствия каких-либо обременений (ограничений) прав на Объект оценки правами со стороны 3-х лиц (договорами залога, аренды и др.) ▪ От Оценщика не требуется после процедуры согласования результатов, полученных различными подходами, приводить суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться полученная рыночная стоимость, предписываемое п.30 ФСО №7. ▪ Прочие допущения и ограничения, на которых основывается оценка, устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в Отчете. |
| Оцениваемые права | На задние – право собственности, на земельный участок – право долгосрочной аренды (на 49 лет), на движимое имущество – право собственности. |
| Вид определяемой стоимости | Рыночная стоимость |
| Определение вида стоимости, подлежащей оценке | <p>Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; ▪ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; ▪ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; ▪ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; ▪ платеж за объект оценки выражен в денежной форме¹. |
| Дата определения рыночной стоимости | 25 июля 2019 года |
| Дата осмотра Объектов | 25 июля 2019 года |
| Период выполнения работы | 7 рабочих дней после предоставления всей необходимой для оценки информации и документации. |
| Дата составления отчета | 10 сентября 2019 года |
| Стандарты оценки и нормативные акты, в соответствии с которыми была произведена оценка | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Федеральный Закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 21.07.2014) «Об оценочной деятельности в РФ» (с изм. и доп., вступ. в силу с 06.08.2014); ▪ Федеральный Закон от 01 декабря 2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» (в ред. от 07.06.2013); ▪ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 г. №297. ▪ Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 г. №298. ▪ Федеральный стандарт оценки "Требования к Отчету об оценке |

¹ Статья 3 Федерального Закона РФ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; п. 6 Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

| | <p>(ФСО № 3)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 г. №299.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611. ▪ Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО N 10)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года № 328. ▪ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» с изменениями от 30 сентября 2015 года. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|----------------------|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------|----------------------------------|------------|----------------------|--------------------|--------|------------|---|----------------------------------|-----------------|-------|------------|---|---------------|---|-------|---------|---|------------|---|-------|---------|---------------|--|--|--|-------------------|
| <p>Признанный вариант наиболее эффективного использования</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Наиболее эффективным вариантом использования земельного участка с существующими ОКС является использование по складскому назначению. ▪ Наиболее эффективным вариантом использования движимого имущества является использование его по назначению, определяемому эксплуатационной документацией. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке объектов</p> | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование подхода</th> <th>Рыночная стоимость, руб. без НДС</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Затратный подход</td> <td>не применялся</td> </tr> <tr> <td>Доходный подход</td> <td>36 655 000</td> </tr> <tr> <td>Сравнительный подход</td> <td>35 296 000</td> </tr> </tbody> </table> | Наименование подхода | Рыночная стоимость, руб. без НДС | Затратный подход | не применялся | Доходный подход | 36 655 000 | Сравнительный подход | 35 296 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Наименование подхода | Рыночная стоимость, руб. без НДС | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Затратный подход | не применялся | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Доходный подход | 36 655 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Сравнительный подход | 35 296 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Рыночная стоимость объектов недвижимого и движимого имущества на 25 июля 2019 года</p> | <p>35 976 000 рублей без НДС, в том числе:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Наименование</th> <th>Кадастровый номер</th> <th>Площадь, кв.м /количество</th> <th>Рыночная стоимость, руб. без НДС</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Нежилое здание</td> <td>78:36:0005575:3253</td> <td>1597,6</td> <td>15 050 000</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Земельный участок (право аренды)</td> <td>78:36:0005575:1</td> <td>11816</td> <td>20 373 000</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Козловой кран</td> <td>-</td> <td>1 ед.</td> <td>378 000</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Кран-балка</td> <td>-</td> <td>1 ед.</td> <td>175 000</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Итого:</td> <td>35 976 000</td> </tr> </tbody> </table> | № п/п | Наименование | Кадастровый номер | Площадь, кв.м /количество | Рыночная стоимость, руб. без НДС | 1 | Нежилое здание | 78:36:0005575:3253 | 1597,6 | 15 050 000 | 2 | Земельный участок (право аренды) | 78:36:0005575:1 | 11816 | 20 373 000 | 3 | Козловой кран | - | 1 ед. | 378 000 | 4 | Кран-балка | - | 1 ед. | 175 000 | Итого: | | | | 35 976 000 |
| № п/п | Наименование | Кадастровый номер | Площадь, кв.м /количество | Рыночная стоимость, руб. без НДС | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Нежилое здание | 78:36:0005575:3253 | 1597,6 | 15 050 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Земельный участок (право аренды) | 78:36:0005575:1 | 11816 | 20 373 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Козловой кран | - | 1 ед. | 378 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Кран-балка | - | 1 ед. | 175 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Итого: | | | | 35 976 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Наличие/отсутствие препятствий к проведению оценки</p> | <p>Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

| | |
|---|--|
| Номер отчета | № 058-н/19 |
| Дата составления отчета | 10 сентября 2019 года |
| Основание для проведения оценки | Договор №058-н/19 от 25 июля 2019 года на проведение оценки |
| Дата осмотра объектов оценки | 25 июля 2019 года |
| Дата определения стоимости (дата оценки) | 25 июля 2019 года |
| Сроки проведения оценки | 7 рабочих дней после предоставления всей необходимой для оценки информации и документации. |
| Срок действия Отчета | Шесть месяцев, с даты составления Отчета |

1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

«Согласовано»
Конкурсный управляющий
Е.В. Рыстина
«25» июля 2019 года

Приложение № 1
к Договору № 058-н/19
на проведение оценки
от 25.07.2019 г.

Задание на оценку

Открытое акционерное общество «Спецтрест №27» в лице конкурсного управляющего Рыстиной Екатерины Владимировны, именуемое в дальнейшем «Заказчик», и Общество с ограниченной ответственностью «Аудит Оценка Центр», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Галанцева Игоря Анатольевича, действующего на основании Устава, далее при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящее Задание на оценку в соответствии с Договором №058-н/19 от 25.07.2019.

| | | | | |
|---|---|----------------------------------|--|--------------------------|
| Объект оценки | Объекты недвижимого и движимого имущества | | | |
| Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей | Комплекс объектов недвижимого и движимого имущества, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, 4-й Верхний переулок, д. 12, литера А, в составе: | | | |
| | № п/п | Наименование | Общая площадь, кв. м / количество | Кадастровый номер |
| | 1 | Нежилое здание | 1597,6 | 78:36:0005575:3253 |
| | 2 | Земельный участок (право аренды) | 11816 | 78:36:0005575:1 |
| | 3 | Козловой кран | 1 ед. | - |
| | 4 | Кран-балка | 1 ед. | - |
| Характеристики объекта оценки его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики | Описание количественных и качественных характеристик Объектов оценки выполнено на основании предоставленных Заказчиком правоустанавливающих и технических документов, копии которых будут приведены в Отчете, и представлено в соответствующем разделе Отчета | | | |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, | На нежилое здание зарегистрировано право собственности, На земельный участок – право аренды (на 49 лет). Правообладателем является ОАО «Спецтрест №27». Движимое имущество также принадлежит ОАО «Спецтрест №27», регистрация | | | |

| | |
|---|--|
| в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | прав не требуется. Обременения будут описаны в соответствующем разделе отчета. |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости Объектов оценки |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | Определение стоимости для продажи залогового имущества с торгов. Полученная итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть использована Заказчиком согласно цели и предполагаемому использованию результатов оценки |
| Вид определяемой стоимости | Рыночная |
| Дата оценки | 25.07.2019 |
| Срок выполнения работы | 7 рабочих дней после предоставления всей необходимой для оценки информации и документации. |
| Допущения, на которых должна основываться оценка | <ul style="list-style-type: none"> - Полную юридическую экспертизу чистоты прав на объект оценки не проводить. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество или за вопросы, связанные с их рассмотрением. - Заказчик гарантирует, что информация по Объекту оценки соответствует действительности. - Обмеры оцениваемого объекта не проводить. Значения площадей оцениваемых объектов определять на основании документов, предоставленных Заказчиком. - Определение рыночной стоимости Объекта оценки проводить в предположении отсутствия каких-либо обременений (ограничений) прав на Объект оценки правами со стороны 3-х лиц (договорами залога, аренды и др.) - От Оценщика не требуется после процедуры согласования результатов, полученных различными подходами, приводить суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться полученная рыночная стоимость, предписываемое п.30 ФСО №7. - Прочие допущения и ограничения, на которых основывается оценка, устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в Отчете. |

Принято к исполнению

ООО «АОЦ»

Юридический адрес: 195112, Санкт-Петербург,
пр. Шаумяна, д. 18, лит. А
Фактический адрес: 195027, Санкт-Петербург,
ул. Магнитогорская, 51, лит. А, офис 101.
ИНН 7802489999, КПП 780601001
ОГРН 1099847044747
Р Р./с 4070 2810 6100 6001 0910
в филиале №7806 ВТБ (ПАО)
БИК 044030707
К/с: 30101810240300000707

Генеральный директор

И.А. Галанцев

1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

| | |
|--|---|
| <p>Сведения о заказчике</p> | <p>Открытое акционерное общество "Спецтрест № 27" (ОАО "Спецтрест № 27") ОГРН: 1027804917722 Дата присвоения ОГРН: 27 декабря 2002 г. ИНН 7830000634 Юридический адрес: 196084, Санкт-Петербург, Московский пр-кт, д. 106</p> |
| <p>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</p> | <p>Общество с ограниченной ответственностью «Аудит Оценка Центр» (ОО «АОЦ») ОГРН: 1099847044747 Дата присвоения ОГРН: 30.12.2009 г. Место нахождения: 195027, Санкт-Петербург, ул. Магнитогорская, 51, лит. А, офис 101 ИНН: 7802489999 Сведения о страховании: Полис № 7811R/776/00203/19 от 10.01.2018 г. Страховщик - ОАО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования с 11.01.2019 г. по 10.01.2020 г. Страховая сумма 100 000 000 рублей.</p> |

Сведения об оценщике

Маркушева Елена Петровна, оценщик по трудовому договору №01 от 01.06.2016 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №003064-2 от 07.02.2018 года по направлению «Оценка движимого имущества». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №000579-1 от 09.11.2017 года по направлению «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №006398-3 от 26.03.2018 года по направлению «Оценка бизнеса». Диплом о профессиональной переподготовке ПП №841881 (регистрационный номер 0102, выданный АНОО Региональный Банковский Учебный Центр г. Воронеж по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Свидетельство о повышении квалификации «6664, выданное 20 декабря 2012 ФГБОУВПО «Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет» по программе «Оценочная деятельность». Удостоверение о повышении квалификации №772404667040 (регистрационный №0161), выданное 15.04.2017 г. Негосударственным образовательным частным учреждением высшего образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценочная деятельность». Член Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (реестровый номер 0651 от 29.08.2013г.), находящегося по адресу: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, дом 5, офис 233. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика ОАО "АльфаСтрахование". Страховой полис: № 7811R/776/00133/18. Страховой полис: № 7811R/776/00221/1. Срок действия договора страхования с 17.03.2019 г. по 16.03.2020 г. Страховая сумма 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей. Почтовый адрес - 95027, Санкт-Петербург, ул. Магнитогорская, 51, лит. А, офис 101. Адрес электронной почты оценщика – mark.e@mail.ru, тел. +79650364090.

1.5. ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка выполнена при следующих предположениях и ограничениях.

1. Оценщик основывался на информации, представленной Заказчиком, имеющейся в архивах оценщика, а также полученной в результате исследования рынка и Объектов оценки. Тем не менее, оценщик не может гарантировать абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик исходил из того, что предоставленные данные являются точными и правдивыми. Перед Оценщиком не ставилась задача по специальной проверке представленной информации и данных.
2. Оценщик принимает как достоверную всю информацию, полученную от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающую в противоречие с профессиональным опытом Оценщика.
3. От оценщика не требовалось, и он не принимает на себя ответственность за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
4. При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.
5. Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, право подтверждающие (право устанавливающие) документы на имущество, оценка которого будет проводиться при определении стоимости Объекта оценки, и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте.
6. Объекты оценки рассматриваются свободными от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Задании на оценку.
7. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке.
8. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость в которых обусловлена информацией об Объекте оценки, получаемой Оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.
9. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами Объекта оценки, если таковое имеется в Отчете, применяется только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объекта оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.
10. При проведении оценки стоимости предполагалось разумное владение и компетентное управление Объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика и третьих лиц, которые явились следствием мошенничества, халатности или неправомочных действий в отношении Объекта оценки. От оценщика не требуется, и он

- не принимает на себя ответственность за результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления Объектом оценки.
11. В процессе оценки оценщик оставляет за собой право проводить округления полученных результатов в соответствии с правилами округления, не оказывающие существенного влияние на итоговый результат стоимости объекта оценки.
 12. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или Объекта оценки и/или его составляющих, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
 13. Отчет содержит профессиональное мнение оценщика ООО «АОЦ» относительно итоговой величины стоимости Объектов оценки для указанных целей и задач и по состоянию на Дату проведения оценки.
 14. Итоговая величина стоимости Объектов оценки, полученная как итог обоснованного оценщиками обобщения (согласования) результатов расчетов стоимости Объектов оценки различными подходами и методами оценки, не является гарантией того, что Объекты оценки будут отчуждены на открытом рынке по этой цене.
 15. Оценщик не несет ответственности за возможный ущерб Заказчика или собственника Объекта оценки в случае несанкционированного использования, распространения или обнаружения Отчета, или любой его части третьими лицами.
 16. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, 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.
 17. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.
 18. Техническая экспертиза состояния объектов оценки Оценщиком не проводилась. Оценщик не несет ответственности за возможное несоответствие технического состояния объектов, принятого в расчетах, их действительному состоянию.
 19. Исходные характеристики объектов приняты на основании данных, предоставленных Заказчиком, а также на основании визуального осмотра, консультаций со специалистами и опыта работы Оценщика по оценке аналогичных объектов (под аналогичными подразумевается объекты сопоставимые по функциональному назначению).
 20. Полная юридическая экспертиза чистоты прав на Объекты оценки не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество или за вопросы, связанные с их рассмотрением.
 21. Обмеры оцениваемых Объектов не проводились. Значения площадей зданий, входящих в состав Объекта оценки, определялись на основании документов, предоставленных Заказчиком.
 22. Заказчик гарантирует, что информация по Объектам оценки соответствует действительности.

23. Определение рыночной стоимости Объектов оценки проводится в предположении отсутствия каких-либо обременений (ограничений) прав на Объект оценки правами со стороны 3-х лиц (договорами залога, ипотеки, аренды и др.).
24. От Оценщика не требуется после процедуры согласования результатов, полученных различными подходами, приводить суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться полученная рыночная стоимость, предписываемое п.30 ФСО №7.
25. В соответствии с документами, предоставленными Заказчиком, на оцениваемое нежилое здание зарегистрировано следующее обременение /ограничение:
 - прочие обременения / ограничения, запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
26. В настоящей работе оценка выполняется без учета данного ограничения, в соответствии с Заданием на оценку.
27. Прочие допущения и ограничения, на которых основывается оценка, устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в Отчете.

1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящая оценка проводилась в соответствии с требованиями:

- Федерального Закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 21.07.2014) «Об оценочной деятельности в РФ» (с изм. и доп., вступ. в силу с 06.08.2014);
- Федерального Закона от 01 декабря 2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» (в ред. от 07.06.2013);
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 года № 297,
- Федерального стандарта Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 года № 298,
- Федерального стандарта Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 года № 299,
- Федерального Стандарта Оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611,
- Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО N 10)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года № 328,
- Стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» с изменениями от 30 сентября 2015 года.

Обоснованием использования Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1), Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3), Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО N 10) при

проведении оценки Объектов оценки является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности.

Обоснованием использования правил оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО» при проведении оценки Объекта оценки является обязательность их применения для членов Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

1.7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Процедура оценки рыночной стоимости объектов оценки включает в себя следующие этапы:

Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременениях объектов оценки правами иных лиц – на данном этапе был определен правообладатель объектов, получены сведения об обременениях объектов оценки.

Установление количественных и качественных характеристик объектов – на данном этапе была проведена идентификация объектов оценки, изучена бухгалтерская и техническая документация, предоставленная Заказчиком, определены основные характеристики объектов.

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

Сбор специальных данных и их анализ – на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимыми с ним объектами.

Проведен анализ рынка, к которому относятся объекты оценки, их истории, текущей конъюнктуры и тенденций, а также определены аналоги объектов и обоснован их выбор (или отказ от применения данных аналогов). Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам сделок и предложений по аналогичным объектам.

Применение основных подходов к оценке объекта – для определения рыночной стоимости объектов были использованы (или обоснован отказ от использования) три подхода к оценке – затратный, сравнительный и доходный. Выполнение данного этапа включало в себя выбор методов оценки объектов в рамках каждого из подходов к оценке, и осуществление необходимых расчетов. Все расчеты проводились с учетом полученных количественных и качественных характеристик объектов оценки, результатов анализа рынка, к которому относятся объекты оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объектов оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Обобщение результатов – на данном этапе было проведено обобщение результатов, полученных в рамках реализации каждого из подходов к оценке, и определена величина рыночной стоимости объектов оценки.

Составление отчета об оценке – все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в настоящем Отчете.

1.8. СВЕДЕНИЯ ОБ УЧАСТИИ ОЦЕНЩИКОВ В ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА

| ФИО оценщика | Сведения об участии в расчетах |
|--------------------------|--|
| Маркушева Елена Петровна | Выполнение аналитической части, расчета рыночной стоимости Объекта оценки, согласование результатов, составление отчета об оценке. |

Настоящий Отчет подготовлен специалистом ООО «АОЦ». Подписавший Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями, и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки оценщика.
3. В отношении Объекта оценки, являющегося предметом Отчета, оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу Отчета владельцами Объекта оценки или намеревающимся совершить с ними сделку.
4. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта оценки или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам Заказчика, с суммой определенной стоимости, с достижением оговоренных результатов, или с какими-то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по заключенному договору.
5. Сделанные в отчете анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, указанными в п. 1.6. «Применяемые стандарты оценки».

1.9. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА СПЕЦИАЛИСТОВ

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

Для определения величин корректировок в рамках подходов, применяемых по определению величины стоимости, были опрошены (путем проведения телефонных интервью) сотрудники различных компаний, имеющие многолетний опыт работы на рынке недвижимости России.

Привлекаемые эксперты в области недвижимости

| Ф.И.О. | Организация | Должность | Стаж | Телефон | Адрес местонахождения оценщика | Адрес эл. почты |
|----------------|---------------------------|-------------------------|--------|-----------|--|-----------------------|
| А.Н. Ильин | ООО «РИТМ» | Начальник отдела оценки | 16 лет | 233-00-87 | Санкт-Петербург, ул. Костромская, д.7, лит.А, пом. 3-Н | ritm@ritm-ocenka.ru |
| О.А. Цымбалова | ООО "Петровский форт" | Генеральный директор | 9 лет | 966-42-91 | Санкт-Петербург, ул. Звездная, д. 1, оф. 719 | http://petrovfort.ru/ |
| Д.М. Рачин | ООО «Градиент Консалтинг» | Генеральный директор | 15 лет | 454-45-16 | Санкт-Петербург, ул. Профессора Попова, д. 23, БЦ Гайот - офис 320 | info@gradconsult.net |

Привлекаемые к оценке агенты недвижимости

| Ф.И.О., квалификация, контактный телефон эксперта, опыт работы |
|---|
| Гаврилова Л.Ю., агент недвижимости, АН «Александр», тел. 327-16-16, опыт работы – около 7 лет |
| Антипина Л.В., агент недвижимости, АН «Итака», тел. 8(921)393-00-84, опыт работы – около 7 лет |
| Черейская Н.Н., директор по развитию Международный инвестиционный форум по недвижимости «PROESTATE», тел. 640-60-70, опыт работы - более 15 лет |

1.10. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

1. Выписка из ЕГРН на нежилое здание № 99/2018/170705804 от 13.09.2018 г.;
2. Технический паспорт на здание склада от 12.03.1998 г.;
3. Договор №02/ЗД-00611 аренды земельного участка от 28.02.1996 года.

Копии документов приведены в Приложении 3 настоящего отчета. Ссылки на другие источники информации приведены в тексте настоящего Отчета.

1.11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

При проведении данной оценки принимались во внимание методические положения и законодательные требования, отраженные в следующих документах:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 (ред. от 17.07.2009, с изм. от 18.07.2009);
- Стандарты оценочной деятельности подразделяются на Федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемых организаций оценщиков (СРО) (указаны в п. 1.6 настоящего отчета «Применяемые стандарты оценочной деятельности»);
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Распоряжением Министерства Имущества России №568-р от 06.03.2002;
- Гражданского кодекса Российской Федерации. Ч. 1; 2;
- Земельный кодекс РФ;

Информация относительно законов, постановлений и иных нормативно-правовых актов, имеющих отношение к настоящей оценке, была получена из информационно-правовой системы «Консультант плюс».

Правовой статус, количественные и качественные характеристики Объектов оценки определены согласно документам, предоставленным Заказчиком (перечень документов см. в подразделе 1.10. «Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки»).

Также Оценщиком были использованы: данные Публичной кадастровой карты (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>)

Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах представлена в разделе 1.9. настоящего отчета.

Источниками рыночной информации являлись: данные сети «Internet», аналитические статьи и статистика некоторых периодических изданий, в частности:

| Данные | Источник | |
|--|---|--|
| Аналитическая информация | | |
| Макроэкономическая ситуация в России | – www.cbr.ru ; – www.eeg.ru ; | – www.economy.gov.ru – www.minfin.ru |
| Социально-экономическая характеристика области | http://omsk.gks.ru/ | |
| Рыночная информация | | |
| Источники рыночной (в т.ч. ценовой) информации | www. bn.ru ; www.roszem.ru www. emls.ru | |

1.12. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Оценщик проанализировал полученные от Заказчика данные, а также правоподтверждающие документы на имущество, входящее в состав объекта оценки.

На объект капитального строительства (ОКС) предоставлена Выписка из ЕГРН (копии), оформленные на дату, предшествующую дате оценки (см. раздела 1.10 настоящего отчета).

На земельный участок предоставлено право долгосрочной аренды (на 49 лет).

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 (параграф 1,2, Глава 13) ГК РФ понимается следующее:

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Состав оцениваемых объектов.

Согласно Заданию на оценку (Приложение №1 к Договору 058-н/19 от 25 июля 2019 года) Объектом оценки является комплекс объектов недвижимого и движимого имущества, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, 4-й Верхний переулок, д. 12, литера А, в составе:

| № п/п | Наименование | Общая площадь, кв. м / количество | Кадастровый номер |
|-------|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| 1 | Нежилое здание | 1597,6 | 78:36:0005575:3253 |
| 2 | Земельный участок (право аренды) | 11816 | 78:36:0005575:1 |
| 3 | Козловой кран | 1 ед. | - |
| 4 | Кран-балка | 1 ед. | - |

2.1. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

| Общая характеристика участка | |
|------------------------------------|--|
| Объект недвижимости | Земельный участок |
| Адрес объекта | Санкт-Петербург, 4-й Верхний переулок, д. 12, литера А |
| Кадастровый номер | 78:36:0005575:1 |
| Площадь участка, кв. м | 11 816 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование | Для размещения складских объектов |
| Текущее использование | По назначению |
| Юридическая характеристика участка | |
| Зарегистрированное право | Право долгосрочной аренды (на 49 лет) |
| Срок аренды | С 19 сентября 1995 года до 19 сентября 2044 г. |
| Правообладатель | ОАО «Спецтрест №27» |
| Документы, подтверждающие права | Договор №02/ЗД-00611 аренды земельного участка от 28.02.1996 года |
| Документы-основания | Нет данных |
| Сведения об обременениях | Нет данных |
| Физическая характеристика участка | |
| Форма участка | Неправильная многоугольная |
| Инженерное обеспечение участка | Участок по состоянию на дату оценки обеспечен всеми коммуникациями |
| Благоустройство территории участка | Участок частично благоустроен, частично имеет твердое покрытие |
| Доступность участка | Участок располагается на территории промышленной зоны «Парнас». Транспортная доступность – удовлетворительная. Участок расположен не на первой линии транспортной магистрали. Проезд к участку осуществляется по 4-му Верхнему пер., далее - по внутриквартальному проезду. К участку ведет асфальтированный подъезд. Территория участка огорожена бетонным забором. Доступ на территорию ограничен. |

| | |
|--|---|
| Интенсивность транспортных и пешеходных потоков вблизи объекта | Интенсивность транспортных потоков – низкая, пешеходных потоков - низкая |
| Ближайшее окружение участка | Ближайшее окружение Объекта оценки представлено аналогичными застроенными и незастроенными земельными участками (производственного назначения). |
| Наличие строений | На участке расположено нежилое здание (склад), оцениваемое в настоящей работе |
| Площадь застройки, кв. м | 1740,9 |
| Коэффициент застройки | 0,15 |

План расположения ОКС на земельном участке



2.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Под оцениваемыми ОКС в настоящем отчете понимается закрепленное на праве собственности нежилое здание, расположенное на территории оцениваемого участка.

Ниже приводится краткая характеристика объекта оценки, основанная на технических паспортах, предоставленных Заказчиком и данных фотофиксации объекта. Фотофиксация оцениваемого объекта была произведена 25 июля 2019 года.

Описание объекта капитального строительства, который оценивается в настоящей работе, выполнено на основании документов, предоставленных Заказчиком (перечень документов приведен в разделе 1.10. настоящего Отчета), а также на основании визуального осмотра и консультирования с Заказчиком настоящей работы.

| Общая характеристика ОКС | |
|--------------------------|--|
| Объект недвижимости | Отдельно стоящее здание |
| Описательный адрес | Санкт-Петербург, 4-й Верхний переулок, д. 12, литера А |
| Район | Выборгский район Санкт-Петербурга |
| Назначение | Нежилое, склад |
| Общая площадь, кв. м. | 1597,6 |

| Общая характеристика ОКС | |
|---|---|
| Строительный объем, куб. м | 18621 |
| Год постройки | 1993 |
| Число этажей | 1 |
| Общее физическое состояние здания | Нормальное |
| Состояние отделки помещений | Нормальное |
| Назначение | Складское |
| Текущее использование | Складское |
| Юридическая характеристика участка | |
| Собственник объекта | ОАО «Спецтрест №27» |
| Правоустанавливающий документ | Выписка из ЕГРН на нежилое здание № 99/2018/170705804 от 13.09.2018 г. |
| Наличие обременений | В соответствии с документами, предоставленными Заказчиком, на объект зарегистрировано следующее обременение /ограничение: - прочие обременения / ограничения, запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества. |
| Характеристика конструктивного исполнения | |
| Фундамент | Ленточный бетонный |
| Стены | Навесные панели |
| Перекрытия | Металлические фермы |
| Перегородки | Кирпичные |
| Кровля | Профилированный металлический настил с утеплителем |
| Проемы оконные | Стеклопакеты |
| Дверные проемы | Металлические ворота |
| Инженерное обеспечение | Отопление – централизованное, водопровод и канализация – городские центральные сети, электричество – скрытая проводка, вентиляция - естественная |
| Наружная отделка | Профлист |
| Внутренняя отделка | Окраска частично |

Состояние объекта определялось на основании следующей классификация технического состояния объектов:²

А. «Евростандарт» – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

Б. Отличное – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

В. Нормальное – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

Г. Удовлетворительное – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического

² <http://www.guion.spb.ru/>

ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

Д. Неудовлетворительное – помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

2.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Оцениваемое движимое имущество относится к погрузочно-разгрузочному оборудованию.

Краткая характеристика и состав оцениваемого движимого имущества приведены в таблице ниже.

| № п/п | Наименование | Количество | Год ввода в эксплуатацию | Состав объекта | Грузоподъемность | Состояние |
|-------|---------------|------------|--------------------------|---|------------------|--------------------|
| 1 | Козловой кран | 1 | 1994 | 1. Кран козловой КК-0-12,5 2. Рельсовый путь козлового крана 3. Упор тупиковый ПС УТ 12-001.000.00 | 12,5 т | Удовлетворительное |
| 2 | Кран-балка | 1 | 1993 | 1. Кран мостовой электрический однобалочный опорный ГОСТ 22045-82-26-14950А ПС. 2. Таль электрическая Т.20ПС | 5 т | Удовлетворительное |

Далее в разделе 2.3 представлены фотографии объектов оценки, наглядно демонстрирующие состояние объектов на дату проведения оценки. Осмотр объектов проводился представителем ООО «АОЦ» Галанцевым Д.И. (тел. 8-911-756-41-46) по состоянию на 25 июля 2019 года.

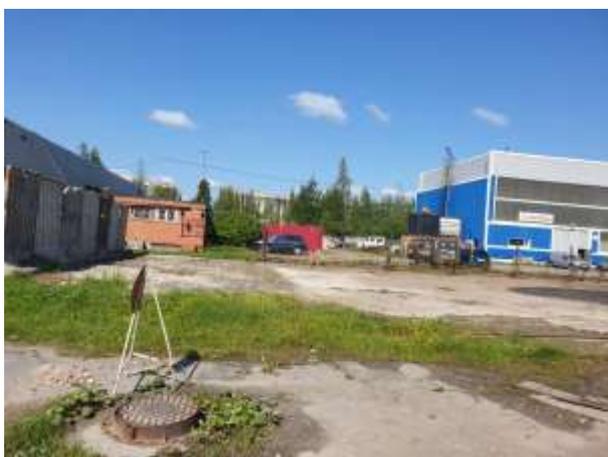
Часть фотографий приведены ниже. Остальные материалы фотофиксации хранятся в архивной базе Оценщика.

2.4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Недвижимое имущество



Территория оцениваемого участка



Территория оцениваемого участка



Оцениваемое здание



Оцениваемое здание



Оцениваемое здание



Состояние помещений



Состояние помещений

Движимое имущество



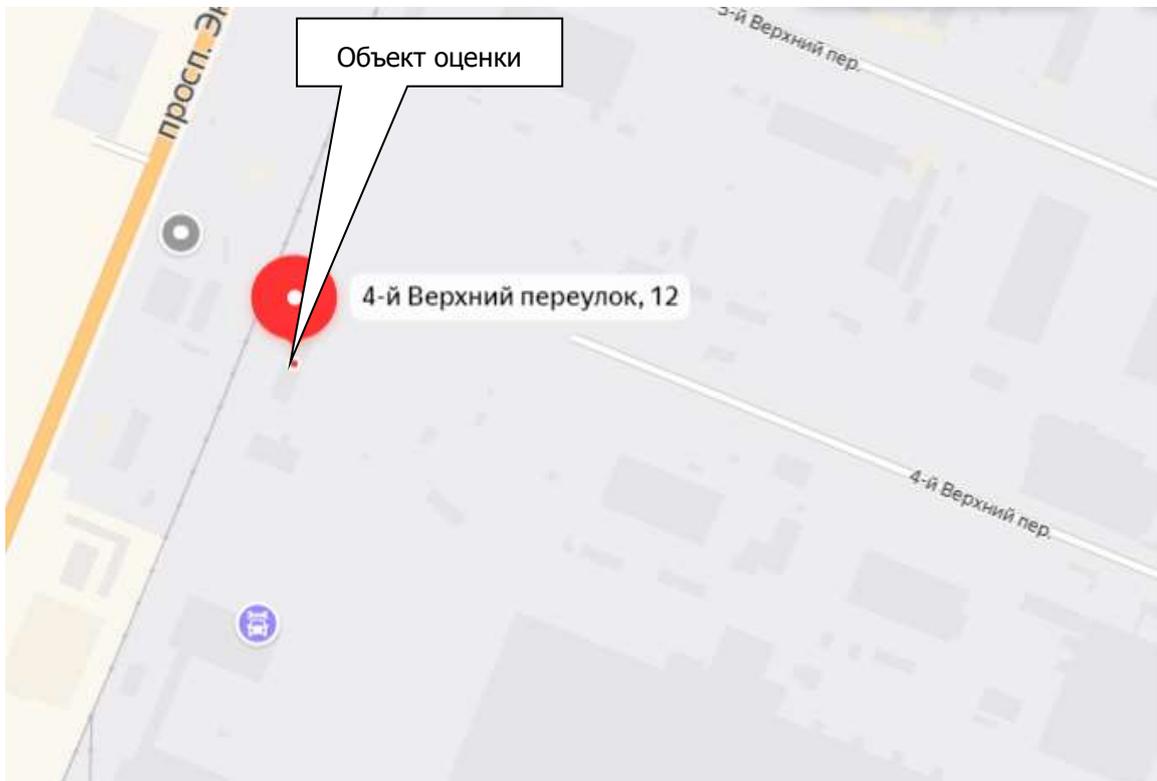
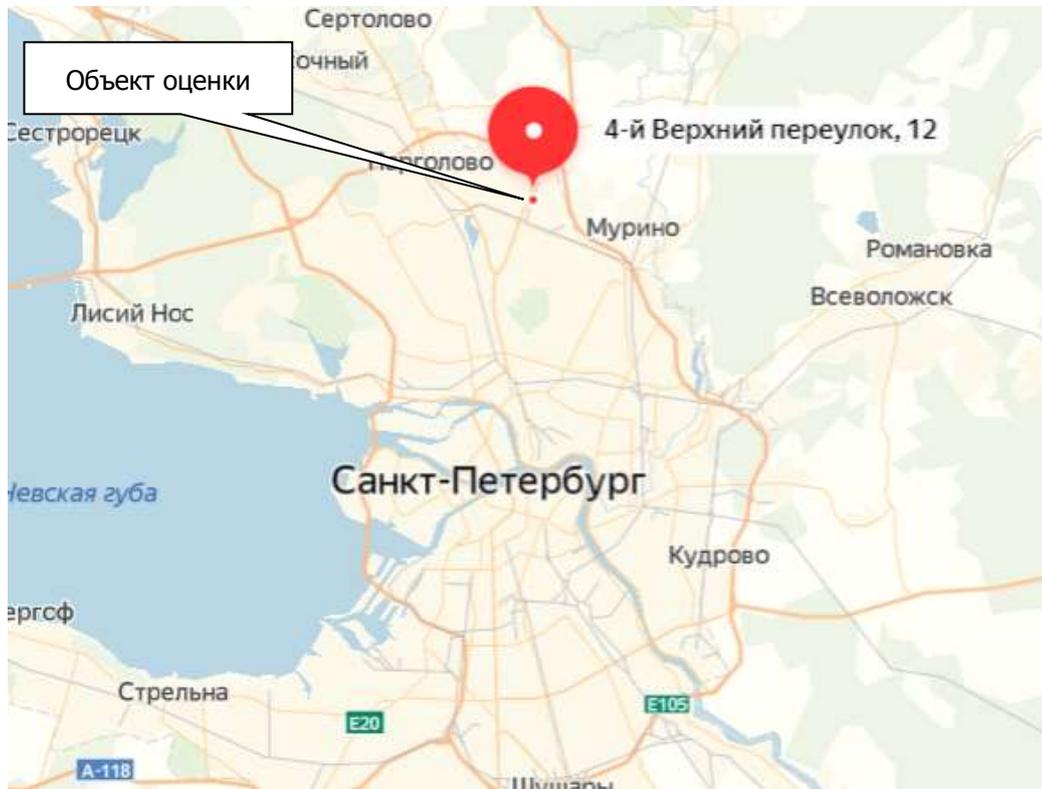
Кран козловой



Кран-балка

2.5. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Карты-схемы района расположения объекта оценки





Объект оценки

Общая характеристика района расположения

Объект оценки располагается по адресу: Санкт-Петербург, 4-й Верхний переулок, д. 12, литера А., на территории промзоны «Парнас», в Выборгском районе Санкт-Петербурга.

Выборгский район — административно-территориальная единица Санкт-Петербурга. Расположен в северной части города. Район занимает 10 место из 18 по качеству жизни. Страдает от серьёзного загрязнения воздуха и воды, так как соседствует с двумя крупными промзонами, одной на севере, в Парнасе, и на западе — в соседнем Приморском районе. На востоке граничит с Калининским районом, а на западе, помимо Приморского, также и Курортным.

Население района – 518,7 тысяч человек (2019).

Инфраструктура и экология

В районе есть многочисленные магистрали, 6 станций метро. В районе уравновешено соотношение промышленных и рекреационных зон. Там расположены крупные зелёные насаждения, такие, как парк Лесотехнической Академии и Сосновка. Также в районе разбито 50 садов и скверов. В районе широко представлены торгово-развлекательные центры, ближе к Большой Невке располагаются деловые центры. Для детей работает более 60 школ, детских садов, построено множество детских площадок, дома творчества, спортзалы и клубы. Также в районе действует несколько крупных медицинских учреждений и вузов.

Одна из существенных проблем остаётся в загрязнении воздуха из-за избытка промышленных зон и устаревших зданий завода. В районе зафиксировано сильное загрязнение воздуха и воды химическими элементами и нефтепродуктами из-за плохо организованной системы стоков. В некоторых частях района превышен уровень радиации

Метро

Большинство станций метро было построено в советскую эпоху, что уже давно обеспечивает району хорошую доступность. В перспективах станцию Лесная планируется связать с кольцевой линией.

- Лесная (1975 год)
- Выборгская
- Парнас (2006 год)
- Проспект Просвещения (1988 год)
- Озерки (1988 год)
- Удельная (1982 год)
- «Лесная 2» (срок не обозначен) (в планах) → Лесная.

Экономика

В районе расположено 30 722 предприятий различных секторов и отраслей экономики, из них малых предприятий 11 154, индивидуальных предпринимателей 5024. Среди крупнейших предприятий и НИИ Выборгского района ПАО «Светлана», АО НПК Северная Заря, завод «Вибратор», ЦНИИ Электрон, Машиностроительный завод им. В. Я. Климова (в составе АО «Климов»), завод «Компрессор», Радиевый институт им. В. Г. Хлопина и другие.

Дислокация оцениваемого объекта, окружающая застройка

| Описание местоположения | |
|---|--|
| Окружающая застройка, транспортная доступность | <p>Оцениваемый объект расположен в северной части района, на территории промышленной зона «Парнас». Общая площадь промзоны – 630 га. В настоящее время здесь работает более 80 предприятий и есть место для расширения производств.</p> <p><i>Транспортная доступность.</i></p> <p>В 2003 году в округе построили виадук. А также работают транспортные проезды:</p> <ul style="list-style-type: none"> - КАД — прямо в 500 м. от производственной зоны. - Федеральная трасса «Скандинавия». - Железнодорожные переезды. - Сеть городских автодорог — Выборгское шоссе, Суздальский проспект. <p>С южной стороны ходит общественный транспорт, в том числе трамваи и троллейбусы. 18 км. до центра Петербурга.</p> <p>Т. к. «Парнас» находится в черте города, он подключается ко всем коммунальным службам Санкт-Петербурга: канализация, водоснабжение, отопление, телефония.</p> <p>Участок расположен не на первой линии транспортной магистрали. Проезд к участку осуществляется по 3-му верхнему пер., далее - по внутриквартальному проезду. К участку ведет асфальтированный подъезд. Территория участка огорожена. Доступ на территорию ограничен. Транспортная доступность оценивается как удовлетворительная.</p> <p>Интенсивность транспортных потоков – средняя, пешеходных потоков – низкая.</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | Ближайшее окружение Объекта оценки представлено аналогичными застроенными и незастроенными земельными участками (производственного назначения). | |
| Расположение относительно "красной линии" застройки | Участок расположен не на первой («красной») линии застройки. | |
| Уровень социальной инфраструктуры | Объекты социальной инфраструктуры расположены в жилой, общественно-деловой части района, которая начинается в 500 м от Объекта оценки. | |
| Характеристика парковки | Парковка возможна как на территории самого участка, так и на прилегающей территории. | |
| Уровень инженерной инфраструктуры | Уровень инженерной инфраструктуры развит достаточно для бесперебойного функционирования предприятий в микрорайоне местоположения Объекта оценки. По состоянию на дату оценки Объект оценки инженерно обеспечен (есть электричество, водоснабжение, канализация, отопление). | |
| Подъездные пути | Тип подъездных путей – асфальтовая дорога. Состояние подъездных путей – удовлетворительное. | |
| Экологические характеристики территории | Согласно данным, доступным Оценщику, в районе дислокации оцениваемых объектов общее экологическое состояние окружающей среды является удовлетворительным. | |
| Наличие расположенных рядом объектов, снижающих привлекательность недвижимого имущества, права на которое оцениваются | Отсутствуют | |
| Престижность района расположения недвижимого имущества | Средняя | |
| Оптимальность местоположения для производственно-складского назначения | Средняя | |

С позиции локального местоположения объекта оценки в качестве положительных характеристик можно отметить следующее:

- Объект характеризуется удовлетворительной транспортной доступностью с позиции организации поставок сырья и отгрузки готовой продукции.
- Ближайшая крупная транспортная магистраль – проспект Энгельса – проходит на расстоянии около 800 м от Объекта оценки (по дорогам).
- Удобные подъездные пути (асфальт) до Объекта оценки.

С позиции локального местоположения объекта оценки очевиден и бесспорен потенциал производственно-складского использования.

2.6. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

На Дату проведения оценки объект используется по назначению. Состояние объекта в целом оценивается как нормальное. Состояние отделки производственных помещений – удовлетворительное, офисных помещений – нормальное.

2.7. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Позиционирование объекта – определение, по ряду существенных признаков, того сегмента рынка, к которому может принадлежать объект оценки и, тем самым, соответствовать этому сегменту по условиям продажи (в том числе передаваемым правам), основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения и другим ценообразующим характеристикам, по уровню цен на аналогичные объекты.

С учетом физических характеристик, Объект оценки позиционируется на рынке недвижимости, как отдельно стоящее здание производственно-складского назначения.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Источник: <https://statrelt.ru/index.php/arkhiv-analizov>

Основные экономические показатели Российской Федерации

(по данным Росстата, в сопоставимых ценах)

| | Июль 2019 г. | В % к | | Январь- июль 2019 г. в % к январю- июлю 2018 г. | Справочно | | |
|---|----------------------|---------------------|---------------------|---|---------------------------------------|--------------------|---|
| | | июлю 2018 г. | июню 2019 г. | | июль 2018 г. в % к июлю 2017 г. | июню 2018 г. | январь- июль 2018 г. в % к январю- июлю 2017 г. |
| Валовой внутренний продукт | | | | 100,7 ¹⁾²⁾ | | | 102,0 ³⁾ |
| Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности | | 102,6 | 100,2 | 101,4 | 104,1 | 99,7 | 103,8 |
| Индекс промышленного производства ⁴⁾ | | 102,8 | 99,3 | 102,6 | 103,9 | 99,7 | 103,1 |
| Продукция сельского хозяйства, млрд рублей | 536,5 | 105,9 | 183,9 | 102,5 | 101,7 | 175,7 | 101,9 |
| Грузооборот транспорта, млрд т-км | 467,5 | 98,8 | 102,7 | 101,3 | 104,3 | 104,4 | 103,2 |
| в том числе железнодорожного транспорта | 212,9 | 96,9 | 103,3 | 101,3 | 105,4 | 104,8 | 104,6 |
| Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд рублей | 146,2 | 96,8 | 98,8 | 99,4 | 103,3 | 100,2 | 100,3 |
| Оборот розничной торговли, млрд рублей | 2792,9 | 101,0 | 102,3 | 101,6 | 102,8 | 102,8 | 102,9 |
| Объем платных услуг населению, млрд рублей | 843,7 | 97,3 | 99,9 | 98,9 | 102,7 | 100,6 | 101,5 |
| Внешнеторговый оборот, млрд долларов США | 52,4 ⁵⁾ | 91,4 ⁶⁾ | 102,1 ⁷⁾ | 96,4 ⁸⁾ | 114,0 ⁶⁾ | 99,2 ⁷⁾ | 121,2 ⁸⁾ |
| в том числе: | | | | | | | |
| экспорт товаров | 32,5 | 89,5 | 102,8 | 96,1 | 122,9 | 99,4 | 126,4 |
| импорт товаров | 20,0 | 94,7 | 101,0 | 97,0 | 101,3 | 98,8 | 113,1 |
| Инвестиции в основной капитал, млрд рублей | 6695,9 ⁹⁾ | | | 100,6 ²⁾ | | | 104,3 ³⁾ |
| Индекс потребительских цен | | 104,6 | 100,2 | 105,0 | 102,5 | 100,3 | 102,3 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾ | | 101,1 | 97,3 | 107,7 | 116,6 | 100,3 | 109,6 |
| Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾ | | | | 98,7 ²⁾ | | | 101,3 ³⁾¹¹⁾ |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: | | | | | | | |
| номинальная, рублей | 45900 ¹⁾ | 108,2 ¹⁾ | 93,0 ¹⁾ | 107,2 ¹⁾ | 110,2 | 92,4 | 111,1 |
| реальная | | 103,5 ¹⁾ | 92,8 ¹⁾ | 102,1 ¹⁾ | 107,5 | 92,2 | 108,6 |
| Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек | 3,4 | 93,4 | 100,9 | 94,2 | 92,2 | 101,7 | 91,6 |
| Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек | 0,7 | 105,3 | 97,5 | 103,2 | 86,6 | 97,9 | 86,4 |

1) Предварительная оценка. 2) I полугодие 2019 г. в % к I полугодю 2018 года. 3) I полугодие 2018 г. в % к I полугодю 2017 года. 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" 5) Данные за июнь 2019 года 6) Июнь 2019 г. и июнь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах 7) Июнь 2019 г. и июнь 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах 8) I полугодие 2019 г. и I полугодие 2018

г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах 9) Данные за I полугодие 2019 года 10) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018) 11) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ.

Темпы роста **ВВП** за 1 полугодие 2019г. по сравнению с 1 полугодием 2018г. снизились с 2,0 до +0,7%.

Динамика изменения показателей по итогам января-июля 2019 года по сравнению с январём-июлем 2018 года в сопоставимых ценах:

- положительная динамика **в производстве продукции сельского хозяйства**: с +1,9 до +2,5%;
- снижение темпов роста:
- выпуска **товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности**: с 3,8 до +1,4%,
- производства **промышленной продукции**: с +3,1 до +2,6%,
- **объема грузооборота**: с +3,2 до +1,3%,
- **внешнеторгового оборота**: с +21,2 до -3,6% (при значительном профиците внешней торговли),
- **оборота розничной торговли**: с +2,9 до +1,6%,
- объема **платных услуг населению**: с +1,5 до -1,1%,
- **инвестиций в основной капитал**: с +4,3 до +0,6%,
- **реальной заработной платы** (средней по стране с учетом инфляции): с +8,6 до +2,1%.

Инфляция по итогам июля 2019г. к июлю 2018г. составила +4,6%.

Счета, банковские депозиты и вклады в банках в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.08.2019 г. составили 62,2 трлн. руб. (+15,8% к 01.01.2018г., +2,5% к 01.01.2019г.), в том числе физических лиц – 29,05 трлн. руб. (+11,7% к 01.01.2018г., +2,0% к 01.01.2019г.).

Кредиты нефинансовым организациям в рублях и иностранной валюте на 01.08.2019 года: – 33,47 трлн. руб. (+10,9% по сравнению с 01.01.2018г., +0,3% к 01.01.2019г.), в т.ч. просроченная 2,6 трлн.руб. (8,1% от задолженности).

Кредиты физическим лицам на 01.08.2019 года - 16,5 трлн. руб. (+35,8% по сравнению с 01.01.2018г., +10,9% к 01.01.2019г.), в т.ч. просроченная - 0,8 трлн. руб. (+4,9 % от задолженности).

Прибыль банковского сектора возросла с 789,7 млрд.руб. на 01.01.2018г. до 1344,8 млрд.руб. на 01.01.2019г. (+70,3%), а на 01.08.2019г. уже достигла 1178,2 млрд.руб.

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах в январе-июне 2019г. составил +8040,5 млрд рублей, что на 23,2% больше января-июня 2018г. В среднем по стране 68,6% предприятий прибыльны.

При значительном росте прибыли организаций и банков рост **инвестиций в основной капитал** за 1 кв. 2019 г. составил всего 0,5% (+4,3% в 1 кв. 2018г.), что отражает неуверенность бизнеса в перспективе.

Реальные располагаемые доходы (свободные денежные средства) населения снизились в целом на -1,3%. (Согласно Методике расчета этого показателя, из всех доходов вычитаются увеличивающиеся платежи населения процентов по кредитам и страхованию. Рост до некоторого уровня кредитования и страхования населения характеризует, скорее, рост благосостояния, нежели отрицательную динамику доходов населения. Приобретенные на кредиты квартиры, автомобили, товары длительного пользования и услуги, также являются частью доходов населения. Больше того, рост кредитования (до определенного уровня) положительно проявляет стимулирующую функцию кредита для роста эффективности труда (производства), для рационального потребления и использования ресурсов).

Ключевая ставка Банка России с 29.07.2019г. - 7,25% годовых.

Итогом **исполнения федерального бюджета** за 2018 год стало превышение доходов над расходами в сумме +5,536 трлн.руб. (+39,8%), с учетом внебюджетных фондов - +3,036 трлн.руб. Исполнение госбюджета характеризуется стабильным и значительным из года в год профицитом. На 2019 год запланирован профицит 4,505 трлн.руб. На 01.07.2019 г. исполнение по доходам составило 9,55 трлн.руб.(47,8% от годового плана), по расходам – 5,505 трлн.руб. (42,6%).

Государственные целевые программы. На 04.09.2019 года в России реализуются 43 государственные программы по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития, на которые направлено около 70% Федерального бюджета в сумме 9141,5 млрд.руб.(не включая расходы по обороне).

Золотовалютные резервы Российской Федерации на 23.08.2019 составили 527,7 млрд долл. США (+12,8% г/г), что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и внешних обязательств, гарантии стабилизации в кризисных экономических условиях.

В строительстве. Объем СМР за период январь-июль 2019г. составил 4356,0 млрд.руб. (+0,1% г/г). Введено в действие 36,334 млн.кв.м. общей площади жилых домов (+7% г/г):

| По Федеральным округам: | тыс. кв.м. | Январь-июль 2019 г. в % к январю-июлю 2018 г. |
|-------------------------------------|------------|---|
| Центральный федеральный округ | 12649,6 | 121,9 |
| Северо-Западный федеральный округ | 3686,4 | 84,0 |
| Южный федеральный округ | 4588,5 | 108,5 |
| Северо-Кавказский федеральный округ | 1626,9 | 110,4 |
| Приволжский федеральный округ | 7334,6 | 104,6 |
| Уральский федеральный округ | 2409,4 | 99,7 |
| Сибирский федеральный округ | 3019,4 | 105,9 |
| Дальневосточный федеральный округ | 998,7 | 92,0 |

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

В последние двадцать лет, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины, удалось сбалансировать экономику и финансы, стабилизировать работу большинства предприятий, социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения.

И сегодня в России сложилась вполне устойчивая система общественно-экономических отношений, основанных на разных формах собственности. Частная собственность лежит в основе

рыночных отношений, рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, которые, в свою очередь, регулируют производство товаров, их потребительские свойства, ассортимент и качество, товарообмен, спрос и предложение. Частная собственность особенно актуальна и незаменима на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняется в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны.

Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок заставляет работать прибыльно, освободив экономику (и во многом - государство) от неэффективных убыточных предприятий.

Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности российских товаров. Например, значительно растёт оборот организаций в сельскохозяйственном производстве (+12,0% (в действующих ценах)), в добыче металлических руд (+34,3%), в производстве пищевых продуктов (+8,5%), в производстве одежды (+8,3%), в производстве химических веществ и химических продуктов (+8,8%), в производстве лекарственных средств и материалов (+13,8%), в производстве готовых металлических изделий (+16,7%), в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (+8,8%), в производстве мебели (+11,4%) и многих других. В результате рост оптового и розничного товарооборота (включая ремонт автотранспорта) составил (+9,7%). В том числе оптовая и розничная торговля автотранспортными средствами и мотоциклами и их ремонт выросли на 16,8%, что является признаком роста благосостояния населения, роста потребительского спроса и признаком экономического оздоровления.

Снижение (или сдерживание) производства в некоторых отраслях обусловлено влиянием экономических санкций, но отражает положительную тенденцию структурных изменений в экономике, что благоприятно отразится на экономике в перспективе. Вместе с тем, для экономического прорыва требуется серьезная государственная поддержка и усиление стимулирования и контроля высокотехнологичных производств в станкостроении, машиностроении, двигателестроении, авиастроении, судостроении, в электронной промышленности, а также эффективная организация и контроль научно-технических структур по созданию новой техники, технологий и материалов.

Сегодня мы наблюдаем не только глобальную международную кооперацию стран, но и глобальное противостояние по линии обладания природными ресурсами, научными достижениями, эффективными технологиями, инвестициями. Африка, Латинская Америка, Азия (в т.ч. Азиатская часть России), богатые запасами нефти, газа, руд, привлекают крупнейший мировой бизнес, уже выработавший основные природные ресурсы своих территорий (Западная Европа, Северная Америка, Япония).

С другой стороны, национальные государства территорий, богатых невозобновляемыми природными ископаемыми, стремятся использовать свои ресурсы в интересах развития собственной страны и привлечь для этого современные технологии и мировые достижения науки. Те страны, которые могут защитить свои национальные интересы, привлечь и использовать мировые научные

и технологические достижения и финансовые инструменты, смогут обеспечить и развитие собственной страны, благополучие своего народа.

Россия, укрепив свою экономику и обороноспособность и проводя независимую внешнюю экономическую политику, развивая международные экономические отношения, фактически стала угрозой благополучия правящих кругов США (которые для собственного развития и обогащения с помощью финансово-экономических рычагов, военной силой и через спецслужбы захватывали и контролировали ресурсы других стран), и, тем самым, вызвала откровенную вражду со стороны США. США, являясь военным и экономическим лидером Западного мира, неприкрыто заставляет другие зависимые от них страны действовать против России, применяя к непослушным экономические санкции, прямое политическое и военное давление, применяя стратегии «тройного коня», физическое устранение неудобных политических лидеров. Результаты американской политики и давления: смена и подкуп элит в странах Прибалтики, Молдавии, Грузии, гражданские войны в Югославии, в Ираке, в Ливии, в Сирии, на Украине, поддержание американских санкций против России странами Евросоюза и некоторыми другими зависимыми от Вашингтона странами.

Жесточайшая конфронтация не могла не сказаться на рынке нефти, газа, металлов, благодаря которым (в числе других отраслей) Россия восстановила свою экономику и обороноспособность. Искусственное обрушение сырьевых рынков в 2014-2015гг. и санкции негативно повлияли на курс рубля, потребительский спрос, российский госбюджет и, как следствие, на всю экономику страны, что потребовало от руководства введения программ структурного изменения экономики. Результатом стало, с одной стороны, снижение производства и добычи сырьевых отраслей и снижение темпов роста ВВП, с другой – рост импортозамещающих производств и структурная диверсификация экономики.

Наиболее важным условием дальнейшего экономического развития страны является развитие транспортной и инженерной инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. С большим опережением планируемых сроков построен и введен в эксплуатацию крупнейший в Европе и России Крымский мост. Росатом занимает 67% мирового рынка строительства атомных электростанций. Портфель заказов на строительство АЭС превышает 133 млрд. долл. Строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с севера на юг, развивается инфраструктура северного морского пути.

Наиболее значимые объекты, запланированные к вводу в действие в 2019 году:

- газопровод «Сила Сибири» (первые поставки по нему - на декабрь 2019г.),
- газопровод «Северный поток-2» (ввод – на декабрь 2019 года),
- наземная часть газопровода «Турецкий поток»,
- железнодорожная часть Крымского моста,
- первый энергоблок Белорусской атомной электростанции,
- в Калининградской области - комплекс по производству, хранению и отгрузке сжиженного природного газа (введён), а также международный морской грузопассажирский терминал,
- завершение строительства первого железнодорожного и автомобильного мостов через р. Амур в Китай,

- масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

Строятся крупнейшие объекты транспортной инфраструктуры, ГЭС, АЭС, заводы СПГ, производства этилена, стальных труб, алюминия, нефти, удобрений и т.д. (более 50 проектов – каждый стоимостью от 0,5 до 20 млрд.долл.США) - это, не считая объектов ВПК. (В основном, это всё - объекты, строящиеся по линии федеральных программ, что подтверждает заинтересованность и огромные усилия центрального руководства страны в экономическом развитии).

В тоже время, сложившиеся в последние годы низкие доходы и социальные проблемы большинства трудящегося населения и молодежи, расслоение общества по доходам и по социальному положению, социальная безысходность, вытекающие из ключевого принципа капиталистических отношений «больше доить и меньше кормить», нарушения избирательных прав, нашествие в госорганах и в партии власти некомпетентных чиновников – всё это играет на руку западной стратегии «тroyанского коня» и требует от центрального руководства ужесточения мер по отношению к нарушителям государственной дисциплины и законодательства, ликвидации причин социального неравенства с целью снижения социальной напряженности и нахождения общественного консенсуса).

Реализация этих проектов свидетельствует о преодолении внешнего давления и усиливает значение России в мире, как одного из самых мощных центров влияния. В условиях небывалого и нарастающего давления Запада многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международного права и большие экономические перспективы сотрудничества.

Подтверждением этому является значительный рост внешнеторгового оборота России с большим положительным сальдо торгового баланса (что обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга, накопление золотовалютных резервов и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны), развиваются взаимовыгодные коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. **Расширение внешних связей, развитие инфраструктуры, реализация энергетических проектов, ввод объектов импортозамещения неизбежно благоприятно отразятся в дальнейшем и на макроэкономике, и на доходах населения и бизнеса, и, соответственно, на рынке недвижимости.**

Ключевые экономические показатели России с 2018 года показывают динамику роста даже в условиях небывалого и нарастающего внешнего противодействия: прекращение поставок санкционных товаров, сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. В банковской сфере также тенденции в целом положительные; 1. Идет нормальное увеличение средств юридических и физических лиц на счетах в банках, что является хорошим потенциалом инвестирования в новые проекты, 2. Растут объемы кредитования, что при нормальной просроченной задолженности стимулирует экономическую активность населения и бизнеса, стимулирует рост экономики и рынков. Период 2018 – первое полугодие 2019 гг. отмечен стабилизацией строительной отрасли после падения темпов строительства в 2015-2017 годах.

Учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед (чего мы не наблюдали в 2014-2017гг.), неуверенность на рынке недвижимости обуславливает и его медленное восстановление в 2018-2019гг. Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета и

девальвации рубля), негативных потоков СМИ о конфронтации Запада и России снизился потребительский спрос и, особенно, спрос на дорогостоящие товары. По причине покупательской неуверенности снизилась активность рынков недвижимости. Впоследствии коррекция цен недвижимости 2015–2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создала основу его дальнейшего поступательного развития.

На сегодня можно утверждать, что рынок недвижимости стабильно и неуклонно развивается и есть все основания быть уверенным в его дальнейшей активизации. Сейчас цены на рынке, относительно себестоимости строительства, минимально возможны и в дальнейшем будут только расти (поскольку экономика стабильно растёт), что говорит о возможности покупать необходимые (жилые и нежилые) объекты с целью улучшения жилищных условий и развития бизнеса, в том числе рентного.

Введение с 01.07.2019 года проектного финансирования жилищного строительства (внедрение эскроу-счетов) и переход от долевого строительства к банковскому кредитованию будет поэтапным, рассчитанным на 3 года. С одной стороны, это решит проблему «обманутых дольщиков», с другой – несколько повысит уровень цен недвижимости за счет включения банков и страховых компаний в схему финансирования. Уход с рынка неэффективных застройщиков и финансовый контроль сделают этот рынок менее рискованным и в дальнейшем снизят ставки банковского финансирования.

3.2. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

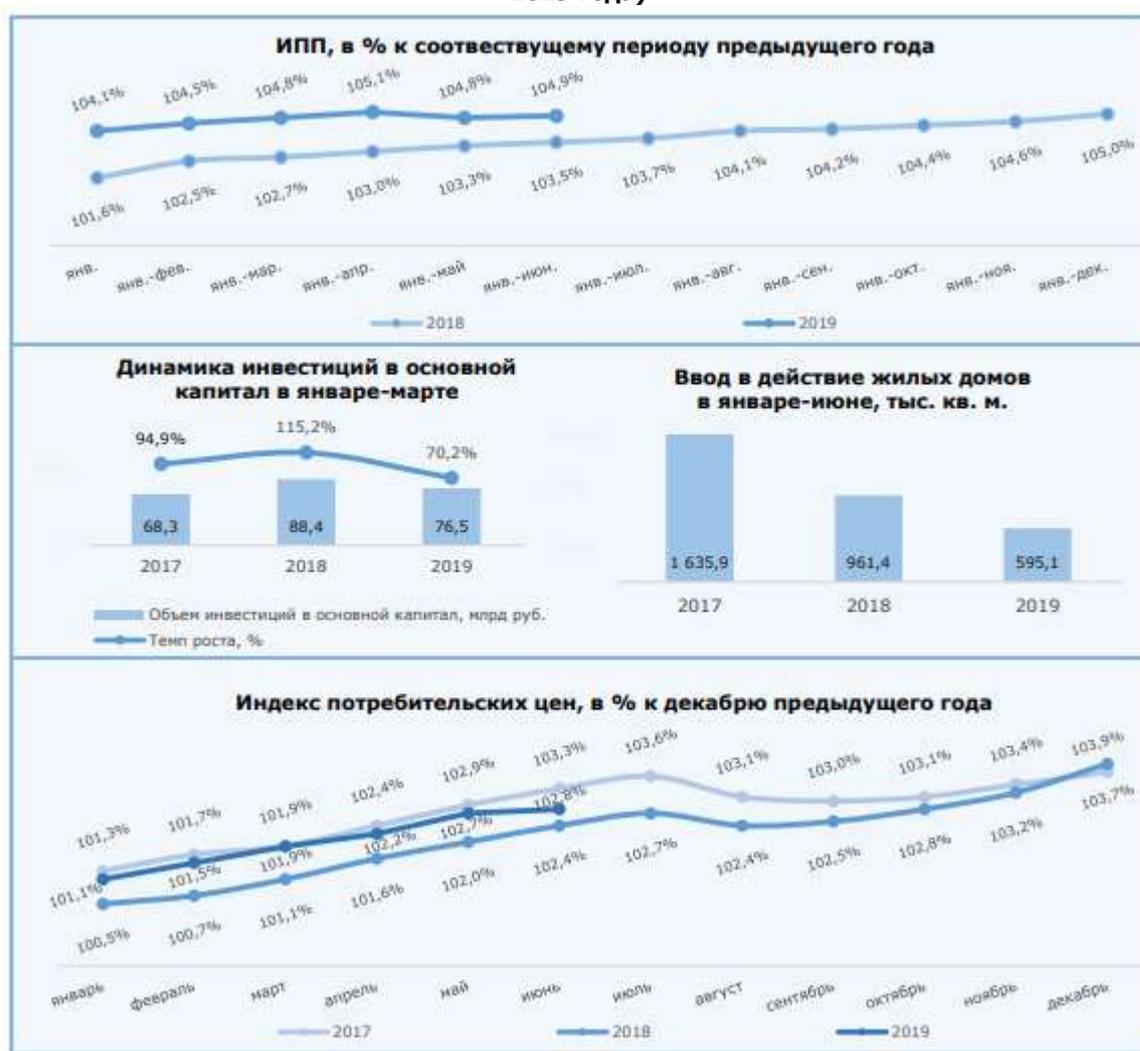
Источники информации:
<http://petrostat.gks.ru>

Основные итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга за январь-июнь 2019 года

| Наименование показателя | январь-июнь 2019 года | в % к январю-июню 2018 года |
|--|-----------------------|-----------------------------|
| Оборот организаций (в действующих ценах), млрд руб. | 6 692,6 | 104,8 |
| Индекс промышленного производства, % | – | 104,9 |
| Объем отгруженной продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах), млрд руб. | 1 406,8 | 103,0 |
| Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб. | 706,1 | 100,6 |
| Оборот оптовой торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб. | 4 089,8 | 94,9 |
| Оборот общественного питания (в сопоставимых ценах), млрд руб. | 43,4 | 109,6 |
| Объем платных услуг населению (в сопоставимых ценах), млрд руб. | 275,2 | 98,8 |
| Объем работ по виду деятельности «Строительство» (в сопоставимых ценах), млрд руб. | 196,9 | 75,2 |
| Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м | 595,1 | 61,9 |
| Объем услуг по транспортировке и хранению (в действующих ценах), млрд руб. | 372,3 | 114,1 |
| Объем услуг в сфере телекоммуникаций (в действующих ценах), млрд руб. | 59,3 | 96,1 |
| Индекс потребительских цен, % (июнь 2019 года к декабрю 2018 года) | – | 102,8 |
| Среднедушевые денежные доходы населения, руб. (январь-март 2019 года) | 39 747 | – |
| Реальные денежные доходы населения, % | – | 98,0* |
| Номинальная средняя начисленная заработная плата одного работника, руб. (январь-май 2019 года) | 60 799 | 103,2** |

| Наименование показателя | январь-июнь 2019 года | в % к январю-июню 2018 года |
|---|-----------------------|-----------------------------|
| Реальная средняя начисленная заработная плата одного работника, % (январь-май 2019 года) | – | 98,6** |
| Доходы бюджета Санкт-Петербурга, млрд руб. | 304,4 | 114,2 |
| Объем инвестиций в основной капитал организаций (за счет всех источников финансирования), млрд руб. (январь-март 2019 года) | 76,5 | 70,2* |
| Внешнеторговый оборот, млрд долл. США (январь-май 2019) в том числе: | 20,2 | 104,9** |
| экспорт млрд долл. США | 11,0 | 110,8** |
| импорт млрд долл. США | 9,2 | 98,6** |

Основные итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга в графиках (январь-июнь 2019 года)





- Оборот организаций в январе-июне 2019 года увеличился на 4,8% к соответствующему периоду 2018 года и составил 6 692,6 млрд руб. Положительная динамика по обороту организаций наблюдается по большинству видов деятельности.
- Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-июне 2019 года составил 104,9%, в том числе в обрабатывающих производствах – 105,3%.
- Объем отгруженной продукции в обрабатывающих производствах составил 1 406,8 млрд руб. (103,0% к январю-июню 2018 года).
- Наблюдается отрицательная динамика объема выполненных работ по виду деятельности «Строительство», в январе-июне 2019 года произошло снижение на 24,8% по сравнению с январем-июнем 2018 года. С начала года в городе введено в действие 595,1 тыс. кв. м жилья, что на 38,1% меньше января-июня 2018 года.
- Оборот розничной торговли за январь-июнь 2019 года составил 706,1 млрд руб. или 100,6% к соответствующему периоду 2018 года. Объем платных услуг населению за январь-июнь 2019 года составил 275,2 млрд руб., 98,8% к январю-июню прошлого года.
- Индекс потребительских цен в июне 2019 года составил 102,8% к декабрю прошлого года, что выше, чем в июне 2018 года (102,4% к декабрю 2017 года).
- За январь-июнь 2019 года в бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 304,4 млрд руб. Годовой уточненный план по доходам исполнен на 50,3%. Темп роста доходов бюджета Санкт-Петербурга за отчетный период составил 114,2% к соответствующему периоду предыдущего года, в том числе темп роста налоговых и неналоговых доходов составил 114,6%.
- Внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга за январь-май 2019 года составил 20,2 млрд долларов США. По сравнению с соответствующим периодом 2018 года товарооборот увеличился на 4,9%.

– По предварительной оценке численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 июня 2019 года составила 5 386,1 тыс. человек и с начала года увеличилась на 2,2 тыс. человек или на 0,04%.

– В январе-мае 2019 года в Санкт-Петербурге родились 23,6 тыс. детей, что на 2,3 тыс. человек меньше значения соответствующего периода 2018 года.

3.3. АНАЛИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ ОТНОСЯТСЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Источники:

*file:///C:/Users/%D0%95%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B0/Downloads/Warehouses_StPetersburg_Q1_2019_RU
S1.pdf*

Рынок коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга по итогам 1 квартала 2019 года: рынок земли³

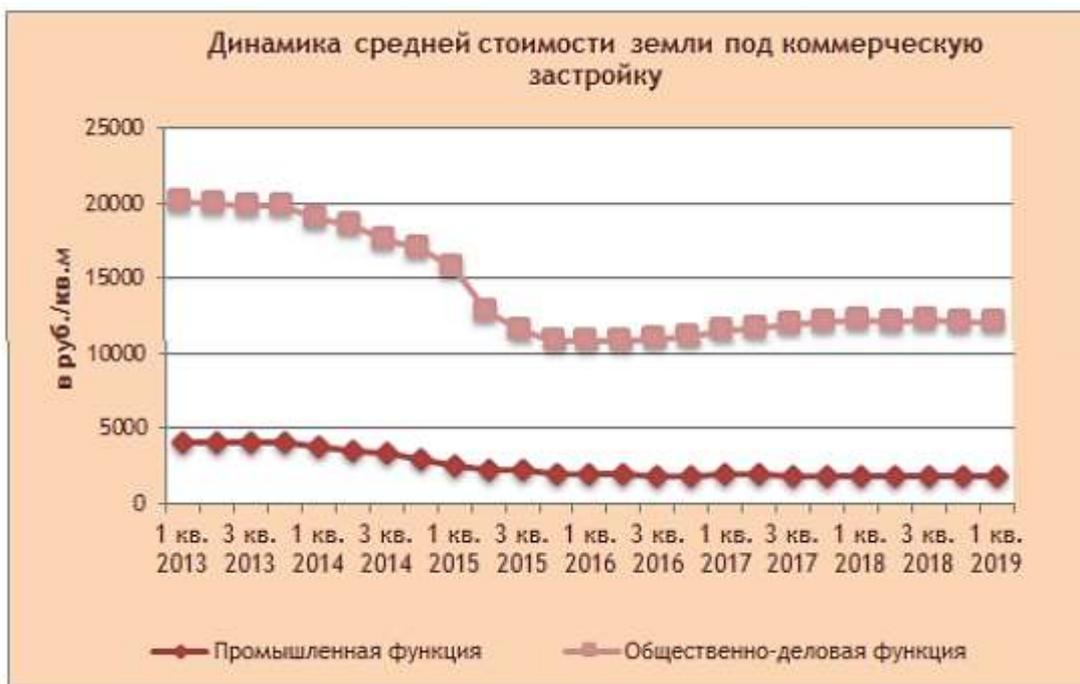
Согласно принятым ЗакС в первом чтении поправкам в генплан Санкт-Петербурга, около 1 840 га сельхозземель на территории города приобретут статус функциональных зон жилой застройки только после 2021 года. Действующий генплан предполагает изменение функционального зонирования этих участков уже после 2018 года. Перенос был осуществлён исходя из соображений уменьшения нагрузки на бюджет, а также отказа от массового вовлечения сельскохозяйственных земель в оборот под жилищное строительство. Таким образом, в текущем году резкого увеличения предложения участков под жильё, как ожидалось ранее, не произойдёт.

Основные показатели и тенденции рынка земли:

1. Падение цен на землю продолжается, но в основном касается участков под промышленную функцию: за исключением наиболее привлекательных участков, средние цены предложений на промышленные участки по-прежнему снижаются, хотя и малыми темпами. Во многом это объясняется тем, что привлекательные и более дорогие участки постепенно находят покупателя, и на рынке остаются более дешёвые, понижая средний уровень цен. Некоторые из таких участков находятся в листингах предложений не один год.
2. Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки по-прежнему высок. Для промышленных земельных участков он может составлять от 12% до 23%, для участков общественно-делового назначения — до 18%, в зависимости от местоположения, инженерного обеспечения и возможного использования участка.
3. Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на четверть; также средняя стоимость земли снижается по мере удаления от городской черты и увеличении площади земельного участка.
4. С начала года на торгах Фонда имущества число предлагаемых участков было незначительным, все выставленные на торги в первом квартале участки предлагались к продаже уже неоднократно. В настоящий момент они находятся в пуле предложения, но торги по ним не состоялись, а новые пока не назначены. Состоялась всего одна сделка: по небольшому участку под торговую застройку на Парашютной ул. - величина превышения конечной цены над начальной составила 125%.
5. В этом квартале на вторичном рынке земельных участков крупных сделок не было
6. Стоимость земли на вторичном рынке на конец рассматриваемого периода составляет в среднем для инженерно-обеспеченных, расположенных в черте города участков площадью 10 000-50 000 кв.м: 1 550-2 950 руб./кв.м для промышленной и 10 130-14 130 руб./кв.м для общественно-деловой функций. Для участков под жилую функцию стоимость может колебаться значительно, в зависимости от градостроительных ограничений, и масштаба возможного(-ых) к строительству объекта(-ов).

³ Источник: https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2019/1Q/land_1_2019.pdf.

7. Участков с высоким потенциалом — инженерно-обеспеченных и с хорошим местоположением, на рынке мало. Наиболее востребованными остаются участки: для промышленной функции — расположенные в локальных промышленных зонах и индустриальных парках окраинных районов города, пригородах и прилегающих к городской черте территорий Ленинградской области. Для общественно-деловой функции — расположенные вблизи крупных транспортных магистралей, станций метрополитена, ключевых транспортных узлов и/или в престижных районах делового центра города. Под жилую застройку — участки на территория комплексного освоения, в районах со сложившейся социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой.



РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ТРЕТЬЕГО КВАРТАЛА 2018 ГОДА: РЫНОК ЗЕМЛИ

Крупные сделки на вторичном рынке земли

| Предмет сделки | Дата | Покупатель / Арендатор | Сумма сделки / арендная ставка |
|--|--------|---|-----------------------------------|
| Сделки по продаже | | | |
| 43 га под технопарк на Пулковском шос. | август | "Организация по развитию автоспорта "Северный морской | 149 млн. руб. (ок. 347 руб./кв.м) |

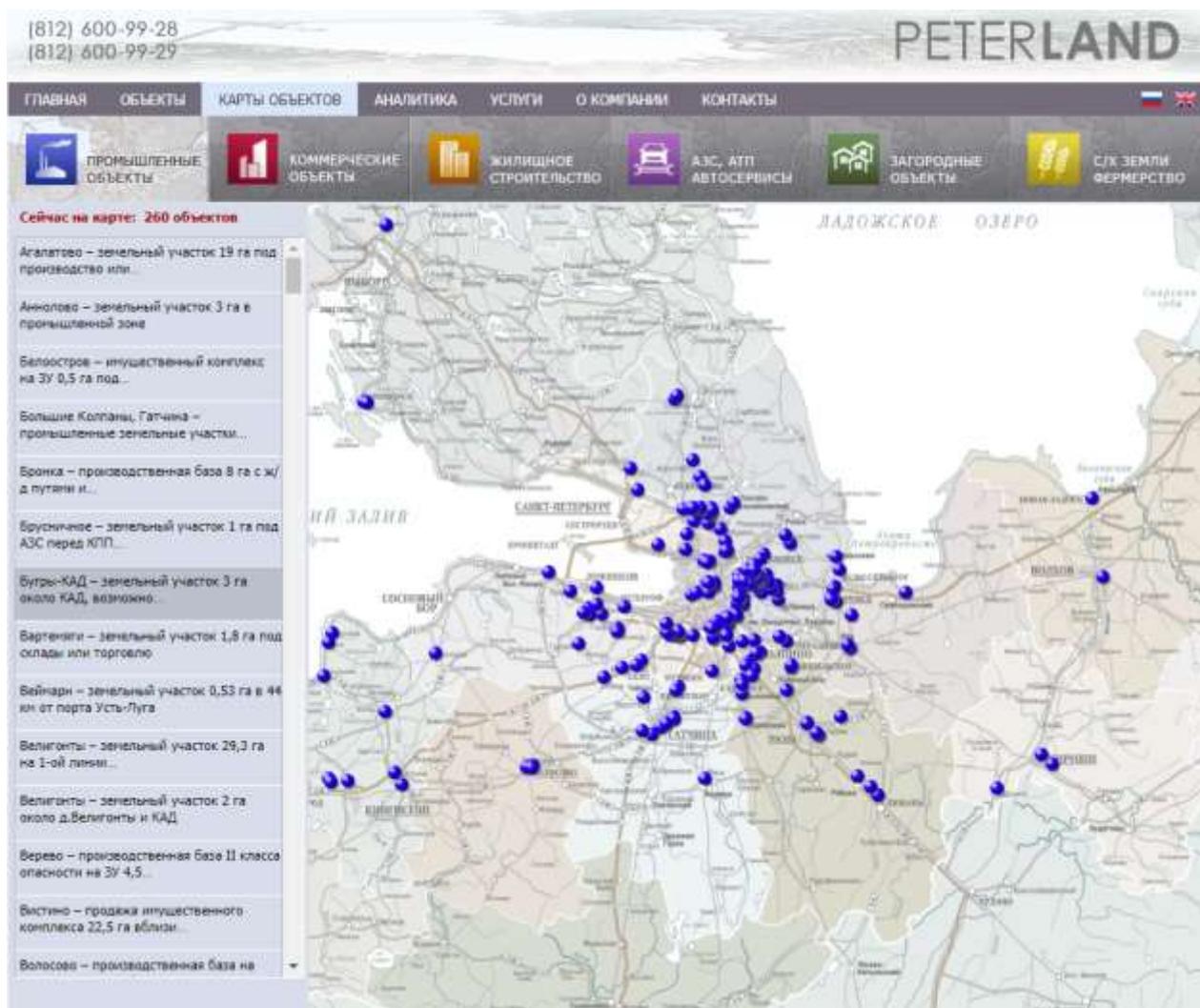
Торги Фонда имущества Санкт-Петербурга, объявленные и состоявшиеся с начала года

| Адрес земельного участка | Площадь участка, кв.м | Разрешенное использование | Передаваемые права | Начальная цена, руб. | Начальная цена, руб./кв.м | Дата торгов | Победитель торгов | Конечная цена, руб. | Конечная цена, руб./кв.м | Превышение, % |
|---|-----------------------|--|--------------------------|----------------------|---------------------------|-------------|--|---------------------|--------------------------|---------------|
| Санкт-Петербург, Шлиссельбургский пр., уч. 57 | 9 409 | Для строительства объекта многоквартирной жилой застройки (высотная застройка) | Ежегодная арендная плата | 43 200 000 | 4 591 | 14.02.2018 | ООО "Специализированной застройщик "ММЗ" | 66 200 000 | 7 036 | 53,24% |
| Санкт-Петербург, м.о. Озеро Долгое, ул. Ильющина, уч. 81 | 4 020 | Торговая застройка | Ежегодная арендная плата | 14 800 000 | 3 682 | 04.04.2018 | ООО "СП-Имлюст" | 51 200 000 | 12 736 | 245,95% |
| Санкт-Петербург, м.о. Юнтолово, Парашютная ул., уч. 55 | 3 947 | Торговая застройка | Ежегодная арендная плата | 18 800 000 | 4 763 | 04.04.2018 | ООО "Союз" | 49 300 000 | 12 490 | 162,23% |
| Санкт-Петербург, Металлострой, дор. на Металлострой, уч. 23 (у д. 5, лит. АЕ) | 3 000 | Складская застройка | Ежегодная арендная плата | 232 772 | 78 | 10.10.2018 | | | | |
| Санкт-Петербург, Металлострой, дор. на Металлострой, уч. 22 (у д. 5, лит. ОБ) | 1 136 | Складская застройка | Ежегодная арендная плата | 108 680 | 96 | 10.10.2018 | | | | |
| Санкт-Петербург, м.о. Ржавка, Братская ул., уч. 25 | 3 070 | Складская застройка | Ежегодная арендная плата | 4 200 000 | 1 368 | 14.11.2018 | | | | |
| Санкт-Петербург, Мебельная ул., уч. 3 (западнее пересечения с Туристской ул.) | 2 725 | Многоэтажные гаражи | Ежегодная арендная плата | 4 200 000 | 1 541 | 14.11.2018 | | | | |

Торги Фонда имущества Санкт-Петербурга, состоявшиеся с начала года

| Адрес земельного участка | Площадь участка, кв.м | Разрешенное использование | Передаваемые права | Начальная цена, руб. | Начальная цена, руб./кв.м | Дата торгов | Победитель торгов | Конечная цена, руб. | Конечная цена, руб./кв.м | Превышение, % |
|---|-----------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------|---------------------------|-------------|-------------------|---------------------|--------------------------|---------------|
| Санкт-Петербург, Парашютная ул., уч. 55 | 3 947 | Торговая застройка | Ежегодная арендная плата | 18 800 000 | 4 763 | 27.02.2019 | ИП "Иванова О.И." | 42 300 000 | 10 717 | 125,00% |

На карте ниже представлено распределение предложений участков под промышленную застройку.



Источник: peterland.info

- В 2019 году сохраняется тенденция снижения объема инвестиций на рынке земли. Несмотря на рост количества сделок, значительно упала их средняя цена и уменьшились площади приобретаемых участков. Хотя больше всего предложений на земельном рынке приходится именно на сектор промышленных земель, спрос на них по-прежнему невысокий. Более того, в настоящая время существует тенденция, когда промышленные пространства все чаще реорганизуют под коммерчески выгодные - деловую и жилую - функции.
- С начала 2017 года вступил в силу закон «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи с комплексным развитием промышленных зон и внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», который дает определение самой промышленной зоны и устанавливает условия, при которых возможно ее комплексное освоение. Также предусмотрены механизмы вовлечения всех собственников земель и (или) объектов недвижимости в процесс редевелопмента.
- Закон поспособствует реновации нынешних промзон Санкт-Петербурга, формирующих его «серый» пояс, где по-прежнему будет развиваться производственный потенциал города, но и также создаваться мощный резерв для редевелопмента под жилую и общественно-деловую функцию. Кроме того, ускорять данный процесс будет текущая ситуация, при которой отсутствуют потенциально пригодные земли для этих функций в центральной части города при неизменном спросе на подобные территории.

- Благодаря вступлению закона в силу, в Санкт-Петербурге может быть вовлечено в оборот 7,8 га промзон, на которых может быть построено 195 млн кв.м для размещения на них нового жилья, объектов социальной и транспортной инфраструктуры.

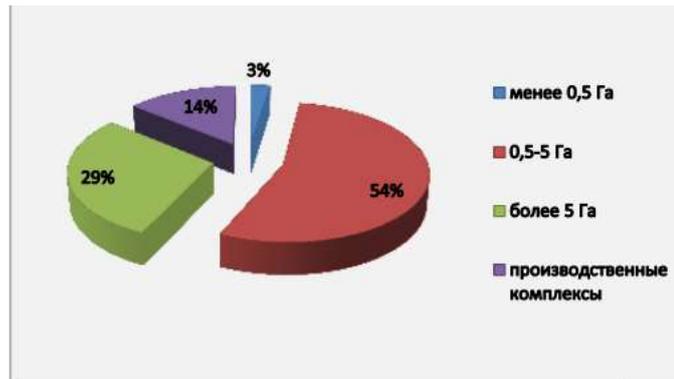
Промышленные территории, пригодные для реновации, расположены в 12 административных районах Санкт-Петербурга



Источник: АРХИВ «ЭКСПЕРТ С-3»

Предложение

- В территориальном распределении выделяются несколько зон «сгущения», в которые группируются участки. В основном эти зоны расположены вдоль главных транспортных магистралей и на пересечениях выездов из Санкт-Петербурга с КАД. Однако, значительная часть промышленных участков и объектов расположена за КАД – за городской чертой.
- Самое большое число промышленных участков расположено в зоне Восточный сегмент КАД – Янино – Мурманское шоссе. Большое скопление участков можно заметить и у южной границы КАД в районе Шушары, в районе пересечения КАД, Волхонского и Таллинского шоссе, а также в северной части КАД в зоне Парнас.
- Площадь земельных участков на рынке варьируется от 0,5 га до 200 га. Основную долю предложения составляют участки площадью от 0,5 до 5 га. Средняя площадь участков в продаже – около 5 га.



Распределение предложения земельных участков в зависимости от площади (по данным сайта www.peterland.ru)

Спрос

- На рынке земель промышленного назначения наблюдается нисходящий тренд. Среди всего спектра предложений наибольший интерес вызывают компактные площадки до 5 га. Объем таких заявок составляет более 70% в общем спросе на промышленные объекты. И даже внутри этой группы особое внимание — к участкам до 2 га.
- Текущая ситуация характеризуется довольно невысоким спросом на участки, необеспеченные инженерией. Возможно, в связи с этим наблюдается постепенный рост интереса к производственным комплексам, которые в 90% случаев инженерно подготовлены.
- Отмечается пониженный интерес к землям промышленного назначения в городской черте, что способствует падению цен на землю.
- В то же время присутствует существенный разрыв между ценой предложения и ценой сделки. Для промышленных земельных участков он может составлять от 20% до 40% в зависимости от местоположения, инженерного обеспечения и возможного использования участка. Некоторые участки промышленного назначения, находящиеся на экспозиции более года, предлагаются с дисконтом, превышающим 40%.
- Почти половина запросов приходится на пятна для строительства производств. Наибольшим спросом (18%) пользуются площадки для размещения металлообрабатывающих предприятий. По сравнению с предыдущими двумя годами несколько увеличился (до 17%) интерес и к участкам под склады.
- Достаточно популярны и площадки в радиусе 10–15 км от КАД, преимущественно в промзонах Янино, Шушары, Горелово-Волхонка и Парнас-Мурино.
- По мнению экспертов РАД наибольшим спросом пользуются участки до 2,5 Га с полной инженерной подготовкой и согласованной градостроительной документацией.
- Немаловажную роль играет количество выделяемых на участок электрических мощностей (в среднем по рынку - 0,2-0,5 МВт/Га). Отличие в стоимости земельных участков, обеспеченных коммуникациями и без таковых для промышленных земель составляет 30-40% и более в зависимости от инфраструктуры.
- Совершенно иная картина наблюдается для производственных комплексов: около 80% объектов полностью обеспечены инженерными сетями и коммуникациями, примерно для 10% имеются точки подключения и/или получены ТУ. Таким образом, около 90% предложений подходят для дальнейшего использования.
- В настоящее время отмечается смещение спроса в сторону участков в составе индустриальных парков. Дело в том, что готовые объекты часто не соответствуют требованиям промышленников, и они предпочитают строить собственные цеха.
- К активно развивающимся индустриальным паркам относятся проекты Greenstate (112,4 га), «Марьино» (130 га, участки от 0,8 Га, расположен в Петродворцовом районе), «Дони Верево» (183 га), парк «Кола» (124 га, расположен во Всеволожском районе).

Проанализировав, предложения свободных земельных участков в черте города на сайтах <http://theproperty.ru>, <https://www.beboss.ru>, <http://www.emls.ru>, www.peterland.ru, можно прийти к следующим выводам:

- на рынке присутствует небольшое количество земель промышленного назначения по разным районам города. В основном это удаленные от центральных районов. Наиболее часто встречаются предложения в Красносельском, Пушкинском, Красногвардейском, присутствуют также и в северной части города – Приморском, Калининском районах.

- цена участка за кв.м. варьируется от 1 800 до 14 000 руб.
- основным влияющим фактором на стоимость является зона ПЗЗ, в которой расположен участок. Самыми дорогими являются зоны ТПД1_2 с включением объектов общественно- деловой застройки.

- предложения о продаже земли встречаются по всем основным трассам и возможность удобного подъезда стоит считать принципиально важным критерием выбора, про который нельзя забывать.

- также важно наличие подвода электричества, что встречается не повсеместно.

- наиболее часто встречающаяся площадь з/у находится в диапазоне 1-10 га.

Таким образом, получим основные ценообразующие факторы (по данным консалтинговой компании ЭКСПЕРТ С-3):

- удаленность;

- наличие и готовность инфраструктурных сооружений;

- величина земельного участка.

Основные ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами для городских земельных участков стандартно считаются местоположение, обеспеченность инженерными коммуникациями и характеристики доступа. Наибольшее влияние на цену земельного участка оказывает его местоположение. Дороже всего стоят земли с инженерной подготовкой, не требующие перевода из сельскохозяйственного вида использования и расположенные в непосредственной близости к трассам с наиболее интенсивным движением. В целом общее число ценообразующих факторов составляет более 50. К самым значимым из них можно отнести:

- Категория земельного участка. При прочих равных условиях участки категории «земли поселений» стоят в 2-3 раза дороже земель сельскохозяйственного назначения, пригодных для коммерческой застройки и расположенных в том же районе.

- Сегмент рынка, к которому относится земельный участок (вид разрешенного использования, предполагаемая к строительству функция);

- Местоположение земельного участка (центр города, в городской черте, исключая центр, зона КАД, зона от 10 до 50 км от КАД и т. д.). Наиболее высокую стоимость имеют промышленные земельные участки, непосредственно примыкающие к КАД и основным выездам из Санкт-Петербурга, расположенные в районе крупных промышленных зон.

- Правовой статус земельного участка (собственность, долгосрочная или краткосрочная аренда, аренда на инвестиционных условиях);

- Инженерное обеспечение земельного участка, возможность подключения инженерных коммуникаций;

- Размер участка.

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

По данным аналитического обзора, подготовленного АйБи Групп,⁴ отсутствие инженерного

⁴ Гк АйБиГрупп https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2017/3Q/2017_3Q_land.pdf

обеспечения снижает стоимость участка в среднем на 25-30%.

По данным консалтинговой компании ООО «ЦЭАиЭ»,⁵ увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

- транспортные подъездные пути – 5-15%;
- электроэнергия – 10-20%;
- газоснабжение – 10-25%;
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

Также стоимость земли снижается по мере удаления от городской черты и увеличении площади земельного участка.

Цены предложений

Оценщик нашел в открытом доступе несколько предложений земельных участков сходного формата. Объекты представлены ниже по тексту отчета.

Цены предложений на земельные участки промышленного назначения находятся в диапазоне 2170-4288 руб./кв.м. в зависимости от ценообразующих факторов.

При расчетах рыночной стоимости земельного участка в рамках затратного подхода Оценщиком были использованы наиболее сопоставимые по размеру и местоположению объекты-аналоги.

Земельные участки промышленного назначения, предлагаемые в северных районах Санкт-Петербурга, наиболее сопоставимые с объектом оценки

| Характеристика объектов | Объект оценки | Объекты-аналоги | | |
|--------------------------------------|--|---|---|---|
| | | №1 | №2 | №3 |
| Источник информации | - | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_1254143572 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1766651126 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_1528868663 |
| | - | тел. 8-911-139-77-78 | тел. 8-904-644-82-04 | тел. 8-952-986-00-25 |
| Сделка/предложение | сделка | предложение | предложение | предложение |
| Передаваемые права | право аренды (49 лет) | право собственности | право собственности | право собственности |
| Дата сделки/предложения | 25 июля 2019 г. | Июнь 2019 | Июнь 2019 | Июнь 2019 |
| Характеристики местоположения | | | | |
| Местоположение, в т.ч. | Санкт-Петербург, 4-й Верхний переулоч, д. 12, литера А | Ленинградская область, Всеволожский р-н, промзона Мурино | Санкт-Петербург, Красногвардейский район, муниципальный округ Полюстрово | Санкт-Петербург, Зотовский проспект, 9 |
| | <i>район Выборгский</i> | <i>Красногвардейский</i> | <i>Красногвардейский</i> | <i>Красногвардейский</i> |
| Характеристики объектов | | | | |
| Тип объекта | (условно) незастроенный земельный участок | свободный земельный участок | незастроенный земельный участок | незастроенный земельный участок |
| Категория участка | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов |
| Вид использования | под производственную территорию, земельные участки для размещения сооружений | Для размещения промышленных объектов | Для размещения промышленных объектов | Для размещения промышленных объектов |

⁵ <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>

| Характеристика объектов | Объект оценки | Объекты-аналоги | | |
|---|---|-----------------|--------------|------------------|
| | | №1 | №2 | №3 |
| | промышленности | | | |
| Площадь земельного участка, кв. м | 11 816,0 | 20 000,0 | 49 604,0 | 30 000,0 |
| Наличие инженерных коммуникаций | электричество, водоснабжение, канализация | нет | нет | все коммуникации |
| Наличие строений на участке | (условно) нет | нет | нет | нет |
| Расположение относительно транспортной магистрали | не первая линия | не первая линия | первая линия | первая линия |
| Условия подъезда | асфальт | асфальт | асфальт | грунт |
| Наличие ж/д ветки на участке | нет | нет | нет | нет |
| Цена предложения, руб. | ? | 50 000 000 | 116 569 400 | 100 000 000 |
| Цена предложения, руб./кв. м земельного участка | ? | 2 500 | 2 350 | 3 333 |

Выводы:

- Рынок сделок с землей закрыт и абсолютно не прозрачен. Наиболее открытые данные – по проведенным торгам, при этом большая часть сделок с земельными участками проходит на вторичном рынке недвижимости.
- Наибольшим спросом, пользуются участки с полной инженерной подготовкой и согласованной градостроительной документацией.
- Информации о ценах сделок по аналогичным объектам в открытом доступе нет.
- В перспективе рынок земли на территории города будет планомерно сокращаться, зато вырастет оборот рынка земли в близлежащих к Санкт-Петербургу районах Ленобласти.
- Стоимость земельных участков под промышленное использование находится в диапазоне 1800 до 5000 (в среднем) руб./кв. м общей площади участка и зависит от района расположения, наличия инженерных коммуникаций, вида разрешенного использования, площади и т.п.
- Цены на земельные участки сопоставимые по местоположению и использованию с оцениваемым земельным участком находятся в интервале 2350-3333 руб./кв. м.
- По данным аналитического обзора, подготовленного АйБи Групп, отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на 25-30%.
- Дисконт при реализации земельных участков (скидка на торг) находится в интервале 15-30% в зависимости от характеристик земельного участка (местоположение, инженерная обеспеченность и т.п.).

Анализ рынка производственно-складской недвижимости Санкт-Петербурга⁶

При анализе производственно-складского сектора рынка специалисты рассматривают производственные площади совместно с объектами складского назначения, поскольку провести четкую грань между этими сегментами, если речь идет не о вновь построенном заводе, практически невозможно. Кроме того, несбалансированность спроса и предложения вынуждает использовать объекты не по назначению (производственные объекты используются под складские нужды и наоборот). Это может происходить в периоды роста и развития сектора рынка недвижимости, под воздействием экономических факторов, вследствие изменений государственного или регионального регулирования. Исчезают существенные отличия между сегментами производственной и складской недвижимости по ценам купли / продажи и по величине арендной ставки.

⁶ Источники информации: <http://www.beboss.ru>, <http://www.1rre.ru>, <http://www.allpspb.ru>, <http://www.colliers.com>

В связи с отсутствием на рынке разделения между производственной и складской недвижимостью, приводится анализ рынка складской недвижимости, что в свою очередь отражает и рынок производственной недвижимости.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

Для рынка Санкт-Петербурга к основным ценообразующим факторам принято относить факторы, характеризующие местоположение:

- Направление
- Удаленность от КАД (по мере удаленности от КАД ставки аренды за объекты складской недвижимости имеют тенденцию к снижению);
- Доступность автомобильным и общественным транспортом;
- Наличие вблизи крупных населенных пунктов (для обеспечения рабочей силой);
- Удобство подъездных путей.
- Помимо факторов местоположения, основываясь на классификации складов (см. пункт выше), можно также выделить следующие факторы:
- Класс помещения;
- Площадь;
- Тип строения и этажность (ОСЗ или встроенное помещение; подвал, цоколь, первый или более высокий этаж, для подвалов и цоколей – наличие гидроизоляции, для многоэтажных зданий – наличие грузовых лифтов);
- Режим доступа (защищенность от взлома, наличие сигнализации, пропускная система);
- Высота потолков производственной зоны;
- Конструктивная схема и оборудование (размер ворот, шаг колонн, наличие и грузоподъемность кран-балки);
- Наличие железнодорожной ветки.

Ценообразующие факторы имеют свою специфику в зависимости от класса склада. В сегменте складов класса А и В диапазон ставок аренды достаточно узок. Это связано с тем, что характеристики самого здания варьируются не очень сильно. Главными ценообразующими факторами для таких объектов являются местоположение и транспортная доступность.

В сегменте складов иногда выделяемых классов С и D гораздо больше факторов, оказывающих влияние на цену. Основные ценообразующие факторы для складов (см. ниже).

Основные ценообразующие факторы для производственно-складских объектов

| Качественные склады (А, В) | Прочие склады (С, D) |
|--|--|
| Местоположение: близость к основным транспортным магистралям, КАД, ЗСД | Местоположение: близость к потребителю (центральная часть города может быть преимуществом), удобство подъезда |
| Транспортная доступность: наличие удобных подъездных путей. | Тип строения и этажность: ОСЗ или встроенное помещение; подвал, цоколь, первый или более высокий этаж, для подвалов и цоколей – наличие гидроизоляции, для многоэтажных зданий – наличие грузовых лифтов |
| Площадь арендуемого блока | Режим доступа: защищенность от взлома, наличие сигнализации, пропускная система. |
| | Коммуникации: вентиляция, пожарная сигнализация, телефон |
| Шаг колонн не менее 6x12 м для класса В, и не менее 9x12 м – для А | Конструктивная схема и оборудование: размер ворот, шаг колонн, наличие и грузоподъемность кран-балки |
| | Длительность аренды |

Чем функциональнее и удобнее в использовании складское помещение, тем более оно востребовано. Так, помещения на первом этаже являются более привлекательными для арендаторов, а оснащенность кранами, тельферами (и грузовыми лифтами на этажах выше первого), подъездными путями для различных видов транспорта и наличие погрузчиков делает помещение еще более интересным с точки зрения арендатора.

Анализ рынка производственно-складской недвижимости Санкт-Петербурга за 1 квартал 2019 года

Основные индикаторы рынка

| | I кв. 2017 | I кв. 2018 | I кв. 2019 |
|--|------------|------------|------------|
| Общий объем предложения, млн м ² | 2,7 | 2,8 | 2,9 |
| Объем ввода, тыс. м ² | 0 | 0 | 43,0 |
| Общий объем сделок, тыс. м ² | 66,5 | 16,0 | 38,3 |
| Доля вакантных помещений, % | 4,1 | 4,0 | 2,7 |
| Средняя ставка аренды, руб./м ² /год* | 4 000 | 3 600 | 3 800 |
| Класс А | 4 020 | 3 750 | 4 320 |
| Класс В | 3 600 | 3 500 | 3 360 |

Предложение

На конец I квартала 2019 г. общее предложение качественной складской недвижимости Санкт-Петербурга классов А и В составляет 2,9 млн м². Превалирующий объем рынка сконцентрирован в южном направлении города – 44%. В январе – марте 2019 г. в эксплуатацию было введено совокупно 43 000 м² складских площадей в трех объектах. Крупнейший введенный объект – новый корпус в составе логопарка «Осиновая Роща» общей площадью 38 000 м² – в конце 2018 г. был целиком арендован компанией «Красное и Белое» и не оказал влияния на объем вакантных площадей на рынке.

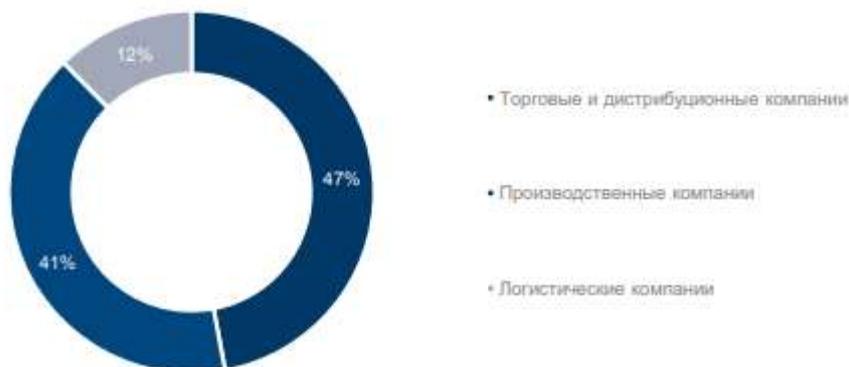
Объем предложения и новое строительство на рынке складов Санкт-Петербурга, тыс. м²



Спрос

Лидирующую долю в структуре спроса в январе – марте 2019 г. сформировали дистрибуционные и торговые компании, в том числе представители онлайн-ритейла. Производственный сектор, в последние годы значительно увеличивший активность на складском рынке аренды, в начале 2019 г. сконцентрировал 41% объема спроса. Среди крупнейших сделок в этих сегментах – аренда компанией IVC 10 000 м² в СК «Уткина Заводь», а также аренда 5 600 м² компанией «Оптиком» в СК «Октавиан».

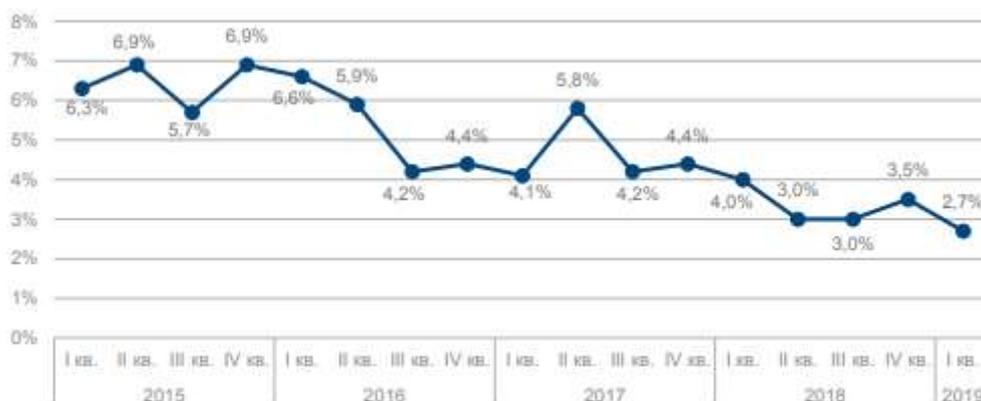
Структура спроса в качественных складах в I кв. 2019 по профилям арендаторов, %



Уровень вакантности и ставки аренды

При одновременной растущей динамике спроса и ограниченном объеме нового спекулятивного предложения уровень вакантности в качественных объектах понизился. С декабря 2018 г. по март 2019 г. доля свободных складских площадей снизилась с 3,4% до 2,7%. В абсолютном выражении в готовых складских объектах незанятыми остаются около 78 000 м².

Динамика вакантности в качественных складских комплексах, %



В начале 2019 г. часть собственников повысила ставки аренды с учетом наблюдаемого дефицита качественных складов. Наиболее ощутимо этот эффект наблюдался в классе А, где за прошедший квартал средний уровень запрашиваемых ставок показал прирост в 3% и составил 4 320 руб./м²/год. (без НДС и эксплуатационных расходов). В классе В ставки в целом остаются стабильными – на уровне 3 360 руб./м²/год

Динамика ставок аренды в классах А и В, руб./м²/год (без учета НДС и операционных расходов)



До конца 2019 г. к вводу в эксплуатацию запланировано еще порядка 80 000 м² общей складской площади, 70% из которых относится к спекулятивному строительству. При этом мы полагаем, что к моменту ввода часть спекулятивных площадей будет заполнена арендаторами, в связи с чем прирост предложения не окажет существенного повышательного давления на долю свободных площадей.

Основные проекты, запланированные к вводу до конца 2019 г.

| ОБЪЕКТ | НАЗНАЧЕНИЕ | КЛАСС | ГВА, М ² |
|-------------------|---------------|-------|---------------------|
| Логопарк М-10 | Спекулятивный | А | 32 000 |
| GRANDO | Спекулятивный | А | 15 000 |
| Склад ГК «Гепард» | Спекулятивный | А | 6 980 |

В то время как производственные процессы не стоят на месте, сегмент производственно-складской недвижимости сегодня находится в стадии стагнации. Данное явление связано как с незначительным спросом на здания предприятий старых промзон, так и с текущей экономической ситуацией в стране.

Производственные здания различают по следующим основным признакам: по этажности (главный классификационный признак) — на одноэтажные, двухэтажные, многоэтажные; по подъёмно-транспортному оборудованию — на крановые, снабженные мостовыми (электрическими) и подвесными (электрическими или ручными) кранами, и бескрановые; по виду освещения — на здания с естественным освещением (боковым и верхним), с постоянным рабочим искусственным освещением (безоконные и бесфонарные) и здания с комбинированным освещением (сочетающим естественное освещение с искусственным); по системам воздухообмена — на здания с общей естественной вентиляцией (аэрацией), с механической вентиляцией и с кондиционированием воздуха; по температурному режиму производственных помещений — на отапливаемые и неотапливаемые. По капитальности производственные здания подразделяют на 4 класса в зависимости от назначения зданий и их народнохозяйственной значимости.

Склад — это нежилое помещение, предназначенное для хранения сырья, продукции, товаров и прочих грузов, обеспечивающее соблюдение требуемых условий хранения и оснащенное оборудованием для хранения и удобными для разгрузки-погрузки конструкциями и сооружениями. По назначению склады делятся на производственные, оптово-заготовительные, снабженческие и коммерческие. По видам хранимой продукции склады бывают

продовольственными, непродовольственными, фармацевтическими и специального назначения. Требования к каждому виду склада зависят от его предназначения.

Существуют несколько классификаций различных классификаций складских помещений. Наиболее распространенными считаются классификации, приведенные агентствами Swiss Realty Group и Knight Frank. Данные классификации имеют определенные различия, но в целом они достаточно похожи по основным критериям:

Категория «А+» объединяет складские помещения наиболее удобные и выгодно расположенные с точки зрения логистики. Такие склады имеют достаточные площади, офисы и служебные помещения, складское и погрузочное оборудование. Стоимость аренды таких помещений самая высокая.

Склады категории «А» немного дешевле, хотя и отвечают многим требованиям, свойственным предыдущей категории. Это так же одноэтажные капитальные сооружения с развитой инфраструктурой.

Категория «В+» требует от помещения склада высоту потолков не менее восьми метров. Полы должны быть покрыты антипылевым покрытием. Склад должен быть расположен вблизи крупных магистралей, иметь удобные подъездные пути и место для маневрирования большегрузного транспорта.

Помещения категории «В» могут быть как одно-, так и двухэтажными. В случае двухэтажного склада должно обеспечиваться необходимое количество лифтов и подъемников.

Категория «С» включает складские помещения с потолками не менее четырех метров. Это могут быть как капитальные сооружения, так и утепленные ангары.

Категория «D» — это, как правило, неотапливаемые ангары, подвальные помещения и сооружения гражданской обороны.

Объект оценки представляет собой комплекс зданий производственного-складского назначения.

По состоянию на дату оценки в открытом доступе было найдено несколько предложений объектов, сопоставимых с объектами оценки. Рассматривались только объекты, расположенные в промзоне «Пранас».

Цены предложений на объекты, аналогичные оцениваемому, находятся в диапазоне 39 070 – 45 776 руб./кв. м.

| Характеристики | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|-----------------------------------|---------------|---|---|---|---|
| Источник информации | - | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisno-skladskoy_kompleks_8192_m_arendoprigodnaya_1180945412 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_4051_m_1121963404 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_na_parnase_5200_m_1348892714 | https://www.beboss.ru/kn/spb/1101295 |
| | - | тел. 8-921-321-64-70 | тел. 8-921-917-74-52 | тел. 8-921-913-19-13 | тел. 8-911-180-99-63 |
| Условия сделки/предложения | сделка | предложение | предложение | предложение | предложение |
| Дата оценки/сделки | 25.07.2019 | июль 2019 | июль 2020 | июль 2021 | июль 2022 |
| Передаваемые права | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Тип объекта | ОСЗ | ОСЗ | ОСЗ | комплекс ОСЗ и нежилых помещений | комплекс ОСЗ |

| Характеристики | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|--|--|---|--|
| Назначение | производственно-складское | производственно-складское | производственно-складское | производственно-складское | производственно-складское |
| Местоположение, в т.ч.: | Санкт-Петербург, 4-й Верхний переулоч, д. 12, литера А | Санкт-Петербург, 1-й Верхний переулоч, 10 | Санкт-Петербург, ул Домостроительная | Санкт-Петербург, ул Домостроительная, 4 | Санкт-Петербург, 2-ой Верхний пер., 4 |
| <i>Район</i> | <i>Выборгский</i> | <i>Выборгский</i> | <i>Выборгский</i> | <i>Выборгский</i> | <i>Выборгский</i> |
| Общая площадь зданий, м² | 1 343,3 | 8 192,0 | 4 051,0 | 5 375,0 | 3 195,0 |
| Площадь административных помещений, кв. м | 576,0 | 1 192,0 | 500,0 | 250,0 | 165,0 |
| Доля административных площадей | 0,43 | 0,15 | 0,12 | 0,05 | 0,05 |
| Площадь застройки, кв.м | 1 212,1 | 8 069 | 3 818 | 6 340 | 3 435 |
| Площадь земельного участка, м² | 2 751,0 | 14 447,0 | 5 800,0 | 17 968,0 | 6 692,0 |
| Коэффициент застройки (отношение площади застройки к площади земельного участка) | 0,44 | 0,56 | 0,66 | 0,35 | 0,51 |
| Передаваемые права на земельный участок | право аренды (49 лет) | право собственности | право собственности | 1188 кв. м в аренде (49 лет), 16780 - в собственности | право собственности |
| Этажность | 1-2 | 1-2 | 1, антресоль | 1 | 1 |
| Категория земельного участка | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов |
| Наличие ж/д ветки | нет | нет | нет | нет | нет |
| Инженерные коммуникации | электричество, отопление, водоснабжение, канализация | электричество, отопление, водоснабжение, канализация | электричество, отопление, водоснабжение, канализация | 2100 кв. м - только электричество, остальные площади - все коммуникации | электричество, отопление, водоснабжение, канализация |
| Состояние зданий в целом | нормальное | нормальное | нормальное | нормальное | нормальное |
| Состояние отделки помещений | офисные посещения - нормальное, производственные - удовлетворительное | нормальное | часть в нормальном, часть в удовлетворительном состоянии | часть в нормальном, часть в удовлетворительном состоянии | часть в нормальном, часть в удовлетворительном состоянии |
| Цена предложения, руб. | ? | 375 000 000 | 159 000 000 | 210 000 000 | 130 000 000 |
| Цена, руб./ кв. м | | 45 776 | 39 250 | 39 070 | 40 689 |

Ценообразующие факторы для производственно-складских объектов

- глобальное местоположение (под глобальным местоположением понимается уровень развития инфраструктуры населенного пункта, в котором расположен объект, вклад данного фактора 5-40%);
- удаленность от крупного города (наибольшую цену предложения имеют производственно-складские объекты, расположенные в центре, вклад данного фактора составляет 2,5 – 15%);
- близость к основным транспортным магистралям (оптимальным вариантом является расположение на 1 линии основной транспортной магистрали, далее на удалении до 1 км, более 1 км, вклад данного фактора составляет 2,5 – 10%);

- транспортная доступность, наличие удобных подъездных путей (оптимальным вариантом является подъезд по асфальтовой дороге, хуже – подъезд по грунтовой дороге, в целом вклад данного фактора составляет 2,5 – 5%);
- наличие инженерных коммуникаций (оптимальным вариантом является случай, когда производственно-складской объект обеспечен электричеством, водоснабжением, канализацией, отоплением, газоснабжением, в целом вклад данного фактора 5-30%);
- тип входа и въезда (оптимальным вариантом является свободный въезд на территорию, наличие нескольких отдельных входов и высоких въездных ворот для грузового транспорта в производственно-складском объекте, в целом вклад данного фактора 2,5-10%);
- площадь (наиболее востребованы производственно-складские объекты площадью до 100 кв. м, далее в порядке снижения востребованности: от 100 до 300 кв. м, от 300 до 1 000 кв. м, от 1 000 кв. м, в целом вклад данного фактора 2,5-30%);
- наличие свободного земельного участка в составе производственно-складского объекта (чем больше площадь свободного от застройки земельного участка, тем больше возможностей для развития инфраструктуры и перестройки производственно-складского объекта, в целом вклад данного фактора 5-30%, следует отметить, что производственно-складских объектов типичным является коэффициент застройки 0,5);
- наличие подъезда железнодорожным транспортом (наличие оформленной железнодорожной ветки позволяет осуществлять дополнительные транспортно-логистические операции и увеличить грузопоток, в целом вклад данного фактора 2,5-10%);
- вид оформленного права на земельный участок (право собственности на земельный участок имеет преимущество перед правом долгосрочной аренды: прежде всего, данное преимущество выражается в простоте совершения каких-либо действий с земельным участком (передача в залог, сдача в аренду (субаренду)), в целом вклад данного фактора 2,5-15%);
- занимаемый этаж или этажность (наилучшие условия для осуществления погрузочно-разгрузочных работ имеют место при расположении производственно-складского на 1 этаже, при расположении на этажах, отличных от первого, привлекательность объекта снижается, в целом вклад данного фактора 5-20%);
- тип объекта (отдельно стоящие здания производственно-складского назначения более удобны в эксплуатации, чем встроенные помещения, в целом вклад данного фактора 5-10%);
- тип здания (наиболее востребованы, ввиду долговечности, капитальные кирпичные здания и здания, близкого к ним конструктива, затем металлические здания и здания из сэндвич панелей, наименее востребованы деревянные здания, в целом вклад данного фактора 5-25%);
- наличие бытовых помещений (наличие бытовых помещений позволяет осуществлять централизованное управление производственно-складским объектам и улучшает условия труда, в целом вклад данного фактора 5-10%);
- высота потолков (немаловажным фактором, влияющим на ценообразование, является высота потолка - максимальная высота погрузки на рынке России – 12-13 м; соответственно, высокими считаются потолки выше 8 м), средними от 6 до 8 м, промежуточный вариант 5 – 6 м, низкими менее 5 м, но более 2,5 м, затрудняющими использование объекта под

- производственно-складскую функцию – менее 2,5 м, так как складские комплексы с высокими потолками являются более функциональными, они удобнее и позволяют разместить существенно больше складываемого имущества, в целом вклад данного фактора 2,5-10%);
- состояние здания в целом (наиболее востребованы здания в отличном и хорошем состоянии, на рынке преобладают здания в удовлетворительном состоянии, целом вклад данного фактора 5-30%);
 - оборудование и специальные сооружения (если оборудование (холодильные камеры, грузовой лифт, кран, технологическая линия и пр.) или специальное сооружение (рампа, направляющие, встроенные стеллажи и т. д.) находятся в рабочем состоянии, это повышает цену предложения, в обратном случае понижает, ввиду необходимости проведения работ по демонтажу, в целом вклад данного фактора 2,5-20%.

Обзор рынка оборудования с производственным стажем

Вторичный рынок оборудования - это рынок оборудования, бывшего в употреблении, или в состоянии «как есть», а также восстановленное и модернизированное оборудование. Рынок подержанного и восстановленного оборудования достаточно активен. Спрос на подержанное оборудование высок как в странах со сложившейся рыночной экономикой, так и в развивающихся странах.

В экономически развитых странах рынок подержанного и восстановленного оборудования никогда не знал упадка. Там восстанавливается все. Некоторые фирмы в высокоразвитых промышленных странах предпочитают зачастую подержанное оборудование дорогим новым моделям. Их использование объясняется причинами рентабельности, прежде всего в смежных с основным производством областях. Иногда подержанное оборудование закупается в случае необходимости быстро наладить производство или в силу ограниченности финансовых ресурсов.

В России и странах СНГ рынок подержанного и восстановленного оборудования только развивается. За последнее время появилось много рыночных субъектов, работающих в этом направлении. Потенциал вторичного рынка необычайно велик, не говоря уже о самих рыночных возможностях. Оценить объемы товарооборота подержанного оборудования в России достаточно сложно, но активность на рынке и увеличение фирм, осваивающих данный сектор, говорит о привлекательности развития этого направления. Спрос на различные виды оборудования, бывшего в употреблении, в России постоянно растет. Расширение рынка подержанного оборудования останется актуальным и в дальнейшем.

За последнее десятилетие в России накопился богатейший негативный опыт, связанный с приобретением непригодного оборудования под видом «вполне исправного». Поэтому, приобретая оборудование на вторичном рынке, необходимо различать понятия «бывшее в употреблении» или «подержанное» оборудование и «восстановленное» оборудование.

Отличие восстановленного оборудования от «бывшего в употреблении» заключается в наличии бесплатной гарантии на период, общепринятый для каждого сегмента вторичного рынка оборудования. Во всех случаях гарантийный период не превышает полугод, а в некоторых - трех месяцев. Однако в условиях производства этого срока вполне хватает для выявления основных недоработок восстановительного процесса. Необходимый гарантийный период устанавливается на основании статистической информации и опыта производства ремонтно-восстановительных работ. За дополнительную плату и на основании отдельного договора поставщик может оказывать

заказчику в течение оговоренного срока постгарантийную поддержку (периодическая диагностика, консультации или полноценная сервисная поддержка).

Однако, здесь стоит учитывать канал поступления оборудования под восстановление и место проведения восстановительных работ. Если речь идет об импорте, всегда стоит помнить о таможенных пошлинах, доставке и высоких тарифах самих восстановительных работ, выполняемых, например, в Европе.

Все вышесказанное позволяет провести четкую грань между просто подержанным оборудованием и восстановленным. Можно утверждать, что восстановленное оборудование по своим техническим и эксплуатационным характеристикам мало чем отличается от нового. По крайней мере, так должно быть.

Рынок подержанного / бывшего в употреблении оборудования в России очень объемный. Наполняется рынок как частными владельцами, так и владельцами предприятий и организаций.

Спрос на подобные объекты в текущих экономических условиях, как правило, невысок. Оборудование предприятий и организаций, обычно, испытывает повышенные нагрузки и эксплуатируется на пределе своих возможностей, что значительно сокращает срок использования. В связи с этим, бывшие в употреблении объекты, аналогичные оцениваемым, которые внешне выглядят удовлетворительно, могут иметь скрытые дефекты, приводящие к скорой поломке. По этим причинам, по мнению специалистов рынка, предпочтительнее приобретать для своего бизнеса новое оборудование, а не бывшее в употреблении.

Цены на бывшее в употреблении оборудование часто в разы ниже, чем на аналогичные новые объекты. Сделки, как правило, проводятся с большим дисконтом от изначально заявленных цен. В объявлениях о продаже цены часто указываются как договорные.

Выводы

1. Информации о ценах сделок по аналогичным объектам недвижимости в открытом доступе нет. Предложение объектов, аналогичных объекту оценки, в рассматриваемой локации ограничено. В основном, предлагаются на продажу новые современные складские комплексы.
2. Дальнейшее развитие рынка производственно-складской недвижимости и земельных участков будет зависеть от общей экономической ситуации в стране.
3. Цены предложений на участки производственного назначения в ближайшем окружении объекта оценки, находятся в диапазоне 2350 – 3333 руб./кв. м, в зависимости от ценообразующих факторов.
4. Цены предложений на объекты, аналогичные оцениваемому, находятся в диапазоне 39 070 – 45 776 руб./кв. м.
5. Спрос на объекты движимого имущества, аналогичные оцениваемым, в настоящее время находится на невысоком уровне.
6. Информации о ценах сделок с аналогичным, бывшим в употреблении оборудованием, в открытом доступе нет.

4. МЕТОДОЛОГИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Федеральным стандартом «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, установлены основные подходы, используемые при проведении оценки - сравнительный, доходный и затратный.

В соответствии с Федеральным стандартом «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» и Федеральным стандартом «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

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

- Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на сравнении объектов оценки с объектами-аналогами объектов оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом Объекта оценки для целей оценки признаются объекты, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

В силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов оценки, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки, что является обоснованием отказа от применения подходов (подхода).

Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости объекта недвижимости устанавливается исходя из того, какой метод в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

4.1. МЕТОДОЛОГИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Методология определения рыночной стоимости на основе доходного подхода

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

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

Согласно ФСО №7 (п. 24а) доходный подход применяется для недвижимости, генерирующей или способной генерировать доходы.

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

- *Метод прямой капитализации* применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при использовании данного метода определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.
- *Метод дисконтирования денежных потоков* применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.
- *Метод капитализации по расчетным моделям* применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Методология определения рыночной стоимости на основе затратного подхода

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение Объекта оценки.

В соответствии с ФСО №7 (п.25 а, б ,в) затратный подход рекомендуется применять:

- для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- 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;
- при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования.

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

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства производится на основании:
 - данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;
 - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
 - сметных расчетов;
 - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
 - других данных;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Методология определения рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

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

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. В соответствии с ФСО №7 (п. 236) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

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

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке Объекта оценки

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам-аналогам;
- Определение единиц сравнения;

- Выбор метода расчета в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации.

Согласно ФСО №7 (п.23д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок/предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости Объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Для сравнения Объекта оценки с другими объектами недвижимости с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (п. 23е ФСО №7):

- передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нерыночные условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования/зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, тип аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

4.2. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

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

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; N 31, ст. 4016; 2008, N 27, ст. 3126; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582, ст. 3618; N 52, ст. 6419, 6450; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4291; N 48, ст. 6728; N 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, N 31, ст. 4333; 2013, N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4082; 2014, N 11, ст. 1098; N 23, ст. 2928; N 30, ст. 4226; 2015, N 1, ст. 52; N 10, ст. 1418) и федеральными стандартами оценки.⁷

⁷ Раздел V ФСО №1

4.3. ВЫВОДЫ О ВОЗМОЖНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с Федеральным стандартом «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» и Федеральным стандартом «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемых объектов.

Отказ от применения затратного подход

В соответствии с ФСО №7 «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке».

В настоящей работе оценивается недвижимое имущество, для которого имеется достаточное количество аналогов для реализации сравнительного и доходного подходов.

В связи с этим затратный подход в настоящей работе не применялся.

В рамках затратного подхода определялась только стоимость земельного участка как условно свободного (методом сравнения продаж).

Таким образом, при оценке рыночной стоимости объектов оценки использовались два подхода: **сравнительный и доходный**.

В настоящей работе оценивается комплекс объектов движимого и недвижимого имущества, состоящий из здания, земельного участка и погрузочно-разгрузочного оборудования. Подобное оборудование часто присутствует в составе производственно-складских объектов, в связи с этим наличие данного оборудования у объекта оценки учитывается на качественном уровне при расчетах недвижимого имущества сравнительным и доходным подходом.

5. МЕТОДОЛОГИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

5.1. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Определение рыночной стоимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на стоимость рассматриваемой собственности. При определении рыночной стоимости комплекса прав на недвижимое и движимое имущество используют три подхода:

- затратный подход,
- сравнительный подход,
- доходный подход.

Затратный подход основывается на принципе замещения: стоимость совокупности активов не превышает затрат на замещение всех ее составных частей.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ (дохода). При применении данного подхода анализируется способность объекта оценки приносить в будущем определенный доход, который должен быть оценен и преобразован к текущей стоимости. Методика оценки в рамках доходного подхода представлена методами: метод капитализации доходов нормой отдачи на капитал, методе прямой капитализации.

Основополагающим принципом **сравнительного подхода** является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение автомобильной техники аналогичной полезности.

Согласно статье 14 ФЗОД в рамках существующих подходов оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

В соответствии с действующими стандартами оценки, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо выполнить расчеты в рамках всех подходов. Невозможность или ограничения на выполнение расчета методами какого-либо из подходов должны быть обоснованы в отчете об оценке. Проведение расчетов в рамках трех подходов приводит к получению трех различных результатов стоимости одного и того же объекта. В процессе анализа и согласования результатов, полученных в рамках разных подходов, рыночная стоимость имущества устанавливается, исходя из того, какой из методов расчета дает наиболее достоверный результат.

Приведем обзор основных подходов к оценке, с обоснованием примененных в рамках данной работы.

5.2. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Согласно стандартам оценки **затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Итоговым результатом в расчетах стоимости затратным подходом принимается стоимость (затраты) воспроизводства (замещение) аналогичной техники на момент оценки за вычетом затрат на демонтаж оцениваемой техники. Под стоимостью воспроизводства техники понимается полная стоимость замещения, т.е. стоимость приобретения (в текущих ценах) новой аналогичной техники, максимально близкого и не худшего по всем своим функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам с учетом величины накопленного износа.

За базовую стоимость в расчетах принимается текущая (восстановительная) стоимость аналогичного оборудования на момент оценки. Под текущей (восстановительной) стоимостью понимается сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, без учета величины накопленного износа объекта оценки.

За базу расчета текущей (восстановительной) стоимости техники принимается заводская стоимость аналогичной техники с учетом затрат на доставку, таможенную очистку, монтаж с гарантийным обслуживанием.

Следующим этапом определяется величина накопленного износа техники. Из методологии оценки величина накопленного износа — это сумма в денежном или процентном выражении, отражающая уменьшение текущей (восстановительной) стоимости, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания (моральный износ), внешнего износа или комбинации этих величин.

Далее определяется рыночная стоимость оборудования с точки зрения затратного подхода как разность между затратами на воспроизводство (замещение) и величиной накопленного износа.

5.3. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Согласно стандартам оценки **доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ (дохода). При применении данного подхода анализируется способность техники приносить определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи. Для пересчета будущих доходов применяют два метода капитализации, различающиеся исходными предпосылками:

- метод прямой капитализации;
- метод капитализации по норме отдачи (дисконтирование).

Капитализация с рассчитываемым общим коэффициентом капитализации может применяться для постоянных и регулярно изменяющихся потоков дохода. При этом общий коэффициент капитализации рассчитывается с учетом рыночного значения нормы прибыли, принимаемой в расчет модели рекапитализации, условий финансирования, норм изменения дохода и стоимости объекта.

Дисконтирование денежных потоков – метод оценки техники, который предполагает прогнозирование доходов или денежных потоков на каждый интервал планирования в течение периода владения, включая прогноз дохода от перепродажи и их дисконтирование (приведение к стоимости на дату оценки) по ставке дисконтирования. Ставка дисконтирования - ставка дохода

на капитал, которую требует средний инвестор на рынке, если бы он приобретал оцениваемый объект.

5.4. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход – это совокупность методов, применяемых для определения стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о цене сделок с ними. Сравнительный подход представлен в основном методом компаративного анализа.

При **сравнительном подходе** проводится сопоставление рассматриваемого объекта оценки с объектами-аналогами, с которыми были совершены сделки на открытом рынке, при этом рассматриваемые аналоги должны относиться к той же самому сегменту рынка, что и объект оценки или к сегменту рынка, которая реагирует на те же экономические показатели.

Применение методов оценки в рамках сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о котировках, о предложениях по продаже объектов, которые сопоставимы с объектом оцениваемого права.
2. Определение подходящей единицы сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами-аналогами с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.
4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю.

Источниками данных, используемыми в сравнительном подходе, являются данные рынка движимого имущества (оборудования), на которых осуществляется продажа объектов движимого имущества. Можно выделить следующие методики оценки движимого имущества в рамках сравнительного подхода: анализ парного набора данных, статистический анализ, анализ тенденций, относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, метод сравнения с идентичным (аналогичным) объектом, метод экспертных оценок.

5.5. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ

Определение стоимости осуществлялось с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

Доходный подход предполагает исследование получения дохода от использования объектов движимого имущества и связанной с ними коммерческой деятельности. При этом выделение доли дохода, приходящегося на оборудование, проблематично ввиду большой погрешности определения ставок аренды и дисконта, а также уровня загрузки.

Принимая во внимание данные обстоятельства, Исполнитель отказался от оценки в рамках доходного подхода.

В рамках сравнительного подхода расчет рыночной стоимости движимого имущества основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими подержанными объектами сравнимой полезности, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная

стоимость определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за идентичный (аналогичный) по качеству и полезности объект. Данный подход наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи поддержанных объектов, идентичных или аналогичных оцениваемым, так как отражает реальную ситуацию, сложившуюся на рынке данного движимого имущества.

В настоящей работе оценивается комплекс объектов движимого и недвижимого имущества, состоящий из здания, земельного участка и погрузочно-разгрузочного оборудования. Подобное оборудование часто присутствует в составе производственно-складских объектов, в связи с этим наличие данного оборудования у объекта оценки учитывается на качественном уровне при расчетах недвижимого имущества сравнительным и доходным подходом.

Объекты движимого имущества оценивались для выделения их стоимости в общей стоимости комплекса. Для объектов оценки на вторичном рынке удалось подобрать аналоги, сопоставимые по основным ценообразующим характеристикам, что позволило применить *сравнительный подход*, как наиболее предпочтительный для оценки подобных объектов.

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

6.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наилучшем и наиболее эффективном использовании объекта недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости. Стандарты оценки требуют оценивать отдельно наилучшее и наиболее эффективное использование участка земли, как незастроенного, и участка земли с существующей застройкой.

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

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Юридическая правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того варианта застройки, который из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

6.2. АНАЛИЗ ВАРИАНТОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ УСЛОВНО-СВОБОДНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Физическая осуществимость

Под физической осуществимостью предполагается такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки.

В ходе выполнения данной работы техническая экспертиза земельного участка не проводилась, но предполагается, что при реализации рассматриваемых ниже вариантов использования участка препятствий физического плана, таких как, например, неблагоприятные для строительства характеристики грунтов, на данной территории не будет.

Вывод: учитывая местоположение земельного участка, его форму и ландшафт можно сделать вывод, что физические характеристики не накладывают существенных ограничений на способ его застройки. Т.е. с точки зрения физической осуществимости возможна реализация любой функции - создание жилого, коммерческого и производственно-складского объектов.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим нормативам законодательства.

В соответствии с документами, предоставленными Заказчиком, оцениваемый земельный участок относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование – для размещения промышленных объектов. Допускает также выделение части площадей под административную (офисную) функцию.

Реализация жилой функции является неправомерной из-за разрешенного использования участка.

Вывод: учитывая вышеизложенное, рассматриваемый земельный участок может быть использован под размещение объектов промышленности.

Финансовая оправданность и максимальная текущая стоимость: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

При анализе критерия финансовой оправданности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого земельного участка. Местоположение участка является основным фактором, определяющим его стоимость. Участок располагается на территории промзоны «Парнас».

Анализируя местоположение оцениваемого земельного участка, а также учитывая тенденции рынка коммерческой недвижимости Омской области, Оценщик пришел к выводу, что использование земельных участков под производство может быть финансово оправданным, т.е. сможет приносить положительный доход собственнику участка.

Вывод: учитывая вышеприведенные доводы, Оценщик сделал вывод, что использование земельного участка под производственно-складскую деятельность может быть оправданным с финансовой точки зрения.

Максимальная текущая стоимость

Допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить максимальный чистый доход собственнику, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Ввиду отсутствия конкурирующих вариантов использования рассматриваемого земельного участка критерий максимальной продуктивности не анализировался.

Вывод: наиболее эффективным вариантом использования земельного участка является застройка объектами производственно-складского назначения.

5.3. АНАЛИЗ ВАРИАНТОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ УЧАСТКОВ С ЗАСТРОЙКОЙ

Типичными вариантами использования застроенной недвижимости могут служить следующие альтернативы:

1. Снос строений.
2. Продолжение использования в том состоянии, в котором объект находится сейчас.
3. Изменение использования нереконструированного объекта недвижимости.
4. Реконструкция или обновление.

Применяется четыре теста для каждой из вышеупомянутых альтернатив по наиболее эффективному использованию. Все четыре варианта являются юридически допустимы и физически возможны. Тест по финансовой обоснованности заключается в том, что использование должно обеспечить доход, равный или больший, по сравнению с той суммой, которая необходима для покрытия операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. Вдобавок, использование должно быть максимально продуктивным или тем использованием, которое дает наивысшую стоимость, согласующуюся с коэффициентом дохода, гарантированного рынком для этого типа использования. Были рассмотрены все четыре варианта, с принятием во внимание ожиданий инвестора на данный момент.

Снос строений

Заключение анализа наилучшего и наиболее эффективного использования состоит в том, что существующие строения должны либо оставаться в прежнем состоянии и / или должны ремонтироваться, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от новой застройки будет больше, чем компенсация стоимости сноса существующих строений и затраты на строительство альтернативных объектов.

Здание построено в 1993 году, объект не исчерпал своих положительных экономических и конструктивных возможностей.

В связи с вышесказанным, в данном случае снос имеющегося на участке здания не рассматривался.

Продолжение нынешнего варианта использования

Объект оценки по состоянию на дату оценки используется по назначению. Состояние здания на дату оценки позволяет и далее использовать данное строение по назначению.

Изменение использования

Местоположение (промзона «Парнас») и конструктивное исполнение оцениваемого здания является определяющими при отказе от изменения использования объекта.

Реконструкция и ремонт

Существующее состояние здания таково, что его дальнейшая эксплуатация в соответствии с принятым назначением возможна без проведения ремонтных работ.

Вывод: на основании изложенного Исполнитель считает наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования участка с имеющимся объектом капитального строительства использование по складскому назначению в текущем состоянии.

5.4. ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИЗА ВАРИАНТОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки оценщики пришли к следующему выводу:

- *наиболее эффективным вариантом использования земельного участка с существующими ОКС является использование по складскому назначению в текущем состоянии.*

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

7.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого имущества с наилучшей отдачей, при непереносимом условии физической возможности и финансовой оправданности такого рода действий.

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

Юридическая правомочность - допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

Финансовая целесообразность (выгодность) – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации.

Юридически правомочные и физически возможные способы использования объекта анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово целесообразные. Критерий максимальной продуктивности подразумевает, что собственник извлекает максимальную выгоду от использования объекта оценки.

Считаем использование Объекта оценки по прямому назначению единственно **юридически возможным**, так как Объект оценки может эксплуатироваться только по предписаниям (техническим условиям) завода-изготовителя.

Физически возможными являются следующие варианты:

- демонтаж и утилизация оборудования;
- продолжение текущего варианта использования;
- реконструкция, модернизация либо иное изменение текущего варианта использования.

*Физически возможные варианты тестируются на предмет **экономической целесообразности и максимальной эффективности.***

4.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании объекта. Это суждение является основополагающей

предпосылкой его стоимости. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Исполнителя в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Под термином «наиболее эффективное использование» применительно к машинам и оборудованию понимается максимально прибыльный вариант использования технических объектов по назначению, сформулированному в соответствующей эксплуатационной документации.

Эксплуатационная документация - документы, предназначенные для потребителя, содержат информацию, позволяющую ему правильно использовать объект, проводить его техническое обслуживание, транспортировать, хранить и ремонтировать. К документам для потребителя относятся: техническое описание, инструкция по эксплуатации, инструкция по техническому обслуживанию, паспорт и др.

Требования к эксплуатационным документам сформулированы в ГОСТ 2.601 – 68. В соответствующих разделах должны быть указаны: назначение, область применения, параметры, характеризующие условия эксплуатации, технические данные, основные параметры и характеристики, необходимые для изучения и правильной эксплуатации объекта, устройство (конструкцию), требования к размещению, монтажу, квалификации обслуживающего персонала, указания мер безопасности и т.д. и т.п.

Условия эксплуатации - изложенные в эксплуатационной документации количественные значения параметров, при которых производитель гарантирует работоспособное состояние или диапазон значений эксплуатационных свойств объекта в течение заданного промежутка времени.

Объектами оценки является оборудование отечественного производства. Объект оценки обеспечивает максимальный экономический эффект от его использования по назначению, определяемому эксплуатационной документацией.

Необходимо отметить, что сделанный вывод о наиболее эффективном использовании объекта оценки – машин и оборудования не является оригинальным. В ряде публикаций, посвященных вопросам оценки такого рода объектов, делается более категоричный вывод: в анализе наиболее эффективного использования аналогично процедурам, выполняемым при оценке недвижимости, нет необходимости.

4.3. ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИЗА ВАРИАНТОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки оценщик пришел к следующим выводам:

- *наиболее эффективным вариантом использования движимого имущества является использование его по назначению, определяемому эксплуатационной документацией.*

8. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

8.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

8.1.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Для оценки рыночной стоимости земли в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 №568-р, применяют следующие методы:

1. Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

2. Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

3. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающее себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

4. Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

5. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

6. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

При выборе методов оценки стоимости рассматриваемого земельного участка Оценщики руководствовались следующим:

- условиями применения каждого метода оценки;
- наличием и полнотой информации, необходимой для осуществления расчетов по каждому методу;
- состоянием рынка продаж прав застройки на земельные участки.

Оценщиками не применялись методы:

- распределения и выделения, так как они предназначены для оценки застроенных земельных участков;
- разбивки на участки, в связи с тем, что данный метод традиционно применяется для оценки загородных участков под индивидуальное жилищное строительство;
- метод капитализации земельной ренты и метод остатка, в связи с тем, что вторичный рынок сдачи в аренду земельных участков под строительство капитальных объектов не развит и земельные участки сдаются в аренду не частными собственниками, а Государством по нормативным ставкам аренды;
- метод предполагаемого использования – из-за отсутствия возможности спрогнозировать доходы и риски.

Оценщики считают, что стоимость рассматриваемых земельных участков целесообразно определить методом сравнения продаж, как наиболее достоверным в сложившихся условиях и особенностях местоположения объектов оценки.

При определении стоимости участка земли, входящих в состав оцениваемого комплекса затратным подходом недвижимости, следует рассматривать его как свободный от застройки в предположении наилучшего и наиболее эффективного использования.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Согласно Приказу Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.07.2007 г. № 256 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

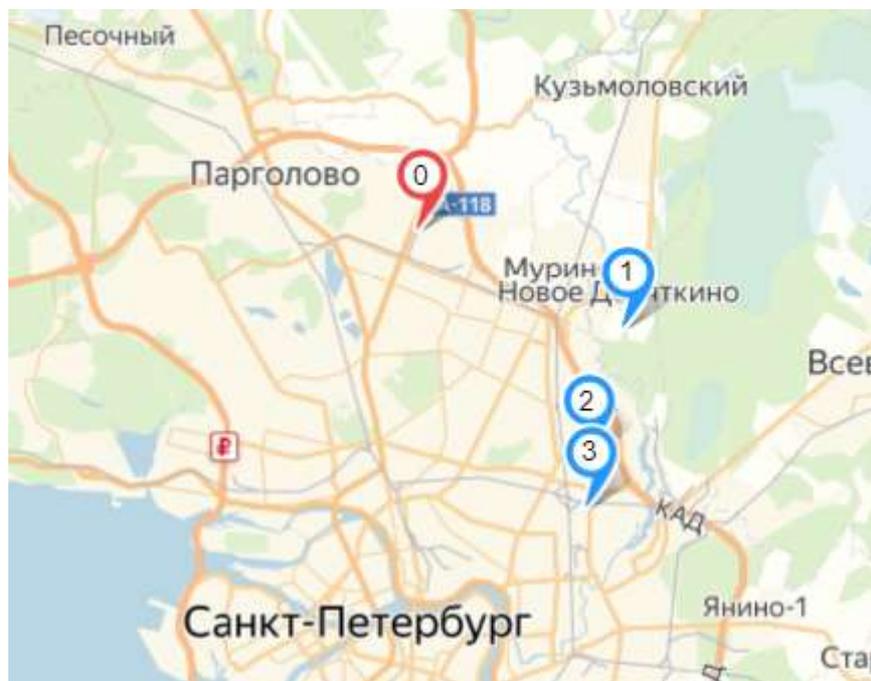
При выборе объектов-аналогов для оцениваемого недвижимого имущества Оценщиками были учтены следующие существенные факторы:

- местоположение – северные районы Санкт-Петербурга;
- тип объекта- незастроенный земельный участок;
- общая площадь участка – до 5 га;
- категория земельного участка – земли населенных пунктов;
- разрешенное использование – производственное.

При отборе объектов-аналогов с целью расчета стоимости объекта оценки Исполнителем были проанализированы данные по продаже земельных участков производственного назначения в Омской области. Использовались публикации в открытых источниках информации, данные специализированных Интернет-сайтов по продаже недвижимости, консультации Исполнителя со специалистами рынка недвижимости.

Согласно п. 6 ст. 146 ч. 2 Налогового Кодекса (пп. 6 введен Федеральным Законом от 20.08.2004 г. №109-ФЗ) сделки с земельными участками, по которым передается право аренды, НДС облагаются.

Карта расположения объекта оценки (метка 0) и объектов-аналогов (метки 1-3)⁸



Данные по сопоставимым объектам с указанием источников их получения представлены далее в таблице. В приложении 4 приведены распечатки Интернет-страниц с предложениями по отобранным объектам-аналогам.

⁸ Карта:
<https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3Ac9d10744b4bd39a45814f972eb326e89fd77cd370182069381012e127399edbf&source=constructorLink>

Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов

| Характеристика объектов | Объект оценки | Объекты-аналоги | | |
|---|---|---|---|---|
| | | №1 | №2 | №3 |
| Источник информации | - | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_1254143572 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniy_a_1766651126 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_1528868663 |
| Сделка / предложение | сделка | предложение | предложение | предложение |
| Передаваемые права | право аренды (49 лет) | право собственности | право собственности | право собственности |
| Дата сделки / предложения | 25 июля 2019 г. | Июль 2019 | Июль 2019 | Июль 2019 |
| Характеристики местоположения | | | | |
| Местоположение, в т.ч. | Санкт-Петербург, 4-й Верхний переулок, д. 12, литера А | Ленинградская область, Всеволожский р-н, промзона Мурино | Санкт-Петербург, Красногвардейский район, муниципальный округ Полюстрово | Санкт-Петербург, Зотовский проспект, 9 |
| | <i>район</i> | <i>Выборгский</i> | <i>Красногвардейский</i> | <i>Красногвардейский</i> |
| Характеристики объектов | | | | |
| Тип объекта | (условно) незастроенный земельный участок | свободный земельный участок | незастроенный земельный участок | незастроенный земельный участок |
| Категория участка | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов |
| Вид использования | под производственную территорию, земельные участки для размещения сооружений промышленности | Для размещения промышленных объектов | Для размещения промышленных объектов | Для размещения промышленных объектов |
| Площадь земельного участка, кв.м | 11 816,0 | 20 000,0 | 49 604,0 | 30 000,0 |
| Наличие инженерных коммуникаций | электричество, водоснабжение, канализация | нет | нет | все коммуникации |
| Наличие строений на участке | (условно) нет | нет | нет | нет |
| Расположение относительно транспортной магистрали | не первая линия | не первая линия | первая линия | первая линия |
| Условия подъезда | асфальт | асфальт | асфальт | грунт |
| Наличие ж/д ветки на участке | нет | нет | нет | нет |
| Цена предложения, руб. | ? | 50 000 000 | 116 569 400 | 100 000 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м земельного участка | ? | 2 500 | 2 350 | 3 333 |

Выбор ценообразующих факторов по объектам сравнения осуществляется из списка ценообразующих факторов, определенных в анализе рынка, а также по результатам анализа подобранных объектов-аналогов. Были определены следующие ценообразующие факторы:

Первая группа элементов сравнения (различия по ним учитываются в расчете путем проведения последовательных абсолютных и процентных корректировок):

- передаваемые имущественные права;
- условия сделки.

Вторая группа элементов сравнения:

- расположение относительно транспортной магистрали;
- общая площадь участков;
- наличие инженерных коммуникаций.

Корректировка цены по последовательным элементам сравнения

Корректировка на передаваемые права. Поскольку при продаже всех объектов-аналогов передаются права собственности, также, как и у объекта оценки, корректировка не требуется.

Поправка на условия финансирования. У оценщиков нет данных о каких-либо особых нетипичных условиях финансирования, в связи с этим данная корректировка не применялась.

Поправка на условия сделки.

Для того, чтобы объект недвижимости был реализован в разумные сроки, продавец вынужден соглашаться на скидку.

Корректировка на торг принята на основании результатов опроса Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо – Запада (далее – КОД АБСЗ) о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость объектов недвижимости. По мнению оценщика, данные показатели могут быть применимы и к условиям Омской области.

| Сегменты | Скидка на торг (продажа недвижимого имущества, вторичный рынок), % | | | | | | | | Среднее значение интервала |
|--|--|------|-------|---------|---------------------------|------|-------|---------|----------------------------|
| | Нижняя граница интервала | | | | Верхняя граница интервала | | | | |
| | МНИ | МАКС | СРНАЧ | МЕДИАНА | МНИ | МАКС | СРНАЧ | МЕДИАНА | |
| Квартиры | 0% | 5% | 3% | 3% | 4% | 15% | 9% | 10% | 6% |
| Квартиры элитные | 0% | 10% | 4% | 3% | 5% | 20% | 12% | 15% | 8% |
| Апартаменты | 0% | 15% | 5% | 5% | 5% | 25% | 12% | 10% | 8% |
| Земельные участки (ИЖС, ДНП, СНТ, ДНХ) | 0% | 15% | 8% | 10% | 10% | 30% | 19% | 20% | 14% |
| Земельные участки (зона ЖД) | 0% | 15% | 9% | 10% | 15% | 40% | 22% | 15% | 15% |
| Земельные участки (зона Д) | 0% | 15% | 9% | 10% | 15% | 40% | 26% | 28% | 17% |
| Земельные участки (зона ПД) | 0% | 20% | 11% | 10% | 20% | 40% | 29% | 30% | 20% |
| Земельные участки (сельскохозяйственного назначения) | 0% | 30% | 16% | 15% | 30% | 60% | 40% | 35% | 28% |

С учетом особенностей объекта оценки в данном случае было использовано значение показателя равное медиане верхней границы интервала.

Корректировка на торг принята на уровне 30% в сторону понижения.

Поправка на дату продажи. Корректировка на рыночные условия, отражает изменение состояния рынка на дату определения стоимости оцениваемого объекта, и производится от даты определения стоимости объектов-аналогов. Это позволяет избежать искажения динамики

изменения цен за рассматриваемый период. Поправка на дату продажи не применяется, т. к. все объекты сравнения выставлены на продажу в настоящее время.

Корректировка цены по независимым элементам сравнения

Подобранные для сравнения земельные участки отличаются от Объекта оценки по нескольким ценовым характеристикам, для каждой из которых была введена корректировка, учитывающая разницу в стоимости между объектами за счет отличий по определенной ценовой характеристике.

Для определения стоимости оцениваемого объекта были выделены следующие ценообразующие факторы, по которым проводилась дальнейшая оценка и корректировка объектов-аналогов и объектов оценки.

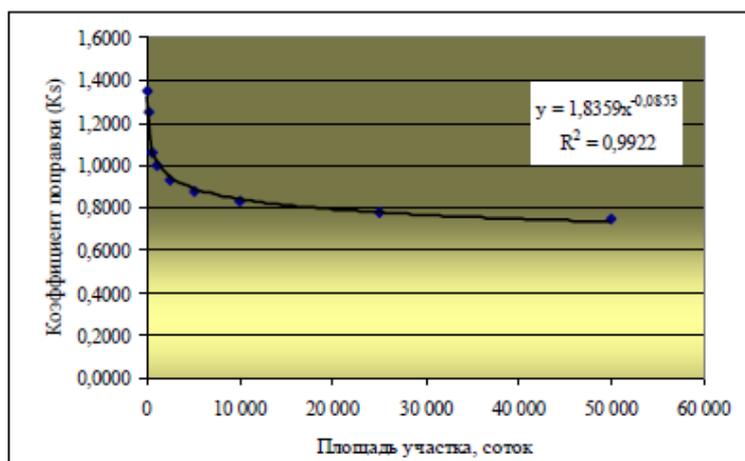
Общая площадь участка

Площадь объекта является мерой его ликвидности. Как правило, большие по площади объекты стоят дешевле, чем объекты меньшего размера, схожие по остальным характеристикам.

Размер корректировки был рассчитан путем статистического исследования зависимости цены на участки от их размера (источник информации Власов И. Д. «Проблемы кадастровой оценки стоимости земельных участков», (Журнал «Имущественные отношения в РФ» № 1 (40) в 2005 году). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости. Оценщик считает, что данная корректировка зависимости стоимости от размера участка актуальна и на сегодняшний день.

| № п/п | Площадь участка, сот. |
|-------|----------------------------------|
| 1 | до 50 включительно |
| 2 | от 50 до 100 включительно |
| 3 | от 100 до 500 включительно |
| 4 | от 500 до 1 000 включительно |
| 5 | от 1 000 до 2 500 включительно |
| 6 | от 2 500 до 5 000 включительно |
| 7 | от 5 000 до 10 000 включительно |
| 8 | от 10 000 до 25 000 включительно |
| 9 | от 25 000 до 50 000 включительно |
| 10 | от 50 000 и выше |

Эта зависимость отражена на графике ниже.



Наиболее точно (коэф-т корреляции – 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$Ks = 1,8359 * S^{-0,0853}, \text{ где}$$

K_s - коэффициент поправки,

S – площадь участка.

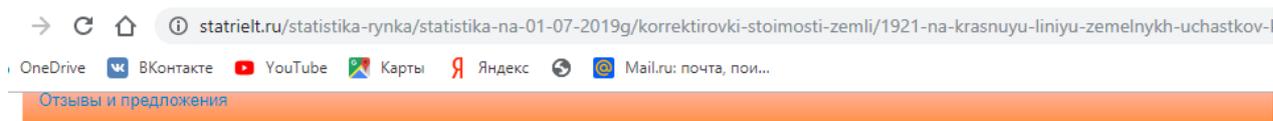
Величина корректировки получена следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = ((K_s \text{ оцениваемого ЗУ} / K_s \text{ объекта-аналога}) - 1) * 100\%$$

Принятые коэффициенты и рассчитанные корректировки приведены в соответствующих строках расчетной таблицы.

Расположение относительно транспортной магистрали

Корректировка на тип подъезда рассчитана на основании аналитических данных некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт», размещенным на сайте <https://statrielt.ru/> (по данным на 01.07.2019 г.).



на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.07.2019 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 11.07.2019 г.\)](#)

- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

| № | Земельный участок (категории, разрешенного использования) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные здания коммерческого назначения | 0,69 | 0,78 | 0,73 |
| 2 | Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство | 0,97 | 1,10 | 1,03 |
| 3 | Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения | 0,83 | 0,98 | 0,90 |
| 4 | Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием) | 0,75 | 0,92 | 0,83 |
| 5 | Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием) | 0,69 | 0,96 | 0,82 |

Использовалось среднее значение диапазона (0,9) для объектов расположенных не на первой линии транспортной магистрали, 1 – для объектов на первой линии.

Величина корректировки получена следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = (K \text{ Объекта оценки} / K \text{ объекта-аналога} - 1) * 100\%.$$

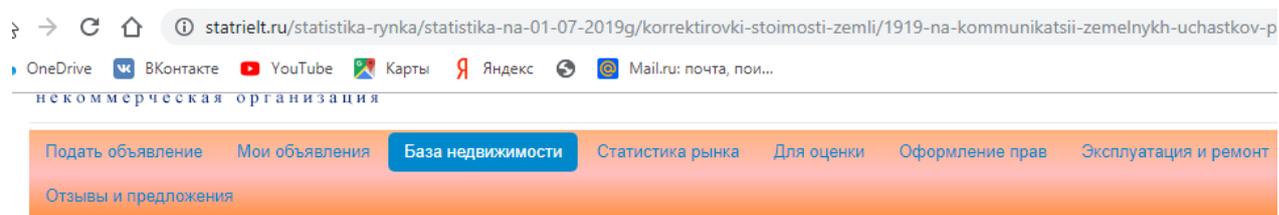
Принятые коэффициенты и рассчитанные корректировки приведены в соответствующей строке расчетной таблицы.

Инженерное обеспечение

При реализации проектов застройки территорий необходима разработанная и утвержденная градостроительная документация, после получения которой можно приступать к инженерной подготовке. В каждом конкретном случае затраты на инженерную подготовку того или иного участка различаются, в частности, в зависимости от того, какими инженерными мощностями обеспечена территория изначально, достаточно ли их для реализации планируемого проекта

застройки. Лимиты выделяемых мощностей и требуемые для инженерного обеспечения того или иного участка мероприятия по строительству необходимой инженерной инфраструктуры определяются отраслевыми ведомствами города. От этого, соответственно, зависят и затраты на инженерную подготовку.

Корректировка на инженерное обеспечение рассчитана на основании аналитических данных некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт», размещенным на сайте <https://statielt.ru/> (по данным на 01.07.2019 г.).



на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.07.2019 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 11.07.2019 г.)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется плановостью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

| № | Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций: | | | 1,00 |
| 2 | Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение) | 1,05 | 1,18 | 1,10 |
| 3 | Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение) | 1,01 | 1,13 | 1,06 |
| 4 | Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии) | 1,03 | 1,13 | 1,07 |
| 5 | Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии) | 1,04 | 1,11 | 1,07 |
| 6 | Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом | 1,08 | 1,27 | 1,16 |
| 7 | Обеспеченные центральным теплоснабжением | 1,06 | 1,16 | 1,10 |

Оцениваемый участок обеспечен электроснабжением, водоснабжением, канализацией. Для объекта оценки коэффициент коммуникаций составил 1,12 ($1,12 = 1,05 * 1,03 * 1,04$).

При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

Величина корректировки получена следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = (\text{К Объекта оценки} / \text{К объекта-аналога} - 1) * 100\%.$$

Принятые коэффициенты и рассчитанные корректировки приведены в соответствующей строке расчетной таблицы.

Расчет весовых коэффициентов проводится по следующему алгоритму:

1. Рассчитывается значение абсолютной валовой коррекции, как сумма внесенных корректировок второй группы, взятых по модулю. Данная величина позволяет оценить, насколько сильно отличие объекта-аналога от оцениваемого объекта.
2. Рассчитывается относительная валовая коррекция, как частное от деления разности скорректированных стоимостей объекта-аналога по первой и второй группам и

скорректированной стоимости объекта-аналога по первой группе. Данная величина позволяет оценить, насколько лучше/хуже подобранный объект-аналог относительно оцениваемого объекта.

3. Рассчитывается вес абсолютной корректировки объекта-аналога, как частное от деления абсолютной валовой коррекции объекта-аналога и суммы значений абсолютной валовой коррекции по всем объектам-аналогам.
4. Рассчитывается коэффициент обратной корректировки, как разность между весом абсолютной корректировки объекта-аналога и их суммой весов по всем объектам-аналогам.
5. Рассчитывается весовой коэффициент путем деления коэффициента обратной корректировки объекта-аналога на сумму коэффициентов обратной корректировки по всем объектам-аналогам.
6. Рассчитывается доля объекта-аналога в стоимости оцениваемого объекта путем перемножения скорректированной стоимости по второй группе корректировок на рассчитанный выше весовой коэффициент объекта-аналога.
7. Рассчитывается стоимость оцениваемого объекта путем суммирования долей объектов-аналогов.

Учитывая то обстоятельство, что корректировки были проведены на основании публичной аналитической информации, можно сделать вывод о том, что полученные откорректированные значения, являются достоверными.

Результаты расчета методом сравнительного анализа и произведенные корректировки для объектов-аналогов приведены ниже в таблице.

Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка по состоянию на 25 июля 2019 года, составляет (без НДС)⁹ **18 896 000 рублей.**

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка

| Характеристика объектов | Объект оценки | Объекты-аналоги | | |
|---|------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | | №1 | №2 | №3 |
| Корректировки первой группы | | | | |
| Передаваемые права | право аренды (49 лет) | право собственности | право собственности | право собственности |
| Коэффициент передаваемых прав на землю | 0,88 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка на передаваемые права, % | | -12,0% | -12,0% | -12,0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 2 200 | 2 068 | 2 933 |
| Условия рынка | сделка | предложение | предложение | предложение |
| Изменение в % | | -30,0% | -30,0% | -30,0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 1 540 | 1 448 | 2 053 |
| Корректировки второй группы | | | | |
| Дата предложения | | Июль 2019 | Июль 2019 | Июль 2019 |
| Изменение в % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 1 540 | 1 448 | 2 053 |
| Площадь земельного | 11 816,0 | 20 000,0 | 49 604,0 | 30 000,0 |

⁹ В соответствии с п. 6 ст. 146 ч. 2 Налогового Кодекса (пп. 6 введен Федеральным Законом от 20.08.2004 г. №109-ФЗ) сделки с земельными участками, находящимися в аренде, НДС облагаются.

| Характеристика объектов | Объект оценки | Объекты-аналоги | | |
|--|--|------------------------|---------------------|-------------------------|
| | | №1 | №2 | №3 |
| участка, кв.м | | | | |
| Коэффициент площади | 0,83 | 0,79 | 0,73 | 0,76 |
| Корректировка, % | | 5,1% | 13,7% | 9,2% |
| Наличие инженерных коммуникаций | электричество, водоснабжение, канализация | нет | нет | все коммуникации |
| Коэффициент инженерных коммуникаций | 1,12 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка, % | | 12,0% | 12,0% | 12,0% |
| Расположение относительно транспортной магистрали | не первая линия | не первая линия | первая линия | первая линия |
| Коэффициент расположения относительно транспортной магистрали | 0,90 | 0,90 | 1,0 | 1,0 |
| Корректировка, % | | 0,0% | -10,0% | -10,0% |
| Суммарная величина корректировок второй группы | | 17,1% | 15,7% | 11,2% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | | 1 803 | 1 675 | 2 283 |
| Абсолютная валовая коррекция | | 17,1% | 35,7% | 31,2% |
| Относительная валовая коррекция | | 10,5% | 9,7% | 6,9% |
| Вес абсолютной корректировки, % | | 20,4% | 42,5% | 37,1% |
| Коэффициент обратной корректировки | | 0,796 | 0,575 | 0,629 |
| Весовой коэффициент | | 0,398 | 0,288 | 0,315 |
| Доля аналога в стоимости объекта оценки, руб. | | 718 | 482 | 719 |
| Итоговая удельная рыночная стоимость земельного участка, руб./кв. м | | | | 1 919 |
| Площадь участка, кв. м. | | | | 11 816 |
| Рыночная стоимость права собственности земельного участка, руб. (с НДС), округленное значение | | | | 22 674 904 |
| Рыночная стоимость права собственности земельного участка, руб. (без НДС), округленное значение | | | | 18 896 000 |

Как видно из приведенной выше таблицы, разница между максимальным значением скорректированной цены сопоставимых объектов и минимальным значением скорректированной цены сопоставимых объектов составила более 30% (38%). Значения суммарных корректировок по объектам-аналогам составили не более 30%.

Однако, по мнению Исполнителей, подобные результаты, в данном случае можно считать приемлемыми в силу следующих обстоятельств:

- невысокий уровень развития рынка аналогичных объектов не позволяет подобрать достаточное количество аналогов, максимально сопоставимых с объектом оценки по всем ценообразующим характеристикам;
- ценообразование в данном сегменте слабо аргументировано, часто отражает просто пожелание продавца, поэтому не всегда подчиняется какой-либо математической зависимости.
- расчет применяемых корректировок продуман и аргументирован.

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход базируется на той предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о котировках, о предложениях по продаже объектов, которые сопоставимы с оцениваемым.

2. Определение подходящей единицы сравнения (например, стоимость в рублях за 1 квадратный метр площади) и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.

3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.

4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю.

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

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

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

Методы расчета поправок:

1. Метод анализа парных продаж;
2. Метод прямого анализа характеристик;
3. Экспертный метод;
4. Статистические методы.

Метод парных продаж

Парная продажа – продажа двух объектов, идентичных почти во всем, кроме одной (или нескольких) характеристик. Предполагается, что именно различием в этих характеристиках определяется различие в цене объектов.

Сравнивая цены объектов парных продаж, можно рассчитать поправку на вышеуказанные различия, которую можно распространить и на другие объекты данного сегмента рынка.

Объекты парных продаж необязательно должны быть сопоставимы с оцениваемым объектом и его аналогами, но парные продажи должны быть выявлены на том же сегменте рынка, что и объект оценки.

Ограниченность применения метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Метод прямого анализа характеристик

Метод применяется при отсутствии необходимой информации для применения метода парных продаж. Основывается на анализе данных по аналогам (например, стоимость ремонта).

Денежная поправка на дополнительные улучшения (Пу) проводится с учетом коэффициента удобства пользования (КУП):

$$P_y = C_y \times КУП, \text{ где;}$$

P_y – поправка, учитывающая дополнительные улучшения;

C_y – стоимость улучшений;

$КУП$ – коэффициент удобства пользования.

Коэффициент удобства пользования представляет собой повышающий коэффициент, отражающий готовность потребителя заплатить за готовые улучшения и сразу начать ими пользоваться вместо того, чтобы создавать их самому. Его величина зависит от: сложности самостоятельной установки улучшений; времени, необходимого для установки улучшений; необходимости данных улучшений для типичного на данном сегменте рынка пользователя.

Экспертный метод

Основывается на представлениях оценщика о том, является ли объект оценки хуже или лучше аналога:

- $V_a = C_a \times (1 + П_э)$ – если объект оценки лучше аналога на $П_э\%$ ($П_э\%$ – процентная поправка, определенная экспертным методом);
- $V_a = C_a \times (1 - П_э)$ – если объект оценки хуже аналога на $П_э\%$;
- $C_a = V_a \times (1 + П_э)$ – если аналог лучше объекта оценки на $П_э\%$, то $V_a = \frac{C_a}{1 + П_э}$;
- $C_a = V_a \times (1 - П_э)$ – если аналог хуже объекта оценки на $П_э\%$, то $V_a = \frac{C_a}{1 - П_э}$.

Статистические методы

Обычно рассматриваются в контексте применения корреляционно-регрессионного анализа.

В результате проведенных расчетов определяется цена продажи каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. При корректировке цен продажи объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Вносимые поправки в стоимость объектов-аналогов делятся на последовательные и кумулятивные (накопительные). При последовательных поправках - каждый раз корректируется откорректированная цена. При непоследовательных (кумулятивных) корректировках учитывается их суммарное влияние на стоимость с учетом внесения последовательных поправок.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Согласно Приказу Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.07.2007 г. № 256 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Выбор объектов-аналогов

При выборе объектов-аналогов для оцениваемого недвижимого имущества Оценщиками рассматривались объекты со следующими характеристиками:

- отдельно стоящие здания и комплексы зданий с земельными участками;
- местоположение – промзона Парнас;
- назначение – производственно-складское;
- передаваемые права на объекты недвижимости – право собственности.
- общая площадь зданий – от 500 кв. м до 10 000 кв. м.

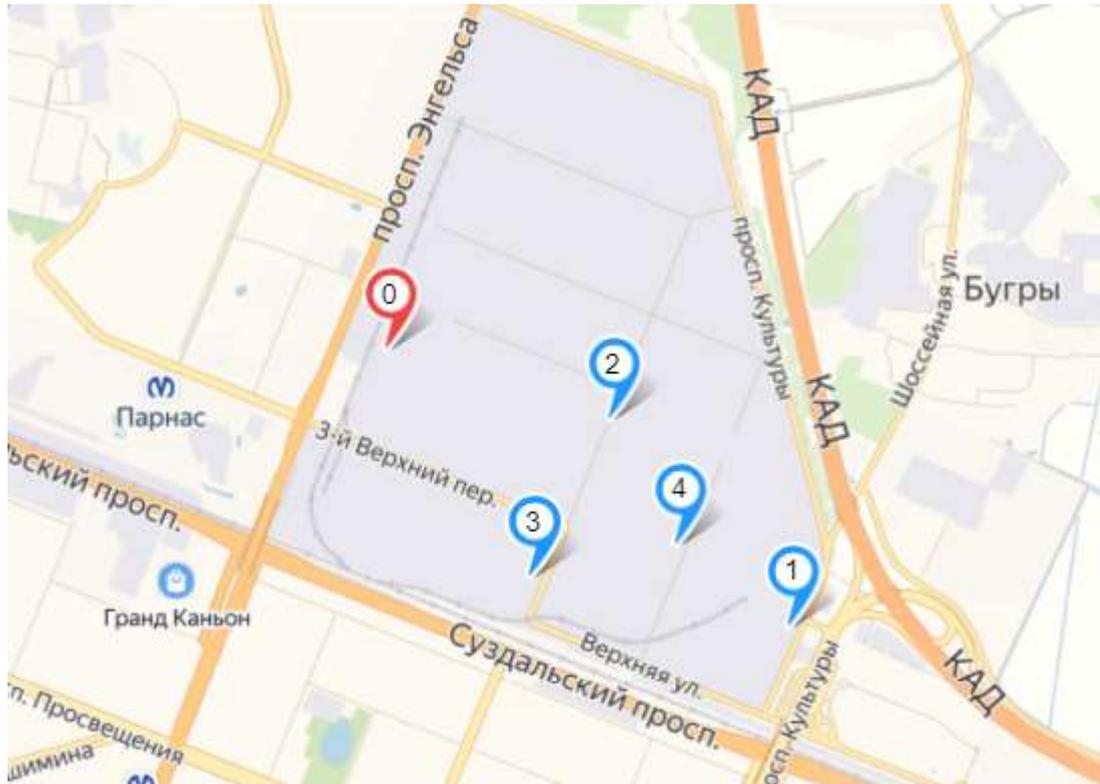
Для расчета стоимости оцениваемых объектов была сделана подборка по ценам предложения на вторичном рынке из четырех объектов, выставленных на продажу агентствами недвижимости, схожих по своим физическим характеристикам, местоположению и функциональному назначению.

Данные по сопоставимым объектам с указанием источников их получения представлены далее в таблице. В приложении 4 приведены распечатки Интернет-страниц с предложениями по отобранным объектам-аналогам.

Выбор элементов сравнения

В качестве единицы сравнения был использован следующий показатель: цена за 1 кв. м руб. общей площади здания.

Карта расположения объекта оценки (метка 0) и объектов-аналогов (метки 1-4)¹⁰



¹⁰ Карта:
<https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A4ee22002fc48b04af3e647efee8914536e7bbac25b6275570e0ffaf0a2d821fe&source=constructorLink>

Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов

| Характеристики | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|-----------------------------------|--|---|---|---|--|
| Источник информации | - | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisno-skladskoy_kompleks_8192_m_arendop_rigodnaya_1180945412 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_4051_m_1121963404 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_na_parnase_5200_m_1348892714 | https://www.beboss.ru/kn/spb/1101295 |
| Условия сделки/предложения | сделка | предложение | предложение | предложение | предложение |
| Дата оценки/сделки | 25.07.2019 | июль 2019 | июль 2020 | июль 2021 | июль 2022 |
| Передаваемые права | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Тип объекта | ОСЗ | ОСЗ | ОСЗ | комплекс ОСЗ и нежилых помещений | комплекс ОСЗ |
| Фото |   |  |   |   |   |
| Назначение | производственно-складское | производственно-складское | производственно-складское | производственно-складское | производственно-складское |
| Местоположение, в т.ч.: | Санкт-Петербург, 4-й Верхний переулок, д. 12, литера А | Санкт-Петербург, 1-й Верхний переулок, 10 | Санкт-Петербург, ул Домостроительная | Санкт-Петербург, ул Домостроительная, 4 | Санкт-Петербург, 2-ой Верхний пер., 4 |
| <i>Район</i> | <i>Выборгский</i> | <i>Выборгский</i> | <i>Выборгский</i> | <i>Выборгский</i> | <i>Выборгский</i> |

| Характеристики | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|--|---|--|--|---|--|
| Общая площадь зданий, м ² | 1 597,6 | 8 192,0 | 4 051,0 | 5 375,0 | 3 195,0 |
| Площадь административных помещений, кв. м | 0,0 | 1 192,0 | 500,0 | 250,0 | 165,0 |
| Доля административных площадей | 0,00 | 0,15 | 0,12 | 0,05 | 0,05 |
| Площадь застройки, кв.м | 1 740,9 | 8 069 | 3 818 | 6 340 | 3 435 |
| Площадь земельного участка, м ² | 5 803,0 | 14 447,0 | 5 800,0 | 17 968,0 | 6 692,0 |
| Коэффициент застройки (отношение площади застройки к площади земельного участка) | 0,30 | 0,56 | 0,66 | 0,35 | 0,51 |
| Передаваемые права на земельный участок | право аренды (49 лет) | право собственности | право собственности | 1188 кв. м в аренде (49 лет), 16780 - в собственности | право собственности |
| Этажность | 1 | 1-2 | 1, антресоль | 1 | 1 |
| Конструктивное исполнение здания | каркасно-панельное | капитальное | капитальное | капитальное | капитальное |
| Наличие погрузочно-разгрузочного оборудования | есть (козловой кран, кран-балка) | есть (кран-балка) | нет | есть (козловой кран) | есть (козловой кран, кран-балка) |
| Категория земельного участка | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов |
| Наличие ж/д ветки | нет | нет | нет | нет | нет |
| Инженерные коммуникации | электричество, водоснабжение, канализация | электричество, отопление, водоснабжение, канализация | электричество, отопление, водоснабжение, канализация | 2100 кв. м - только электричество, остальные площади - все коммуникации | электричество, отопление, водоснабжение, канализация |
| Состояние зданий в целом | нормальное | нормальное | нормальное | нормальное | нормальное |
| Состояние отделки помещений | нормальное | нормальное | часть в нормальном, часть в удовлетворительном состоянии | часть в нормальном, часть в удовлетворительном состоянии | часть в нормальном, часть в удовлетворительном состоянии |
| Цена предложения, руб. | ? | 375 000 000 | 159 000 000 | 210 000 000 | 130 000 000 |
| Цена, руб./ кв.м | | 45 776 | 39 250 | 39 070 | 40 689 |

Описание внесенных корректировок

Выбор ценообразующих факторов по объектам сравнения осуществляется из списка ценообразующих факторов, определенных в анализе рынка, а также по результатам анализа подобранных объектов-аналогов. Были определены следующие ценообразующие факторы:

Первая группа элементов сравнения (различия по ним учитываются в расчете путем проведения последовательных абсолютных и процентных корректировок):

- передаваемые имущественные права (в частности, на земельные участки, относящиеся к объектам);
- условия сделки.

Вторая группа элементов сравнения:

- состав площадей;
- состояние отделки помещений;
- инженерное обеспечение;
- конструктивное исполнение зданий;
- наличие погрузочно-разгрузочного оборудования.

Другие корректировки не проводились, поскольку объекты сравнения по остальным параметрам в достаточной мере сопоставимы.

Корректировка цены по последовательным элементам сравнения:

Поправка на передаваемые права. В результате продажи у объекта оценки и объектов-аналогов передается право собственности на здания и на земельные участки. Корректировка не требуется.

Поправка на условия финансирования.

Под условиями финансирования в данном отчете понимается схема оплаты при переходе имущества из рук в руки. У оценщиков нет данных о каких-либо особых нетипичных условиях финансирования, в связи с этим данная корректировка не проводилась.

Поправка на условия сделки.

Для того, чтобы объект недвижимости был реализован в разумные сроки, продавец вынужден соглашаться на скидку.

Корректировка на торг принята на основании данных результатов опроса в рамках реализации Проекта по сбору мнений банков – членов АБСЗ о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость предметов залога. Результаты опроса о величине скидок на торг:

| Скидка на торг (продажа недвижимого имущества, вторичный рынок), % | | | | | | | | | |
|--|--------------------------|------|--------|---------|---------------------------|------|--------|---------|----------------------------|
| Сегменты | Нижняя граница интервала | | | | Верхняя граница интервала | | | | Среднее значение интервала |
| | МИН | МАКС | СРЗНАЧ | МЕДИАНА | МИН | МАКС | СРЗНАЧ | МЕДИАНА | |
| Складская недвижимость (класс А, В), ОСЗ, комплексы | 0% | 20% | 8% | 5% | 9% | 30% | 22% | 20% | 15% |
| Складская недвижимость (класс С, прочее), ОСЗ, комплексы | 0% | 20% | 11% | 10% | 15% | 30% | 25% | 30% | 18% |
| Складская недвижимость (класс А, В), встроенные помещения | 0% | 18% | 9% | 10% | 15% | 30% | 21% | 20% | 15% |
| Складская недвижимость (класс С, прочее), встроенные помещения | 0% | 18% | 10% | 10% | 15% | 30% | 23% | 20% | 16% |
| Производственно - складская недвижимость, ОСЗ, комплексы | 0% | 25% | 11% | 10% | 20% | 40% | 28% | 30% | 19% |

С учетом особенностей объекта оценки в данном случае было использовано значение показателя равное медиане верхней границы интервала.

Корректировка на торг принята на уровне 30% в сторону понижения.

Поправка на дату продажи. Поправка на дату продажи не применяется, т. к. все объекты сравнения выставлены на продажу до даты оценки.

Корректировка цены по независимым элементам сравнения

Для определения корректировок при расчете стоимости объектов используются методы расчета поправок:

- экспертный метод;
- расчетный метод.

Корректировка на площадь ОКС

Традиционно при увеличении площади объекта продавца готовы идти на определенное снижение цены, являющееся аналогом «скидки на опт».

Расчет корректировки на площадь объектов капитального строительства проводился на основании данных Справочника оценщика недвижимости по ред. Лефера Л.А. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», том 1, часть 1:

Таблица 52.

| Площадь, кв. м | | аналог | | | |
|------------------|----------|--------|---------|----------|-------|
| | | <100 | 100-300 | 300-1000 | >1000 |
| объект оценки | <100 | 1 | 1,03 | 1,15 | 1,25 |
| | 100-300 | 0,98 | 1 | 1,12 | 1,09 |
| | 300-1000 | 0,87 | 0,89 | 1 | 1,03 |
| | >1000 | 0,80 | 0,92 | 0,98 | 1 |

В данном случае корректировка на ОС не применялась, т.к. при площади более 1000 кв. м влияние данного фактора незначительно.

Корректировка на состояние отделки помещений

Корректировка на состояние отделки помещений рассчитана на основании данных Справочника оценщика недвижимости по ред. Лефера Л.А. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», том 1, часть 1:

Таблица 59

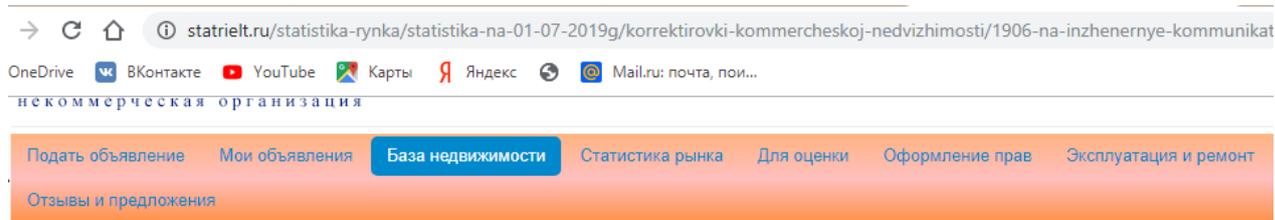
| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта без отделки, либо требующего замены отделки, к удельной цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой | 0,82 | 0,81 | 0,83 |
| Отношение удельной цены объекта с хорошей отделкой, к удельной цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой | 1,16 | 1,15 | 1,17 |

Для объектов в хорошем (нормальном) состоянии принят коэффициент 1,15, в удовлетворительном – 1. Использовано минимальное значение диапазона, т.к. в данном случае объекты в хорошем состоянии не являются новыми.

Величина корректировки = $(K \text{ объекта-аналога} - K \text{ Объекта оценки}) * 100\%$.

Корректировка на инженерное обеспечение

Корректировка по данному фактору принята на основании данных Некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиэлт на 01.04.2019 г. (<https://statrielt.ru>).



на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.07.2019 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.07.2019 г.)**

Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итоги расчетов Статриэлт на основе актуальных рыночной информации за истекший квартал

| № | Виды коммуникаций (отсутствие/наличие) | нижняя граница | верхняя граница | среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения | 0,61 | 0,83 | 0,71 |
| 2 | Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие) | 0,87 | 0,93 | 0,90 |
| 3 | Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие) | 0,91 | 0,97 | 0,94 |
| 4 | Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие) | 0,95 | 0,99 | 0,97 |
| 5 | Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие) | 0,97 | 0,99 | 0,98 |

Неотапливаемые * - капитальные здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивают нормативное сохранение тепла; отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичных материалах стен и покрытий

У объекта-аналога №3 часть площадей отапливаются, часть – не отапливаются. В связи с этим коэффициент на отсутствие отопления принят на максимальном уровне – 0,81. Общий коэффициент коммуникаций определен в соответствии с долей неотапливаемых площадей и составил 0,91 ($0,91 = (0,83 * 0,39 + 1 * 0,61) * 0,93$).

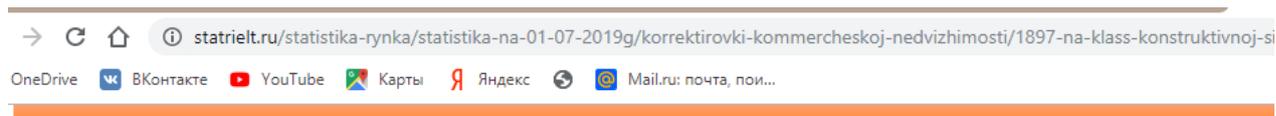
Величина корректировки получена следующим образом:

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

Принятые коэффициенты и рассчитанные корректировки приведены в итоговой расчетной таблице.

Корректировка на конструктивное исполнение зданий

Корректировка по данному фактору принята на основании данных Некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиэлт на 01.07.2019 г. (<https://statielt.ru>).



на Класс конструктивной системы - конструктивные отличия зданий и помещений - корректировки на 01.07.2019 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 11.07.2019 г.\)](#)

- коэффициенты, выражающие отношения удельных рыночных цен коммерческих зданий и помещений в зависимости от конструктивной системы.

К расчету приняты цены объектов при аналогичных характеристиках: местоположении, назначении, классе качества здания, общей площади, наличии коммуникаций.

Итоги расчетов [Statielt](#) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

| № | Характеристика конструктивной системы (опорные, несущие и ограждающие конструкции) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Бескаркасные здания. Фундамент - сборный железобетонный, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные или на стальных балках; стены – кирпичные или из легких блоков | | | 1,00 |
| 2 | Панельные здания. Фундамент, перекрытия, покрытия и стены – железобетонные | 0,99 | 1,06 | 1,02 |
| 3 | Железобетонные каркасные и металлокаркасные большепролетные здания. Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия – железобетонные или стальные колонны и балки со связями жесткости, стены - легкобетонные, трехслойные утепленные или блочные облицованные | 1,04 | 1,16 | 1,09 |
| 4 | Быстровозводимые здания. Фундамент - ж/бетон, каркас – стальной профиль, стены и крыша – сэндвич-панели | 0,69 | 0,98 | 0,82 |
| 5 | Фундамент бетонный или бутобетонный. Стены и перекрытия – деревянные. | 0,38 | 0,67 | 0,51 |

Современные здания из сэндвич-панелей функционально не хуже капитальных зданий. Но оцениваемый объект был построен в 1993 году. В связи с этим в настоящей работе для объекта оценки принято среднее значение коэффициентов 0,82 и 0,98 (=0,9), для капитальных строений – 1,01 (1,01 – срзнач(1 и 1,02)).

$$\text{Величина корректировки} = (K \text{ объекта-аналога} - K \text{ Объекта оценки}) * 100\%.$$

Корректировка на наличие погрузочно-разгрузочного оборудования

Корректировка по данному фактору принята на основании данных Некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиэлт на 01.07.2019 г. (<https://statielt.ru>).

на Оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие - корректировки - поправки на 01.07.2019 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.07.2019 г.)

- Корректировки удельной рыночной стоимости коммерческой недвижимости на наличие / отсутствие офисной мебели, техники и оборудования при продаже.

Проанализированы удельные цены пар предложений аналогичных объектов коммерческой недвижимости* по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, капитальность, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, без учета земельного участка), отличающихся наличием (отсутствием) офисной техники, мебели, торгового, медицинского и другого специального оборудования.

Наличие изношенного оборудования и мебели не оказывает влияния на общую стоимость продаваемой коммерческой недвижимости.

Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимися в хорошем техническом состоянии (не относящимися к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом.

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

| № | Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием | 1,02 | 1,17 | 1,09 |
| 2 | Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами | 1,04 | 1,12 | 1,08 |
| 3 | Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование) | 1,15 | 1,34 | 1,24 |

При наличии у объекта и кран-балки и козлового крана использован коэффициент 1,02, при наличии одного из устройств – 1,01, при отсутствии погрузочно-разгрузочного оборудования в составе объекта – 1.

Величина корректировки = $(K \text{ объекта-аналога} - K \text{ Объекта оценки}) * 100\%$.

Расчет весовых коэффициентов проводится по следующему алгоритму:

1. Рассчитывается значение абсолютной валовой коррекции, как сумма внесенных корректировок второй группы, взятых по модулю. Данная величина позволяет оценить, насколько сильно отличие объекта-аналога от оцениваемого объекта.
2. Рассчитывается относительная валовая коррекция, как частное от деления разности скорректированных стоимостей объекта-аналога по первой и второй группам и скорректированной стоимости объекта-аналога по первой группе. Данная величина позволяет оценить, насколько лучше/хуже подобранный объект-аналог относительно оцениваемого объекта.
3. Рассчитывается вес абсолютной корректировки объекта-аналога, как частное от деления абсолютной валовой коррекции объекта-аналога и суммы значений абсолютной валовой коррекции по всем объектам-аналогам.
4. Рассчитывается коэффициент обратной корректировки, как разность между весом абсолютной корректировки объекта-аналога и их суммой весов по всем объектам-аналогам.
5. Рассчитывается весовой коэффициент путем деления коэффициента обратной корректировки объекта-аналога на сумму коэффициентов обратной корректировки по всем объектам-аналогам.

6. Рассчитывается доля объекта-аналога в стоимости оцениваемого объекта путем перемножения скорректированной стоимости по второй группе корректировок на рассчитанный выше весовой коэффициент объекта-аналога.
7. Рассчитывается стоимость оцениваемого объекта путем суммирования долей объектов-аналогов.

Учитывая то обстоятельство, что корректировки были проведены на основании публичной аналитической информации, можно сделать вывод о том, что полученные откорректированные значения, являются достоверными.

Результаты расчета методом сравнительного анализа и произведенные корректировки для объектов-аналогов приведены ниже в таблице.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

| Характеристики | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|--|---|---|--|---|
| Корректировки первой группы | | | | | |
| Передаваемые права на земельный участок | право аренды (49 лет) | право собственности | право собственности | 1188 кв. м в аренде (49 лет), 16780 - в собственности | право собственности |
| Коэффициент прав | 0,88 | 1,00 | 1,00 | 0,99 | 1,00 |
| Корректировка, % | | -6,8% | -6,8% | -6,3% | -6,8% |
| Скорректированная стоимость, руб./м2 | | 42 663 | 36 581 | 36 609 | 37 922 |
| Условия сделки/предложения | сделка | предложение | предложение | предложение | предложение |
| Корректировка, % | | -30,0% | -30,0% | -30,0% | -30,0% |
| Скорректированная стоимость, руб./м2 | | 29 864 | 25 607 | 25 626 | 26 545 |
| Корректировки второй группы | | | | | |
| Коэффициент застройки (отношение площади застройки к площади земельного участка) | 0,15 | 0,56 | 0,66 | 0,35 | 0,51 |
| Корректировка, % | | 15,0% | 20,0% | 10,0% | 15,0% |
| Корректировка, % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Конструктивное исполнение здания | каркасно-панельное | капитальное | капитальное | капитальное | капитальное |
| Коэффициент стоимости | 0,90 | 1,01 | 1,01 | 1,01 | 1,01 |
| Корректировка, % | | -4,7% | -4,7% | -4,7% | -4,7% |
| Наличие погрузочно-разгрузочного оборудования | есть (козловой кран, кран-балка) | есть (кран-балка) | нет | есть (козловой кран) | есть (козловой кран, кран-балка) |
| Коэффициент наличия погрузочно-разгрузочного оборудования | 1,02 | 1,01 | 1,00 | 1,01 | 1,02 |
| Корректировка, % | | 1,0% | 2,0% | 1,0% | 0,0% |
| Инженерные коммуникации | электричество, водоснабжение, канализация | электричество, отопление, водоснабжение, канализация | электричество, отопление, водоснабжение, канализация | 2100 кв. м - только электричество, остальные площади - все коммуникации | электричество, отопление, водоснабжение, канализация |
| Коэффициент коммуникаций | 0,83 | 1,00 | 1,00 | 0,91 | 1,00 |
| Корректировка, % | | -17,0% | -17,0% | -8,8% | -17,0% |
| Доля административных площадей | 0,00 | 0,15 | 0,12 | 0,05 | 0,05 |
| Коэффициент назначения площадей | 1,000 | 1,050 | 1,040 | 1,017 | 1,017 |
| Корректировка, % | | -4,8% | -3,8% | -1,7% | -1,7% |
| Состояние отделки помещений | нормальное | нормальное | часть в нормальном, часть в удовлетворительном состоянии | часть в нормальном, часть в удовлетворительном состоянии | часть в нормальном, часть в удовлетворительном состоянии |
| Коэффициент состояния отделки помещений | 1,16 | 1,16 | 1,08 | 1,08 | 1,08 |

| Характеристики | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|--|---------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Корректировка, % | | 0,0% | 7,4% | 7,4% | 7,4% |
| Суммарная величина корректировок второй группы | | -10,5% | 3,9% | 3,2% | -1,0% |
| Скорректированная стоимость, руб./м² | | 26 728 | 26 606 | 26 446 | 26 280 |
| Абсолютная валовая коррекция | | 42,5% | 54,9% | 33,6% | 45,8% |
| Относительная валовая коррекция | | 10,5% | 3,9% | 3,2% | 1,0% |
| Вес абсолютной корректировки, % | | 24% | 31% | 19% | 26% |
| Коэффициент обратной корректировки | | 0,760 | 0,690 | 0,810 | 0,740 |
| Весовой коэффициент | | 0,253 | 0,230 | 0,270 | 0,247 |
| Доля аналога в стоимости объекта оценки, руб. | | 6 762 | 6 119 | 7 140 | 6 491 |
| Итоговая удельная стоимость, руб./м² | | | | | 26 512 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (расчетное значение), с НДС | | | | | 42 355 571 |
| Рыночная стоимость, руб. (расчетное значение), без НДС | | | | | 35 296 309 |
| Рыночная стоимость, руб. (расчетное значение), без НДС | | | | | 35 296 000 |



Как видно из приведенной выше таблицы, разница между максимальным значением скорректированной цены сопоставимых объектов и минимальным значением скорректированной цены сопоставимых объектов составила не более 30%.

Значения суммарных корректировок по каждому из выбранных объектов-аналогов составили не более 30%.

Результаты расчета рыночной стоимости сравнительным подходом

Рыночная стоимость комплекса объектов недвижимого и движимого имущества¹¹, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 4-й Верхний переулок, д. 12, литера А, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на 25 июля 2019 года, составляет (без НДС)¹²:

35 296 000 (Тридцать пять миллионов двести девяносто шесть тысяч) рублей.

¹¹ При расчете стоимости здания с земельным участком учтено наличие погрузочно-разгрузочного оборудования.

¹² В соответствии с п. 6 ст. 146 ч. 2 Налогового Кодекса (пп. 6 введен Федеральным Законом от 20.08.2004 г. №109-ФЗ) сделки с земельными участками, находящимися в аренде, НДС облагаются

8.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

В рамках настоящих расчетов Оценщики при определении рыночной стоимости оцениваемого объекта применили метод прямой капитализации, поскольку объект оценки может приносить доход в текущем состоянии.

Метод прямой капитализации обеспечивает капитализацию чистого операционного дохода путем деления его на норму денежного потока, называемую общим коэффициентом капитализации R:

$$V = I / R,$$

где: V – рыночная стоимость объекта;

I - величина чистого операционного дохода;

R - ставка капитализации.

Норма капитализации является отношением чистого операционного дохода (net operating income) к стоимости (value):

$$R = \frac{I}{V}.$$

Основные этапы процедуры оценки при использовании данного метода:

1. *Оценка потенциального валового дохода для объекта на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для сравнимых объектов.*

Потенциальный валовый доход (ПВД) - вид дохода, определяемый как максимально возможная денежная сумма, планируемая к получению в течение предстоящего года (после даты оценки или даты приема объекта в управление) - при наиболее эффективном коммерческом использовании всего потенциала всех элементов объекта.

2. *Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и невзысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная величина потерь вычитается из потенциального валового дохода и определяется действительный (эффективный) валовый доход.*

Все перечисленные выше доходы, как правило, не могут быть получены в полном объеме:

- из-за потерь, связанных с недогрузкой - вследствие ограниченного спроса или потери времени на смену арендаторов;
- из-за потерь, связанных с обычной в современных условиях практикой задержки или прекращения очередных платежей арендаторами в связи с потерей ими платежеспособности.

Размеры потерь для прогнозируемого года определяются на основании обработки соответствующей информации по местному рынку за предшествующие годы.

3. *Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и итогом является величина чистого операционного дохода.*
4. *Пересчет чистого операционного дохода за год в текущую стоимость объекта с помощью коэффициента капитализации.*

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовый доход (ПВД) оценивается на основе анализа текущих ставок и тарифов, существующих на рынке недвижимости для сравнимого объекта. ПВД – доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ном использовании без учета всех расходов и потерь. Первичной целью оценки валового дохода является прогнозирование вероятных доходов, приносимых оцениваемой недвижимостью. Прогноз валового дохода предполагает наличие надежных данных о состоянии рынка. ПВД измеряется за год и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = \text{C0} \times \text{S}$$

где:

ПВД – потенциальный годовой валовой доход;

S – арендопригодная площадь;

C0 – ставка за 1 кв. м. арендопригодной площади в год.

Объект оценки – здание, которая используется по производственно-складскому назначению. Общая площадь здания составляет 1597,6 кв. м. Анализ рынка показал, что подобные объекты чаще предлагаются в аренду единой площадью. Таким образом, арендопригодная площадь объекта оценки принята равной общей площади – 1597,6 кв. м.

Кроме того, размеры земельного участка позволяют сдавать часть земельного участка в аренду под открытое складирование и др. виды деятельности.

Расчет рыночной арендной ставки за здание склада

Для целей настоящей оценки была проанализирована информация о ряде официальных предложений по сдаче в аренду помещений под производственно-складские цели, расположенные в ближайшем окружении объектов оценки.

В данной работе применялся метод общих корректировок. Он позволяет при наличии существующих объектов-аналогов сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной арендной ставки объекта оценки.

Корректировки подразделяются на две основные группы:

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

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

Последовательные корректировки:

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

Независимые корректировки:

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

Полученные после проведения корректировок результаты формируют мнение о ставке аренды за объект оценки.

В качестве единицы сравнения используется ставка аренды 1 кв. м общей площади объекта в месяц без НДС и коммунальных платежей (КП), так как данная единица сравнения наиболее распространена на рынке коммерческой недвижимости при сдаче в аренду.

Объекты-аналоги подбирались по следующим критериям:

- расположение в промзоне «Парнас»;
- тип и назначение объекта – помещение / здание производственно-складского назначения;
- общая площадь – менее 2 500 кв. м;
- занимаемый этаж – 1;
- новые высококлассные объекты (класс А, В) не рассматривались.

Других объектов-аналогов, кроме приведенных в расчете, по состоянию на дату оценки нет.

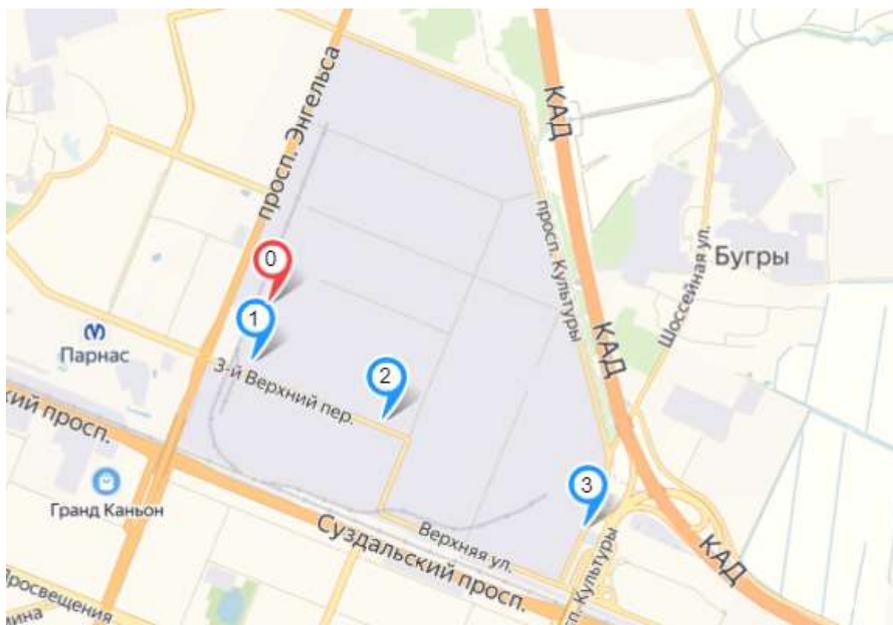
Данные о подобранных объектах-аналогах содержатся в нижеприведенной таблице.

В случае несоответствия информации об объекте-аналоге, содержащейся в объявлении, и информации, полученной в результате интервьюирования представителя правообладателя данного

объекта, Оценщик принимал во внимание последнюю информацию (от представителя правообладателя), как более достоверную.

Подробное описание объектов-аналогов, результаты интервью с правообладателями и копии интернет-страниц приведены в Приложении к настоящему отчету.

Карта расположения объекта оценки (метка 0) и объектов-аналогов (метки 1-3)¹³



¹³ Карта:
<https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A3de425232102bb017b6df361a62e08383e9a8318b1520e5c4987d43317935580&source=constructorLink>

Характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

| Характеристика объектов | Объект | Объекты-аналоги | | |
|---|--|---|---|---|
| | | № 1 | № 2 | № 3 |
| Источник информации | - | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1500_m_1302197231 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2160_m_1278084806 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1169_m_1073442695 |
| Контактная информация | | тел. 8-921-943-29-91 | тел. 8-921-904-32-77 | тел. 8-921-994-99-84 |
| Условия сделки | сделка | предложение | предложение | предложение |
| Передаваемые права | право пользования (аренда) | право пользования (аренда) | право пользования (аренда) | право пользования (аренда) |
| Условия финансирования | обычные | обычные | обычные | обычные |
| Дата сделки | 15.01.2018 | январь 2018 | январь 2018 | январь 2018 |
| Тип объекта | помещение | помещение | помещение | помещение |
| Назначение объекта | производственно-складское | производственно-складское | производственно-складское | производственно-складское |
| Местоположение, в т.ч.: | Санкт-Петербург, 4-й Верхний переулок, д. 12, литера А | Санкт-Петербург, 3-й Верхний переулок, 9к1 | Санкт-Петербург, 3-й Верхний переулок, 1к1 | Санкт-Петербург, 1-й Верхний переулок |
| | <i>район</i> Выборгский | Выборгский | Выборгский | Выборгский |
| Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м | 1 597,6 | 1 500,0 | 2 160,0 | 1 169,0 |
| Этаж | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Высота потолков производственной части | 10,87 | 9 м | 7,5 м | 3,7-4 м, 516 кв. м - 6 м |
| Общее состояние здания | нормальное | нормальное | нормальное | удовлетворительное |
| Состояние отделки помещений | нормальное | удовлетворительное | удовлетворительное | удовлетворительное |
| Наличие инженерных коммуникаций | все коммуникации | все коммуникации | неотапливаемое | все коммуникации |
| Наличие погрузочно-разгрузочного оборудования | есть | есть | есть | нет |
| Наличие административных площадей | нет | 75 кв. м | нет | 260 кв. м |
| Арендная ставка, руб./кв.м в месяц | ? | 280 | 300,0 | 300,0 |
| Включено в арендную ставку | | - | НДС | НДС, отопление |
| Арендная ставка, руб./кв.м в месяц без учета НДС и КУ | ? | 280 | 250,0 | 242,5 |

Описание проведенных корректировок

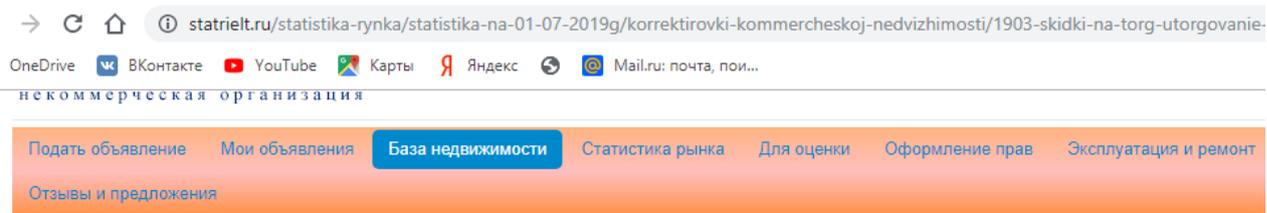
Последовательные корректировки (первой группы)

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

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

Корректировка на условия сделки (скидка на уторгование)

Размер скидки на торг принят на основании аналитических данных некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт», размещенным на сайте <https://statrielt.ru/> (по данным на 01.07.2019 г.).



Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2019 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 11.07.2019 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта StatRielt, проведенного за истекший квартал

| № | Объекты | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|-------------------------------|--|----------------|-----------------|------------------|
| Б. При аренде объектов | | | | |
| 8 | Торговых помещений и зданий с земельным участком | 0,93 | 0,98 | 0,96 |
| 9 | Офисных и других общественных помещений и зданий | 0,92 | 0,97 | 0,95 |
| 10 | Складских помещений и зданий с земельным участком | 0,91 | 0,98 | 0,95 |
| 11 | Производственных помещений и зданий с земельным участком | 0,85 | 0,96 | 0,91 |

С учетом текущего состояния рынка недвижимости, а также с учетом назначения оценки использован коэффициент на уровне нижней границы указанного диапазона. Корректировка на торг составила -9% ($-9\% = 0,91 - 1$)*100%).

Условия рынка (время сдачи в аренду)

Поскольку объекты-аналоги актуальны на дату оценки, корректировка на условия рынка не проводилась.

В результате проведенного анализа была проведена одна корректировка (на уторгование) для всех объектов-аналогов и определена базовая скорректированная арендная ставка для каждого из объектов-аналогов, которая являлась основой для проведения дальнейших расчетов.

Независимые корректировки (второй группы)

В настоящем расчете проводились корректировки по следующим ценообразующим факторам, характерным для производственно-складских помещений:

- на общую площадь объекта;
- на общее состояние здания;
- на наличие инженерных коммуникаций;
- на наличие офисных площадей;
- на высоту потолка.

Оценщики не проводили корректировок на характеристики объектов-аналогов, идентичные характеристикам Объекта оценки.

Корректировка на площадь ОКС

Традиционно при увеличении площади объекта продавцы готовы идти на определенное снижение цены, являющееся аналогом «скидки на опт».

Корректировка на площадь ОКС

Традиционно при увеличении площади объекта продавцы готовы идти на определенное снижение цены, являющееся аналогом «скидки на опт».

Расчет корректировки на площадь объектов капитального строительства проводился на основании данных Справочника оценщика недвижимости по ред. Лефера Л.А. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», том 1, часть 1:

Таблица 52.

| Площадь, кв. м | | аналог | | | |
|------------------|----------|--------|---------|----------|-------|
| | | <100 | 100-300 | 300-1000 | >1000 |
| объект оценки | <100 | 1 | 1,03 | 1,15 | 1,25 |
| | 100-300 | 0,98 | 1 | 1,12 | 1,09 |
| | 300-1000 | 0,87 | 0,89 | 1 | 1,03 |
| | >1000 | 0,80 | 0,92 | 0,98 | 1 |

В данном случае корректировка на ОС не применялась, т.к. при площади более 1000 кв. м влияние данного фактора незначительно.

Корректировка на общее физическое состояние зданий

Корректировка на общее физическое состояние зданий рассчитана на основании данных Справочника оценщика под ред. Лефера Л.А., том. 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», 2016 г.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|--|------------------|----------------------|------|
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,72 | 0,66 | 0,78 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (в новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 1,22 | 1,13 | 1,33 |

Т.к. в таблице рассматривается отношение объекта в хорошем состоянии (в новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии, а объект оценки и подобранные аналоги в нормальном состоянии не являются новыми зданиями, в расчете использовано нижнее значение диапазона – 1,13.

$$\text{Величина корректировки} = (K \text{ Объекта оценки} / K \text{ объекта-аналога} - 1) * 100\%.$$

Принятые корректировки приведены в соответствующей строке расчетной таблицы.

Корректировка на состав площадей (наличие офисных помещений)

Корректировка на состав площадей рассчитана на основании данных Справочника оценщика под ред. Лейфера Л.А., том. 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», 2016 г.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|--|------------------|----------------------|------|
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса | 1,55 | 1,34 | 1,76 |

С учетом местоположения объектов (в промзоне), в расчете для офисных площадей использовано нижнее значение диапазона – 1,34.

Пример расчета коэффициента доли офисных площадей для объекта-аналога №1:
 $1,02 = 1,34 * 0,05 + 1 * 0,95$.

$$\text{Величина корректировки} = (K \text{ Объекта оценки} / K \text{ объекта-аналога} - 1) * 100\%.$$

Принятые корректировки приведены в соответствующей строке расчетной таблицы.

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций

Корректировка по данному фактору принята на основании данных Некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиэлт на 01.07.2019 г. (<https://statrielt.ru>).

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.07.2019 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.07.2019 г.)

Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночной информации за истекший квартал

| № | Виды коммуникаций (отсутствие/наличие) | нижняя граница | верхняя граница | среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения | 0,61 | 0,83 | 0,71 |
| 2 | Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие) | 0,87 | 0,93 | 0,90 |
| 3 | Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие) | 0,91 | 0,97 | 0,94 |
| 4 | Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие) | 0,95 | 0,99 | 0,97 |
| 5 | Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие) | 0,97 | 0,99 | 0,98 |

Величина корректировки получена следующим образом:

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

Принятые корректировки приведены в соответствующей строке расчетной таблицы.

Корректировка на высоту потолка

Корректировка на высоту потолка принималась на основании данных опроса экспертов – специалистов рынка недвижимости. В ходе опроса, специалистам была предоставлена информация о характеристиках объекта оценки и подобранных аналогах. Подробная информация об экспертах приведена в разделе 1.9. настоящего отчета.

Определение корректировки на высоту потолка

| Корректировка на высоту потолка относительно объекта оценки (10,87 м) | | | | |
|---|------------|------------|----------------|-------------------------------|
| Объект-аналог / высота потолка | Эксперты | | | Среднее значение (округленно) |
| | 1 | 2 | 3 | |
| | А.Н. Ильин | Д.М. Рачин | О.А. Цымбалова | |
| ОА №1 / 9 м | 0% | 0% | 0% | 0% |
| ОА №2 / 7,5 м | 0% | 0% | 0% | 0% |
| ОА №3 / 3,7-4 м, 516 кв. м - 6 м | 5% | (5-7)% | (3-5)% | 5% |

Принятые корректировки приведены в соответствующих строках расчетной таблицы.

Корректировка на наличие погрузочно-разгрузочного оборудования

Корректировка по данному фактору принята на основании данных Некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости Статриелт на 01.07.2019 г. (<https://statrielt.ru>).

на Оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие - корректировки - поправки на 01.07.2019 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.07.2019 г.)

- Корректировки удельной рыночной стоимости коммерческой недвижимости на наличие / отсутствие офисной мебели, техники и оборудования при продаже.

Проанализированы удельные цены пар предложений аналогичных объектов коммерческой недвижимости* по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, капитальность, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, без учета земельного участка), отличающихся наличием (отсутствием) офисной техники, мебели, торгового, медицинского и другого специального оборудования.

Наличие изношенного оборудования и мебели не оказывает влияния на общую стоимость продаваемой коммерческой недвижимости.

Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимися в хорошем техническом состоянии (не относящимися к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом.

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

| № | Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием | 1,02 | 1,17 | 1,09 |
| 2 | Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами | 1,04 | 1,12 | 1,08 |
| 3 | Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование) | 1,15 | 1,34 | 1,24 |

При наличии у объекта погрузочно-разгрузочного оборудования использован коэффициент 1,02, при отсутствии погрузочно-разгрузочного оборудования в составе объекта – 1.

Величина корректировки = $(K \text{ объекта-аналога} - K \text{ Объекта оценки}) * 100\%$.

Алгоритм расчета весовых коэффициентов

Далее рассчитывается весовой коэффициент в результате пересчета абсолютной суммарной корректировки. Для объекта-аналога, который имеет наименьшее значение абсолютной суммарной корректировки, получаем наибольший весовой коэффициент, поскольку такой объект имеет наиболее близкие параметры к оцениваемому объекту. Соответственно, аналоги, которые имеют наибольшее отклонение от оцениваемого объекта, получают наименьший весовой коэффициент. При этом одновременно нивелируется разброс стоимостей объектов-аналогов.

Расчет весовых коэффициентов проводится по следующему алгоритму:

1. Рассчитывается значение абсолютной валовой коррекции, как сумма внесенных корректировок второй группы, взятых по модулю. Данная величина позволяет оценить, насколько сильно отличие объекта-аналога от оцениваемого объекта.
2. Рассчитывается относительная валовая коррекция, как частное от деления разности скорректированных стоимостей объекта-аналога по первой и второй группам и скорректированной стоимости объекта-аналога по первой группе. Данная величина позволяет оценить, насколько лучше/хуже подобран объект-аналог относительно оцениваемого объекта.

3. Рассчитывается вес абсолютной корректировки объекта-аналога, как частное от деления абсолютной валовой коррекции объекта-аналога и суммы значений абсолютной валовой коррекции по всем объектам-аналогам.
4. Рассчитывается коэффициент обратной корректировки, как разность между весом абсолютной корректировки объекта-аналога и их суммой весов по всем объектам-аналогам.
5. Рассчитывается весовой коэффициент путем деления коэффициента обратной корректировки объекта-аналога на сумму коэффициентов обратной корректировки по всем объектам-аналогам.
6. Рассчитывается доля объекта-аналога в стоимости оцениваемого объекта путем перемножения скорректированной стоимости по второй группе корректировок на рассчитанный выше весовой коэффициент объекта-аналога.
7. Рассчитывается стоимость оцениваемого объекта путем суммирования долей объектов-аналогов.

Результаты расчета методом сравнительного анализа и произведенные корректировки для объектов-аналогов приведены ниже в таблице.

Расчеты рыночной арендной ставки за производственные помещения объекта оценки

| Характеристика объектов | Объект оценки | Объекты-аналоги | | |
|--|-------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| | | № 1 | № 2 | № 3 |
| Корректировки первой группы | | | | |
| Условия сделки | сделка | предложение | предложение | предложение |
| Изменение в % | | -9,0% | -9,0% | -9,0% |
| Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м | | 254,8 | 227,5 | 220,7 |
| Корректировки второй группы | | | | |
| Наличие погрузочно-разгрузочного оборудования | есть | есть | есть | нет |
| Коэффициент наличия погрузочно-разгрузочного оборудования | 1,02 | 1,02 | 1,02 | 1,00 |
| Корректировка в % | | 0,0% | 0,0% | 2,0% |
| Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м | 1 597,6 | 1 500,0 | 2 160,0 | 1 169,0 |
| Коэффициент площади | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Корректировка в % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Доля офисных площадей | 0,0 | 0,05 | 0,0 | 0,22 |
| Коэффициент состава площадей | 1,0 | 1,02 | 1,00 | 1,07 |
| Корректировка в % | | -2,0% | 0,0% | -6,5% |
| Наличие инженерных коммуникаций | все коммуникации | все коммуникации | неотапливаемое | все коммуникации |
| Коэффициент состояния | 1,00 | 1,00 | 0,81 | 1,00 |
| Корректировка в % | | 0,0% | 23,5% | 0,0% |
| Высота потолков производственно-складской части | 10,9 | 9 м | 7,5 м | 3,7-4 м, 516 кв. м - 6 м |
| Корректировка в % | | 0,0% | 0,0% | 5,0% |
| Общее состояние здания | нормальное | нормальное | нормальное | удовлетворительное |
| Коэффициент общего состояния здания | 1,13 | 1,13 | 1,13 | 1,00 |
| Корректировка в % | | 0,0% | 0,0% | 13,0% |
| Состояние отделки помещений | нормальное | удовлетворительное | удовлетворительное | удовлетворительное |
| Коэффициент состояния отделки помещений | 1,09 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| Корректировка в % | | 9,0% | 9,0% | 9,0% |
| Суммарная величина корректировок второй группы | | 7,0% | 32,5% | 22,5% |
| Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м | | 273 | 301 | 270 |
| Абсолютная валовая коррекция | | 11% | 33% | 36% |
| Относительная валовая коррекция | | 7% | 32% | 22% |
| Вес абсолютной корректировки, % | | 14% | 41% | 45% |
| Коэффициент обратной корректировки | | 0,860 | 0,590 | 0,550 |
| Весовой коэффициент | | 0,430 | 0,295 | 0,275 |
| Доля аналога в стоимости объекта оценки, руб. | | 117 | 89 | 74 |
| Ставка аренды за производственно-складские помещения объекта оценки, руб./кв.м в месяц, без | | | | 280 |



ОТЧЕТ № 058-н/19

НДС, без КУ

Как видно из приведенной выше таблицы, разница между максимальным значением скорректированной цены сопоставимых объектов и минимальным значением скорректированной цены сопоставимых объектов составила (не более 30%).

Значение суммарной корректировки (модуля частных корректировок) по каждому из выбранных объектов-аналогов составила не более 30%.

Расчет рыночной арендной ставки за земельный участок

Выбор объектов-аналогов

Для целей настоящей оценки была проанализирована информация о ряде предложений, предлагаемых в аренду земельных участков.

Принимая во внимание характеристики объекта оценки, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов:

- тип объекта – свободный от застройки земельный участок;
- разрешенное использование – для открытого хранения, складирования, стоянку и пр.;
- местоположение – северная часть Санкт-Петербурга и прилегающие территории Ленинградской области;

В результате было отобрано 4 объекта-аналога максимально приближенных по своим характеристикам к объекту оценки. Других объектов-аналогов, максимально сопоставимых с Объектом оценки (соответствующих вышеуказанным характеристикам) по состоянию на дату оценки в открытых источниках нет.

Данные по объектам-аналогам были получены из открыто опубликованной информации и от представителей правообладателей объектов.

В случае несоответствия информации об объекте-аналоге, содержащейся в объявлении, и информации, полученной в результате интервьюирования представителя правообладателя данного объекта, Оценщик принимал во внимание последнюю информацию (от представителя правообладателя), как более достоверную.

Выбор элементов сравнения

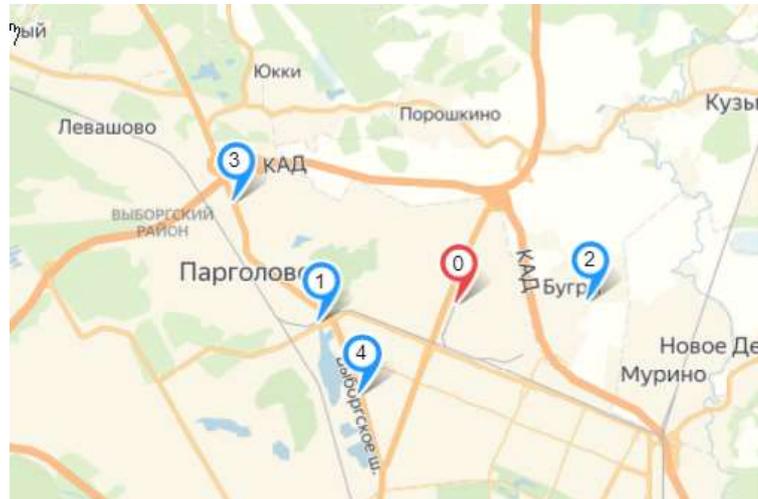
В качестве единицы сравнения был использован следующий показатель: арендная плата руб. за 1м² общей площади в месяц.

Перед расчетами арендные ставки, в случае необходимости, были скорректированы на НДС.

Далее приведена краткая характеристика подобранных объектов-аналогов и объекта оценки.

Ссылки на источники информации по объектам-аналогам приведены в Приложении 3 настоящего отчета.

Карта расположения Объекта оценки (метка 0) и подобранных объектов-аналогов (метки 1-4)¹⁴



¹⁴ Ссылка а карту:
<https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3Ab2bb04ad41514e626599956302d938004c9a0ad9a0353ad657f0e4d49308e213&source=constructorLink>

Табл. 1. Характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

| Характеристика объектов | Объект | Объекты-аналоги | | | |
|---|--|---|---|---|---|
| | | № 1 | № 2 | № 3 | № 4 |
| Источник информации | - | https://spb4rent.com/uchastki/arenda-uchastka/826/ | https://spb4rent.com/uchastki/arenda-uchastka/408/ | https://1000skladov.ru/ShowDetails/11814 | https://1000skladov.ru/ShowDetails/16443 |
| Контактная информация | | тел. +7 812 947-32-77 | тел. +7 812 947-32-77 | тел. +7 (812) 642-90-45 | тел. +7 (812) 642-90-45 |
| Условия сделки | сделка | предложение | предложение | предложение | предложение |
| Передаваемые права | право пользования (аренда) | право пользования (аренда) | право пользования (аренда) | право пользования (аренда) | право пользования (аренда) |
| Условия финансирования | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные |
| Дата сделки | 01.07.2019 | Июль 2019 | Июль 2019 | Июль 2019 | Июль 2019 |
| Тип объекта | земельный участок | земельный участок | земельный участок | земельный участок | земельный участок |
| Назначение объекта | для временного размещения стройгородка | для открытого складирования, стоянки | для открытого складирования, стоянки | для открытого складирования, стоянки | для открытого складирования, стоянки |
| Местоположение, в т.ч.: | Санкт-Петербург, 4-й Верхний переулок, д. 12, литера А | Санкт-Петербург, Выборгское шоссе 210 | Ленинградская область, Всеволожский р-н, п. Бугры, Гаражный пр-д 1 | Санкт-Петербург, Парголово, Выборгское шоссе | Санкт-Петербург, Выборгское шоссе |
| удаленность от КАД, км | | | | | |
| Площадь участка, кв. м | 6 013,0 | 15 000,0 | 1 000,0 | 5 000,0 | 3 875,0 |
| Тип подъезда | асфальт | асфальт | асфальт | асфальт | асфальт |
| Наличие твердого покрытия | частично, бетонные плиты | асфальтная крошка | асфальтная крошка | гравий | 1/3 - бетонное, 2/3 - твёрдый грунт (песок, щебень) |
| Наличие ограждения, материал ограждения | нет | сетка-рабица | сетка | сетка | бетонный забор и сетка рабица |
| Наличие инженерных коммуникаций | нет | электроосвещение | электроосвещение | электроосвещение, водоснабжение | электроосвещение |
| Арендная ставка, руб./кв.м в месяц | ? | 65,0 | 60,0 | 80,0 | 70,0 |
| Включено в арендную ставку | | - | - | - | - |
| Арендная ставка, руб./кв.м в месяц без учета НДС и КУ | ? | 65,0 | 60,0 | 66,7 | 58,3 |

Произведенные корректировки выполнены на основе анализа рыночной информации о предложениях и интервью с экспертами. Отсутствие репрезентативной базы по уже совершенным сделкам по аренде аналогичных объектов сказалось на точности проведения корректировок и, следовательно, на точности определения рыночной арендной платы за объект оценки. Это подтверждается и разбросом значений арендной платы за 1 кв. м в мес. после проведения всех корректировок (в идеале они должны быть равны).

Полученные после проведения корректировок результаты формируют окончательную величину рыночной арендной платы за оцениваемый объект, отражающую точку зрения Оценщика о достоверности информации об объекте сравнения и правильность произведенных корректировок.

Определения поправок и порядок их внесения

Найденные аналоги отличаются от оцениваемого объекта рядом характеристик. Для дальнейших расчетов необходимо сопоставить аналоги и оцениваемый объект по основным ценообразующим показателям.

Выделяют две группы элементов сравнения и соответствующих корректировок по ним.

Первая группа элементов сравнения (передаваемые права, условия финансирования, условия продажи, рыночные условия) определяет цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. Корректировки по этим элементам осуществляется в определенной последовательности.

Вторая группа элементов сравнения характеризует объекты и корректировки по ней выполняются на независимой основе (физические, экономические характеристики самого объекта). Все элементы сравнения, по своей сути, являются ценообразующими факторами, например, площадь, подъездные пути и т. п.). По этим признакам, как правило, проводятся самые весомые корректировки.

При отличии аналога от оцениваемого объекта по какому-либо показателю в цену аналога вносились соответствующие корректировки.

Поправка на торг

Размер скидки на торг принят на основании аналитических данных некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт», размещенных на сайте <https://statrielt.ru/> (по данным на 01.07.2019 г.).

Скидка на торг принята на том же уровне, что и для производственно-складских объектов - 9%.

Корректировка цены по последовательным элементам сравнения:

Поправка на передаваемые права. У всех объектов в результате сделки передается право пользования (аренда) на земельный участок. Поэтому корректировка не применялась.

Поправка на условия финансирования. У Исполнителя нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования, в связи с этим данная корректировка не применялась.

Поправка на условия сделки. Информация о существовании нетипичных рыночных отношений между арендодателями и потенциальными арендаторами отсутствует, в связи с этим корректировка не выполнялась.

Поправка на дату продажи. Все объекты сравнения предлагаются в аренду в настоящее время, поэтому корректировка на дату предложения не выполняется.

Корректировка цены по независимым элементам сравнения

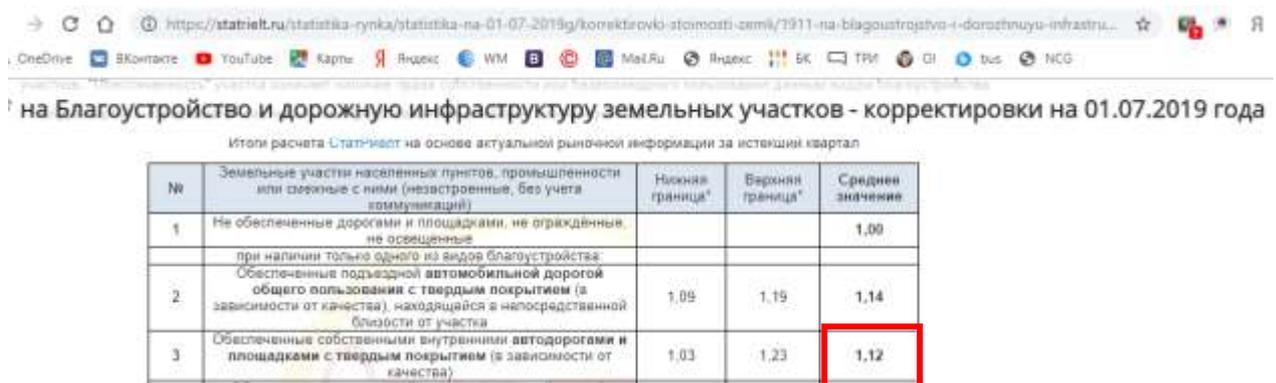
Для определения арендной платы за оцениваемый объект были проведены следующие корректировки:

- на наличие твердого покрытия на участке,
- на наличие ограждения и материал ограждения,
- на наличие инженерных коммуникаций.

По остальным ценообразующим характеристикам объект оценки и подобранные аналоги достаточно сопоставимы.

Наличие твердого покрытия

Корректировка на наличие твердого покрытия рассчитана на основании аналитических данных некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт», размещенных на сайте <https://statrielt.ru/> (по данным на 01.07.2019 г.).



на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.07.2019 года

Итого расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

| № | Земельные участки населенных пунктов, промышленности или сельского с ними (неэксплуатированные, без учета коммуникаций) | Нижняя граница* | Верхняя граница* | Среднее значение |
|---|--|-----------------|------------------|------------------|
| 1 | Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные при наличии только одного из видов благоустройства: | | | 1,00 |
| 2 | Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка | 1,09 | 1,19 | 1,14 |
| 3 | Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества) | 1,03 | 1,23 | 1,12 |

Для объектов, имеющих твердое покрытие (асфальт, асфальтовая крошка) использован коэффициент на уровне среднего значения вышеуказанного диапазона - 1,12. При частичном покрытии или покрытии гравием коэффициент принят на уровне 1,06. Для объекта-аналога №4 коэффициент наличия твердого покрытия определен пропорционально площадям с покрытием и без покрытия и составил 1,04.

Величина корректировки получена следующим образом:

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

Принятые коэффициенты и рассчитанные корректировки приведены в соответствующей строке расчетной таблицы.

Наличие ограждения и материал ограждения

Корректировка на наличие ограждения рассчитана на основании аналитических данных некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт», размещенных на сайте <https://statrielt.ru/> (по данным на 01.07.2019 г.).

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.07.2019 года

| № | Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций) | Нижняя граница* | Верхняя граница* | Среднее значение |
|---|---|-----------------|------------------|------------------|
| 5 | Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) | 1,11 | 1,29 | 1,19 |
| 6 | Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) | 1,05 | 1,10 | 1,07 |

Для объектов с ограждением из сетки применялся коэффициент на уровне нижнего значения вышеуказанного диапазона – 1,0, с бетонным забором – 1,11, для объектов, частично огороженных бетонным забором, частично – сеткой – 1,08 ($1,08 = \text{срзнач}(1,11; 1,05)$).

Величина корректировки получена следующим образом:

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

Принятые коэффициенты и рассчитанные корректировки приведены в соответствующей строке расчетной таблицы.

Наличие инженерных коммуникаций

Аналогичные объекты обычно сдаются или без коммуникаций, или оборудованы электроосвещением.

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций рассчитана на основании аналитических данных некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт», размещенных на сайте <https://statrielt.ru/> (по данным на 01.07.2019 г.).

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площад...
на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.07.2019 года

Итого расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

| № | Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций: | | | 1,00 |
| 2 | Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение) | 1,05 | 1,18 | 1,10 |
| 3 | Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение) | 1,01 | 1,13 | 1,06 |
| 4 | Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии) | 1,03 | 1,13 | 1,07 |
| 5 | Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии) | 1,04 | 1,11 | 1,07 |
| 6 | Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом | 1,08 | 1,27 | 1,16 |
| 7 | Обеспеченные центральным теплоснабжением | 1,06 | 1,16 | 1,10 |

Для объектов с электроснабжением применялся коэффициент – 1,05. При наличии водоснабжения применялся коэффициент 1,03. При наличии нескольких видов коммуникаций коэффициент коммуникаций равен произведению коэффициентов всех видов коммуникаций.

Величина корректировки получена следующим образом:

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



ОТЧЕТ № 058-н/19

Принятые коэффициенты и рассчитанные корректировки приведены в соответствующей строке расчетной таблицы.

Далее приведен итоговый расчет рыночной арендной платы за Объект оценки в рамках сравнительного подхода.

Расчет рыночной арендной платы за Объект оценки

| Характеристика объектов | Объект оценки | Объекты-аналоги | | | |
|---|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|--|--|
| | | № 1 | № 2 | № 3 | № 4 |
| Корректировки первой группы | | | | | |
| Условия сделки | сделка | предложение | предложение | предложение | предложение |
| Изменение в % | | -9,0% | -9,0% | -9,0% | -9,0% |
| Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м | | 59,2 | 54,6 | 60,7 | 53,1 |
| Корректировки второй группы | | | | | |
| Наличие твердого покрытия | частично, бетонные плиты | асфальтная крошка | асфальтная крошка | гравий | 1/3 - бетонное, 2/3 - твёрдый грунт (песок, щебень) |
| Коэффициент состояния отделки помещений | 1,06 | 1,12 | 1,12 | 1,06 | 1,04 |
| Корректировка в % | | -5,4% | -5,4% | 0,0% | 1,9% |
| Наличие ограждения, материал ограждения | бетонный забор | сетка-рабица | сетка | сетка | бетонный забор и сетка рабица |
| Коэффициент состояния | 1,11 | 1,05 | 1,05 | 1,05 | 1,08 |
| Корректировка в % | | 5,7% | 5,7% | 5,7% | 2,8% |
| Наличие инженерных коммуникаций | электроснабжение | электроснабжение | электроснабжение | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение |
| Коэффициент наличия инженерных коммуникаций | 1,05 | 1,05 | 1,05 | 1,08 | 1,05 |
| Изменение в % | | 0,0% | 0,0% | -2,8% | 0,0% |
| Суммарная величина корректировок второй группы | | 0,3% | 0,3% | 2,9% | 4,7% |
| Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м | | 59 | 55 | 62 | 56 |
| Абсолютная валовая коррекция | | 11% | 11% | 9% | 5% |
| Относительная валовая коррекция | | 0% | 1% | 2% | 5% |
| Вес абсолютной корректировки, % | | 31% | 31% | 25% | 14% |
| Коэффициент обратной корректировки | | 0,70 | 0,70 | 0,76 | 0,87 |
| Весовой коэффициент | | 0,23 | 0,23 | 0,25 | 0,29 |
| Доля аналога в стоимости объекта оценки, руб. | | 13,6 | 12,7 | 15,5 | 16,2 |
| Ставка аренды, руб./кв.м в месяц, без НДС | | | | | 58 |

Расчет ПВД

| Характеристика | Показатель |
|--|------------------|
| Общая площадь ОКС, кв.м | 1 597,6 |
| Арендпригодная площадь, кв.м | 1 597,6 |
| Арендпригодная площадь производственно-складских помещений, кв.м | 1597,6 |
| Арендпригодная площадь площадки для открытого хранения помещений, кв.м | 4500 |
| Рыночная арендная ставка (производственно-складские площади), руб./кв. м в мес без НДС и КП | 280 |
| Рыночная арендная ставка за площадку для открытого хранения помещения, руб./кв. м в мес без НДС и КП | 58 |
| Потенциальный валовый доход, руб. | 8 499 936 |

Таким образом, потенциальный валовый доход от сдачи в аренду составляет: 8 499 936 руб. в год.

Определение действительного валового дохода

Действительный валовый доход определяется путем вычитания из потенциального валового дохода рассчитанной величины потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и невзысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости.

Недозагрузка (заполняемость)

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

Определяя потери при получении арендной платы, Оценщик обычно учитывает то, что потери могут возникнуть за счет временной незанятости помещений в период поиска (или смены) надежных арендаторов или неуплаты арендной платы.

Величина потерь от вакансий — Vacancy Allowance (V) — рассчитывается по формуле:

$$V = (K_n * N_f) / N_o ,$$

где K_n - коэффициент оборачиваемости арендных платежей (доля площади помещений, которые ежегодно меняют арендатора в общей арендной площади);

N_f - число арендных периодов, необходимое для поиска нового арендатора;

N_o - общее число арендных периодов (в данном случае — 12 месяцев).

На основании проведенных исследований рынка коммерческой недвижимости, интервью со специалистами риэлтерских фирм, занимающихся операциями с коммерческой недвижимостью, Оценщик пришел к выводу, что оптимальный срок поиска надежного арендатора для оцениваемого Объекта составляет около 5 месяцев. Смена арендаторов для подобных объектов происходит нечасто, для расчета принят срок 1 раз в 5 лет (в этот период будет проводиться поиск нового арендатора, а также плановый ремонт площадей), что обуславливает недозагрузку для оцениваемого Объекта, равную 8,3% от ПВД (8,3% = 5 мес. / (5*12) мес.).

Потери при сборе арендной платы

Потери при сборе арендной платы были приняты равными 0%, что обусловлено условиями договоров аренды (как правило, при заключении договора предусматривается предоплата одного месяца и (или) страховой депозит на 2 месяца).

Расчет ДВД

| | |
|---|------------------|
| Потенциальный валовый доход, руб. | 8 499 936 |
| Незаполняемость, % | 8,3% |
| Незаполняемость, руб. | 705 495 |
| Потери при сборе арендной платы, % | 0 |
| Действительный валовый доход, руб. | 7 794 441 |

Величина действительного валового дохода составила: **7 794 441 руб. в год.**

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход определяется путем уменьшения эффективного валового дохода на величину операционных расходов.

Чистый операционный доход (NOI) определяется по формуле:

$$NOI = EGI - FE - VE ,$$

$$(ЧОД = ДВД - ОР - ПР) , \text{ где:}$$

EGI (ДВД) – действительный валовый доход,

FE (ОР) – величина постоянных расходов (Fixed Expense),

VE (ПР) – величина переменных расходов (Variable Expense).

Операционные расходы

Операционные расходы – это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости. Вследствие того, что предполагается сдача оцениваемых площадей в аренду, часть операционных расходов ляжет на плечи арендатора. В настоящем Заключение будет вестись речь только о тех расходах, которые должен будет нести собственник оцениваемого объекта.

Операционные расходы можно разделить на следующие основные группы:

- постоянные расходы;
- переменные расходы.

Постоянные расходы

К постоянным расходам относятся расходы, которые не зависят от степени заполняемости объекта и арендной платы за него. Обычно это платежи за землю, налог на имущество, некоторые эксплуатационные расходы, страховка помещения и другие расходы.

Платежи за землю

В данном случае имеются в виду арендные платежи за земельный участок.

Актуальная информация о величине арендных платежей по договору аренды Заказчиком настоящей работы не предоставлена.

В договоре приеден расчет арендной платы на 2015 года и составляет 0,658 у. е. в год за 1 кв. м земельного участка. Величина условной единицы принимается равной стоимости в рублях одного доллара США по курсу Центрального банка Российской Федерации на первый рабочий день оплачиваемого квартала (=63,7347 руб.), если иное не установлено правовыми актами Правительства Санкт-Петербурга. Кроме того, был применен коэффициент динамики рынка недвижимости, который на 2019 год составляет 1,24.¹⁵

Таким образом, по состоянию на дату оценки величина арендной платы за земельный участок принята равной 143 059 руб. за весь участок в год.

Платежи по налогу на имущество

Налоговая ставка в отношении объектов недвижимого имущества, аналогичных оцениваемому зданию, в соответствии с Законом Ленинградской области «О налоге на имущество организаций» (с изменениями на 31 мая 2019 года) в 2019 году устанавливается в размере 2 процента от их кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость оцениваемого ОКС по данным Rosreestr составляет 33 778 855,6 рублей. Таким образом, налог на недвижимое имущество (здание) составит 675 577 руб. в год.

Отчисления на страховку

По данным монографии Озерова Е.С. «Экономический анализ и оценка недвижимости», СПб.: Изд-во «МСК», 2007 г., в соответствии с теорией управления риском страхование производится во всех случаях, когда рискованные события с неблагоприятным исходом приводят к весьма большим потерям (до полной потери стоимости строения в случае пожара и землетрясения), но происходят сравнительно редко (число страховых случаев составляет незначительную долю от числа застрахованных объектов). Данное условие позволяет страховым компаниям назначать сравнительно небольшие – приемлемые для страхователя – размеры страховых взносов. По данным страховых компаний базовые тарифные ставки находятся в интервале 0,1-0,3. Ниже представлены тарифы страховых компаний.

Базовые страховые тарифы

| Страховая компания | Авант страхован ие | АСК | Alma | ГЕФЕСТ | Ренессанс страхование | СГ Прогресс | Росгосстрах |
|----------------------------|---|---|---|---|---|---|---|
| Источник информации | http://www.advant-insur.ru | http://www.ask-petersburg.com | http://www.almain.ru | http://www.gefest.ru | http://www.renins.com | http://www.progress.ru/ | http://www.rosgosstrah.ru/insurance |
| Базовые тарифные ставки, % | 0.10 | 0.20 | 0.2 | 0.10 | 0.3 | 0.30 | 0.20 |

¹⁵ Источник: <http://gkuim.commim.gov.spb.ru/informacija-dlja-arendatorov/17033/>

Таким образом, величина отчислений на страхование имущества была принята равной 0,2% как среднее значение указанного интервала от остаточной стоимости объекта недвижимости без НДС.

Переменные расходы

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

Расходы на управление объектом

Расходы на управление задаются в зависимости от размера объекта в виде доли от ДВД, либо величиной заработной платы управляющего с накладными расходами. Оценка расходов на управление должна опираться на рыночные данные о разумном уровне оплаты труда управляющего соответствующего уровня квалификации (уровень квалификации определяет способность управляющего добиваться минимального уровня потерь от недозагрузки и неплатежей при рыночно обоснованном уровне арендных ставок). Расходы на управление составляют, как правило, порядка 2 – 10 % от валового дохода¹⁶.

Размер величины расходов на управление объектом оценки принят на основании экспертного опроса.

Для определения величины расходов на управление Оценщиком были опрошены эксперты в области недвижимости¹⁷. В ходе опроса, специалистам была предоставлена информация о характеристиках объекта оценки и был задан вопрос о величине расходов на управление объектом оценки.

Определение величины расходов на управление

| | А.Н. Ильин | М.А. Сидоров | Е.С. Политова | Среднее значение (округленно) |
|-----------------------|------------|--------------|---------------|-------------------------------|
| Расходы на управление | -6,0% | -(5-6)% | -(6-7)% | -6% |

Таким образом, размер величины расходов на управление объектом оценки принят уровне 6%.

Резерв на замещение

Неотъемлемой частью операционных расходов являются расходы, связанные с необходимостью ремонта или замены быстроизнашивающихся компонентов объекта недвижимости - расходы на текущий ремонт помещений.

Текущий ремонт заключается в систематически и своевременно проводимых работах по предупреждению преждевременного износа конструкции, отделки и инженерного оборудования, а также в работах по устранению мелких повреждений и неисправностей, возникающих в конструкциях и в оборудовании в процессе эксплуатации объекта. По видам производимых работ различают:

- текущий профилактический ремонт – ТПР (выявляемый и планируемый заранее);

¹⁶ Якушин Е. «Эксплуатация недвижимости. Часть 1», СПб.: УК «Система», 2007 г., стр. 107

¹⁷ Подробная информация об экспертах приведена в разделе 1.9. настоящего отчета.

- текущий непредвиденный ремонт - ТНР (выявляемый в процессе эксплуатации и выполняемый, как правило, в срочном порядке).

Предполагается, что необходимо будет производить ремонт раз в 10 лет. Годовые платежи были рассчитаны с использованием функции ПЛТ в приложении EXCEL, исходя из средней ставки по вкладам по состоянию на дату оценки (6,77%¹⁸).

Величина затрат на выполнение частичных отделочных работ была принята на основании данных строительных компаний, предлагающих услуги по ремонту нежилых помещений в Санкт-Петербурге и Ленинградской области в размере 2000 руб./кв. м для производственно-складских помещений.

| Компания | Источник |
|---|---|
| Строительная компания "Стройснаб", Санкт-Петербург, ул. Софийская, дом 14 | http://stroysnab-sp.ru |
| Компания "Отделка СПб", Санкт-Петербург, Костромской проспект д. 24 | http://otdelkavspb.com/price |
| ООО "Русглобал", ул. Звенигородская, 22, оф. 509 | http://rusglobal.pro/%D1%84%D0%BE%D1%82%D0%BE/%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BC%D0%B5%D1%80%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B5/ |

Таким образом, ежегодные отчисления в фонд резерва на замещение составят 233 785 руб. или 3% от ДВД.

Определение коэффициента капитализации

Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации при использовании доходного метода является одной из наиболее сложных и ответственных задач процедуры оценки. Вкладывая свой капитал в недвижимость, инвестор рискует не получить прибыль от приобретенного объекта недвижимости, поэтому, он вправе ожидать в качестве компенсации соответствующую премию за риск в виде процентных надбавок к норме прибыли, которую он мог бы получить, вложив свой капитал в менее рискованное дело, например, положив деньги в надежный банк.

В экономическом смысле в роли ставки дисконтирования выступает требуемая инвесторами ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или это – требуемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату проведения оценки.

С математической точки зрения ставка дисконтирования – это процентная ставка, используемая для пересчета будущих потоков доходов в единую величину текущей (сегодняшней) стоимости, являющуюся базой для определения рыночной стоимости имущественного комплекса (бизнеса).

Для определения ставки дисконтирования используются различные методы:

- метод кумулятивного построения;
- экспертный метод;
- метод CAPM;

¹⁸ Источник: https://www.cbr.ru/statistics/pdco/int_rat/

- метод рыночной экстракции.

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

Экспертный метод основан на опросе нескольких экспертов.

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

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

где: r - искомая ставка дисконтирования,

r_f – безрисковая ставка дохода, % в год,

r_m – средняя рыночная ставка доходности, % в год,

β – коэффициент, выражающий меру риска вложений в данное предприятие

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

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

В рамках данного отчета определение ставки дисконта проводилось на основании аналитических данных некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт», размещенным на сайте <https://statrielt.ru/> (по данным на 01.07.2019 г.).

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1892-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ek

OneDrive ВКонтакте YouTube Карты Яндекс Mail.ru почта, поиск

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2019 года

Максимальные и минимальные значения обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. [Структура рисков при инвестировании в недвижимость](#)) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал:

| | Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком | Среднее значение | Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком |
|--|---|------------------|---|
| Торговые помещения и здания | 0,07 | 0,09 | 0,11 |
| Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,08 | 0,10 | 0,12 |
| Складские помещения и здания | 0,09 | 0,12 | 0,14 |
| Производственные помещения и здания | 0,10 | 0,15 | 0,19 |

Для складских помещений коэффициент капитализации в настоящей работе принят на уровне 0,14.

Результаты расчета рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода приведены в таблице ниже.

| Характеристика | Показатель |
|---|-------------------|
| Общая площадь ОКС, кв.м | 1 597,6 |
| Арендопригодная площадь, кв.м | 1 597,6 |
| Арендопригодная площадь производственно-складских помещений, кв.м | 1597,6 |
| Арендопригодная площадь площадки для открытого хранения помещений, кв.м | 4500 |
| Рыночная арендная ставка (производственно-складские площади), руб./кв. м в мес без НДС и КП | 280 |
| Рыночная арендная ставка за площадку для открытого хранения помещения, руб./кв. м в мес без НДС и КП | 58 |
| ДОХОДЫ | |
| Потенциальный валовый доход, руб. | 8 499 936 |
| Незаполняемость, % | 8,3% |
| Незаполняемость, руб. | 705 495 |
| Потери при сборе арендной платы, % | 0 |
| Действительный валовый доход, руб. | 7 794 441 |
| РАСХОДЫ | |
| Операционные расходы, в т. ч.: | 2 662 793 |
| Постоянные расходы | 1 961 342 |
| арендные платежи за землю, руб. в год | 1 253 201 |
| страхование объекта (0,2% рыночной стоимости в год) | 32 564 |
| налог на имущество (2% кадастровой стоимости в год) | 675 577 |
| Переменные расходы | 701 451 |
| расходы на управление объектом (собственно управление, расходы на бухгалтерские, аудиторские, юридические услуги и др., % от ДВД) | 6,0% |
| то же, руб. | 467 666 |
| резерв на замещение, % от ДВД | 3,0% |
| то же, руб. | 233 785 |
| Операционные расходы, руб. в год | 2 662 793 |
| <i>Коэффициент операционных расходов (ОР/ДВД)</i> | <i>0,34</i> |
| Чистый операционный доход | 5 131 648 |
| Коэффициент капитализации | 14,00% |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС (расчетное значение) | 36 654 629 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС, округленное значение | 36 655 000 |

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 4-й Верхний переулок, д. 12, литера А, определенная в рамках доходного подхода по состоянию на 25 июля 2019 года составляет (без НДС):

36 655 000 (Тридцать шесть миллионов шестьсот пятьдесят пять тысяч) рублей.

9. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

6.2. ОЦЕНКА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В настоящей работе оценивается комплекс объектов движимого и недвижимого имущества, состоящий из здания, земельного участка и погрузочно-разгрузочного оборудования. Подобное оборудование часто присутствует в составе производственно-складских объектов, в связи с этим наличие данного оборудования у объекта оценки уже учтено при расчетах сравнительным и доходным подходом.

В данном разделе определена рыночная стоимость объектов движимого имущества для выделения их стоимости в общей стоимости Объекта оценки.

Оцениваемые объекты движимого имущества

| № п/п | Наименование | Кол-во | Год ввода в эксплуатацию | Описание | Грузоподъемность | Состояние |
|-------|---------------|--------|--------------------------|---|------------------|--------------------|
| 1 | Козловой кран | 1 | 1994 | 1. Кран козловой КК-0-12,5 2. Рельсовый путь козлового крана 3. Упор тупиковый ПС УТ 12-001.000.00 | 12,5 т | удовлетворительное |
| 2 | Кран-балка | 1 | 1993 | 1. Кран мостовой электрический однобалочный опорный ГОСТ 22045-82-26-14950А ПС. 2.Таль электрическая Т.20ПС | 5 т | удовлетворительное |

Определение рыночной стоимости движимого имущества

Корректировка цены по последовательным элементам сравнения:

Поправка на передаваемые права. В результате продажи у объекта оценки и объектов-аналогов передается право собственности на здания и на земельные участки. Корректировка не требуется.

Поправка на условия финансирования.

Под условиями финансирования в данном отчете понимается схема оплаты при переходе имущества из рук в руки. У оценщиков нет данных о каких-либо особых нетипичных условиях финансирования, в связи с этим данная корректировка не проводилась.

Поправка на условия сделки.

Для того, чтобы объект недвижимости был реализован в разумные сроки, продавец вынужден соглашаться на скидку.

Корректировка на торг принята на основании данных результатов опроса в рамках реализации Проекта по сбору мнений банков – членов АБСЗ о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость предметов залога. Результаты опроса о величине скидок на торг:

| Сегменты | Сделки на торг (продолжа движимого имущества, вторичный рынок), % | | | | | | | | Среднее значение интервала | на 30.06.2018 |
|--------------------------------------|---|------|--------|---------|---------------------------|------|--------|---------|----------------------------|---------------|
| | Нижняя граница интервала | | | | Верхняя граница интервала | | | | | |
| | МВН | МАКС | СРЗНАЧ | МЕДИАНА | МВН | МАКС | СРЗНАЧ | МЕДИАНА | | |
| Оборудование стандартное | 0% | 20% | 9% | 10% | 15% | 35% | 22% | 20% | 16% | 15% |
| Оборудование специального назначения | 0% | 25% | 12% | 10% | 20% | 50% | 34% | 30% | 23% | 20% |
| Сложные комплексы (линии) | 0% | 25% | 12% | 10% | 20% | 50% | 32% | 30% | 22% | 23% |
| Транспортные средства стандартные | 0% | 10% | 5% | 5% | 7% | 35% | 14% | 10% | 9% | 8% |
| Транспортные средства "люксовые" | 0% | 10% | 6% | 5% | 7% | 30% | 20% | 15% | 13% | 10% |
| Спецтехника | 0% | 20% | 8% | 10% | 10% | 47% | 25% | 20% | 17% | 15% |

С учетом особенностей объекта оценки в данном случае было использовано значение показателя равное медиане верхней границы интервала.

Корректировка на торг принята на уровне 30% в сторону понижения.

Поправка на дату продажи. Поправка на дату продажи не применяется, т. к. все объекты сравнения выставлены на продажу до даты оценки.

Корректировка цены по независимым элементам сравнения

Для определения корректировок при расчете стоимости объектов используются методы расчета поправок:

- экспертный метод;
- расчетный метод.

В данном случае внесение корректировок по независимым элементам сравнения не требуется. Подобранные аналоги в достаточной мере сопоставимы с объектами оценки.

Расчет рыночной стоимости козловой крана

| Характеристики | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 |
|---|---|---|---|
| Источник информации | - | https://www.avito.ru/pechora/oborudovanie_dlya_biznesa/kozlovoy_kran_1801359619 | https://www.avito.ru/rostov-na-donu/oborudovanie_dlya_biznesa/kozlovoy_kran_1773861103 |
| | - | тел. 8-912-114-46-66 | тел. 8-988-555-06-55 |
| Условия сделки/предложения | сделка | предложение | предложение |
| Дата оценки/сделки | 25.07.2019 | июнь 2019 | июнь 2019 |
| Передаваемые права | собственность | собственность | собственность |
| Наименование | Козловой кран | козловой кран | козловой кран |
| Фото |  |  |  |
| Местоположение | Санкт-Петербург, 3-й Верхний переулок, д. 9, корпус 6, литера А | Республика Коми, Печора, улица Гагарина, 47А | Ростов-на-Дону, Инженерная улица, 1 |
| Состояние | удовлетворительное | удовлетворительное | удовлетворительное |
| Цена предложения, руб. | ? | 500 000 | 580 000 |
| Корректировка стоимости 1 кв.м, руб. | | | |
| Характеристики | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 |
| Корректировки первой группы | | | |
| Условия сделки/предложения | сделка | предложение | предложение |
| Корректировка, % | | -30,0% | -30,0% |

| Характеристики | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Скорректированная стоимость, руб./м2 | | 350 000 | 406 000 |
| Корректировки второй группы | | | |
| Состояние | удовлетворительное | удовлетворительное | удовлетворительное |
| Коэффициент состояния отделки помещений | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка, % | | 0,0% | 0,0% |
| Суммарная величина корректировок второй группы | | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная стоимость, руб. | | 350 000 | 406 000 |
| Рыночная стоимость, руб. (округленное значение) | | | 378 000 |

Расчет рыночной стоимости кран-балки

| Характеристики | Объект оценки | Объект-аналог №1 |
|--|---|---|
| Источник информации | - | https://www.avito.ru/penza/oborudovanie_dlya_biznesa/kran-balka_podvesnaya_gp_5t_prolet_15m_1762920636 тел. 8-927-277-10-70 |
| Условия сделки/предложения | сделка | предложение |
| Дата оценки/сделки | 25.07.2019 | июнь 2019 |
| Передаваемые права | собственность | собственность |
| Наименование | кран-балка | кран-балка |
| Фото |  |  |
| Местоположение | Санкт-Петербург, 3-й Верхний переулоч, д. 9, корпус 6, литера А | Пенза, р-н Ленинский |
| Грузоподъемность | 5 т | 5 т |
| Состояние | удовлетворительное | удовлетворительное |
| Цена предложения, руб. | ? | 250 000 |
| Корректировка стоимости 1 кв.м, руб. | | |
| Характеристики | Объект оценки | Объект-аналог №1 |
| Корректировки первой группы | | |
| Условия сделки/предложения | сделка | предложение |
| Корректировка, % | | -30,0% |
| Скорректированная стоимость, руб./м2 | | 175 000 |
| Корректировки второй группы | | |
| Состояние | удовлетворительное | удовлетворительное |
| Коэффициент состояния отделки помещений | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка, % | | 0,0% |
| Суммарная величина корректировок второй группы | | 0,0% |
| Скорректированная стоимость, руб. | | 175 000 |
| Рыночная стоимость, руб. (округленное значение) | | 175 000 |

Таким образом, стоимость оцениваемого движимого имущества в составе Объекта оценки составляет:

| № п/п | Наименование | Кол-во | Рыночная стоимость, определенная сравнительным подходом, руб. |
|---------------|---------------|--------|---|
| 1 | Козловой кран | 1 | 378 000 |
| 2 | Кран-балка | 1 | 175 000 |
| Итого: | | | 553 000 |

8. СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный Оценщиками способ согласования, а также все сделанные Оценщиками при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания Оценщики должны обосновать выбор использованных весов (ФСО №1).

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости (ФСО №7).

В настоящей работе для определения рыночной стоимости объектов оценки применялись сравнительный и затратный подходы.

Сравнительный подход

Сравнительный подход позволяет получить адекватную стоимость объекта недвижимости в том случае, если для проведения метода сравнения продаж используются объекты сравнения, сопоставимые с оцениваемым объектом по функциональному назначению, местоположению, площади и другим параметрам, а также имеется достаточное количество объектов сравнения.

К недостаткам сравнительного подхода можно отнести: точность результата оценки наиболее зависима от рыночных данных при расчётах на основе сравнительного подхода и для правильной оценки необходим большой объём информации и логический анализ скорректированных данных.

Оценщик считает, что количество объектов сравнения используемых при оценке рыночной стоимости объекта достаточно, однако различие в полученных результатах используемых подходов обуславливается различной эластичностью цен на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости: в период кризисных тенденций на рынке недвижимости, более эластичные цены доходного подхода отреагировали быстрее. В тоже время, на рынке предложения присутствует существенный разброс цен предложений и есть возможность для значительного снижения цен при торге по конкретному объекту. Это обусловило выбор скидки на торг при расчете.

Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от их использования. Доходный подход позволяет рассчитать стоимость объекта недвижимости путем пересчета ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. В этом отношении данный процесс очень похож на любой процесс установления цен на рынках капитала. Инвестор сегодня приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать в дальнейшем доход от ее эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи. Объект оценки по состоянию на дату оценки используется по своему прямому назначению (под пищевое производство), приносит стабильный доход. Общее физическое состояние здания, часть которого оценивается, характеризуется как удовлетворительное, состояние отделки помещений – нормальное. Для дальнейшей эксплуатации проведения ремонтных работ не требуется. Максимально достоверный результат стоимости при применении доходного подхода можно получить, используя фактические данные по доходам и расходам, связанным с эксплуатацией объекта недвижимости. Такие данные Заказчиком настоящей работы не предоставлены. При расчетах доходным подходом использовались среднерыночные данные.

С учетом того, что результаты всех подходов получены с некоторым количеством допущений, а также с учетом достаточно близких полученных результатов (разница составляет менее 2%), сравнительному и доходному подходам присвоены равные веса – по 50%.

Согласование результатов расчетов приведено ниже в таблице.

Согласование результатов расчетов объекта недвижимого имущества

| Наименование подхода | Рыночная стоимость, руб. без НДС | Весовые к-ты |
|---|----------------------------------|-------------------|
| Затратный подход | не применялся | - |
| Доходный подход | 36 655 000 | 50% |
| Сравнительный подход | 35 296 000 | 50% |
| Рыночная стоимость объекта оценки без НДС, рублей (округленно) | | 35 976 000 |

Рыночная стоимость комплекса объектов недвижимого и движимого имущества, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 4-й Верхний переулок, д. 12, литера А, по состоянию на 25 июля 2019 года, составляет:

35 976 000 (Тридцать пять миллионов девятьсот семьдесят шесть тысяч) рублей.

В том числе по объектам:

| № п/п | Наименование | Кадастровый номер | Площадь, кв.м /количество | Рыночная стоимость, руб. без НДС |
|-------|----------------------------------|--------------------|---------------------------|----------------------------------|
| 1 | Нежилое здание | 78:36:0005575:3253 | 1597,6 | 15 050 000 |
| 2 | Земельный участок (право аренды) | 78:36:0005575:1 | 11816 | 20 373 000 |
| 3 | Козловой кран | - | 1 ед. | 378 000 |
| 4 | Кран-балка | - | 1 ед. | 175 000 |
| | Итого: | | | 35 976 000 |



ОТЧЕТ № 058-н/19

10. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость комплекса объектов недвижимого и движимого имущества, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 4-й Верхний переулок, д. 12, литера А, по состоянию на 25 июля 2019 года, составляет (без НДС):

35 976 000 (Тридцать пять миллионов девятьсот семьдесят шесть тысяч) рублей.

В том числе по объектам:

| № п/п | Наименование | Кадастровый номер | Площадь, кв.м /количество | Рыночная стоимость, руб. без НДС |
|-------|----------------------------------|--------------------|---------------------------|----------------------------------|
| 1 | Нежилое здание | 78:36:0005575:3253 | 1597,6 | 15 050 000 |
| 2 | Земельный участок (право аренды) | 78:36:0005575:1 | 11816 | 20 373 000 |
| 3 | Козловой кран | - | 1 ед. | 378 000 |
| 4 | Кран-балка | - | 1 ед. | 175 000 |
| | Итого: | | | 35 976 000 |

Генеральный директор

И.А. Галанцев

Оценщик

Е.П. Маркушева



ОТЧЕТ № 058-н/19

ПРИЛОЖЕНИЯ



ОТЧЕТ № 058-н/19

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1.
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНФОРМАЦИИ

1. Федеральный Закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 21.07.2014) «Об оценочной деятельности в РФ» (с изм. и доп., вступ. в силу с 06.08.2014);
2. Федеральный Закон от 01 декабря 2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» (в ред. от 07.06.2013);
3. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 г. №297.
4. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 г. №298.
5. Федеральный стандарт оценки "Требования к Отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 г. №299.
6. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
7. Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» (в действ. ред.).
8. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Некоммерческим партнерством Саморегулируемой организацией оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» с изменениями от 30 сентября 2015 года.
9. "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков", утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р.
10. "Международные стандарты оценки 2005". – М., 2005.
11. М.А. Федотова, Э.А. Уткин. Оценка недвижимости и бизнеса. – М., 2000.
12. С.В. Грибовский. Методология оценки коммерческой недвижимости. – СПб., 1998.
13. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М.: ИНФРА-М, 1997.
14. И.А. Синянский, Н.И. Манешина. Типология зданий и сооружений. – М., 2004.



ООО АУДИТ
ОЦЕНКА
ЦЕНТР

ОТЧЕТ № 058-н/19

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Реестровый №0651 от 29.06.2017

МАРКУШЕВА
Елена Петровна

ИНН: 361900549320
ИНН/Паспортные данные

является членом
Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»

и имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства определяется сроком членства в СРО Ассоциации оценщиков «СПО»

Председатель
Совета Ассоциации

 В.В. Жуковский

Директор

 А.Н. Луняк



САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 000579-1

« 09 » ноября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Маркушевой Елене Петровне

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

от « 09 » ноября 2017 г. № 21

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 09 » ноября 2020 г.



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7811R/776/00221/19**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00221/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **Маркушева Елена Петровна**
Адрес регистрации: **188661, Ленинградская область, Всеволожский район, п. Мурино, Петровский бульвар, д. 7, кв. 2091**
ИНН **361900549320**

Объект страхования: А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей** - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.**

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Полис № 7811R/776/00221/19



Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «17» марта 2019г. и действует до «16» марта 2020г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
Санкт-петербургский филиал

М.п.



/Булгарин Г.О./

Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург
«19» февраля 2019 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7811R/776/00203/19**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 7811R/776/00203/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Аудит Оценка Центр»
Местонахождение: 195112, г. Санкт-Петербург, пр. Шаумяна 16, лит А
ИНН 7802489999

Объект страхования: не противоречащее законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай:
- события, названные в п. 3.1.2.1 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек.

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не установлена
Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «11» января 2019 г. и действует до «10» января 2020 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски о возмещении вреда, предъявленные Страхователю не позднее трех лет после окончания действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.



Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
Санкт-Петербургский филиал
Санкт-Петербургский филиал
М.п. _____
Булгарин Г.О./

Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург
«10» января 2019 г.



ОТЧЕТ № 058-н/19

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И
УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 13.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 13.09.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| Здание | | | |
|---|--|------------------------|-----------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № | Раздела | Всего листов раздела : | Всего разделов: _____ |
| 13.09.2018 № 99/2018/170705804 | | | |
| Кадастровый номер: | | 78:36:0005575:3253 | |
| Номер кадастрового квартала: | 78:36:0005575 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 19.09.2012 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют | | |
| Адрес: | г. Санкт-Петербург, 4-й Верхний переулок, дом 12, литера А | | |
| Площадь, м ² : | 1597,6 | | |
| Назначение: | Нежилое здание | | |
| Наименование: | нежилое | | |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 1 | | |
| Материал наружных стен: | Каркасно-панельные | | |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | 1993 | | |
| Год завершения строительства: | данные отсутствуют | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 33778855,6 | | |
| Государственный регистратор | | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 13.09.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | | | |
|--------------------------------|---------------|------------------------------|-----------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № _____ | Раздела _____ | Всего листов раздела : _____ | Всего разделов: _____ |
| 13.09.2018 № 99/2018/170705804 | | | |
| Кадастровый номер: | | 78:36:0005575:3253 | |

| | |
|--|--|
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 78:36:0005575:1 |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | 78:36:0005575:3259, 78:36:0005575:3257, 78:36:0005575:3258 |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: | |
| Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке | данные отсутствуют |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: | данные отсутствуют |
| Сведения о кадастровом инженере: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки: | Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные неосвидетельствованные». Право (ограниченные права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. |
| Получатель выписки: | Чадова Ольга Николаевна |
| Государственный регистратор | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись |
| | инициалы, фамилия |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

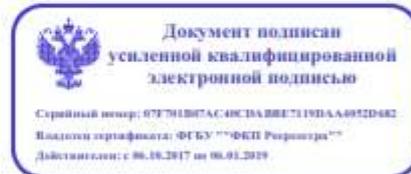
| Здание | | вид объекта недвижимости | |
|--|--|--|--|
| Лист № | Раздела | Всего листов раздела : | Всего разделов: _____ |
| 13.09.2018 № 99/2018/170705804 | | Всего листов выписки: _____ | |
| Кадастровый номер: | | 78:36:0005575:3253 | |
| 1. | Правообладатель (правообладатели): | 1.1. | Открытое акционерное общество "Специализированный трест №27", ИНН: 7830000634 |
| 2. | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. | Собственность, № 78:36:0005575:3253-78/001/2018-1 от 19.02.2018 |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| 3. | 3.1.1. | вид: | Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества. |
| | | дата государственной регистрации: | 27.04.2018 |
| | | номер государственной регистрации: | 78:36:0005575:3253-78/039/2018-2 |
| | | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | основание государственной регистрации: | Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 26.04.2018 №317575512/7812, вынесенное по материалам исполнительного производства №41347/18/78012-ИП от 26.03.2018, Московский РОСП (судебный пристав-исполнитель Сигал Альбина Алимовна) | |
| 5. | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют | |
| 6. | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют | |
| 7. | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| 8. | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | | |
| 9. | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | данные отсутствуют | |
| 10. | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН | |
| полное наименование должности | | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

| Здание | | | | | | |
|--------------------------------|---|------------------------|--|----------------------|--------------------------------|-------------------|
| вид объекта недвижимости | | | | | | |
| Лист № | Раздела | Всего листов раздела : | | Всего разделов: | Всего листов выписки: | |
| 13.09.2018 № 99/2018/170705804 | | | | | | |
| Кадастровый номер: | | | | 78:36:0005575:3253 | | |
| № п/п | Кадастровый номер помещения, машино-места | Номер этажа (этажей) | Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане | Назначение помещения | Вид разрешенного использования | Площадь, м |
| 1 | 78:36:0005575:3259 | данные отсутствуют | 3-Н | данные отсутствуют | данные отсутствуют | 48,1 |
| 2 | 78:36:0005575:3257 | данные отсутствуют | 1-Н | данные отсутствуют | данные отсутствуют | 25,7 |
| 3 | 78:36:0005575:3258 | данные отсутствуют | 2-Н | данные отсутствуют | данные отсутствуют | 1523,8 |
| Государственный регистратор | | | | ФГИС ЕГРН | | |
| полное наименование должности | | | | подпись | | инициалы, фамилия |

М.П.



Внимание, выписка на данный объект сформирована в формате PDF на основании полученного документа из ФГИС ЕГРН №99/2018/170705804 от 13.09.2018. Оригинальный файл выписки, подписанный ЭЦП, имеет название out_docs_6b5b7eb3-7277-4efb-b243-e117794be00.zip и находится по вложенки в письму. Данный документ отражает информацию, без исключений, всю информационную часть по объекту недвижимости на момент выдачи, согласно полученному файлу из ФГИС ЕГРН №99/2018/170705804 от 13.09.2018. Информация о серии и номере, владельце сертификата и сроке действия взята из данных, полученных при проверке оригинального файла, через портал госуслуг (<https://domafid.ru/efds/>) и сформирована автоматически. Владелец сертификата: CN=Росреестр, O=Росреестр, T=0, OU=Центральный аппарат, E=fovs@rosreestr.ru, C=RU, S=77 город Москва, L=Москва, STREET="уллица Воронцово Поле, 4А", ИНН=7706560336, ОГРН=1047796940465

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, подписанная усиленной квалифицированной электронной подписью, равнозначна выписке на бумажном носителе, подписанной собственноручной подписью должностного лица и заверенной печатью данного органа (пункты 1 и 3 статьи 6 Федерального закона от 6 апреля 2011 г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи»).

ДОГОВОР N 02-ЗД-00&11

аренды земельного участка

Санкт-Петербург

" 28 " февраля 1996г.

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга, именуемый в дальнейшем "Арендаагент", действующий в соответствии с Положением о Комитете в лице нач. Выборгского Агентства Холопова А.В.,

(фамилия, имя, отчество)

действующего на основании доверенности КЗГИ N 1129-42 от 17.03.95 г.

(положения, доверенности)

с одной стороны, и _____ Акционерное Общество Открытого Типа _____ " Специа-

_____ (Полное наименование предприятия либо фамилия, имя, отчество физического лица),
лизированный трест N 27 по производству электронотажных, слаботочных работ, монтажу и наладке лифтов. "

именуемый в дальнейшем "Арендатор", действующий на основании _____ Устава, зарегистрированного Решением Регистрационной палаты N 2274 _____ (указать наименование и реквизиты положения, устава, лицензии и т.п.)

от 25.12.92 г.

в лице _____ ген.директора В.В.Атрашевского

(должность, фамилия, имя, отчество)

с другой стороны (далее - Стороны),

на основании _____ Приказа Председателя Комитета по градостроительству и архитектуре от 19.09.95 г. N 334

(распоряжение мэра, приказ КГА, распоряжение главы администрации).

заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем.

..

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает и использует
условиям аренды земельный участок

_____ кадастровый N

находящийся по адресу п/о "Парнас", кв-л 5.4 Верхний переулок _____ (РФ)

площадью 11816,0 кв.м _____ одиннадцать тысяч восемьсот шестнадцать кв.

(площадь прописью)

_____ квадратных метров _____, именуемый в дальнейшем "Участок".

1.2. Участок предоставляется для _____ производственно-складской ба-
(10,1) _____

(цели использования участка)

Приведенное описание целей использования Участка является оконча-
тельным. Изменение цели использования допускается исключительно с согласи-
Арендодателя.

II. ОПИСАНИЕ УЧАСТКА

2.1. Границы Участка обозначены на прилагаемом к Договору плане зе-
мельного участка, который является неотъемлемой частью Договора (при
отсутствии утвержденных границ земельного участка, план земельного участ-
ка приобщается к договору по выполнению п.7.1. особых условий настояще-
договора).

2.2. На участке имеются:

а) _____

(здания, сооружения, коммуникации, в т.ч. подземные, и их характеристики

б) _____

(природные и историко-культурные памятники)

в) _____

Приведенная характеристика Участка является окончательной. Вся дея-
тельность Арендатора, изменяющая приведенную характеристику, может счита-
ваться исключительно с разрешения Арендодателя.

III. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Срок действия Договора устанавливается с "19" сентября 1995 г. по "19" сентября 2044 г.

3.2. Договор считается заключенным с момента регистрации в Комитете по земельным ресурсам и землеустройству.

3.3. Арендная плата исчисляется с начала срока действия Договора, указанного в п.3.1.

3.4. Квартальная арендная плата за Участок, выраженная в единицах минимального размера месячной оплаты труда (далее - МРОТ), составляет: 162,76 (сто шестьдесят два целых семьдесят шесть тысячных) цифрами прописью

МРОТ, стоимость аренды одного кв.м в год 0,0551 МРОТ.

3.5. Арендатор самостоятельно ежеквартально рассчитывает размер арендной платы, подлежащей перечислению Арендодателю согласно п.3.4., в соответствии с установленным на дату внесения платежа МРОТом.

3.6. Арендная плата может пересматриваться в случае изменения действующего законодательства РФ и Санкт-Петербурга. Новая величина арендной платы устанавливается с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений в Договор.

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

3.8. При неуплате Арендатором арендной платы в двадцатидневный срок с момента окончания срока платежа, установленного в п.3.7, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность в установленном порядке.

3.9. Арендная плата по Договору вносится Арендатором на _____ расчетный счет КУГИ Марии СПб , Выборгское Агентство _____

(реквизиты получателя, номер счета)

IV. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель обязан:

4.1.1. Сообщить Арендатору в реальных органах власти и управления, действующих на дату заключения Договора и регулирующих условия содержания и эксплуатации объектов и границы охранных зон объектов, указанных в п.4.3.5 Договора.

4.1.2. В несрочный срок рассмотреть обращения Арендатора по вопросам изменения цели предоставления Участка.

4.1.3. Если иное не предусмотрено договором, не использовать и не предоставлять права третьей стороне на использование минеральных и водных ресурсов, находящихся на Участке.

4.1.4. Зарегистрировать Договор в Комитете по земельным ресурсам и землеустройству.

4.2. Арендодатель не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и действующему законодательству.

4.3. Арендатор обязан:

4.3.1. Использовать Участок исключительно в соответствии с целью, указанной в п.1.3 Договора.

4.3.2. Приступить к использованию Участка после получения необходимых разрешений в установленном порядке.

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

4.3.4. Обеспечить Арендодателю и органам государственного контроля и надзора свободный доступ на Участок, для осмотра Участка и проверки соблюдения договорных условий.

4.3.5. Выполнять на Участке в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации городских подземных и наземных инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов.

4.3.6. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату в размере и порядке, определенных Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

4.3.7. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Участку и находящимся на нем объектам, перечисленным в п.5.2.5, а также близлежащим участкам ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угроз и против дальнейшего разрушения или повреждения Участка и расположенных на нем объектов.

4.3.8. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Участка или его части в уставный капитал предприятия и др.) без письменного разрешения Арендодателя.

4.3.9. Уведомлять Арендодателя о передаче прав собственности на здание, строение, сооружение, расположенные на Участке.

4.3.10. После окончания срока действия Договора передать Участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального, оговоренного в разделе II Договора.

У. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная Сторона обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством.

5.2. В случае нарушения Арендатором пп.3.4 и 3.7 Договора начисляется пени в размере одного процента с просроченной суммы арендных платежей за каждый день просрочки.

5.3. В случае нарушения иных условий Договора Арендатор обязан уплатить штраф в размере восьмидесяти процентов от квартальной арендной платы, установленной на момент выявления нарушения.

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

VI. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению Сторон. В случае, если до окончания срока действия Договора не одна из Сторон не уведомит другую Сторону о прекращении Договора, то Договор считается продленным на неопределенный срок.

6.2. Дополнения и изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон, кроме случая, предусмотренного пунктом 3.6 Договора.

6.3. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда при следующих, признаваемых Сторонами существенными, нарушениях Договора:

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

6.3.2. При неиспользовании Арендатором Участка в соответствии с целями, указанными в п.1.2 Договора, в течение одного года со дня вступления Договора в силу.

6.3.3. При возникновении задолженности по внесению арендной платы в течение трех месяцев независимо от ее последующего внесения. Расторжение договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате неустойки.

6.3.4. Если Арендатор умышленно ухудшает состояние Участка.

6.3.5. При несоблюдении обязанности, предусмотренной п.4.3.8 Договора.

УИ. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Арендатор обязан за свой счет осуществить закрепление границ Участка в натуре с последующим составлением плана Участка и обозначением на нем границ Участка поворотными точками, а также объектов и границ зон, перечисленных в пункте 4.3.5 Договора. Дачное обязательство должно быть выполнено в _____ - _____ срок после заключения Договора, после чего Арендодатель производит перерасчет арендной платы в соответствии с уточненным размером площади Участка. Новые условия платежей оформляются дополнительным соглашением к Договору, в результате которого план Участка становится неотъемлемой частью Договора.

7.2. _____

УИИ. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

8.2. Вопросы, неурегулированные Договором, регулируются действующим законодательством.

8.3. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются судом, арбитражным судом в соответствии с их компетенцией.

8.4. Договор составлен на 4-х листах и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, находящихся:

- Комитет по управлению городским имуществом - 1 экз.;
- Комитет по земельным ресурсам и землеустройству - 1 экз.;
- АООТ "Специализированный трест № 27" - 1 экз.

наименование Арендатора

IX. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

1. План земельного участка.
- 2.

Юридические адреса Сторон:

Арендатор

АООТ "Специализ. трест N 27"
196084 пр. Московский, 106
р/с 35100608323 к/с 735911301
в. "Инвестбанк" АО "Банк СПб"
МФО 161068/44030735
тел. 298-33-02 (598-49-34)
факс. 298-33-02

Арендодатель: КУГИ

Выборгское Агентство
194100 пр. Б. Сампсониевский, 84
р/с 13000747023 к/с 713911401
в. Выборгском фил. АО "ПСБ"
инн 7832000076 МФО 171036/44030
тел. 245-21-00
факс. 245-21-00



Договор зарегистрирован Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга, в черн. в поземельной книге на кадастровым номером 78: 5575:1 в регистре аренды на листе N 1 сделана запись № от "13" мая 1996 г.

Регистрационный номер в книге Государственной регистрации документов, удостоверяющих право на земельные участки, N 00300

Начальник районного отдела
(управления) Комитета по
земельным ресурсам и
землеустройству
Санкт-Петербурга

Регистратор Петеряева Е.С.

М.П.



Санкт-Петербург
Выборгский р-н

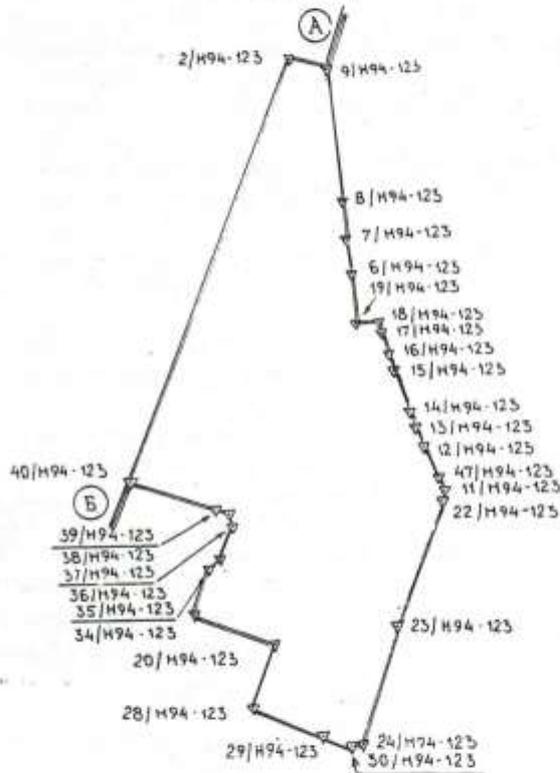
Приложение № _____
к договору аренды земельного участка
№ 02-3D-00611
"28" февраля 1996г.

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Акционерное общество открытого типа "Специализированный трест №27"

Адрес объекта: г.С.-Петербург, п/з "Парнас", квартал 5, 4-ый Верхний переулок

Площадь участка 11816 кв. м.



Масштаб 1:2000

Описание границы смежных землепользователей
от А до Б - земли Акционерного общества открытого типа
"Домостроительный комбинат №2"
от Б до А - земли резерва

Начальник Управления Государственного
земельного кадастра

[Signature]
"08" 05 1996



4950911

КОПИЯ

Дополнительное соглашение № 2
к договору земельного участка
№ 02-ЗД-00611 от 28 февраля 1996г.

24 октября 2006г.

Санкт-Петербург

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга, действующий в соответствии с Положением о Комитете и именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника управления (агентства) недвижимого имущества Выборгского района Скрыбина Андрея Валерьевича, действующего на основании доверенности от 30.12.2005 № 10153-42, с одной стороны, и Открытое акционерное общество "Специализированный трест № 27", именуемое в дальнейшем "Арендатор", действующее на основании Устава в лице генерального директора Атрашевского Валерия Васильевича, с другой стороны (далее - Стороны), на основании ведомости инвентаризации земельного участка по функциональному использованию территории рег. № 0719Г-06/1 от 08.09.2006г заключили настоящее Соглашение об изменении пунктов 3.4,3.5 вышеназванного договора аренды земельного участка по адресу г.Санкт-Петербург, 4-й Верхний переулоч, п/з "Парнас", 5-й квартал, кадастровый номер 78:5575:1, изложив его в следующей редакции:

3.4. Арендная плата за пользование Участком устанавливается в условных единицах (У.Е.) и ее размер за 1 кв.м в год составляет 1.342 (одна целая и триста сорок две тысячных) У.Е.;

плата за аренду Участка составляет в квартал 3963.745 (три тысячи девятьсот шестьдесят три целые и семьсот сорок пять тысячных)У.Е.

3.5. Арендатор самостоятельно ежеквартально рассчитывает в рублях размер арендной платы, подлежащей перечислению Арендодателю согласно п.3.4. Договора. Сумма платежа определяется исходя из величины одной условной единицы, равной рублевому эквиваленту доллара США по курсу Центрального Банка России на первое число квартала, за который производится перечисления, если иное не предусмотрено правовыми актами Администрации Санкт-Петербурга.

Настоящее соглашение распространяется на правоотношение сторон с 24.08.2006г. является неотъемлемой частью договора аренды № 02-ЗД-00611 от 28 февраля 1996г.

Юридические адреса Сторон:

Арендодатель

Управление (агентство) недвижимого имущества Выборгского района
ИНН 7832000076

Адрес: 194044, г.Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский проспект, д. 29Б
р/с № 40101810200000010001, БИК 044030001 в ГРКЦ ГУ Банка России по Санкт-Петербургу,
КБК 2010202.

Получатель: ИНН 7802036276, Управление Федерального казначейства Министерства
финансов Российской Федерации по Санкт-Петербургу (ИМНС РФ по Выборгскому району).

тел. 542 90 98

факс. 542 90 98

Арендатор

Открытое акционерное общество "Специализированный трест № 27",

КОПИЯ ВЕРНА *Lucy*

зарегистрированное решением Регистрационной Палаты мэрии Санкт-Петербурга от 29.12.1992 г. № 2274, свидетельство о регистрации № 1884
ИНН 7830000634

Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, Московский проспект, д. 106

Фактический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, Московский проспект, д. 106

р/с № 40702810435000000442

к/с № 30101810900000000790

БИК: 044030790

в ОАО "БАНК САНКТ-ПЕТЕРБУРГ" филиал Инвестбанк

тел. 388-18-79

факс. 388-33-02

Начальник управления (агентства)
Скрябин А. В.



"Согласовано"

Юриск. агентства



Генеральный директор
Аграйевский В. В.

М.П.

Соловьева В. А.

Бухгалтер КУГИ
Мельникова Е. Ю.
02 05 2017

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ
СЛУЖБЫ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ
ОБЛАСТИ

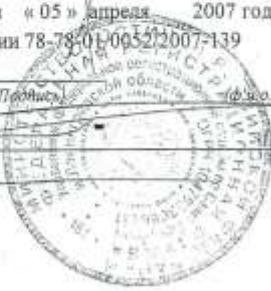
Номер регистрационного округа 78

Произведена государственная регистрация
дополнительного соглашения

Дата регистрации « 05 » апреля 2007 года

Номер регистрации 78-78-01-0052/2007-139

Регистратор _____



настоящий документ

11



РАСЧЕТ

арендной платы за земельный участок
к доп.соглашению № 2 от 24.10.2006
к договору № 02-ЗД-00611 от 28.02.1996

Арендатор: **Открытое акционерное общество "Специализированный трест № 27"**

Субарендатор:

Адрес земельного участка:

г.Санкт-Петербург, 4-й Верхний переулок, п/з "Парнас", 5-й квартал, (участок 1)

Площадь участка на основании:

составляет: **11816.00 кв.м. (одиннадцать тысяч восемьсот шестнадцать кв.м.)**

| N | ЗГЦТ | Код | Площадь в кв.м | Площадь ЗОРИ | Ставка 1 кв.м. в год | Коэффициенты | | | | | | | | | | Квартальная арендная плата |
|--------|--------|------|----------------|--------------|----------------------|--------------|------|------|------|-------|------|-------|-------|------|------|----------------------------|
| | | | | | | K1 | K2 | K3 | K4 | Kп | Kз | Kо | Kс | 2.8 | 3.7 | |
| 1 | Зона В | 1.5 | 62.0000 | 0 | 0.033 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 | 1.00 | 1.000 | 1.000 | 1.00 | 1.00 | 0.511 |
| 2 | Зона В | 3.2 | 9 110.8000 | 0 | 3.289 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.471 | 1.00 | 1.000 | 1.000 | 1.00 | 1.00 | 3 528.428 |
| 3 | Зона В | 9.0 | 331.6000 | 0 | 0.658 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 | 1.00 | 1.000 | 1.000 | 1.00 | 1.00 | 54.548 |
| 4 | Зона В | 10.1 | 2 311.6000 | 0 | 0.658 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 | 1.00 | 1.000 | 1.000 | 1.00 | 1.00 | 380.258 |
| Итого: | | | 11 816.00 | | | | | | | | | | | | | 3 963.745 |

три тысячи девятьсот шестьдесят три целые и семьсот сорок пять тысячных У.Е.

Стоимость аренды одного кв.м. в год составляет:

одна целая и триста сорок две тысячных У.Е.

На данном земельном участке иная деятельность не осуществляется.

Дата расчета: **24.10.2006**

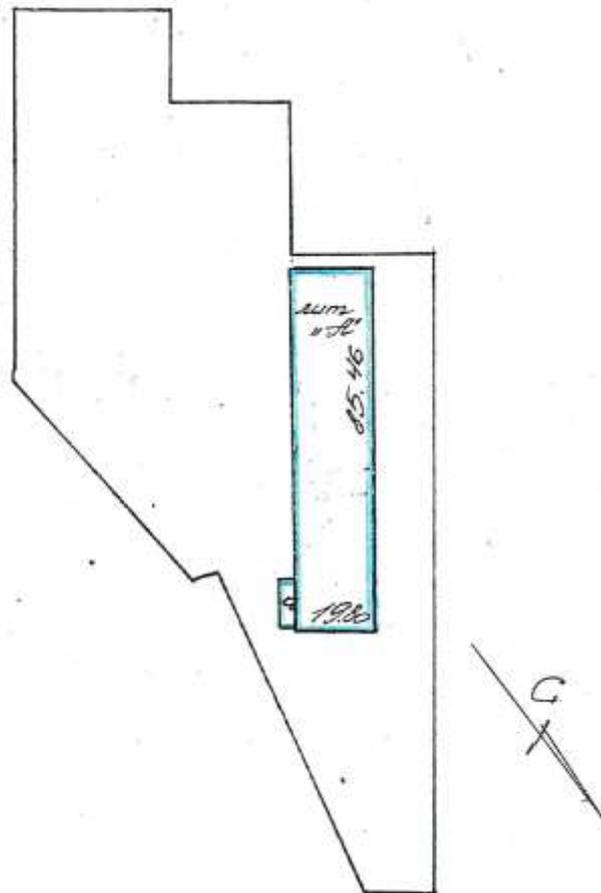
Расчет арендной платы произвел:



Таранова Н.И.

2006
2006
2006
2006
2006
2006
2006
2006
2006
2006

План земельного участка



ул. Верхний переулок

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера ст Год постройки 1993 Число этажей 1
Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки простая

| № п. п. | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее) | Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. д.) | Удельный вес по таблице | Поправки к удельному весу в проц. | Удельный вес конструктивного элемента с поправками | Износ в проц. | Проц. износа к строению (гр. 7) х гр. 8 / 100 | Текущ. износ. | | |
|--|---------------------------------------|--|--|--|-----------------------------------|--|---------------|---|---------------|-------------|-----|
| | | | | | | | | | Износ в проц. | | |
| | | | | | | | | | элемент | к строе-нию | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | |
| 1 | Фундаменты | мелкозернистый бетонный | трещины в основании | 22 | | 22 | 5 | 11 | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| 2 | а) стены и их наружная отделка | навесные панели | офшор | 13 | | 13 | 5 | 0,65 | | | |
| | | б) перегородки | сирпигиля | | | | | | | | --- |
| 3 | перекрытия | чердачное | --- | 20 | | 20 | 0 | 0 | | | |
| | | междуэтажное | | | | | | | | | |
| | | над подвальное | | | | | | | | | |
| 4 | Крыша | профилирован. металл. черепица с утеплителем | негат. дефекта | 6 | | 6 | 5 | 0,3 | | | |
| 5 | Полы | бетонная стяжка и мелкозернистый бетон на стяжке | мелкозернистый бетон, кафель | 24 | | 24 | 5 | 1,2 | | | |
| 6 | проемы | оконные | алюмин. остеклен | 6 | | 6 | 5 | 0,3 | | | |
| | | дверные | метал. дверь | | | | | | | | --- |
| 7 | Внутренняя отделка | защитная шпак. оф-ка | --- | 1 | | 1 | 0 | 0 | | | |
| 8 | Санитарно и электротехн. устройства | отопление | центральное | ошибки | 7 | | 7 | 5 | 0,35 | | |
| | | водопровод | армированный т/к | ошибки | | | | | | | |
| | | канализация | фанов. т/к | ошибки | | | | | | | |
| | | горячее водоснабжен. | | | | | | | | | |
| | | ванны | | | | | | | | | |
| | | электроосвещ. | скрытая провод | | | | | | | | |
| | | радио | | | | | | | | | |
| | | телефон | | | | | | | | | |
| вентиляция | естественная | | | | | | | | | | |
| лифты | нет | | | | | | | | | | |
| 9 | прочие работы | от. ра. бетонная | трещины в основании | 1 | | 1 | 5 | 0,05 | | | |
| Итого | | | | 100 | | 100,0 | | 3,95 | | | |
| Процент износа, приведенный к 100 по формуле | | | | $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 4\%$ | | | | | | | |

VII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Год постройки _____ Число этажей _____ Литера _____
 Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | Текущ. износ | |
|---------------------------------------|--|--|---|-------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-----------|---|--------------|------------|
| | | | | | | | | | 10 | 11 |
| Наименование конструктивных элементов | | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка) | Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т. п.) | Удельный вес по таблице | Поправка к удельному весу в % | Уд. вес конструктивного элемента | Износ в % | Процент износа к строению (гр. 7 x гр. 8 - 100) | эле-мента | к строению |
| 1 | Фундаменты | | | | | | | | | |
| 2 | а) стены и их наружная отделка | | | | | | | | | |
| | б) перегородки | | | | | | | | | |
| 3 | Перекрытия | чердачное | | | | | | | | |
| | | междуэтажное | | | | | | | | |
| | | надподвальное | | | | | | | | |
| 4 | Крыша | | | | | | | | | |
| 5 | Полы | | | | | | | | | |
| 6 | Проемы | оконные | | | | | | | | |
| | | дверные | | | | | | | | |
| 7 | Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| 8 | Санитарно- и электротехнич. устройства | отопление | | | | | | | | |
| | | водопровод | | | | | | | | |
| | | канализация | | | | | | | | |
| | | горячее водоснабжение | | | | | | | | |
| | | ванны | | | | | | | | |
| | | электроосвещ. | | | | | | | | |
| | | радио | | | | | | | | |
| | | телефон | | | | | | | | |
| | | вентиляция | | | | | | | | |
| | | лифты | | | | | | | | |
| 9 | Прочие работы | | | | | | | | | |

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

VIII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____
 Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | Текущ. измен. | |
|---------------------------------------|--------------------------------------|--|---|-------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-----------|---|---------------|------------|
| | | | | | | | | | 10 | 11 |
| Наименование конструктивных элементов | | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка) | Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т. п.) | Удельный вес по таблице | Поправки к удельному весу в % | Уд. вес конструктивного элемента | Износ в % | Процент износа к строению (гр. 7) x 100 / 100 | эле-мента | к строению |
| 1 | Фундаменты | | | | | | | | | |
| 2 | а) стены и их наружная отделка | | | | | | | | | |
| | б) перегородки | | | | | | | | | |
| 3 | Перекрытия | чердачное | | | | | | | | |
| | | междуэтажное | | | | | | | | |
| | | надподвальное | | | | | | | | |
| 4 | Крыша | | | | | | | | | |
| 5 | Полы | | | | | | | | | |
| 6 | Проемы | оконные | | | | | | | | |
| | | дверные | | | | | | | | |
| 7 | Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| 8 | Санитарно- и электротехн. устройства | отопление | | | | | | | | |
| | | водопровод | | | | | | | | |
| | | канализация | | | | | | | | |
| | | горячее водоснабжение | | | | | | | | |
| | | ванны | | | | | | | | |
| | | электроосвещ. | | | | | | | | |
| | | радио | | | | | | | | |
| | | телефон | | | | | | | | |
| | | вентиляция | | | | | | | | |
| | | лифты | | | | | | | | |
| 9 | Прочие работы | | | | | | | | | |

Итого $100 \cdot x$ x x

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

IX. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРИСТРОЕК И ДРУГИХ ЧАСТЕЙ ЗДАНИЯ

| Наименование конструктивных элементов | литера <u>а</u> | Уд. вес по таблице | Поправки | Уд. вес с поправками | литера _____ | Уд. вес по таблице | Поправки | Уд. вес с поправками | литера _____ | Уд. вес по таблице | Поправки | Уд. вес с поправками |
|---------------------------------------|---------------------|--------------------|----------|----------------------|--------------|--------------------|----------|----------------------|--------------|--------------------|----------|----------------------|
| | | | | | | | | | | | | |
| Фундаменты . . . | <u>Бетон ст.</u> | <u>14</u> | | <u>14</u> | | | | | | | | |
| Стены и перегородки | <u>камон, шиф</u> | <u>15</u> | | <u>15</u> | | | | | | | | |
| Перекрытия . . . | | | | | | | | | | | | |
| Крыша | <u>шифер</u> | <u>9</u> | | <u>9</u> | | | | | | | | |
| Полы | <u>бетон.</u> | <u>12</u> | | <u>12</u> | | | | | | | | |
| Проемы | <u>открыт, вер.</u> | | | | | | | | | | | |
| Отделоч. работы | <u>нет</u> | | | | | | | | | | | |
| Электроосвещение | <u>есть</u> | <u>1</u> | | <u>1</u> | | | | | | | | |
| Прочие работы . | <u>панорце</u> | <u>29</u> | | <u>29</u> | | | | | | | | |
| ИТОГО: | | 100 | x | <u>850</u> | | 100 | x | | | 100 | x | |

| Наименование конструктивных элементов | литера _____ | Уд. вес по таблице | Поправки | Уд. вес с поправками | литера _____ | Уд. вес по таблице | Поправки | Уд. вес с поправками | литера _____ | Уд. вес по таблице | Поправки | Уд. вес с поправками |
|---------------------------------------|--------------|--------------------|----------|----------------------|--------------|--------------------|----------|----------------------|--------------|--------------------|----------|----------------------|
| | | | | | | | | | | | | |
| Фундаменты . . . | | | | | | | | | | | | |
| Стены и перегородки | | | | | | | | | | | | |
| Перекрытия . . . | | | | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | | | | |
| Проемы | | | | | | | | | | | | |
| Отделоч. работы | | | | | | | | | | | | |
| Электроосвещение | | | | | | | | | | | | |
| Прочие работы . | | | | | | | | | | | | |
| ИТОГО: | | 100 | x | | | 100 | x | | | 100 | x | |

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

| Наименование здания и его частей | № сборника | № таблицы | Измеритель | Стоимость по мережки по таблице | Поправки к стоимости (коэффициенты) на: | | | | | | Стоимость из-мерителя с поправками | Количество (объем, куб. м, площадь — кв. м) | Восстановительная стоимость в руб. | научно-исследовательская стоимость в рублях | | | |
|----------------------------------|------------|------------|------------|---------------------------------|---|----------------------|-----------------|---|----|----|------------------------------------|---|------------------------------------|---|------------|----------|--------------|
| | | | | | удельный вес | группу капитальности | климатич. район | | | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
| <u>д. Сахар</u> | <u>149</u> | <u>№ 7</u> | <u>10</u> | <u>10</u> | <u>102</u> | | | | | | | | <u>255</u> | <u>102</u> | <u>102</u> | <u>4</u> | <u>4080</u> |
| <u>а. гомарода</u> | <u>102</u> | <u>№ 7</u> | <u>10</u> | <u>102</u> | <u>102</u> | | | | | | | | <u>2732</u> | <u>102</u> | <u>102</u> | <u>5</u> | <u>13660</u> |

СОДЕРЖАНИЕ

1. Требования безопасности при работе с грузоподъемными кранами.....4

2. Основные технические характеристики крана.....7

3. Требования безопасности при выполнении погрузочно-разгрузочных работ.....9

4. Технологическая последовательность операций при погрузочно-разгрузочных работах.....11

5. Перечень грузозахватных приспособлений и инвентарного оборудования, используемых при погрузочно-разгрузочных работах.....24

6. Требования безопасности при складировании грузов29

Приложение А. Пример расчета массы груза.....32

Приложение Б. Рекомендуемая знаковая сигнализация при перемещении грузов краном.....33

Приложение В. План-схема открытого склада.....34

Приложение Г. Перечень ссылочных документов.....35

Приложение Д. Ведомость ознакомления с технологическими картами.....36

| | | | | | | | | |
|----------|------|-----------|---------|----------|---|-------------------|------|--------|
| | | | | | ТК - 06.000.001 | | | |
| Изм. | Лист | № докум. | Подпись | Дата | Погрузочно-разгрузочные работы, выполняемые ОАО «СПЕКТРЕСТ № 27» с использованием козлового крана рег. №87456 | Лит. | Лист | Листов |
| Разраб. | | Барсукова | | 16.02.16 | | | | 38 |
| Проверка | | Тулинов | | | | | 2 | |
| И. вып. | | Мельников | | | | ООО «ЭСТе» | | |
| | | | | | Технологические карты | | | |

04301

ПАСПОРТ КРАНА

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ № 87 456

Разрешение
на изготовление № 75/90
« 11 » ноября 1990 г.
выдано Управлением Тульского округа
Госгортехнадзора СССР

1. Лица, допущенные к эксплуатации и обслуживанию крана, должны быть ознакомлены с руководством по эксплуатации.

2. Разделы 4, 5, 6, 7 должны заполняться владельцем крана в течение всего периода эксплуатации.

3. Все записи в паспорте производят только чернилами, отчетливо и аккуратно. Подчистки, поправки и незаверенные исправления не допускаются.

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

К12,5.00.00.000 ПС

Акт
2

4. СВЕДЕНИЯ О МЕСТОНАХОЖДЕНИИ КРАНА

| Наименование предприятия-владельца крана | Местонахождение крана | Дата установки |
|--|--|-----------------|
| А.О. Спецмонтаж- рованный трест №29 | Промзона, "Парнас" 3 Верхний пер. д.4 | Апрель 1993г |
| ОАО. Спецтрест № 274 | Промзона "Парнас" 4 Верх. пер. д.12 | Апрель 1993г |

Исх. № 100/19-Зак. № 100/19-Зак. Подп. Итого

К12, 5.00.00.000 ПС

Лист
14

Заключение: Считать КОЗЛОВОЙ кран в технически исправном состоянии и принятым в эксплуатацию с мая 1993 года

КОЗЛОВОЙ кран в эксплуатацию сдал

Нач. ПТО А/О СТЭК

М.М. Сидоров

Калинин, И.И.

Дополнительное объявление
закрытого типа

Санкт-Петербург

КОЗЛОВОЙ кран в эксплуатацию принял:

руководитель А.О. Сидоров - 27 *Медведев - / Е.А. Морозов*



15

Закл^ючение: Считать КОВЛОВОЙ кран в технически исправн^о
состоянии и принятым в эксплуатацию с мая 1993 года

КОВЛОВОЙ кран в эксплуатацию сдал:
Нач. ПТО А/О СТЭК *М. Калинин* Калинин М.И. Директор

Акционерное общество
закрытого типа
Савкт-П
Т. Калинин
Завод. И. И.

КОВЛОВОЙ кран в эксплуатацию принял:
Мех. дир. АО Савкт-П - 37 М. Калинин / Е.А. Морозов



пуск
тиро
выпол
ноя
дар
ши



УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор ЗАО
А.И.Мельников
11.12.1998г.
КОМПАНИИ

ПАСПОРТ
РЕЛЬСОВОГО ПУТИ
козлового крана **КК – 0 - 12,5**

78 – 005 - 051

Открытое Акционерное Общество

"Спецтрест №27"

Санкт-Петербург
1998



ВСЕСОЮЗНЫЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНО-
 КОНСТРУКТОРСКИЙ ИНСТИТУТ ПОДЪЕМНО-ТРАНСПОРТНОГО
 МАШИНОСТРОЕНИЯ

ВНИИПТМАШ

"УТВЕРЖДАЮ"

Заместитель директора
 по научной работе

А.И. Зерпалов

" _ " 19 _ г.

КРАН КОЗЛОВОЙ

КК-0-12,5-32-10-0, 16-0,8-0,63

ТУ 24.09.644-86

Руководство по эксплуатации

К12,5.00.00.000 РЭ

| | | |
|---------|--------|---------|
| № подл. | Подп. | и дата |
| КН25547 | ОМВЗ | 7.02.88 |
| Изм. | впн. | № |
| | | |
| Изм. | и дата | Подп. |
| | | |



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПО ЭКОЛОГИЧЕСКОМУ, ТЕХНОЛОГИЧЕСКОМУ И АТОМНОМУ НАДЗОРУ**
Межрегиональное территориальное управление по технологическому и экологическому надзору по Северо-
Западному Федеральному округу
**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР
ОПАСНЫХ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ**

СВИДЕТЕЛЬСТВО О РЕГИСТРАЦИИ

A19-03430

Настоящее свидетельство выдано: 01.12.2006 г.
Открытое акционерное общество "Специализированный трест № 27"
196084 Санкт-Петербург, Московский пр., д. 106

в том, что опасные производственные объекты, эксплуатируемые указанной организацией, зарегистрированы в государственном реестре опасных производственных объектов в соответствии с Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных производственных объектов."

| Наименование объекта | Рег.номер | Дата рег. |
|-----------------------------|---------------|------------|
| П) площадка козлового крана | A19-03430-001 | 26.10.2001 |

Указанные объекты подлежат перерегистрации до 01.12.2011 г.

Руководитель Управления



В.В. Приземлин

А А 004024

УЗЛОВСКИЙ ОРДЕНА ТРУДОВОГО КРАСНОГО ЗНАМЕНИ
МАШИНОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ЗАВОД ИМЕНИ И. И. ФЕДУНЦА

**ЧЕРТЕЖИ
ДЛЯ МОНТАЖА
И ЭКСПЛУАТАЦИИ
КОЗЛОВОГО КРАНА**

Заводской №

| |
|-----|
| 191 |
| 091 |
| 651 |
| 158 |
| 157 |
| 151 |
| 150 |
| 149 |
| 148 |
| 147 |
| 146 |
| 145 |
| 144 |
| 143 |
| 142 |
| 141 |
| 140 |
| 139 |
| 138 |
| 137 |
| 136 |
| 135 |
| 134 |
| 133 |
| 132 |
| 131 |
| 130 |
| 129 |
| 128 |
| 127 |
| 126 |
| 125 |
| 124 |
| 123 |
| 122 |
| 121 |
| 120 |
| 119 |
| 118 |
| 117 |
| 116 |
| 115 |
| 114 |
| 113 |
| 112 |
| 111 |
| 110 |
| 109 |
| 108 |
| 107 |
| 106 |
| 105 |
| 104 |
| 103 |
| 102 |
| 101 |
| 100 |
| 99 |
| 98 |
| 97 |
| 96 |
| 95 |
| 94 |
| 93 |
| 92 |
| 91 |
| 90 |
| 89 |
| 88 |
| 87 |
| 86 |
| 85 |
| 84 |
| 83 |
| 82 |
| 81 |
| 80 |
| 79 |
| 78 |
| 77 |
| 76 |
| 75 |
| 74 |
| 73 |
| 72 |
| 71 |
| 70 |
| 69 |
| 68 |
| 67 |
| 66 |
| 65 |
| 64 |
| 63 |
| 62 |
| 61 |
| 60 |
| 59 |
| 58 |
| 57 |
| 56 |
| 55 |
| 54 |
| 53 |
| 52 |
| 51 |
| 50 |
| 49 |
| 48 |
| 47 |
| 46 |
| 45 |
| 44 |
| 43 |
| 42 |
| 41 |
| 40 |
| 39 |
| 38 |
| 37 |
| 36 |
| 35 |
| 34 |
| 33 |
| 32 |
| 31 |
| 30 |
| 29 |
| 28 |
| 27 |
| 26 |
| 25 |
| 24 |
| 23 |
| 22 |
| 21 |
| 20 |
| 19 |
| 18 |
| 17 |
| 16 |
| 15 |
| 14 |
| 13 |
| 12 |
| 11 |
| 10 |
| 9 |
| 8 |
| 7 |
| 6 |
| 5 |
| 4 |
| 3 |
| 2 |
| 1 |

**Техническое освидетельствование
рельсового пути выполнил**

Лицензия (разрешение) №56090-00/00085
от 1 июля 1997г.

Лицензия (разрешение) №12 П-99/4894
от 27 сентября 1996г.

Лицензия (разрешение) №5609П-00/00086
от 1 июля 1997г.

Выданы Северо-западным округом
Госгортехнадзора России

Паспорт рельсового пути составили

Удостоверения №№ 78-005-7; 78-005-9 от 3
февраля 1997г.

Выданы Северо-западным округом
Госгортехнадзора России

**Работу по устройству рельсового пути
выполнил**

Заземление рельсового пути выполнил

**Рельсовый путь в эксплуатацию
принял**

ЗАО «СТЭК»

Генеральный директор
Мельников А.И.

(подпись, Ф.И.О.)

« 25 » ноября 1998г.

М.П.

Эксперты ЗАО «СТЭК»

Коровин С.К.

(подпись, Ф.И.О.)

Уралов В.Л.

(подпись, Ф.И.О.)

« 25 » ноября 1998г.

М.П.

А/О «СТЭК»

(наименование организации)

Начальник ПТО А/О «СТЭК»

(должность)

Калинин М.И.

(подпись, Ф.И.О.)

УНР – 86

(наименование организации)

Прораб УНР - 86

(должность)

Антонова Л.Д.

(подпись, Ф.И.О.)

Главный инженер ОАО «Спецтрест №27»

(должность)

Марченков Е.А.

(подпись, Ф.И.О.)

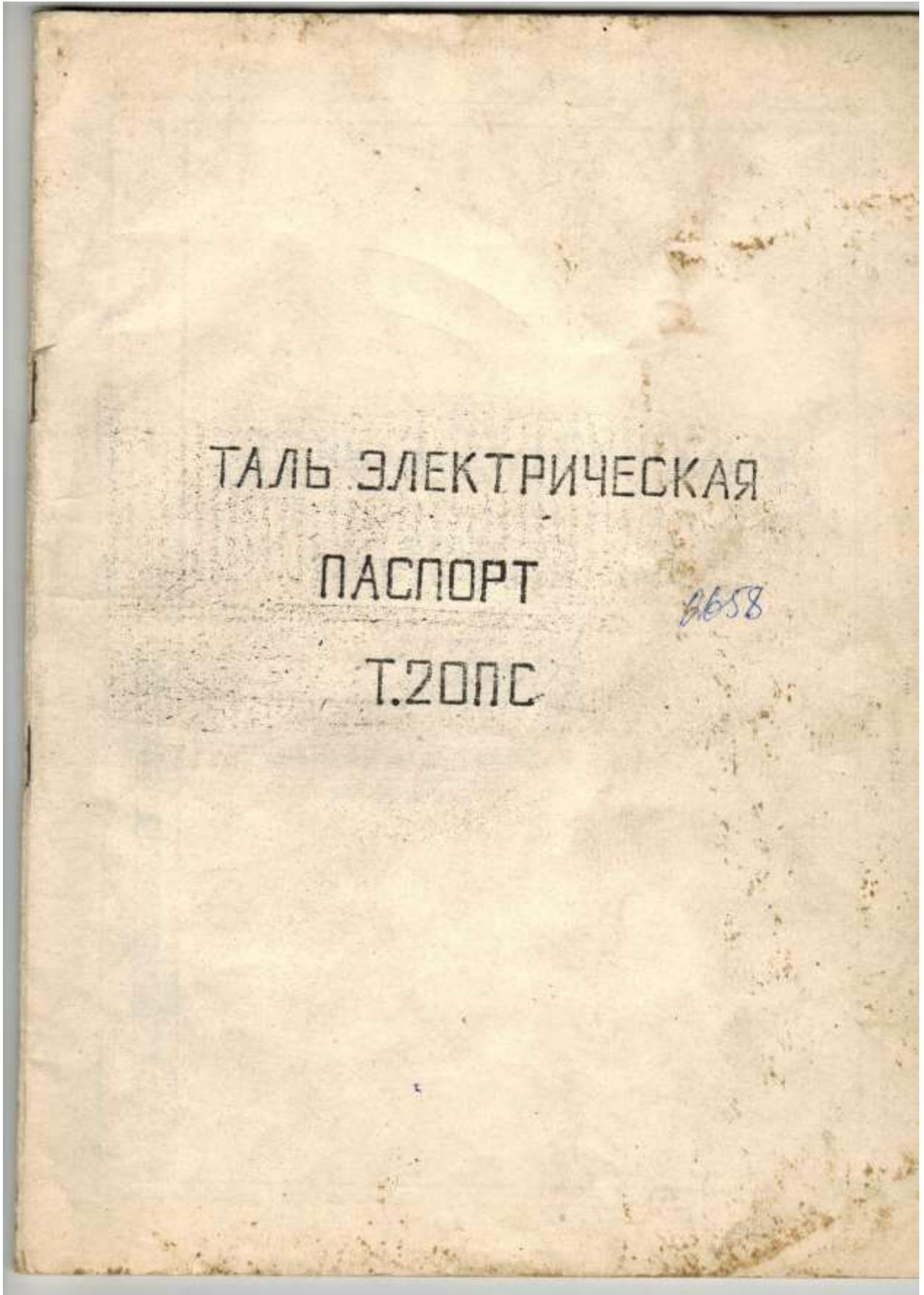
ПАСПОРТ
УПОР ТУПИКОВЫЙ

ПС УТ 12-001.000.00

ОАО «СПЕЦТРЕСТ №27»
(наименование организации - владельца кранового пути)

С-ПБ, Парнас, 4-й Верхний проезд, д.12
Производственная площадка
(адрес местонахождения кранового пути)

Санкт-Петербург
2012 г.

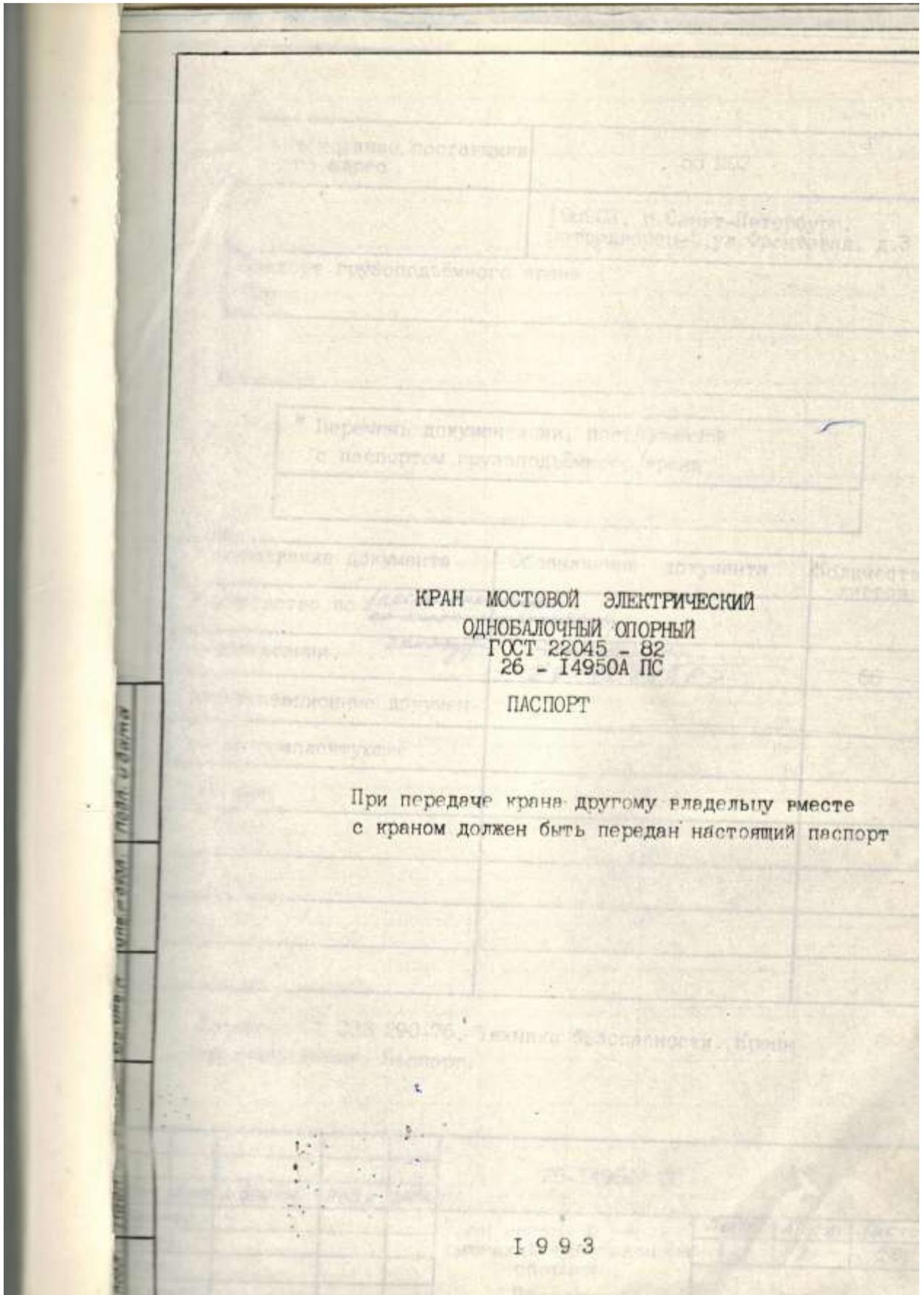


ТАЛЬ ЭЛЕКТРИЧЕСКАЯ

ПАСПОРТ

2658

Т.20ПС

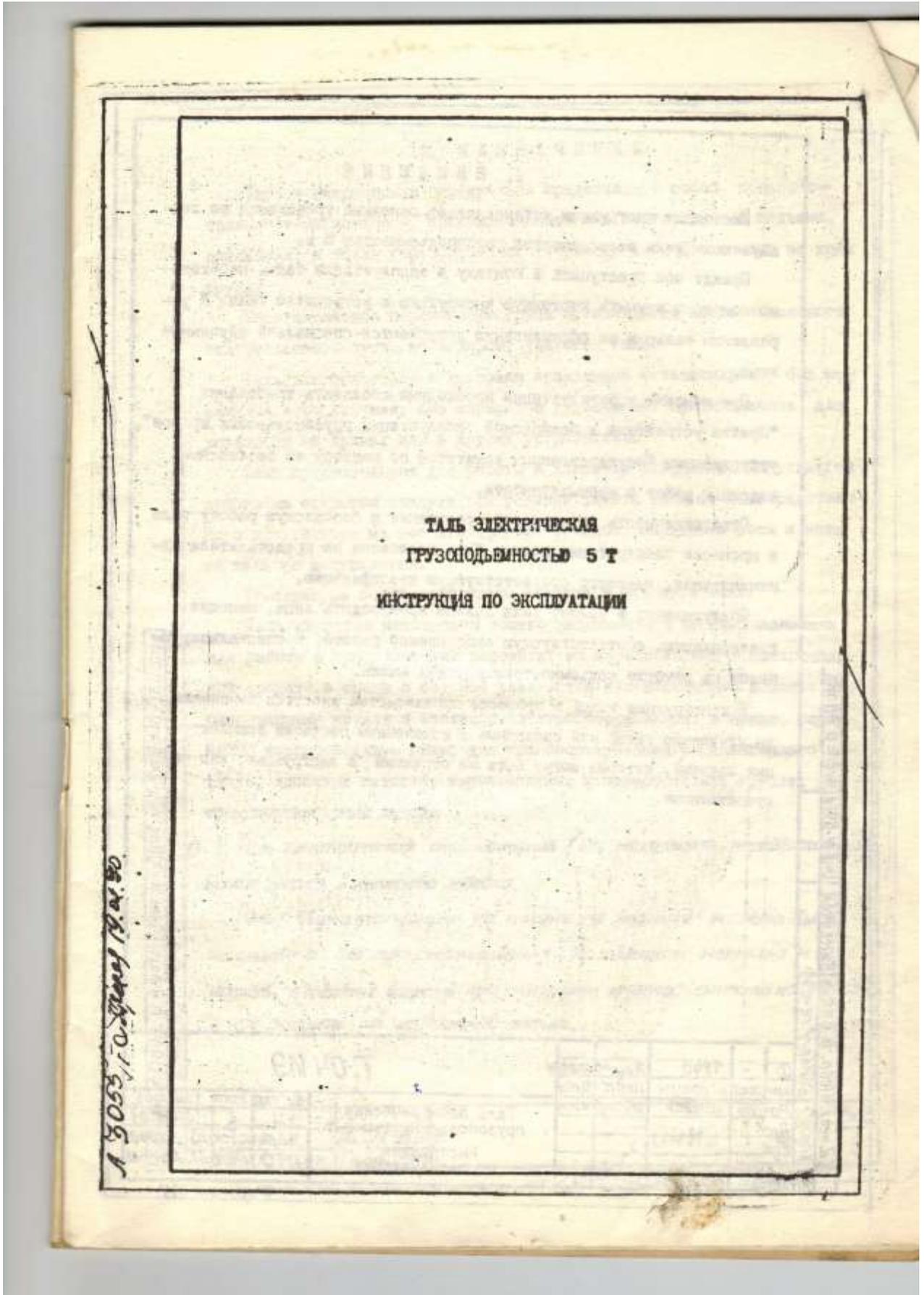


Приложение 1

Сведения о местонахождении краин

| Эксплуатационное предприятие или владельца краин | Местонахождение краин | Дата установки |
|---|---|---------------------|
| ООО "Синдиреш 2" | Бух. ООО "Синдиреш 2" Трассы № 24 П/п "Родина" З. В. Родина ул. 8.4 | 21. сентября 1994г. |

X
 0170
 0210
 03
 0470
 044
 070





ООО АУДИТ
ОЦЕНКА
ЦЕНТР

ОТЧЕТ № 058-н/19

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4.

КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ

Аналоги, используемые при расчете рыночной стоимости земельного участка

Объект-аналог №1

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_1254143572

Участок 2 га (промназначения) 25 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Сегодня в 11:12

8 911 139-77-78

Написать сообщение

Частное лицо
Частное лицо
На Авито с февраля 2018
Завершено 3 объявления

5 объявлений пользователя

№ 1254143572, 1640 (+33)

СИГНАЛИЗАЦИЯ
ДЛЯ КВАРТИРЫ

Площадь: 200 сот.; Расстояние до города: в черте города

Санкт-Петербург, территория Мурино

● Гражданский проспект 1.3 км

[Показать карту ▾](#)

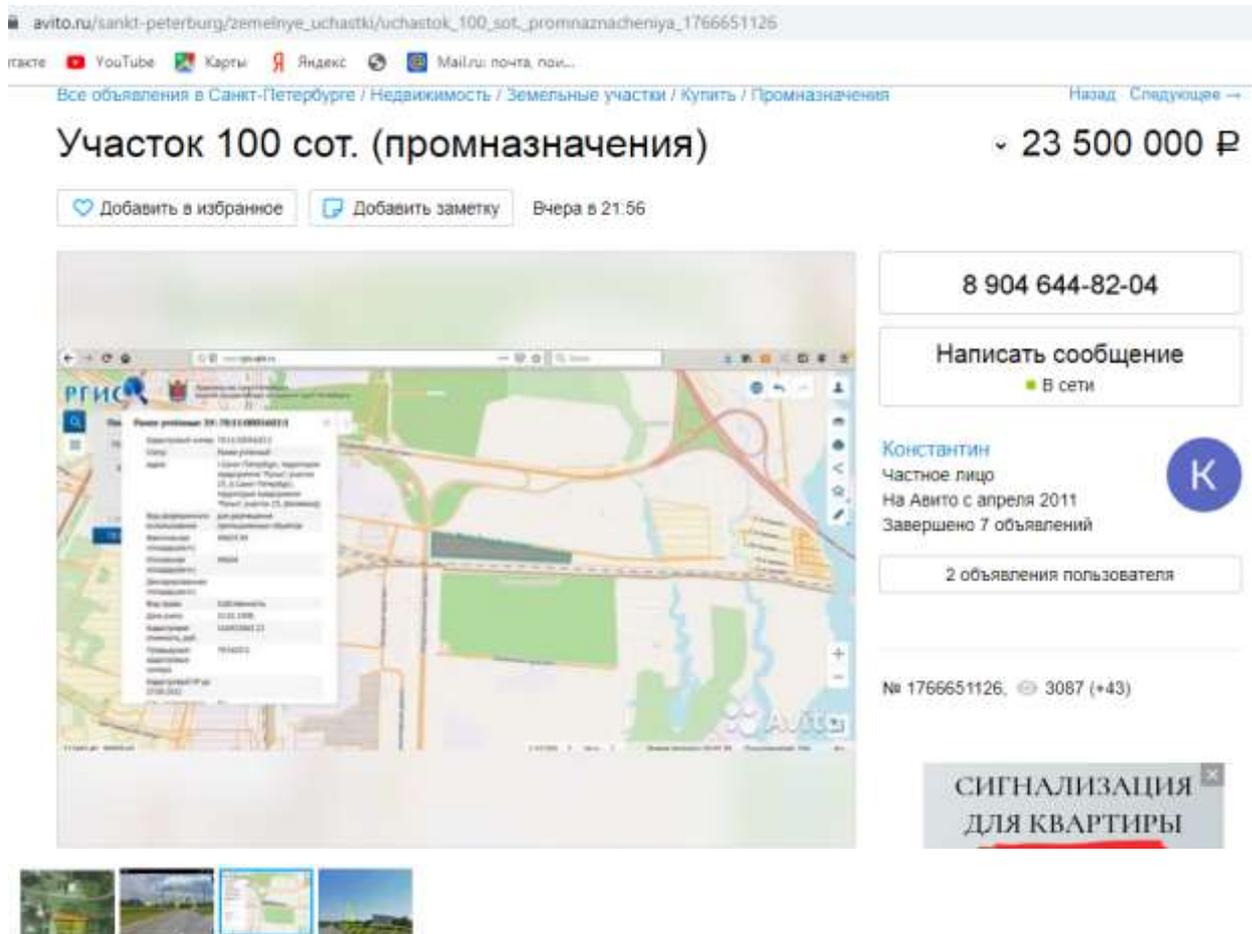
Продаем земельный участок 2Га,возможно деление 1Га за 25млн., расположен по адресу: ЛО, Всеволожский р-н, пос. Мурино, в пяти км от КАД, без строений.Функциональная зона П-зона объектов производственного назначения (3-5 класса вредности) транспортно-логистического, складского назначения, с инженерной инфраструктурой. Подъездные пути – асфальт.Расположен в двух км. от Токсовского шоссе.Территория вокруг участка застроена, рядом расположены крупные производственно-складские комплексы.

Участок прямоугольный 100м. х 200м.

2,5 млн за 1 га

Объект-аналог №2

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_1766651126



avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_1766651126

Все объявления в Санкт-Петербурге / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промышленные

Участок 100 сот. (промышленного назначения)

23 500 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | Вчера в 21:56

8 904 644-82-04

Написать сообщение
В сети

Константин
Частное лицо
На Авито с апреля 2011
Завершено 7 объявлений

2 объявления пользователя

№ 1766651126, 3087 (+43)

**СИГНАЛИЗАЦИЯ
ДЛЯ КВАРТИРЫ**

Площадь: 100 сот., Расстояние до города: в черте города

Санкт-Петербург, Красногвардейский район, муниципальный округ
Полюстрово

● Академическая 4,7 км

[Показать карту](#)

Земельный Участок ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

ПРОДАМ частями. Общая площадь: 5Га. Цена указана за 1Га. Категория ЗУ- для размещения промышленных объектов, кадастровый номер 78:11:0005602:1

Шафировский проспект. Отличное место с точки зрения логистики. В непосредственной близости от развязки КАД. Отличная транспортная доступность в любую точку города

Можно разместить: Склады, Базу-складской комплекс, АвтоСервис для Грузовых автомобилей и пр.

Уточненная площадь участка – 49 604 кв. м, общая стоимость 116 569 400 руб.

Объект-аналог №3

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_1528868663

Участок 3 га (промназначения)

100 000 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 2 сентября в 19:59

8 952 986-00-25

[Написать сообщение](#)

Лев
Частное лицо
На Avito с августа 2017
Завершено 2 объявления

№ 1528868663, 4302 (+4)

Реклама

Открой свой магазин!
Более 70 коммерческих помещений. Официальный сайт. Скидки от

Площадь: 300 сот.; Расстояние до города: в черте города

Санкт-Петербург, Зотовский проспект, 9

- Академическая 4.7 км
- Площадь Мужества 5.3 км
- Политехническая 5.6 км

[Показать карту](#)

Продажа участка для размещения производства 4-5 класс опасности, склада или автопредприятия. Все коммуникации, возможность оформления жд ветки. При нарезке стоимость за 1 га выше(35 мл).

Телефон выключен , пишите здесь - перезвоню, напишу.

Собственники.

Объекты-аналоги для расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Объект-аналог №1

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisno-skladskoy_kompleks_8192_m_arendoprigodnaya_1180945412

Офисно-Складской комплекс 8192 м²
арендопригодная

375 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 5 июня в 12:31

8 921 321-64-70

Написать сообщение

ХК Альянс-Инвест
Агентство
На Авито с октября 2018
Завершено 6 объявлений

16 объявлений пользователя

Контактное лицо
Евгений Андреевич

№ 1180945412, 1029 (+4)

Площадь: 8192 м²; Класс здания: b

Адрес: Санкт-Петербург, 1-й Верхний переулок, 10

Проспект Просвещения (2.8 км) Парнас (2.9 км)

[Посмотреть карту](#)

Вознаграждение агента обсуждается.

ОФИСНО-СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС (продает ВЛАДЕЛЕЦ). Арендопригодная площадь 8 192 кв.м, из которых 1 192 кв.м офисная часть, 7 000 кв.м складская. Используется как арендный бизнес с высокой доходностью. Все коммуникации. Своя газовая котельная 2 котла по 1,2 мвт.

ПОДРОБНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТАХ ХК "АЛЬЯНС-ИНВЕСТ" НА ОФИЦИАЛЬНОМ САЙТЕ. Направляйте предложения - мы непременно договоримся!

Объект-аналог №2

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_4051_m_1121963404

Площадь: 4051 м²

Адрес: ул Домостроительная

[↻ Парнас \(1.9 км\)](#) [↻ Проспект Просвещения \(2.6 км\)](#) [↻ Озерки \(4.1 км\)](#)

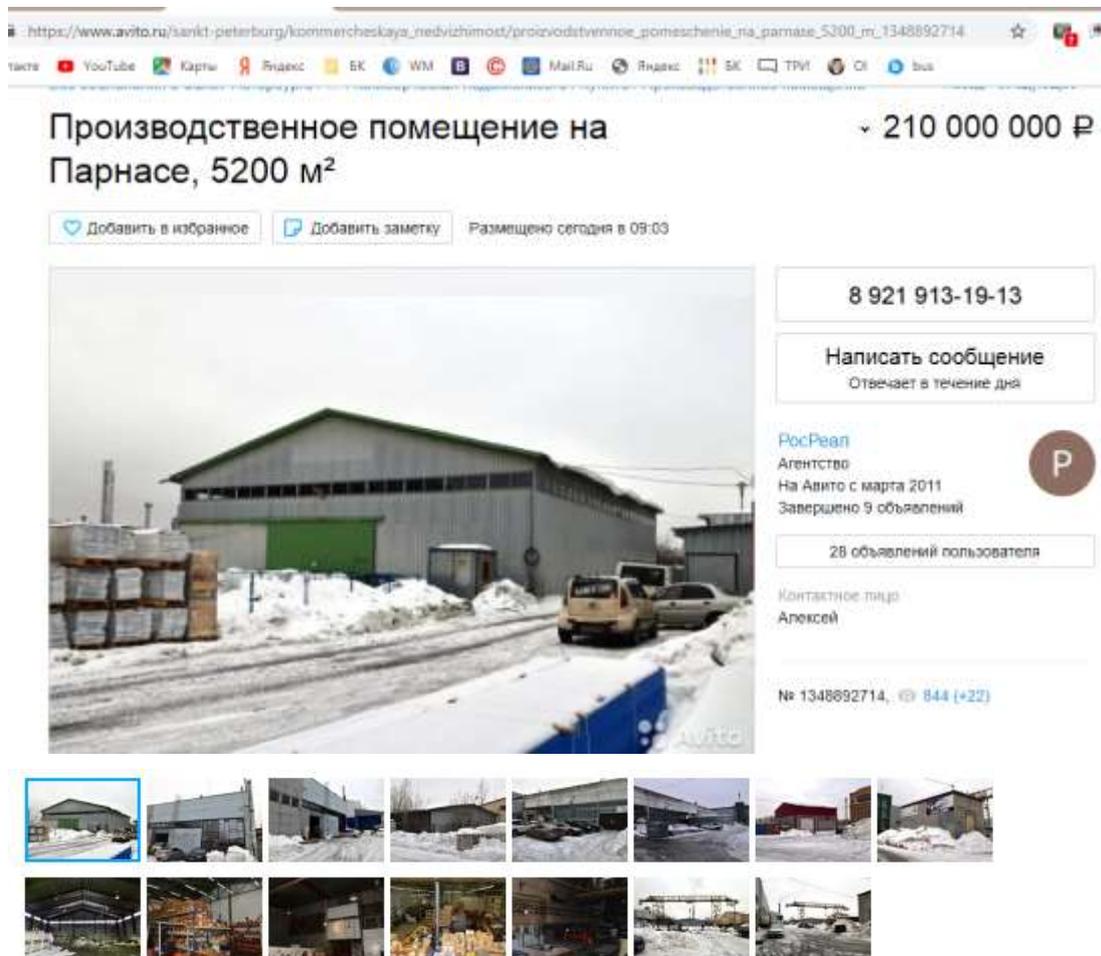
[Посмотреть карту](#)

Продается комплекс офисно-складских помещений на первой линии Домостроительной улицы в нежилом здании (этажность: 1, в т.ч. антресоль). Выход: на две стороны (улица, двор), наличие пандусов. Общая площадь комплекса 4051 кв. м, из них 7(семь)складских помещений - 3000 кв. м, офисных помещений - 500 кв.м. Высота потолка от 2.4 до 8.6 метров. Все помещения сданы в аренду. Помещение обеспечено всеми коммуникациями: водоснабжение.

водоотведение, канализация, отопление. Электроснабжение 70 кВт, возможно увеличение. Газ по границе участка. Помещения оборудованы системами пожарной сигнализации и вентиляции, возможность подключения системы кондиционирования. Наличие интернета и своей серверной. Возможность парковки у комплекса со стороны улицы Домостроительной. Удаленность от КАД (3 км - пр. Культуры, 4 км - пр. Энгельса). В собственности земля 0,58 га. Возможное использование: склад, производство, действующий арендный бизнес. Функциональная зона ТПД2_3 (многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры II и III класса опасности, а также объектов общественно-деловой застройки, расположенных в периферийных и пригородных районах СПб в зоне влияния основных магистралей движения грузового автомобильного транспорта.

Объект-аналог №3

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_na_parnase_5200_m_1348892714



Производственное помещение на Парнасе, 5200 м² 210 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено сегодня в 09:03

8 921 913-19-13

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

РосРеал
Агентство
На Avito с марта 2011
Завершено 9 объявлений

28 объявлений пользователя

Контактное лицо
Алексей

№ 1348892714, ☎ 844 (+22)

Площадь: 5200 м²

Адрес: Санкт-Петербург, Домостроительная улица, 4

📍 Парнас (1.8 км) 📍 Проспект Просвещения (1.9 км) 📍 Озерки (3.4 км)

[Посмотреть карту](#)

Предлагается к продаже имущественный комплекс по адресу Санкт-Петербург, Домостроительная, д. 4. Комплекс очень удачно расположен: менее 2 км от ст.м. «Парнас» и менее 300 метров от станции «Парнас», что расширяет возможности использования и повышает привлекательность для потенциальных арендаторов и клиентов. Здания комплекса сданы в аренду. Суммарный арендный поток превышает 1.5 млн.р. в месяц и может быть увеличен. Имущественный комплекс расположен на трех соседних земельных участках.



Разрешенное использование земельных участков: для размещения промышленных объектов.

Земельный участок S=10486 кв.м., кадастровый номер 78:36:5574:30, находится в аренде. На нем расположены здания и помещения общей площадью 3090 кв.м., которые находятся в собственности.

Земельный участок S=6294 кв.м., кадастровый номер 78:36:5574:14 в собственности.

Земельный участок S=1188 кв.м., кадастровый номер 78:36:0005574:1183, находится в аренде на 49 лет.

Разрешенное использование земельных участков: для размещения промышленных объектов.

Здание площадью 185 кв.м. на участке 78:36:0005574:1183 в собственности.

Здание трансформаторной подстанции в собственности.

Заключен абонентский договор с «ПСК» на 400 кВт и акт о «технологическом присоединении» с ОАО «Ленэнерго» на 800 кВт.

Заключен абонентский договор с «Водоканалом».

На земельном участке также расположены объекты не подлежащие государственной регистрации: два ангара общей площадью 1050 кв. м и подкрановые пути.

Уточненная общая площадь задний – 5375 кв. м.

Объект-аналог №4

<https://www.beboss.ru/kn/spb/1101295>

LLC Strategiya Rosta [RU] | <https://www.beboss.ru/kn/spb/1101295>

акте YouTube Карты Яндекс БК WM В © Mail.Ru Яндекс БК ТРИ

2-ой Верхний пер., 4, Санкт-Петербург, Россия
 м. Парнас (5 мин.), м. Проспект Просвещения (5 мин.)



Продажа

Осуществляется предпродажная подготовка документов

Порядок оплаты

Возможна рассрочка

В цену продажи входит

Земля, строения, оборудование.

Об объекте

| | |
|---------------------------------------|---|
| Высота потолков, м | 3 – 10 |
| Район | Выборгский |
| Этажность объекта | 1 – 3 |
| Телекоммуникации | wi-fi, интернет, мини-АТС, телефонная линия |
| Система отопления | местная |
| Выделенная энергетическая мощность | 1028 кВт |
| Имеется парковка | открытая охраняемая на 200 машиномест бесплатная |
| Безопасность | видеонаблюдение, круглосуточный пункт охраны, охранная сигнализация, система контроля доступа |
| Вентиляция и кондиционирование | приточно-вытяжная вентиляция |
| Система пожаротушения | пожарная сигнализация |
| Подведено водоснабжение и канализация | |

Производственные/складские помещения

| | |
|----------------------------|--------------------------------|
| Парковка для грузовых авто | открытая охраняемая |
| Подъездные пути | автотранспорт, железная дорога |

Погрузо-разгрузочные возможности кран-балка

Имеются окна или витражи в складских/
производственных помещениях

Полы бетонные

Описание объекта

Срочная продажа производственно-складского имущественного комплекса в нежилой промышленной зоне "Парнас". Действующий арендный бизнес. Отличное расположение - непосредственная близость от двух независимых заездов на КАД, Западного Скоростного Диаметра, 800 м от ж/д станции «Парнас», 10 мин на автобусе от станций метро «Проспект Просвещения» и «Парнас». Общая площадь земельного участка 31129 кв. м. Разрешенное использование – для производственных целей. Территория ровная, огорожена, 2 КПП, видеонаблюдение. Общая площадь строений 7459 кв. м., состояние хорошее. Выделенная электрическая мощность - 1028 КВт, возможно увеличение до 3 МВт. Возможно деление участка на три независимых лота и продажа частями. Первый лот: земельный участок общей площадью 16290 кв. м., площадь строений 1759 кв. м. (2 теплых авторемонтных цеха с кран-балками 765 кв. м. и 362 кв. м., офисно-бытовое здание 472 кв. м., КПП 36 кв. м., теплоцентр 52 кв. м., склады и цеха 72 кв. м.). 2 ж/д тупика на 4 и 8 вагонов. Цена лота 120 млн. руб. Второй лот: земельный участок площадью 6692 кв. м., площадь строений 3195 кв. м. (теплый цех с кран-балками 2402 кв. м., теплый склад 553 кв.м., офисно-бытовое здание 165 кв. м., КПП 75 кв. м.) Козловой кран на 12,5 т с площадкой 40 м на 40 м. Цена лота 130 млн. руб. Третий лот: земельный участок площадью 6236 кв. м., площадь строений 2505 кв. м. (2 теплых цеха с кран-балками 1990 кв. м. и 515 кв. м.). Козловой кран на 10 т с площадкой 30 м на 80 м. Ж/д тупик на 4 вагона. Цена лота 130 млн. руб. Земельный участок и строения

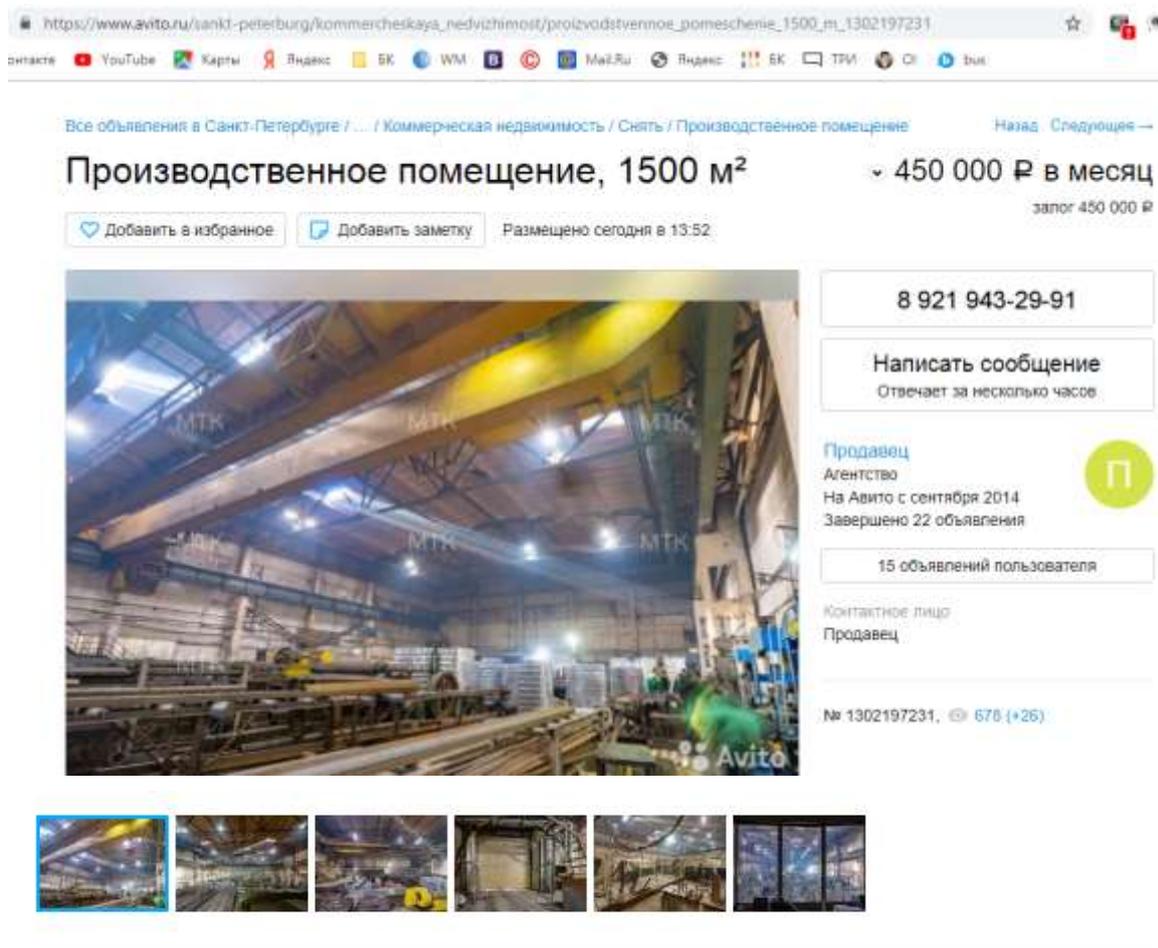
находятся в собственности юридического лица. Документы и подробная информация по запросу. Условия продажи обсуждаются. Торг возможен.

В качестве аналога использован второй лот.

Объекты-аналоги для расчета рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Объект-аналог №1

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1500_m_1302197231



Все объявления в Санкт-Петербурге / ... / Коммерческая недвижимость / Снять / Производственное помещение

Производственное помещение, 1500 м² 450 000 Р в месяц
залог 450 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено сегодня в 13:52

8 921 943-29-91

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Продавец
Агентство
На Авито с сентября 2014
Завершено 22 объявления

15 объявлений пользователя

Контактное лицо
Продавец

№ 1302197231, ☎ 676 (+76)

Площадь: 1500 м²

Адрес: Санкт-Петербург, 3-й Верхний переулок, 9к1

📍 Парнас (900 м) 📍 Проспект Просвещения (1.9 км) 📍 Озерки (3.5 км)

[Посмотреть карту](#)

Электрическая мощность 150квт. Производственное помещение 50м x 30м, высота потолков до крана 9 метров, до кровли 15 метров, мостовые краны гп 15т. 10 минут пешком от метро Парнас. Возможно увеличение площадей, так же есть помещения другого плана и офисные помещения. Организация на усн, комплатежи и парковка оплачиваются отдельно.

Объект-аналог №2

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2160_m_1278084806

Производственное помещение, 2160 м² 300 Р в месяц за м²
залог 300 Р

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 1 июля в 10:26

8 921 904-32-77

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

SPB4RENT - все склады без комиссии
Агентство

Контактное лицо:
Кирилл

№ 1278084806, 1649 (+5)

SPB4RENT - все склады без комиссии

Площадь: 2160 м²

Адрес: Санкт-Петербург, 3-й Верхний переулок, 1к1

📍 Парнас (1.7 км) 📍 Проспект Просвещения (2.1 км) 📍 Озерки (3.7 км)

[Посмотреть карту](#)

Предлагаем в аренду производственно-складские помещения без отопления на пром.зоне Парнас

Помещения в аренду от 2 160 кв.м

Двое ворот на каждые 2 000 кв.м.

Рабочая высота помещений от 10,5 м., высота до крюка кран-балки 7,5 м., до самого крана 8 м.

Эл. мощность до 1000 кВт.

Грузоподъемность кран-балок 20 т.

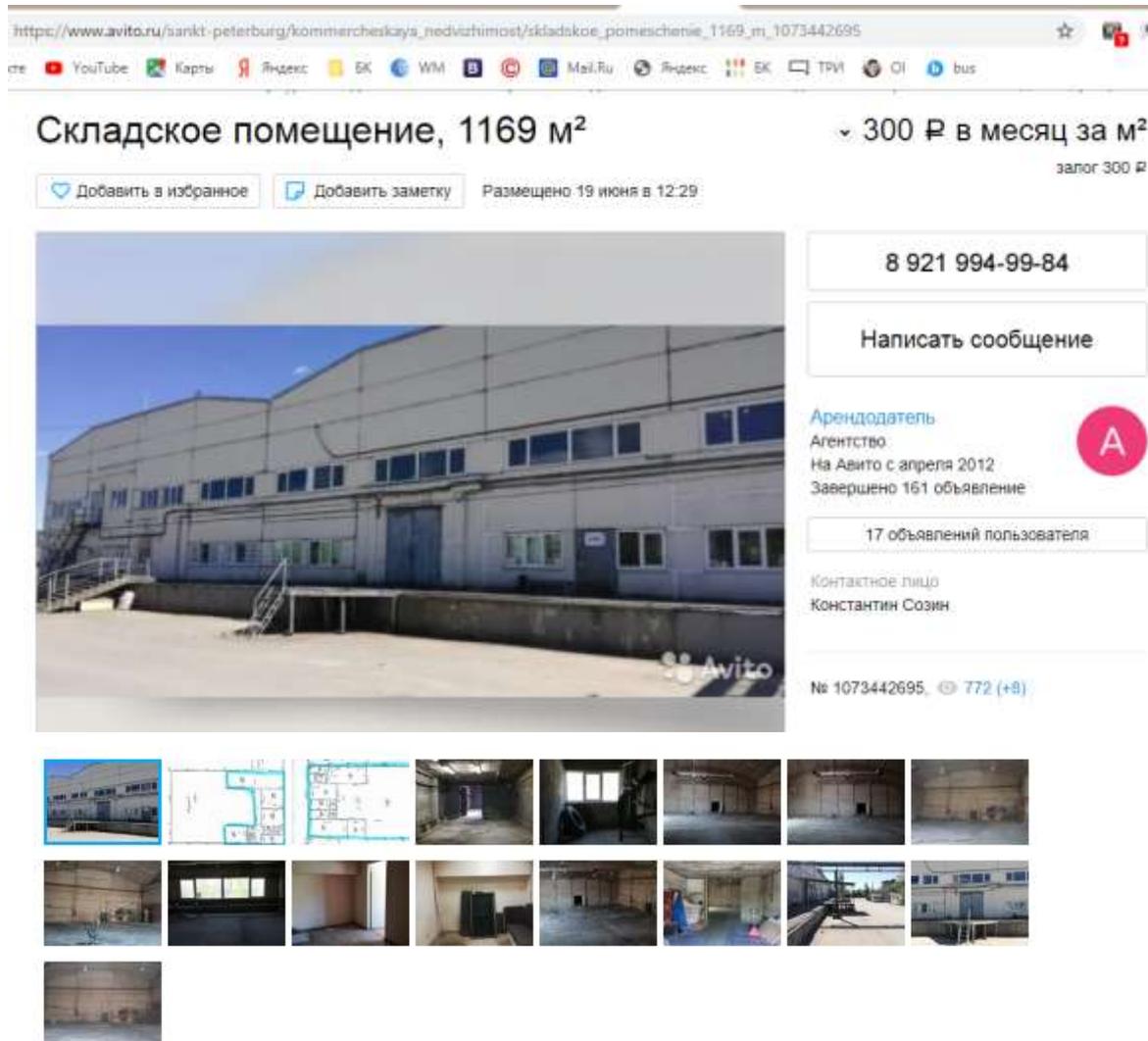
В каждом помещении 2 кран-балки.

Ставка аренды 300 руб/кв.м с НДС.

Отдельно оплачиваются КУ, эксплуатация кран-балок.

Объект-аналог №3

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1169_m_1073442695



Складское помещение, 1169 м² 300 Р в месяц за м²
залог 300 Р

Добавить в избранное | Добавить заметку | Размещено 19 июня в 12:29

8 921 994-99-84

Написать сообщение

Арендодатель
Агентство
На Авито с апреля 2012
Завершено 161 объявление

17 объявлений пользователя

Контактное лицо
Константин Созин

№ 1073442695, 772 (+8)

Площадь: 1169 м²; Класс здания: b

Адрес: Санкт-Петербург, 1-й Верхний переулок

[↻ Проспект Просвещения \(2.9 км\)](#) [↻ Парнас \(2.9 км\)](#)

[↻ Гражданский проспект \(3.1 км\)](#) [Посмотреть карту](#)

Предлагаю в аренду отапливаемый склад с пандусом общей площадью 1169 м² в промзоне Парнас. Помещение склада с высотой 6 м имеет площадь 516 м², остальные помещения с высотой потолка 3.7-4 м. На складе бетонный пол, высота до ферм 6 м, 1 ворота. В основную площадь также входит офисно-бытовые помещения на 2 этаже общей площадью около 260 м² (Требуется косметический



ОТЧЕТ № 058-н/19

ремонт). Территория перед складом асфальтирована, есть столовая для работников, Телефония , интернет.

Ставка аренды 300 руб./м2 в мес. Все включено. Предоставляются арендные каникулы на период ремонта!

Аналоги для оценки движимого имущества

https://www.avito.ru/pechora/oborudovanie_dlya_biznesa/kozlovoy_kran_1801359619

avito.ru/pechora/oborudovanie_dlya_biznesa/kozlovoy_kran_1801359619

назад Следующее

Козловый кран

500 000 ₹

Добавить в избранное Добавить заметку 1 сентября в 10:47

Кредит наличными под залог



8 912 114-46-66

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Активный сезон
Компания
На Авито с сентября 2018
Завершено 34 объявления

6 объявлений пользователя

Контактное лицо
юрий

№ 1801359619, 119 (+2)

Республика Коми, Печора, улица Гагарина, 47А

[Показать карту](#)

Вес рабочий максимальный 10 т (вместе с подвесной тележкой) Длина одного пролета крана 12 м (32 м) – в зависимости от назначения

Высота подъема груза 10 м

Длина вылета консоли правой – 7,5 м,
левой – 8,5 м

Скорость подъема максимального груза 15 м/мин

Скорость передвижения тележки по рельсам 26 м/мин

Скорость движения крана по рельсам 40 м/мин

Суммарная масса крана 42 т

Кран с подкрановым путем

https://www.avito.ru/rostov-na-donu/oborudovanie_dlya_biznesa/kozlovoy_kran_1773861103

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito advertisement. The browser's address bar shows the URL: [avito.ru/rostov-na-donu/oborudovanie_dlya_biznesa/kozlovoy_kran_1773861103](https://www.avito.ru/rostov-na-donu/oborudovanie_dlya_biznesa/kozlovoy_kran_1773861103). The browser's toolbar includes icons for Google, YouTube, Maps, Yandex, and Mail.ru. The advertisement header shows the item name "Козловой кран" with a price of "580 000 Р", the seller's name "Аркадий", and a phone number "8 988 555-06-55". A "Написать сообщение" button is also present. The main image shows a large yellow overhead crane in an industrial setting. To the right of the image, there is a contact information box with the phone number "8 988 555-06-55", a "Написать сообщение" button, and a profile section for "Аркадий" (Company), stating "На Авито с апреля 2015" and "Завершено 31 объявление". Below this, it says "10 объявлений пользователя". The contact name "Аркадий" is repeated. At the bottom right, there is a small advertisement for "Ручные козловые краны г/п 0,5т - 2,0т".

Ростов-на-Дону, Инженерная улица, 1
р-н Октябрьский

[Показать карту](#) ▾

Козловой кран , тельфер 5 тонн, межрейсовое расстояние 12м. Плюс два вылета по 6м. Подкрановые пути 30м ++. В рабочем состоянии очень мало пользуемся. Можем поменять на бетонные изделия плиты перекрытия и фундаментные блоки.

https://www.avito.ru/penza/oborudovanie_dlya_biznesa/kran-balka_podvesnaya_gp_5t_prolet_15m_1762920636

avito.ru/penza/oborudovanie_dlya_biznesa/kran-balka_podvesnaya_gp_5t_prolet_15m_1762920636

акте YouTube Карты Яндекс Мейл: почта, пок...

Кран-балка подвесная г/п 5т пролет 15м

250 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 6 сентября в 11:40

Взять кредит в Тинькофф



8 927 277-10-70

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

СарКран
Компания
На Авито с сентября 2013

Контактное лицо
Владимир

№ 1762920636, 166 (+3)

СарКран
Кран-балки в наличие и под заказ
(опорные и подвесные)

Пенза, городской округ Пенза
р-н Ленинский [Показать карту](#)

Кран-балка подвесная г/п 5т, пролет 15м - это грузоподъемный механизм, который необходим для перемещения различных грузов, для выполнения производственных задач. СарКран производит надежное грузоподъемное оборудование в кратчайшие сроки, а так же выполняет все монтажные и пусконаладочные работы.



ООО АУДИТ
ОЦЕНКА
ЦЕНТР

ОТЧЕТ № 058-Н/19

