



# Международный центр оценки и консалтинга

International centre of valuation and consulting

## **ОТЧЕТ № 09/77-04-2018**

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО  
ЗДАНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 11 598,2 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО  
ПО АДРЕСУ: ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ТОСНЕНСКИЙ РАЙОН,  
Г. ТОСНО, МОСКОВСКОЕ Ш., Д. 15, С УЧЕТОСТОИМОСТИ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 33 532 КВ. М

ЗАКАЗЧИК: ООО «ЗАВОД СТРОЙДЕТАЛЬ»

ДАТА ОЦЕНКИ: 24 АПРЕЛЯ 2018 Г.

Москва 2018г.



**СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ОТЧЕТУ № 09/77-04-2018**

Конкурсному управляющему  
ОАО «Завод Стройдеталь»  
Логинову О. А.

Уважаемый Олег Анатольевич!

В соответствии с Договором №09/77-04-2018 от 24 апреля 2018г., оценщик ООО «Международный центр оценки и консалтинга» произвел оценку рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего ОАО «Завод стройдеталь».

Оценка произведена на основании анализа предоставленной документации, интервью с представителем заказчика, а также анализа рыночных данных и обобщения результатов, установленных в процессе оценки.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации в рамках процедуры банкротства.

Дата, по состоянию на которую определена рыночная стоимость (дата оценки) – 24 апреля 2018 года. Дата составления отчета – 25 июня 2018 года.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Проверка правового положения объекта, а также аудиторская проверка финансовых и иных данных, предоставленных Заказчиком, не проводилась. Указанная информация принята нами как достоверная.

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки ФСО №1, №2, №3 (утверждены Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г. №297, №298, №299 и 467 от 10.07.2015 г., Федеральным стандартом оценки ФСО №7 (утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014) и Федеральным стандартом оценки ФСО №10 (утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ 01.06.2015 г. №328).

В результате проведенных исследований и расчетов, основанных на информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже Отчете об оценке, подготовленном и подписанным профессиональными оценщиками, мы пришли к следующему заключению об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки:

**Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ОАО «Завод стройдеталь», расположенного по адресу: Ленинградская область, г.Тосно, Московское шоссе д. 15 и обремененного залогом в пользу ООО «СТ-СТРОЙ», по состоянию на 24 апреля 2018 г., округленно составляет<sup>1</sup>:**

**90 630 000 (Девяносто миллионов шестьсот тридцать тысяч) рублей 00 копеек РФ, в том числе:**

<sup>1</sup> НДС не облагается согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 г. N 366-ФЗ.

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ОАО «Завод стройдеталь»

№№	Наименование	Площадь, кв.м.	Адрес	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	Нежилое здание	11 683,2	Ленинградская область, г. Тосно, Московское шоссе д. 15	68 858 000
2	Право собственности земельного участка к/н 47:26:0601008:1286	33 532,0	Ленинградская область, г. Тосно	21 772 000
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, руб.</b>				<b>90 630 000</b>

Выводы, содержащиеся в нашем Отчете базируются на расчетах, заключениях и информации, основанной на опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчетов и заключений отражены в соответствующих разделах данного Отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь к руководству нашей компании. Благодарим Вас, за возможность оказать Вам услугу!

Генеральный директор ООО «МЦОИК»  
25 июня 2018 г.



О.В. Перепечко

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>5</b>
<b>2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ЗАКАЗЧИКЕ</b> .....	<b>7</b>
<b>3. Основные факты и выводы</b> .....	<b>8</b>
<b>4. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ</b> .....	<b>9</b>
<b>5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>11</b>
<b>6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>13</b>
<b>7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>13</b>
<b>8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>14</b>
<b>8.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>14</b>
<b>8.2 АНАЛИЗ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ, ТЕХНИКО-ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ, КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>14</b>
<b>9. АНАЛИЗ РЫНКА</b> .....	<b>18</b>
<b>9.1 ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА АПРЕЛЬ 2018 Г.</b> .....	<b>18</b>
<b>9.2 ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ НА 2018 ГОД И НА ПЛАНОВЫЙ ПЕРИОД 2019 И 2020 ГОДОВ (ДЕКАБРЬ 2017 Г.)</b> .....	<b>27</b>
<b>9.3 АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ</b> .....	<b>28</b>
<b>9.4 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ</b> .....	<b>38</b>
<b>9.5 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ</b> .....	<b>44</b>
<b>10. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	<b>46</b>
<b>11. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ</b> .....	<b>48</b>
<b>11.1 ПОДХОДЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>48</b>
<b>11.2 ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>48</b>
<b>11.3 ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>48</b>
<b>11.4 ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНИМОСТИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>49</b>
<b>12. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА</b> .....	<b>50</b>
<b>12.1 ВЫБОР МЕТОДА ОЦЕНКИ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ</b> .....	<b>50</b>
<b>12.2 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ</b> .....	<b>50</b>
<b>13. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА</b> .....	<b>64</b>
<b>13.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА</b> .....	<b>64</b>
<b>13.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА</b> .....	<b>69</b>
<b>13.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА</b> .....	<b>69</b>
<b>13.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ</b> .....	<b>70</b>
<b>13 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ</b> .....	<b>72</b>
<b>15 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ</b> .....	<b>74</b>
<b>П Р И Л О Ж Е Н И Я</b> .....	<b>75</b>

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1-1 Постановка задания на оценку

	№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Адрес
<b>Объект оценки, состав объекта оценки, характеристики</b>	1	Здание производственного корпуса №2 КПД серии 111-108К, к/н 47:26:0601008:277	11 683,2	Ленинградская область, г.Тосно, Московское шоссе д. 15
	2	Земельный участок к/н 47:26:0601008:1286	33 532,0	Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение, г.Тосно,
<b>Права на объект оценки, учитываемые при оценке</b>	Право собственности: ОАО «Завод стройдеталь»			
<b>Ограничения права</b>	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение регистрационных действий, ипотека			
<b>Иная расчетная величина, используемая при проведении оценки</b>	Не определялась			
<b>Вид определяемой стоимости</b>	<p>Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой 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"> <li>-одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>-стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>-объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>-цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>-платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul>			
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки			
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Для целей реализации в рамках процедуры банкротства			
<b>Дата оценки</b>	24 апреля 2018г			
<b>Дата осмотра объекта оценки</b>	26 апреля 2018г			
<b>Период проведения оценки</b>	с 24 апреля 2018 г по 25 июня 2018г.			
<b>Статус настоящего документа</b>	Полный отчет об оценке в повествовательной форме			
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Исполнителя и Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Исполнителя или Оценщика в процессе выполнения работ по проведению оценки и/или подготовке отчета.</li> <li>• В силу вероятности природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина стоимости представляет собой оценку, т.е. приближенное значение величины стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину.</li> </ul>			

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Исполнитель и Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации</li> <li>• Исполнитель и Оценщики не проводят правовой экспертизы правоустанавливающих документов на объект аренды. Если Оценщиком и Исполнителем не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права / требования третьих лиц на объект аренды, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально.</li> <li>• Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщиков и Исполнителя в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки, визуального осмотра объекта аренды и его окружения. Исполнитель и Оценщики не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии</li> <li>• Копии представленных документов соответствуют оригиналам</li> <li>• Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик</li> <li>• От Исполнителя и Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда</li> <li>• Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно</li> <li>• Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в отчете об оценке выводов</li> <li>• Ни Заказчика, ни Оценщики не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку</li> <li>• Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки</li> <li>• Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (часть вторая введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 225-ФЗ)</li> </ul>
<p><b>Нормативные акты и стандарты, используемые при составлении Отчета</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный Закон от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 298;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 299;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611;</li> <li>• Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой являются Оценщики</li> </ul>
--	---

## 2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 2-1 Сведения о Заказчике

Заказчик	Открытое акционерное общество «Завод Стройдеталь»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	10247001893831 от 06.09.2002 г.
Юридический адрес	187000, Ленинградская область, г.Тосно, Московское шоссе д. 15
Реквизиты	ИНН 4716001877

Таблица 2-2 Сведения об Оценщике

Информация о специалисте оценщике	<p>Специалист Оценщик, проводивший оценку – Шиганов Владислав Анатольевич                  Диплом о профессиональной переподготовке регистрационный номер №846, выдан 19.12.2003г. Международной академией оценки и консалтинга (МАОК)                  Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №010079-1 от 12 апреля 2018 г.                  Стаж работы в оценочной деятельности с 2009г.                  Трудовой договор №б/н от 01.03.2018г.                  Шиганов Владислав Анатольевич – член общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр оценщиков за регистрационным №005360 от 02.02.2009г.                  Номер контактного телефона: 89169177877                  Почтовый адрес оценщика: совпадает с фактическим адресом юридического лица (Исполнителя), с которым оценщик заключил трудовой договор.                  Адрес электронной почты: e-g-s@yandex.ru</p>
Местоположение саморегулируемой организации оценщиков	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 107078, 1-ый Басманный пер., д. 2А, офис 5. тел. (495) 657-96-37, Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков, рег. №0003, 09.07.2007 г.
Страхование ответственности:	<p>Страхователь – Шиганов Владислав Анатольевич.                  Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах», ОАО «Альфа Страхование»:                  Договор №433-121121/17/0321R/776/00001/7-005360 от 07.04.2017 г.                  Срок действия договора с 01 июля 2017 г. по 31 декабря 2018 г.</p>

Таблица 2-3 Сведения об Исполнителе, с которым оценщик заключил трудовой договор

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Международный центр оценки и консалтинга»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения	ОГРН 1067761567026, дата присвоения 23.12.2006г.
Юридический адрес (местонахождение)	127422 г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 23
Телефон	8 916-917 7877, 8 910-333-52-52
Реквизиты	ИНН 7717577450 КПП 771301001

	р/с 40702810300470000074 в ОАО "ОТП Банк" БИК 044525311
<b>Страхование гражданской ответственности исполнителя</b>	Гражданская (профессиональная) ответственность оценщика (ООО «Международный центр оценки и консалтинга») застрахована ООО «Абсолют Страхование»: Страховой полис № 022-073-000423/16, страховая сумма 20 000 000 руб. Срок действия договора страхования: с 01 ноября 2016г. по 31 октября 2017 г. Страховой полис № 022-073-001284/17, страховая сумма 20 000 000 руб. Срок действия договора страхования: с 01 ноября 2017г. по 31 октября 2018 г.
<b>Местоположение саморегулируемой организации оценщиков</b>	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 107078 Москва, 1-ый Басманный переулок, д.420А, офис 5 Телефон: (495) 657-9637 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007г.
<b>Сведения о независимости специалиста оценщика и Исполнителя</b>	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве, не является участником или кредитором юридического лица – заказчика. Оценщик в отношении объекта оценки не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.

**Таблица 2-4 Иные специалисты, привлеченные к проведению оценки**

<b>Иные специалисты, привлеченные к проведению оценки</b>	Не привлекались
---	-----------------

### 3. Основные факты и выводы

**Таблица 3-1 Основные факты и выводы**

<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор №09/77-04-2018 от 24 апреля 2018г.			
<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>	<b>№ п/п</b>	<b>Объект</b>	<b>Площадь, кв.м.</b>	<b>Адрес</b>
	1	Нежилое здание, к/н 47:26:0601008:277	11 683,2	Ленинградская область, г.Тосно, Московское шоссе д. 15
	2	Земельный участок к/н 47:26:0601008:1286	33 532,0	Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение, г.Тосно,
<b>Дата определения стоимости Объекта оценки (дата оценки)</b>	24 апреля 2018г			
<b>Дата осмотра Объекта оценки</b>	26 апреля 2018г			
<b>Период проведения оценки</b>	с 24 апреля 2018 г по 25 июня 2018г.			
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Результаты оценки будут использованы для целей реализации в рамках процедуры банкротства			
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	-предполагаемое использование результатов оценки обуславливает необходимость определения рыночной стоимости; -результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования.			

#### **Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:**

В процессе проведения оценочных работ оценщики получили следующие результаты рыночной стоимости объекта оценки в рамках принятых в настоящем Отчете подходов:



Таблица 3-2 Согласование результатов оценки

№ №	Наименование	Площадь, кв.м.	Подходы						Рыночная стоимость без НДС, руб.
			затратный	вес	сравнительный	вес	доходный	вес	
1	Нежилое здание	11 683,2	Обоснован но не использова лся	0,0	93 960 492	0,5	87 299 771	0,5	90 630 132
	<i>В том числе:</i>								
2	Стоимость земельного участка к/н 47:26:0601008:1286	33 532,0	Обоснован но не использова лся	0,0	21 771 683	1,0	Обоснованн о не использовал ся	0,0	21 771 683
	<b>Итоговая рыночная стоимость нежилого здания без учета стоимости земельного участка</b>								<b>68 858 449</b>
	<b>Итоговая рыночная стоимость собственности земельного участка</b>								<b>21 771 683</b>

#### 4. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В целях настоящего Отчета Оценщиками ООО «Международный центр оценки и консалтинга» вводятся следующие термины и определения основных понятий, используемых при проведении Оценки:

В целях настоящего Отчета Оценщиком вводятся следующие термины и определения основных понятий, используемых при проведении Оценки:

*Объект оценки* – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

*Объект-аналог* – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

*Цена* - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

*Стоимость объекта оценки* - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

*Рыночная стоимость* - наиболее вероятная цена, по которой 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.

*Итоговая величина стоимости* - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

*Подход к оценке* - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

*Метод оценки* – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

*Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)* - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

*Допущение* - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

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

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

*Арендная плата* – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

*Арендный платеж* – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

*Платежный период* – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

*Арендная ставка* (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

*Срок аренды* – период времени, на который заключается договор аренды.

*Срок действия арендной ставки* – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная плата (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены 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), признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

*Единицы сравнения* – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

*Элементами сравнения* (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

*Корректировка* представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

*Ставка дисконтирования* – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

*Ставка (коэффициент) капитализации* – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

*Безрисковая ставка* – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

*Ограничения (обременения)* - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

*Право собственности* - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;

- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;

- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

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

*Стоимость остаточная* - стоимость, определенная на основе нормативных документов, относящихся к налогообложению недвижимости.

## **5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

**Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:**

При расчетах, формировании заключения и выводов оценщиком использовалась информация из источников открытого доступа (сети интернет, печатных изданий и т.д.). Достоверность и достаточность данной информация была проверена при помощи средств и методов, которые были доступны в процессе проведения оценочных работ. Тем не менее, применение доступных оценщику средств и методов не может гарантировать абсолютную достоверность этой информации, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.

Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.

Все расчеты, заключения и выводы сделаны на основании ксерокопий официальных документов Заказчика, на бумажном носителе, заверенных надлежащим образом. У оценщика нет причин сомневаться в достоверности предоставленных Заказчиком документов.

Оценщик не занимался измерениями физических параметров объекта (ов) оценки (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета, любая его трансформация, в том числе перевод Отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются.

Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной стоимости Объекта оценки на дату определения стоимости и не является гарантией того, что Объект оценки будет отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции именно по этой цене.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать настоящий отчет иначе, чем это предусмотрено Договором между ними. Оценщик обязуется сохранить конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами.

Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта, если таковые не могли быть им предвидены в процессе выполнения работ.

Специальные исследования экологической ситуации договором на оценку не предусмотрены и не проводились.

Оценщик рассматривает объект недвижимости исключительно для определения рыночной стоимости, указанной в Задании на оценку.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены 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), признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (часть вторая введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 225-ФЗ).

В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик руководствуется действующим законодательством в области оценочной деятельности.

В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления.

В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц - нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, обратная сторона листа нумерации не подлежит.

В приложении к отчету об оценке содержатся заверенные копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки.

Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

## **6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к Отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО N 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611.
- Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков» с изменениями и дополнениями на дату оценки.
- Приведенный перечень использованных при проведении оценки документов не содержит сведений о методической литературе. Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

## **7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ**

Процесс проведения оценки включает следующие этапы:

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

## 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание основных характеристик оцениваемых объектов недвижимости составлено на основании обобщения данных визуального осмотра (фотографии объекта приведены в Приложении) и анализа документов, предоставленных Заказчиком (приведены в Приложении).

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

В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены заверенные копии документов и информация, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

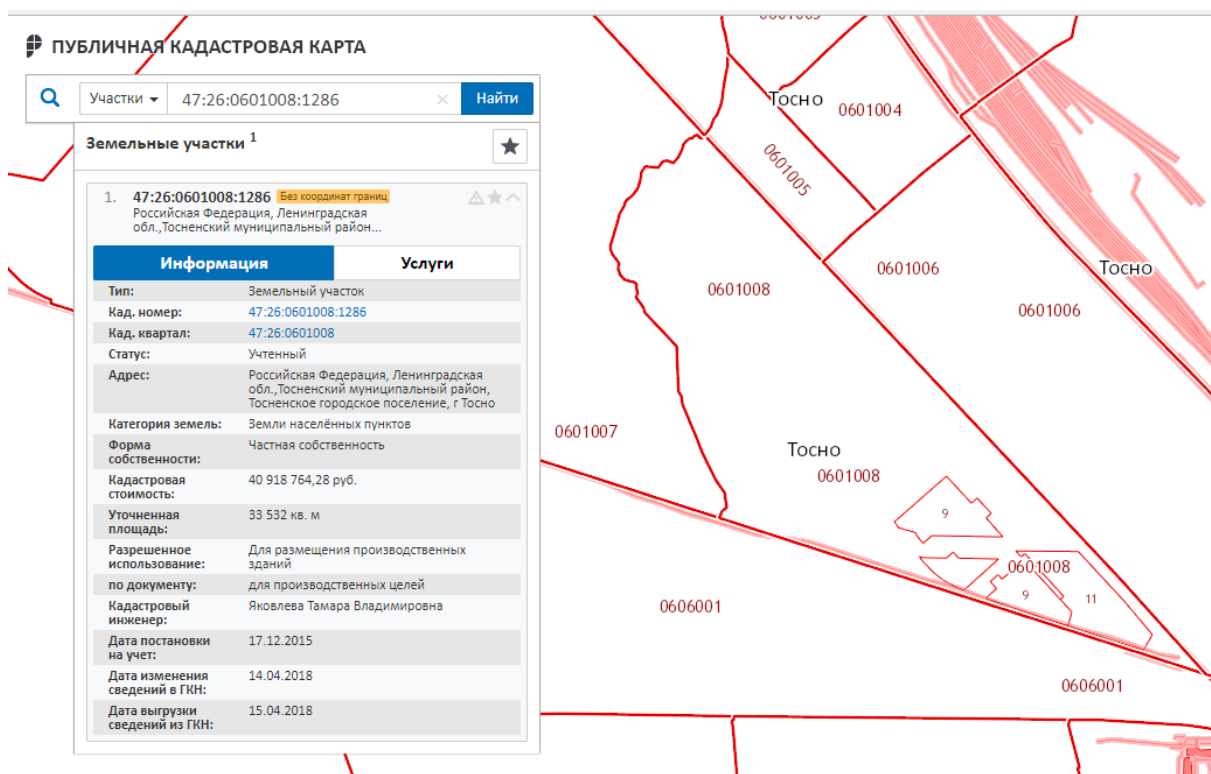
Ниже представлен перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных.

1. Свидетельство о государственной регистрации права № 78-АД 591439 от 28.12.2009 г.
2. Свидетельство о государственной регистрации права № 47-47/029-47/029/003/2016-2516/1 от 09.03.2016 г.
3. Выписка ЕГРН № 99/2018/94773888 от 24.04.2018 г.
4. Выписка ЕГРН № 99/2018/94774512 от 24.04.2018 г.
5. Кадастровый паспорт земельного участка № 47/201/15-876477 от 21.12.2015 г.
6. Технический паспорт на склад готовой продукции КПД цеха № 2 по состоянию на 06.12.2007 г.

Результаты анализа достаточности и достоверности данной информации представлены в тексте настоящего Отчета.

### 8.2 Анализ месторасположения, технико-эксплуатационных, количественных и качественные характеристик объекта оценки

Рисунок 1 Карта местоположения объекта оценки<sup>2</sup>



<sup>2</sup> Карта <http://pkk5.rosreestr.ru>

Рисунок 2 Карта местоположения объекта оценки<sup>3</sup>

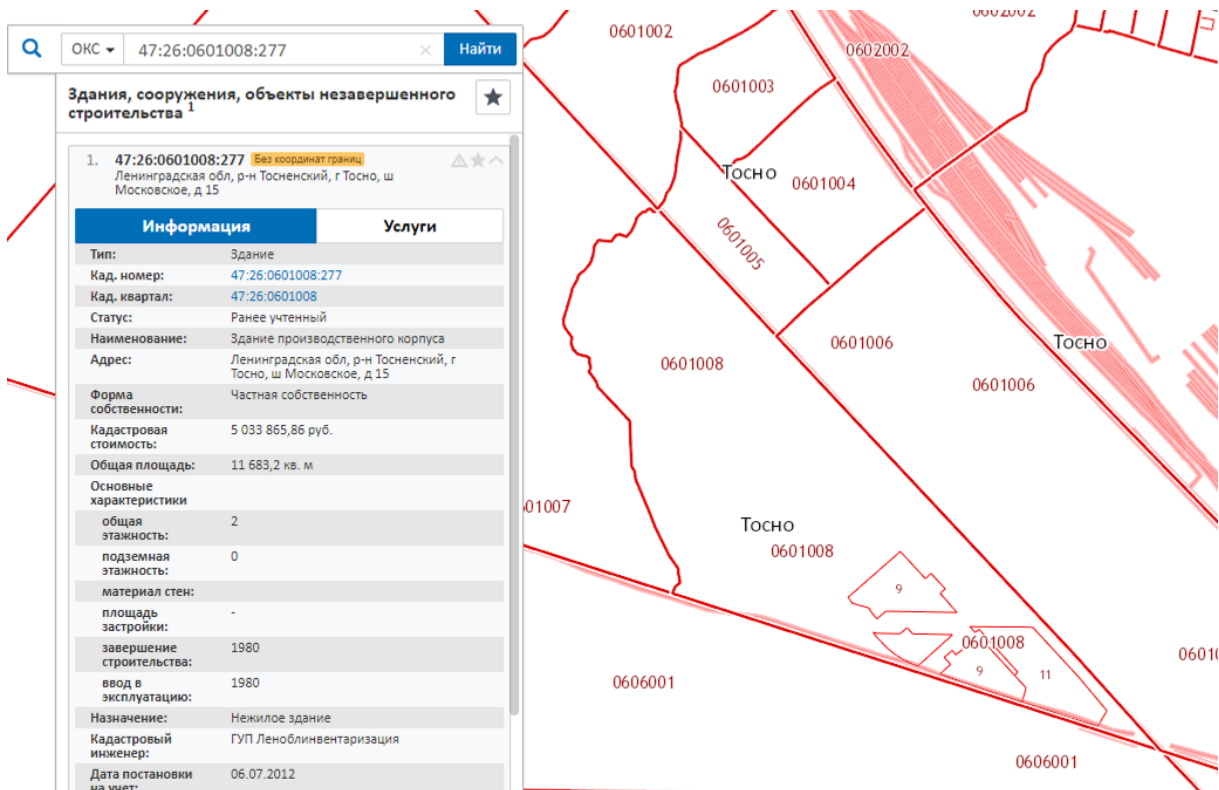
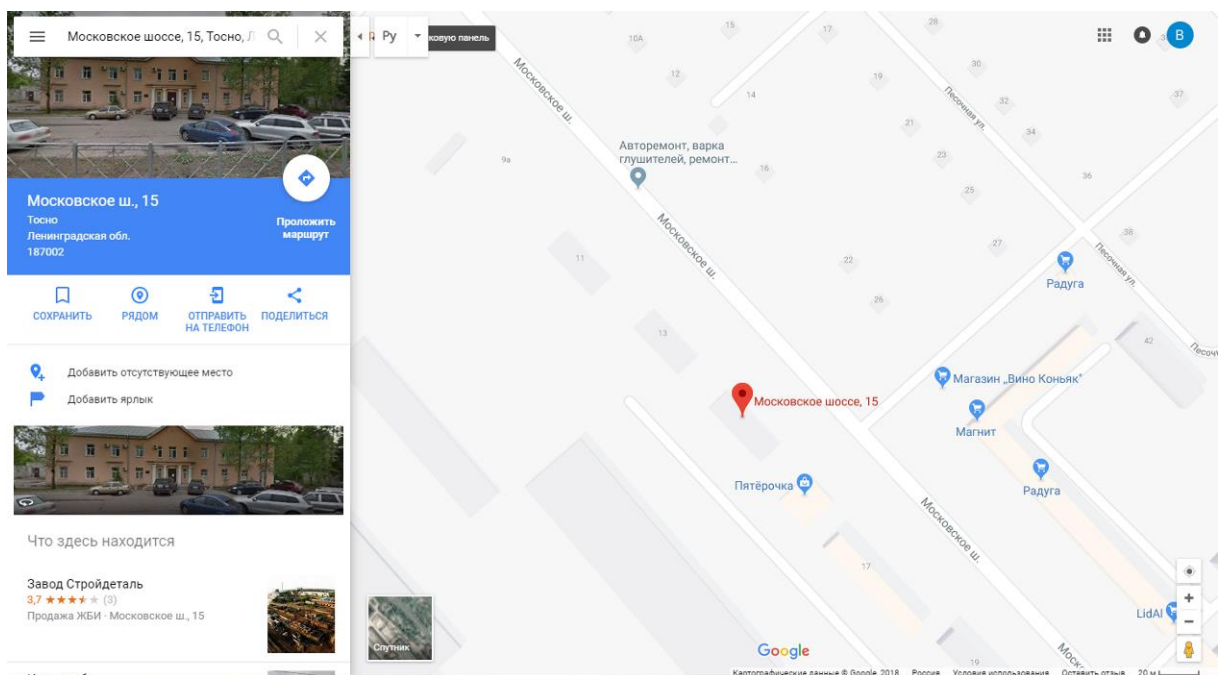


Рисунок 3 Карта местоположения объекта оценки<sup>4</sup>



### Описание месторасположения

Объект оценки расположен по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, г. Тосно, Московское шоссе, д. 15.

**Тосненский район**<sup>5</sup> – муниципальное образование в составе Ленинградской области. Административный центр – г. Тосно.

<sup>3</sup> Карта <http://pkk5.rosreestr.ru>

<sup>4</sup> Карта <https://www.google.com/maps/>

<sup>5</sup> Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki>

Район расположен на юге Ленинградской области. Площадь района 3 655,97 кв. км. Граничит: на северо-востоке – с Кировским муниципальным районом; на востоке – с Киришским муниципальным районом; на юго-востоке – с Новгородской областью (Чудовский и Новгородский районы); на юго-западе – с Лужским муниципальным районом; на западе – с Гатчинским муниципальным районом; на севере – с городом федерального подчинения Санкт-Петербургом. Расстояние от административного центра района до Санкт-Петербурга – 55 км. Численность населения 129 682 чел. (2017 г.).

**г. Тосно** расположен в северной части района. Ранее через г. Тосно проходила автодорога федерального значения М10 (Е 105) «Россия» (Москва – Санкт-Петербург). 20.02.2001 г. состоялось открытие 22километровой объездной дороги. Расстояние до Санкт-Петербурга: 55 км – до Нулевой версты; 40 км – до развязки Московское шоссе – Витебский проспект – КАД; 25 км – до границы Колпинского района. Численность населения 37 875 чел. (2017 г.).

г. Тосно крупный железнодорожный узел, в объезд города также проходит автомобильная магистраль Санкт-Петербург – Москва. Доехать до г. Тосно можно на электропоездах с Московского вокзала, а также на коммерческом автобусе К-610 от станции метро «Звёздная».

Местоположение Объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью – 35 км. до Кольцевой автодороги (КАД) Санкт-Петербурга, 20 м до трассы М-10 Санкт-Петербург-Москва, 650 км до Москвы. Доступ к объекту оценки может быть осуществлен из г. Санкт-Петербург как на личном, так и на общественном транспорте – рядом находится автобусная остановка.

Нежилое здание находится в глубине производственной территории, доступ осуществляется через производственную территорию, т. е. прямой подъезд отсутствует. Данное месторасположение можно охарактеризовать как внутриквартальное.

Ближайшее окружение Объекта оценки составляют производственно-складские помещения и жилые дома.

Выделим основные характеристики месторасположения.

Местоположение Объекта оценки характеризуется следующими факторами:

- расположение в Тосненском районе Ленинградской области;
- удаленность от КАД составляет порядка 35 км;
- расположение на территории производственной площадки или внутри квартала.



**Таблица 8-1 Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки**

№№	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Год постройки	Площадь, кв.м.	Площадь застройки	Объем, куб..м	Описание	Вид права на объект оценки
<b>Перечень имущества ОАО «ЗАВОД СТРОЙДЕТАЛЬ» обремененного залогом в пользу ООО «СТ-СТРОЙ»</b>									
1	Здание производственного корпуса №2 КПД серии 111-108К	50:10:0030102:158	Ленинградская область, г.Тосно, Московское шоссе д. 15	1980	11683,20	10 397,7	115 833	Фундамент-бетонный ленточный Стены, перегородки и колонны - ж/б панели Перекрытия - ж/б Кровля - рулонная, совмещенная Полы - бетонные Окна - по два глухих переплета в проеме, окрашены, Состояние здания удовлетворительное, Коммуникации: отопление, водопровод, канализация, электроосвещение Телефон Есть Вентиляция Приточно-вытяжная	Собственность Свидетельство о государственной регистрации права от 28.12.2009 г. № 79АД 591439
2	Земельный участок: относящийся к землям населенных пунктов, вид разрешенного использования - для размещения производственных зданий	47:26:0601008:1286	Ленинградская обл., Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение, г Тосно	---	33 532,00	---	---	---	Собственность Свидетельство о государственной регистрации права № 47-47/029-47/029/003/2016-2516/1 от 09.03.2016 г.

## 9. АНАЛИЗ РЫНКА

### 9.1 Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации за апрель 2018 г.<sup>6</sup>

По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность.

По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП также продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.

Оперативные индикаторы свидетельствуют о продолжении роста экономики темпами, близкими к наблюдаемым в январе-феврале. В марте продолжила устойчиво расти среднедневная погрузка грузов на железной дороге (+3,1 % г/г). Под влиянием холодной погоды как в России, так и в Европе рост добычи газа в марте составил 14,1 % г/г (по данным ЦДУ ТЭК). Холодная погода оказала поддержку и производству электроэнергии. Одновременно в марте наблюдалось ускорение роста в потреблении электроэнергии, очищенном от сезонного, календарного и температурного фактора, что указывает на продолжающийся рост в большинстве секторов промышленности. Значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в марте сигнализирует о дальнейшем расширении производства, но замедляющимися темпами.

Высокая производственная активность сказалась на показателях рынка труда. Уровень безработицы продолжил снижаться и достиг очередного исторического минимума - 4,7 % SA в феврале после 4,9 % SA в январе. Высокими темпами растут заработные платы (+11,0 % г/г в январе в реальном выражении), что в первую очередь связано с доведением в 2018 году до целевых уровней оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы (социального сектора). В то же время вне социального сектора также наблюдается уверенный рост заработных плат.

На фоне ускорения темпов роста заработных плат удивительным выглядит замедление годовых темпов роста розничного товарооборота в феврале по сравнению с январем (до 1,8 % г/г с 2,8 % г/г). По-видимому, это связано с тем, что все большую долю в потребительских расходах домашних хозяйств начинают занимать не включаемые в розничный товарооборот транзакции (например, трансграничная интернет-торговля). В связи с этим для оценки состояния потребительского спроса большую значимость приобретают косвенные индикаторы, в частности индекс потребительских настроений. Этот показатель, очищенный от сезонности, в начале текущего года вырос до максимальных значений за всю историю наблюдений (104,7 и 104,0 в феврале и марте соответственно).

Введение новых санкционных мер в отношении российских компаний, бизнесменов и топ-менеджеров привели к повышению волатильности на финансовых рынках. Последствия для реального сектора российской экономики могут наступить только в случае долгосрочного сохранения негативных тенденций на финансовых рынках. Вместе с тем макроэкономическая политика последних лет была направлена на снижение чувствительности российской экономики к внешним шокам. За прошедшее с 2014 года время экономическим блоком расширенного Правительства был разработан разносторонний инструментарий, позволяющий как точно, так и системно абсорбировать возникающие риски.

Мартовские данные о динамике потребительских цен (2,4 % г/г) оказались несколько выше ожидаемых Минэкономразвития России. В то же время темпы монетарной<sup>1</sup> инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2 % м/м SA). Ослабление рубля в первой половине апреля может транслироваться в инфляцию только в случае, если окажется устойчивым. В связи с этим оценка темпов инфляции в апреле характеризуется высокой степенью неопределенности, однако наиболее вероятно, что темп роста цен окажется в диапазоне 0,3%–0,5% м/м (2,3–2,6% г/г).

<sup>6</sup> Источник: <http://economy.gov.ru>

### Производственная активность

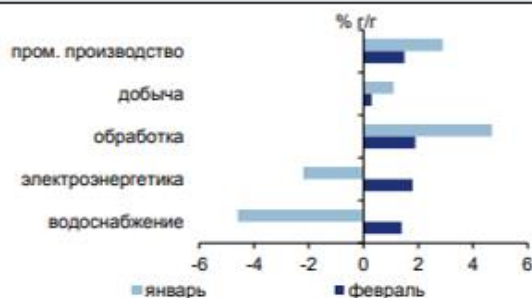
По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г). Из базовых 2 отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность, которая продолжает восстанавливаться после спада 4кв17. Индекс промышленного производства в январе и феврале вырос на 2,9 % г/г и 1,5 % г/г соответственно (в 4кв17 – снижение на 1,7 % г/г). При этом в феврале впервые с мая прошлого года рост показали одновременно все четыре укрупненных сектора промышленности: добыча, обработка, энергетика и водоснабжение. По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.

**Рис. 1. Рост ВВП поддерживается промышленностью и небазовыми видами деятельности**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 2. Увеличение выпуска наблюдается во всех укрупненных отраслях промышленности**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Низкие температуры в России и Европе в конце февраля и марте оказывали поддержку добывающим отраслям и электроэнергетике. Добыча полезных ископаемых в феврале вновь показала небольшой рост – на 0,3 % г/г после 1,1 % г/г в январе. Показатели нефтяной и газовой отрасли демонстрировали разнонаправленные тенденции. Годовые темпы роста добычи нефти оставались в минусе, что было связано с ответственным выполнением Россией условий сделки ОПЕК+. Газовая отрасль, напротив, демонстрировала позитивную динамику на фоне роста внутреннего и внешнего спроса, обусловленного холодной погодой.

В марте температура на территории России и стран - основных европейских потребителей российского газа также оставалась ниже календарной нормы. В этих условиях активный рост объемов производства газа продолжился. По оперативным данным ЦДУ ТЭК, добыча природного газа в марте выросла на 14,1 % (в феврале – на 1,5 % г/г).

Температурный фактор оказывает положительное влияние и на производство электроэнергии. По оперативным данным СО ЕЭС, в марте рост потребления электроэнергии продолжил ускоряться – до 7,4 % г/г по сравнению с 1,7 % г/г в феврале и -0,1% г/г в январе.

Среднедневная добыча нефти в марте оставалась стабильной в абсолютном выражении. При этом ее годовая динамика продолжает улучшаться по мере исчерпания эффекта высокой базы конца 2016 – начала 2017 года. По данным Минэнерго, масштаб спада добычи сырой нефти в марте сократился до 0,7% г/г после 1,4% г/г в январе и феврале. Годовая динамика обрабатывающих отраслей в феврале нормализовалась после колебаний последних месяцев.

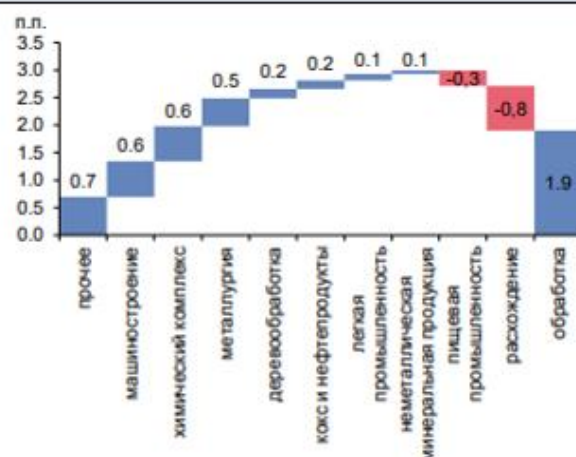
В феврале темп роста выпуска обрабатывающей промышленности снизился до 1,9 % г/г с 4,7 % г/г в январе. По оценке Минэкономразвития России, высокие январские темпы роста обрабатывающей промышленности, как и ее спад в конце 2017 года, был обусловлен временными факторами. При этом и в январе, и в феврале положительные темпы роста продемонстрировало большинство обрабатывающих отраслей.

**Рис. 3. Низкие температуры в России и Европе оказывают поддержку добывающим отраслям и электроэнергетике**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 4. В феврале положительную динамику показало большинство обрабатывающих отраслей**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

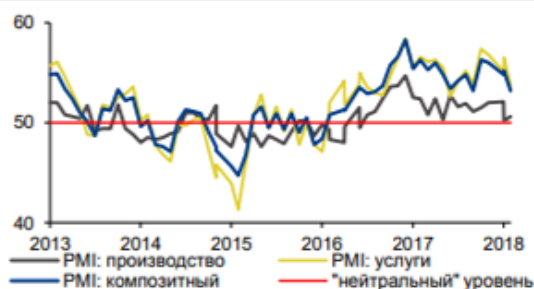
Годовые темпы роста машиностроения и металлургии в последние два месяца вернулись в положительную область. Восстановление металлургического комплекса в начале текущего года связано, в первую очередь, с нормализацией динамики по виду деятельности «Производство основных драгоценных металлов и прочих цветных металлов, производство ядерного топлива», который в 4кв17 внес основной вклад в снижение выпуска металлургии в последние месяцы 2017 года. Еще одним драйвером роста обрабатывающей промышленности в феврале стал химический комплекс, рост которого ускорился до 6,1 % г/г с 4,1 % г/г в январе. В то же время темпы роста пищевой промышленности в феврале перешли в отрицательную область (-1,6 % г/г после роста на 2,1 % г/г в январе), что было связано, в первую очередь, с падением выпуска табачных изделий, возобновившимся после исчерпания эффекта от переноса индексации акцизов с января на июль. Медианный темп роста, позволяющий очистить динамику показателя от «локальных» факторов, снизился до 0,2 % г/г в феврале после 2,0 % г/г в январе и около 1 % г/г в 4кв17, что дает тревожный сигнал о дальнейшей динамике обрабатывающей промышленности.

**Рис. 5. Медианный темп роста в обрабатывающей промышленности в феврале снизился**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 6. Индексы PMI указывают на рост деловой активности, хотя и замедляющимися темпами**



Источник: Markit Economics, расчеты Минэкономразвития России.

В марте оперативные индикаторы производственной активности показали позитивную динамику. Совокупный индекс PMI в марте составил 53,2 (в феврале – 55,2) и остается выше порогового уровня 50, сигнализирующего об увеличении экономической активности, хотя и замедляющимися темпами. Продолжает устойчиво расти средневзвешенная погрузка грузов на железной дороге, при этом положительная годовая динамика наблюдается по всем основным группам грузов, за исключением строительных материалов. Рост потребления электроэнергии, очищенный от сезонного, календарного и температурного фактора, в марте ускорился до 2,9 % г/г после 0,5 % г/г в феврале и 0,2 % г/г в январе.

**Таблица 1. Показатели производственной активности**

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев.17	январ.18	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	окт.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
<b>ВВП</b>	<b>1,5*</b>	<b>1,9*</b>	<b>1,5</b>	<b>0,9</b>	<b>1,4*</b>	<b>0,0*</b>	<b>2,0*</b>	<b>2,2</b>	<b>2,5</b>	<b>0,6</b>	<b>-0,2</b>
Сельское хозяйство	2,6	2,5	2,4	-0,2	3,4	1,4	-2,3	5,4	0,1	0,9	4,8
Строительство	-0,2	0,2	-1,4	-0,6	1,3	-1,1	-3,1	0,0	-2,6	-4,5	-2,2
Розничная торговля	1,8	2,8	1,3	3,0	3,1	2,7	3,1	2,1	1,0	-1,6	-4,6
Оптовая торговля	0,3	1,2	5,9	4,5	2,5	5,1	6,2	6,0	9,2	4,2	2,6
Грузооборот транспорта	1,8	1,1	5,4	2,0	0,1	-0,4	6,2	5,5	9,3	5,3	1,8
Промышленное производство	1,5	2,9	1,0	-1,7	-1,5	-3,6	0,0	1,4	3,8	0,1	1,3
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>0,3</b>	<b>1,1</b>	<b>2,0</b>	<b>-0,7</b>	<b>-1,0</b>	<b>-1,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>2,3</b>	<b>4,8</b>	<b>1,2</b>	<b>2,7</b>
добыча угля	0,8	-3,1	3,5	2,2	-0,6	2,0	5,2	4,4	3,4	3,7	6,1
добыча сырой нефти и природного газа	-0,7	-0,2	0,8	-2,2	-2,0	-2,2	-2,4	0,6	3,1	1,7	2,2
добыча металлических руд	3,7	3,1	2,5	1,7	1,5	-0,5	4,0	0,3	3,7	4,8	0,6
добыча прочих полезных ископаемых	7,1	13,8	5,6	2,6	3,2	2,4	2,1	4,8	11,5	3,5	1,5
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>1,9</b>	<b>4,7</b>	<b>0,2</b>	<b>-2,2</b>	<b>-2,0</b>	<b>-4,7</b>	<b>0,1</b>	<b>0,4</b>	<b>3,2</b>	<b>-0,8</b>	<b>0,5</b>
пищевая промышленность	-1,6	2,1	2,5	3,5	0,2	4,7	5,6	3,9	1,4	1,0	2,5
легкая промышленность	8,0	15,6	5,2	6,7	11,5	4,2	4,2	1,7	6,1	6,5	5,6
деревообработка	3,5	11,6	1,9	1,4	2,4	2,2	-0,5	0,7	1,6	3,8	1,9
производство кокса и нефтепродуктов	0,9	1,9	0,6	0,2	0,6	1,6	-1,7	1,3	2,9	-1,8	-1,7
химический комплекс	6,1	4,1	5,3	3,1	1,5	1,5	6,2	3,2	7,0	7,7	6,4
производство прочей неметаллической минеральной продукции	1,5	1,5	2,5	3,8	4,9	4,9	1,7	1,4	1,9	2,9	-6,0
металлургия	2,4	7,8	-3,4	-7,9	-3,1	-16,7	-10,1	4,5	-1,5	-8,8	-0,5
машиностроение	3,7	4,7	1,3	-1,2	-8,7	-6,1	7,5	0,8	5,3	0,4	1,5
прочие производства	12,4	-0,1	1,4	7,5	8,3	0,2	14,2	-0,7	-2,1	1,0	11,3
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>1,8</b>	<b>-2,2</b>	<b>0,1</b>	<b>-4,7</b>	<b>-5,5</b>	<b>-6,4</b>	<b>-2,1</b>	<b>0,2</b>	<b>3,6</b>	<b>1,3</b>	<b>1,7</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>1,4</b>	<b>-4,6</b>	<b>-2,8</b>	<b>-3,6</b>	<b>-4,2</b>	<b>-5,7</b>	<b>-1,0</b>	<b>-3,7</b>	<b>1,0</b>	<b>-5,1</b>	<b>-0,8</b>

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

### Внутренний спрос

В начале текущего года рост потребительского спроса в целом опережал рост оборота розничной торговли, что продолжает тенденции 2017 года.

По данным Росстата, в феврале динамика розничных продаж скорректировалась до 1,8 % г/г после пяти месяцев роста темпом около 3 %. Снижение темпов роста произошло за счёт непродовольственных товаров (январь – 3,3% г/г, февраль – 1,0% г/г), в то время как рост продаж продовольственных товаров ускорился.

Вместе с тем для комплексной оценки динамики потребительского спроса недостаточно обращать только к одному показателю – обороту розничной торговли, поскольку расходы на конечное потребление включают и другие элементы, в том числе расходы на услуги общественного питания и другие услуги, покупки в зарубежных Интернет – магазинах (см. врезку). Из-за опережающего роста в сегментах рынка, которые не учитываются при расчете оборота розничной торговли, в 2017 темпы роста расходов на конечное потребление систематически превышали темпы роста розничных продаж.

На вероятное сохранение данной тенденции в начале текущего года указывает, в частности, активный рост в сфере потребительских услуг. Оборот организаций общественного питания в феврале увеличился на 3,8 % г/г (3,9% г/г в январе). Годовые темпы роста объема платных услуг населению в январе – феврале вышли в положительную область после околонулевой динамики в 2017 году. Продолжается увеличение объема пассажирских авиаперевозок: совокупный пассажирооборот в феврале 2018 года вырос на 13,6 % г/г, в том числе международные перевозки – на 16,0 % г/г, внутренние – на 10,3 % г/г.

Позитивные тенденции наблюдаются и на автомобильном рынке. Абсолютные объемы продаж легковых автомобилей (с исключением сезонности) в среднем за январь – март составили 149,1 тыс. штук (по сравнению с 140,5 тыс. штук SA в 4кв17). В годовом выражении рост продаж продемонстрировал еще более существенное ускорение – до 21,7 % г/г в 1кв18 с 15,4 % г/г в

4кв17, что было обусловлено эффектом низкой базы начала 2017 года. На стабильное расширение спроса населения указывают и высокие показатели потребительского оптимизма. Индекс потребительских настроений, очищенный от сезонности, в начале текущего года вырос до максимальных значений за всю историю наблюдения (104,7 и 104,0 в феврале и марте соответственно). При этом высоких уровней в последние месяцы достигли как оценки респондентами текущего материального положения, так и их ожидания на будущее. Одним из факторов роста потребительского оптимизма, вероятно, стал ускоренный рост заработных плат в январе – феврале.

В начале 2018 года сохраняется высокий спрос на машиностроительную продукцию инвестиционного назначения. Продолжается активный рост инвестиционного импорта из стран дальнего зарубежья (35,3 % г/г в феврале после 23,3 % г/г в январе и 26,2 % г/г в 4кв17). Рост выпуска отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения в начале текущего года ускорился – до 17,1% г/г в январе и 14,6 % в феврале с 8,8 % г/г в 4кв17. В то же время объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», по-прежнему демонстрирует околонулевую динамику, наблюдаемую с середины 2017 года.

**Таблица 2. Показатели потребительской активности**

	фев.18	январ.18	2017	4кв17	дек.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
<b>Оборот розничной торговли</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	2,8	1,2	3,0	3,1	2,1	1,0	-1,6	-4,6
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,2	0,2			0,1				
<b>Продовольственные товары</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	2,2	0,5	2,9	3,4	1,9	-0,4	-3,0	-5,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,1	0,3			0,2				
<b>Непродовольственные товары</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	3,3	1,9	3,1	2,8	2,4	2,2	-0,3	-4,2
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,5	0,5			0,0				
<b>Платные услуги</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	2,9	0,2	0,5	0,9	0,2	0,6	0,2	0,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,3	0,4			0,8				

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Таблица 3. Показатели инвестиционной активности**

	фев.18	январ.18	2017	4кв17	дек.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
<b>Инвестиции в основной капитал</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года			4,4	6,4		2,2	5,0	1,4	-0,2
в % к предыдущему периоду (SA)				0,5		-1,0	3,2	0,3	
<b>Строительство</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,2	0,2	-1,4	-0,6	1,3	0,0	-2,6	-4,5	-2,2
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,1	-0,2		0	0,4	0,4	-0,4	-0,7	
<b>Производство инвест. товаров<sup>3</sup></b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,6	10,9	4,4	7,4	9,0	4,3	5,2	-0,2	-2,2
в % к предыдущему периоду (SA)	-1,1	-4,2		0,4	0,8	0,4	1,8	1,2	
<b>Импорт инвестиционных товаров<sup>4</sup></b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года		35,8	40,7	52,5	58,2	58,8	39,4	5,1	5,5
в % к предыдущему периоду (SA)		-8,2		5,5	24,2	14,3	17,4	7,4	
<b>Грузоперевозки инвест. товаров<sup>5</sup></b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,5	12,9	-4,8	4,0	10,6	-10,4	-6,4	-3,2	5,2

Источник: ФТС, Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Интернет-торговля – это один из наиболее динамично развивающихся рынков для реализации товаров. Существенный его рост обусловлен возрастающим распространением повсеместного доступа к сети Интернет, в том числе к мобильному Интернету, повышением доступности смартфонов, распространением информации о преимуществах совершения онлайн-покупок.

Данные о существенной части внутренней Интернет-торговли фиксируются Росстатом и входят в состав оборота розничной торговли (доля продаж через интернет в 2017 г., по данным Росстата, составила 1,1% от оборота розничной торговли). Тем не менее, по оценкам сторонних организаций, таких как Ассоциация компаний Интернет-торговли (далее – АКИТ), объем

внутренней торговли может превышать публикуемые Росстатом данные. По оценке АКИТ, общий объем российского рынка Интернет-торговли в 2017 году составил 1,04 трлн. рублей, из которых более 650 млрд. руб. приходится на внутреннюю торговлю (в 2 раза больше, чем по данным Росстата). Различия связаны с объективными методологическими особенностями: Росстат, например, не учитывает данные о покупке товаров, приобретенных на сайтах частных объявлений. Трансграничная Интернет-торговля также не учитывается в публикуемых Росстатом данных о розничном товарообороте, но при этом включается в расходы домашних хозяйств на конечное потребление при расчете валового внутреннего продукта.

### Рынок труда

В начале текущего года рост заработных плат существенно ускорился. При этом фактические данные за январь оказались существенно выше предварительных оценок Росстата, опубликованных в феврале: номинальный прирост заработных плат составил 13,4% г/г (+4,9 п.п. по сравнению с оценкой), реальный – 11,0% г/г (+4,8 п.п.). В феврале, по оценке Росстата, заработные платы продолжили расти высокими темпами (12,1% г/г и 9,7% г/г в номинальном и реальном выражении соответственно). Текущие темпы роста заработных плат существенно превышают показатели 4кв17, которые стали максимальными с начала восстановительного цикла в середине 2016 года.

Рис. 21. Продолжается динамичный рост заработной платы...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 22. ... на фоне ускорения роста оплаты труда в социальном секторе



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Наблюдаемая динамика заработной платы связана в первую очередь с рядом мер в области государственной социальной политики.

В связи с достижением в 2018 году соотношений, установленных указами Президента Российской Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы, прирост заработной платы в социальном секторе в январе происходил опережающими темпами (23,7% г/г). При этом, поскольку оценка достижения целевых показателей, установленных указами Президента Российской Федерации, осуществляется по среднегодовым значениям, повышение заработной платы будет сопровождаться ее «усреднением» в течение года. Реализация данной политики приведет к изменению внутригодовой динамики заработной платы по сравнению с прошлыми годами и, как следствие, к увеличению волатильности годовых темпов роста в 2018 году.

Повышение оплаты труда затронуло и другие категории работников бюджетной сферы, заработные платы которых с 1 января 2018 года были проиндексированы на 4%. Еще одним фактором ускорения роста заработных плат в январе–феврале стало повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ) с 1 января 2018 года до 9489 рублей, или 85% величины прожиточного минимума (11163 рублей). МРОТ будет доведен до уровня прожиточного минимума трудоспособного населения с 1 мая 2018 года.

Наряду с решениями в области социальной политики, росту заработных плат в начале 2018 года способствовали сформировавшиеся тенденции на рынке труда. В то время как численность рабочей силы остается относительно стабильной, скорость снижения количества безработных в последние два месяца возросла. Численность безработных (с исключением сезонного фактора) сократилась на 91,1 тыс. человек в январе и на 132,7 тыс. человек в феврале (в 4кв17 – 66 тыс.

человек в среднем за месяц). В результате уровень безработицы в январе и феврале дважды обновлял исторические минимумы – 4,9 % SA и 4,7 % SA от рабочей силы соответственно. В этих условиях заработные платы уверенно растут и в отраслях, не относящихся к социальному сектору (в январе – на 10,8 % г/г в номинальном выражении).

**Таблица 4. Показатели рынка труда**

	фев.18	январ.18	2017	4кв17	дек.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
<b>Реальная заработная плата</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,7	11,0	3,5	5,9	6,2	3,1	3,4	1,8	0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,3	2,0			0,9				
<b>Номинальная заработная плата</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,1	13,4	7,3	8,6	8,9	6,6	7,7	6,5	7,9
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,6	1,7			1,1				
<b>Реальные располагаемые доходы</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4	-7,0/0,0 <sup>б</sup>	-1,7	-1,1	-1,4	-1,8	-2,9	-0,6	-5,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,9	0,7			0,1				
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	4,0	-7,4/-0,2 <sup>б</sup>	-1,1	-1,3	-2,0	-1,6	-2,2	1,4	-4,8
<b>Численность рабочей силы</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	-0,3	-0,7	-0,6	-0,7	-1,0	-0,9	-0,3	0,1
млн. чел. (SA)	76,3	76,3	-	-	76,3	-	-	-	-
<b>Численность занятых</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,2	-0,3	-0,3	-0,4	-0,8	-0,5	0,1	0,1
млн. чел. (SA)	72,7	72,6	-	-	72,5	-	-	-	-
<b>Численность безработных</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-10,1	-8,6	-6,5	-5,7	-5,5	-5,5	-8,9	-6,0	-0,5
млн. чел. (SA)	3,6	3,7	-	-	3,8	-	-	-	-
<b>Уровень занятости</b>									
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,8	65,7	-	-	65,7	-	-	-	-
<b>Уровень безработицы</b>									
в % к рабочей силе /SA	5,0/4,7	5,2/4,9	5,2/-	5,1/5,1	5,1/5,0	5,0/5,3	5,2/5,3	5,6/5,2	5,5/-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

## Инфляция

В марте инфляция ускорилась в годовом выражении впервые после 8 месяцев непрерывного снижения. Темп роста потребительских цен увеличился до 2,4 % г/г в марте с рекордно низких 2,2 % в январе и феврале и оказался несколько выше оценки Минэкономразвития России (2,2–2,3 % г/г). В помесечном выражении с устранением сезонности рост потребительских цен в марте ускорился до 0,4% м/м SA с 0,2 % м/м SA месяцем ранее, при этом показатель, приведенный к годовым темпам, впервые с июня прошлого года превысил целевой ориентир Банка России (4,3% м/м SAAR).

Наиболее существенное ускорение в марте показали цены на плодоовощную продукцию (2,9% м/м SA после 1,2% м/м SA в феврале). Основной его причиной стало удорожание овощей, которое в текущем году носит несколько более выраженный характер ввиду более низкого урожая овощей 2017 года по сравнению с 2016 годом. Так, цены на ряд продуктов «борщевого набора» в марте росли высокими темпами (свекла – 18,2 % м/м, капуста белокочанная – 17,8 % м/м, морковь – 12,6 % м/м). В группе фруктов и citrusовых также наблюдалось увеличение темпов роста цен, которое было связано с преобладанием дорогой импортной продукции в межсезонный период.

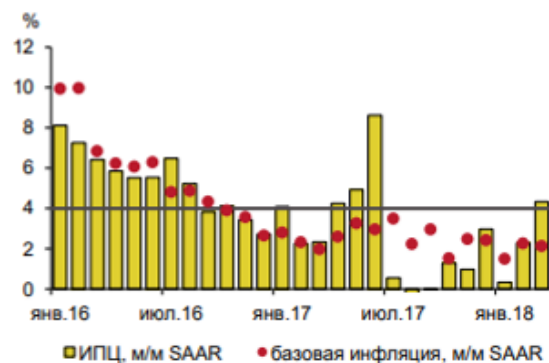
Тем не менее мартовские данные пока не позволяют говорить о выраженной тенденции к увеличению инфляционного давления в экономике. Темпы роста цен на продовольственные товары, за исключением плодоовощной продукции остаются на невысоких уровнях (менее 0,1 % м/м SA с начала года). Непродовольственные товары также продолжают демонстрировать умеренную ценовую динамику, в том числе за счет приостановки роста цен на бензин в феврале и марте (в помесечном выражении с устранением сезонности). Темпы монетарной инфляции, по



оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2 % м/м SA). По оценке Минэкономразвития России, ослабление рубля в первой половине апреля транслируется в инфляцию только в случае, если окажется устойчивым.

По оценке Минэкономразвития, за последний год эффект переноса валютного курса на инфляцию снизился до 0,07-0,1 (что означает, что устойчивое 10%-е ослабление рубля приводит к накопленному за 3 месяца росту инфляции на 0,7-1 п.п.). Краткосрочные колебания курса рубля в рост цен с высокой вероятностью не транслируются. Таким образом, оценка темпов инфляции в апреле характеризуется сравнительно высокой степенью неопределенности, однако наиболее вероятно, что темп роста цен окажется в диапазоне 0,3%–0,5% м/м (2,3–2,6% г/г).

Рис. 23. Монетарная инфляция сохраняется на низком уровне



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 24. Рост цен на продукты «борщевых наборов» в марте ускорился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 5. Индикаторы инфляции

	мар.18	фев.18	янв.18	дек.17	2017	2016	2015
<b>Инфляция</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	2,2	2,2	2,5	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,2	0,3	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,2	0,0	0,2	-	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	0,9	0,7	1,1	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,5	0,6	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,2	0,0	0,1	-	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	2,5	2,6	2,8	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,1	0,3	0,3	-	-	-
<b>Услуги</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	3,7	3,9	4,4	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,1	0,1	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,2	0,3	-	-	-
<b>Базовая (Росстат)</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	1,9	1,9	2,1	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,1	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,1	0,1	-	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,5	2,5	2,6	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,3	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,1	0,2	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

### Банковский сектор

Структурный профицит ликвидности в марте продолжил расширяться. По состоянию на 2 апреля его величина достигла 3,6 трлн. рублей по сравнению с 2,8 трлн. рублей на 1 марта. Увеличению профицита ликвидности в марте способствовали значительный приток средств по бюджетному каналу (855 млрд. рублей). Наряду с проведением депозитных операций, для

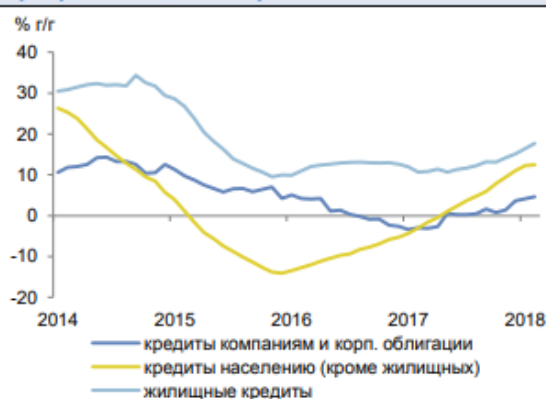
абсорбирования избыточной ликвидности использовались облигации Банка России. Задолженность по указанному инструменту в марте увеличилась на 0,4 трлн. рублей до 1,1 трлн. рублей.

Рост депозитной базы банков в феврале обеспечивался притоком вкладов населения. Рост вкладов физических лиц в феврале возобновился в ежемесячном выражении после сезонного снижения в январе. При этом годовой темп роста розничных депозитов увеличился до 7,9 % г/г в феврале с 7,6 % г/г в январе. Корпоративные депозиты, напротив, в феврале снизились по отношению к январю, а в годовом выражении показали замедление роста до 4,7% г/г после 7,0 % г/г в январе.

Корпоративный кредитный портфель третий месяц подряд демонстрирует положительную годовую динамику. В феврале его рост ускорился до 3,5% г/г по сравнению с 2,9 % г/г в январе. При этом показатели, рассчитанные по сопоставимому кругу кредитных организаций, растут еще более высокими темпами – на 5,5 % г/г в феврале после 4,6 % г/г в январе. Поддержку корпоративному кредитованию оказывает продолжающееся снижение ставок по банковским кредитам нефинансовым организациям.

Увеличение кредитной активности наблюдается и на рынке потребительского кредитования. Темп роста кредитов населению (с учетом ипотечных жилищных кредитов) увеличился до 14,7 % г/г в феврале с 14,0 % г/г в январе и достиг максимума с ноября 2014 года. Ипотечные жилищные кредиты по-прежнему растут опережающими темпами (17,7 % г/г в феврале после 16,4 % г/г в январе). Темпы роста потребительских кредитов, кроме жилищных, также выросли – до 12,5 % г/г в феврале с 12,2 % г/г в январе.

**Рис. 27. Рост кредитования ускоряется как в корпоративном, так и в розничном сегменте**



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

**Рис. 28. Выдача жилищных кредитов обновила исторический максимум**



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

**Таблица 7. Показатели банковского сектора**

	мар.18	фев.18	январ.18	4кв17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
<b>Ключевая ставка (на конец периода)</b>	<b>7,25</b>	<b>7,50</b>	<b>7,75</b>	<b>7,75</b>	<b>8,50</b>	<b>9,00</b>	<b>9,75</b>	<b>10,00</b>
<b>Процентные ставки, % годовых</b>								
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,2	8,6	9,7	10,2	10,9	11,9	13,0
По рублевым жилищным кредитам		9,8	9,9	9,8	10,5	11,3	11,8	12,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		6,4	6,7	6,5	6,8	6,9	7,4	8,4
<b>Кредит экономике, % г/г*</b>		<b>6,5</b>	<b>5,8</b>	<b>3,1</b>	<b>1,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>-2,6</b>	<b>0,0</b>
Жилищные кредиты, % г/г*		17,7	16,4	14,1	12,4	11,1	11,1	12,4
Потребительские кредиты, % г/г*		12,5	12,2	9,4	4,8	1,0	-3,0	-9,5
Кредиты организациям, % г/г*		3,5	2,9	0,1	-1,0	-1,8	-4,3	0,7
<b>Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г</b>		<b>92,3</b>	<b>108,0</b>	<b>64,7</b>	<b>41,3</b>	<b>31,9</b>	<b>-1,0</b>	<b>26,7</b>

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.  
\* с исключением валютной переоценки

Основные выводы:

1. В феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г).

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего ОАО «Завод Стройдеталь»

2. Оперативные индикаторы свидетельствуют о продолжении роста экономики темпами, близкими к наблюдаемым в январе-феврале.
3. Введение новых санкционных мер в отношении российских компаний, бизнесменов и топ-менеджеров привели к повышению волатильности на финансовых рынках.
4. Мартовские данные о динамике потребительских цен (2,4 % г/г) оказались несколько выше ожидаемых Минэкономразвития России.
5. В феврале темп роста выпуска обрабатывающей промышленности снизился до 1,9 % г/г с 4,7 % г/г в январе.
6. В начале текущего года рост потребительского спроса в целом опережал рост оборота розничной торговли, что продолжает тенденции 2017 года.
7. В начале 2018 года сохраняется высокий спрос на машиностроительную продукцию инвестиционного назначения.
8. В начале текущего года рост заработных плат существенно ускорился.
9. В марте инфляция ускорилась в годовом выражении впервые после 8 месяцев непрерывного снижения.

## **9.2 Прогноз социально экономического развития РФ на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов (декабрь 2017 г.)<sup>7</sup>**

Министерство экономического развития Российской Федерации представило три сценария социально-экономического развития на период с 2018 по 2020 годы. Традиционно сценарии градируются на:

- консервативный;
- базовый;
- целевой.

Все три варианта развития событий для экономики предполагают, что кредитно-денежная политика будет и дальше реализовываться в режиме таргетирования инфляции. Предполагается, что такой подход обеспечит инфляцию на уровне в 4% за каждый год планируемого периода. Одновременно значение базовой цены нефти марки «Юралс» принято за 40 долл. США за один баррель, за исключением консервативного подхода. При этом на протяжении всего периода составления прогноза сохраняется предположение о продолжении действия финансовых и иных санкций, а также контрсанкций.

Так, МЭР прогнозирует сохранение курс евро/доллар США в соотношении 1,18:1. Отметим, что это соответствует существующему консенсусу на валютном рынке. А вот курс рубля разнится в зависимости от конкретного сценария.

Базовый сценарий.

В соответствии с данным сценарием курс рубля ослабнет в 2018 году до 64,7 руб. за 1 долл. США. Это должно произойти под воздействием увеличения отрицательного сальдо счета текущих операций.

В 2019 и 2020 годах ожидается стабилизация рубля в реальном выражении, но ослабление в номинальном до 68 руб. за 1 долл. США.

Одновременно будет происходить постепенное увеличение темпов роста экономики вплоть до 2,3% в 2020-м году. Данное ускорение произойдет преимущественно за счет увеличения инвестиций в основной капитал (примерно на уровне 5,3% в год). Обеспечить рост инвестиций призваны следующие меры российского правительства:

- программа льготного кредитования малого и среднего бизнеса (программа «6,5»), направленная на расширение инвестиционных возможностей указанной группы предприятий;
- создание на базе ВЭБа «фабрики проектного финансирования»;
- создание эффективного механизма государственно-частного партнерства на принципах «инфраструктурной ипотеки».

<sup>7</sup> <http://consultantpuls.ru>

• Принципиальное отличие целевого варианта развития экономических событий от базового состоит в принятии в расчет позитивного демографического прогноза Росстата. Он предполагает:

- во-первых, повышенный коэффициент рождаемости;
- во-вторых, высокий коэффициент миграционного прироста.

Прогресс в демографии позитивно скажется, в частности, на росте производительности труда. В конечном итоге, это скажется, в том числе на валютном курсе, который к 2020-му году будет составлять 67,4 руб./долл. США.

Кроме того, целевой сценарий предполагает большую эффективность реализации мер по преодолению структурных ограничений экономического роста как в области создания и модернизации основных фондов. Темпы роста экономики при реализации целевого сценария, соответственно, будут выше, нежели в базовом варианте и к 2020-му году составят 3,1%.

**Консервативный сценарий.**

Консервативный прогноз определяется предположением о существенном замедлении мирового экономического роста. Что приведет, в свою очередь, к падению цен на «Юралс» до 35 долл./барр. к концу 2018-го года с сохранением этого значения вплоть до окончания прогнозного периода.

Среднегодовой курс рубля при консервативном сценарии – 70,3 руб./долл. США. Инфляция также может превысить целевой уровень.

Темп роста ВВП в 2018-м году упадет до 0,8%, а в 2020-м году составит 1,5%.

### 9.3 Анализ рынка коммерческой недвижимости Ленинградской области

#### Производственно-складская недвижимость, классификация складских помещений, разработанная международной консалтинговой компанией Knight Frank.

Классы	Характеристика
Складские помещения класса А+	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 12 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров. Площадь застройки 40-45%. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли. Высокие потолки не менее 13 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования (6-7 ярусов). Регулируемый температурный режим. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. Наличие системы вентиляции. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. Автономная электроподстанция и тепловой узел. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers) (не менее 1 на 500 кв.м.). Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей. Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей. Наличие офисных помещений при складе. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников. Оптико-волоконные телекоммуникации. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория. Расположение вблизи центральных магистралей. Профессиональная система управления. Опытный девелопер. Ж/Д ветка.
Складские помещения класса А	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 9 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров. Площадь застройки 45-55%. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли. Высокие потолки не менее 10 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования. Регулируемый температурный режим. Система вентиляции. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. Система охранной сигнализации и система

Классы	Характеристика
	<p>видеонаблюдения. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers), (не менее 1 на 700 кв.м.). Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей. Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей. Наличие офисных помещений при складе. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).</p> <p>Опτικο-волоконные телекоммуникации. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория. Расположение вблизи центральных магистралей. Профессиональная система управления. Опытный девелопер. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников. Автономная электроподстанция и тепловой узел. Ж/Д ветка.</p>
Складские помещения класса В+	<p>Одноэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное. Площадь застройки 45-55%. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли. Высота потолков от 8 метров. Регулируемый температурный режим. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers), (не менее 1 на 1000 кв.м.). Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. Система вентиляции. Пандус для разгрузки автотранспорта. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей. Наличие офисных помещений при складе. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). Оптико-волоконные телекоммуникации. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория. Расположение вблизи центральных магистралей.</p> <p>Профессиональная система управления. Опытный девелопер. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников. Автономная электроподстанция и тепловой узел. Ж/Д ветка.</p>
Складские помещения класса В	<p>Одно-, двухэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное. В случае двухэтажного строения – наличие достаточного количества грузовых лифтов/подъемников, узоподъемностью не менее 3 тонн (не менее 1 на 2000 кв.м.). Высота потолков от 6 метров. Пол - асфальт или бетон без покрытия. Система отопления. Пожарная сигнализации и система пожаротушения. Пандус для разгрузки автотранспорта. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.</p> <p>Охрана по периметру территории. Телекоммуникации. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. Наличие вспомогательных помещений при складе. Система вентиляции. Офисные помещения при складе. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников. Автономная электроподстанция и тепловой узел. Ж/Д ветка.</p>
Складские помещения класса С	<p>Капитальное производственное помещение или утепленный ангар. Высота потолков от 4 метров. Пол - асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников. Ворота на нулевой отметке. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей. Система вентиляции. Система отопления.</p> <p>Пожарная сигнализации и система пожаротушения. Офисные помещения при складе. Ж/Д ветка.</p> <p>Пожарная сигнализации и система пожаротушения. Пандус для разгрузки автотранспорта. Охрана по периметру территории. Телекоммуникации. Наличие вспомогательных помещений при складе.</p>
Складские помещения класса D	<p>Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангара. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей. Пожарная сигнализации и система пожаротушения. Система отопления. Система вентиляции. Офисные помещения при складе. Ж/Д ветка. Телекоммуникации. Охрана по периметру территории.</p>

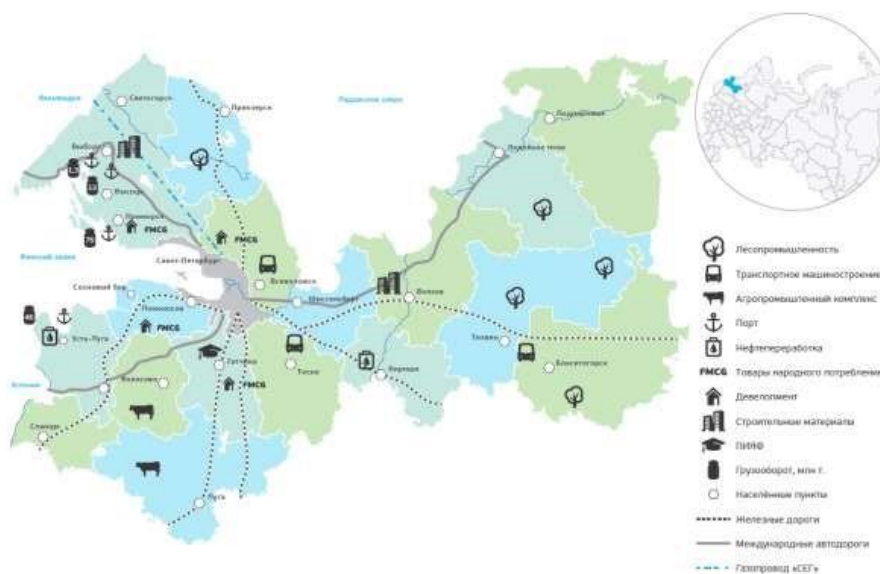
### Рынок складской недвижимости Ленинградской области<sup>8</sup>

На территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области действуют свыше 700 крупных и средних промышленных предприятий, а также более 20 000 малых промышленных предприятий. В г. Санкт-Петербурге и Ленинградской области на высоком уровне развития находятся тяжёлая индустрия (судостроение, машиностроение, производство вооружений, цветная металлургия), а также химическая промышленность, лёгкая промышленность и полиграфия.

Основу промышленного комплекса Ленинградской области составляют обрабатывающие производства (82,4%), производство и распределение электроэнергии, газа и воды (13,8%) и добыча полезных ископаемых (2,1%). Успешному развитию промышленности способствует наличие собственной минерально-сырьевой базы, квалифицированных трудовых ресурсов, мощного производственного и технологического потенциала.

Правительство Ленинградской области реализует комплекс мер, направленных на создание условий, целенаправленно мотивирующих хозяйствующие субъекты области к росту выпуска продукции, повышению рентабельности и качества производства, сохранению трудового потенциала. Меры по поддержке промышленного комплекса направлены на предприятия, внедряющие современное технологическое оборудование и реализующие мероприятия по повышению энергоэффективности производства.

Рисунок 4 Основные промышленные центры Ленинградской области<sup>9</sup>



По итогам 2017 года общий объем рынка складской недвижимости увеличился на 92 тысячи кв.м. и достиг уровня в 2,7 млн. кв.м.

Показатель нового ввода минимален с 2011 года. На фоне ограниченности качественного спекулятивного предложения продолжается укрепление тенденции выхода проектов с максимальной заполняемостью.

По итогам 2017 года укрепилась доля спекулятивных складов. 70% вновь введенных площадей построены для спекулятивных нужд.

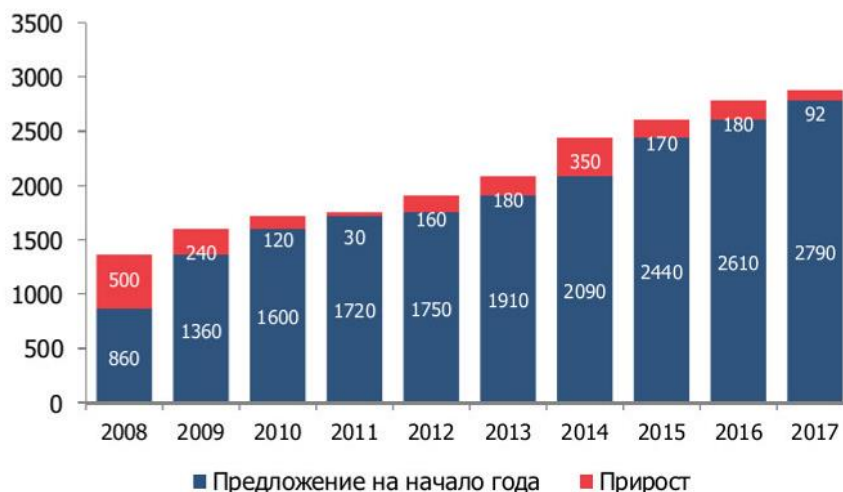
Структура общего стока качественных складских помещений существенно не изменилась. На начало 2018 года склады, реализованные для собственных нужд, составляют 54% от общего объема предложения, спекулятивное предложение занимает долю в 46%.

<sup>8</sup> <https://rosrealty.ru/moskovskaya-oblast/statya-171227-rynok-skladskoj-nedvizhimosti-itogi-2017-goda>

<https://researchgateway.cbre.com/Layouts/GKCSearch/DownloadPublicUrl.aspx>

<sup>9</sup> Источник: enobl.ru

Рисунок 5 Динамика ввода новых площадей<sup>10</sup>



Типовые запросы арендаторов в 2017 году:

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

Рисунок 6 Ключевые складские проекты, введенные в 2017 году<sup>11</sup>

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

### Спрос

На фоне рекордно низкого ввода качественных складских площадей продолжается снижение уровня вакансии.

На текущий момент вакансия в качественных складских комплексах находится на уровне 4%

По итогам 2017 года структура спроса существенно не изменилась. Высокую активность исторически демонстрируют компании FMCG сегмента, дистрибьютеры непродовольственных товаров.

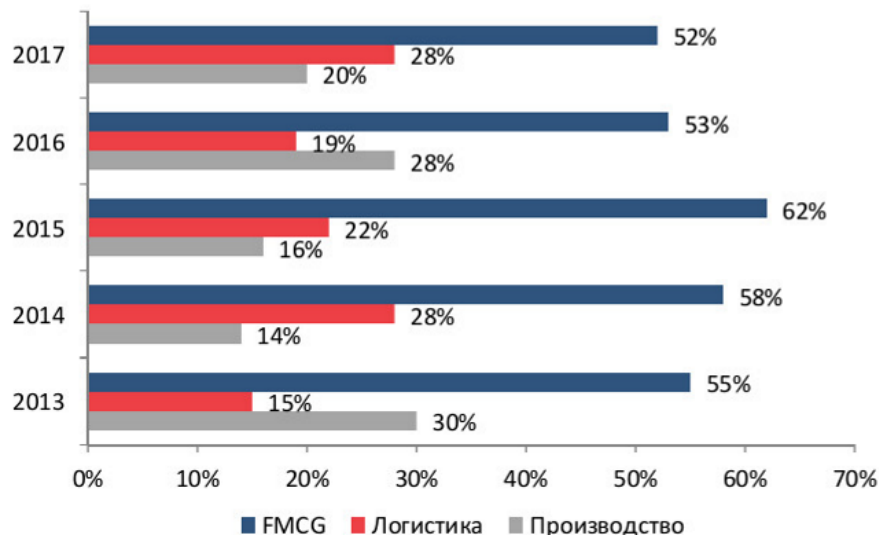
<sup>10</sup> Источник: enobl.ru

<sup>11</sup> Источник: <http://spb.arendator.ru/>

По итогам 2017 года компании логистического сектора вернул второе место в структуре сделок по аренде – 28% против 19% в 2016 году. Крупнейшая сделка была заключена логистической компаний Alidi, арендовавшей 15 000 кв.м в складском комплексе «Октавиан».

Стабильно высокий спрос демонстрируют компании производственного сектора, однако, ввиду ограниченного предложения в сделки переходит только треть заявок.

**Рисунок 7 Структура спроса по отраслевой принадлежности арендаторов**



### **Знаковые события рынка**

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

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

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

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

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

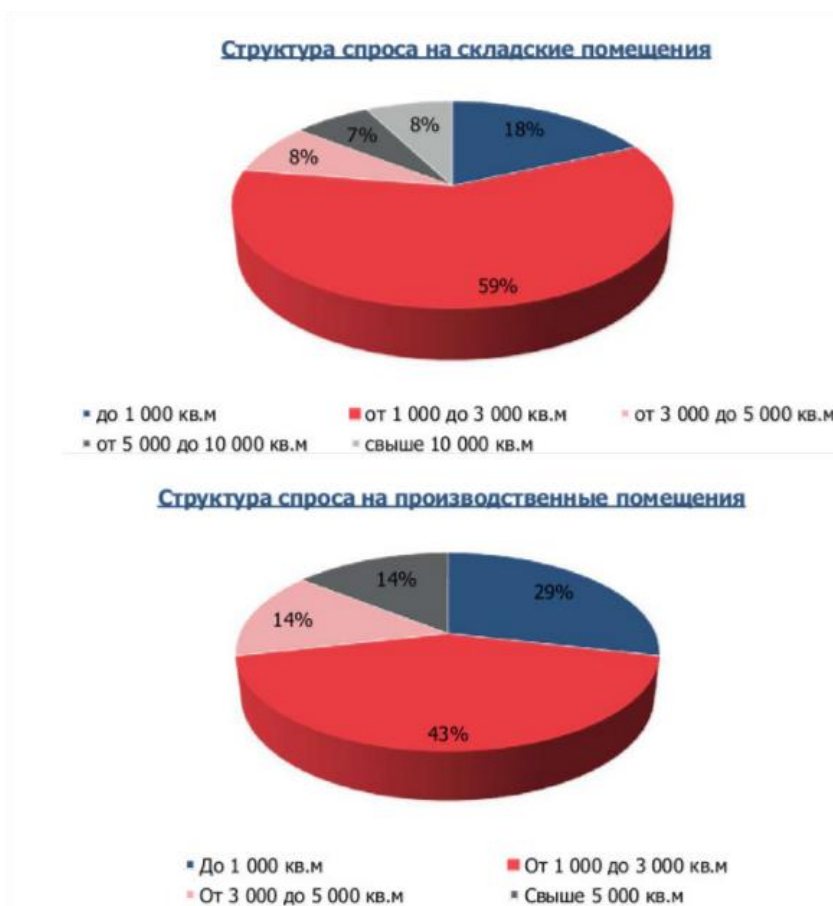
Компания Fazer отложила строительство завода в Петербурге на три года. Планируемые инвестиции в проект должны были составить 14,8 млрд рублей.

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

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



**Рисунок 8 Структура спроса на складские и производственные помещения**



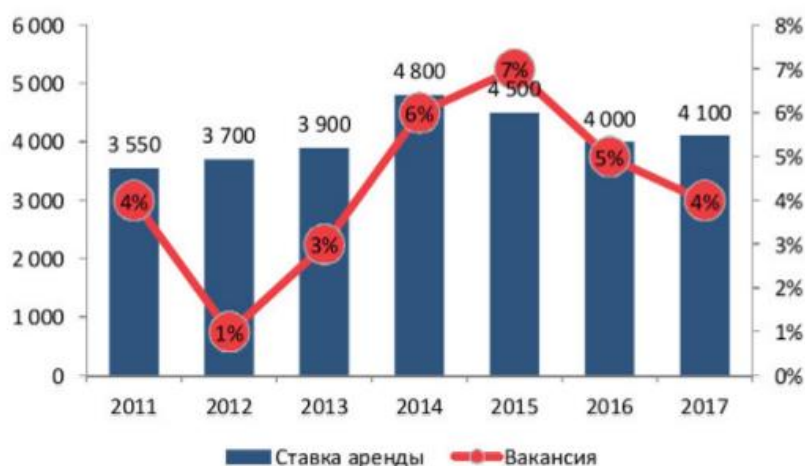
### Ставки аренды

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

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

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

**Рисунок 9 Динамика ставок аренды и уровня вакансии**



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

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

Ввиду этих условий все больше собственников выражают готовность строить объекты по схеме built-to-suit под конкретного арендатора с соблюдением требований клиента.

Арендаторы опасаются рисков: во-первых, более высоких ставок, в сравнении с рыночным уровнем ставок на существующие объекты, во-вторых, срыва указанных сроков ввода объектов в эксплуатацию.

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

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

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

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

#### **Ценообразующие параметры складской недвижимости**

В результате анализа рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга компанией ООО «АФК-Аудит» была выделена группа физических факторов, существенно влияющих на стоимость недвижимости рассматриваемого сегмента рынка.

Предложение по Санкт-Петербургу насчитывает большее количество объектов, что позволяет установить зависимость с большей степенью достоверности. Кроме того, предложение в черте города находится в более высоком ценовом диапазоне, что не позволяет строить зависимости удельной стоимости от факторов по всей совокупности предложения объектов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области.

Таким образом, для построения зависимостей удельной стоимости Объекта от различных факторов целесообразно рассматривать объем предложений производственно-складской недвижимости в Санкт-Петербурге, без учета выпадающий ценовых значений, характерных для единичных эксклюзивных предложений на рынке.

С точки зрения влияния на удельную стоимость объекта наиболее значимы следующие ценообразующие факторы:

- расстояние до Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга (КАД) и Западного скоростного диаметра (ЗСД),
- удаленность от основных транспортных магистралей,
- расстояние до метро,
- общая площадь улучшений,
- общая площадь земельного участка и плотность застройки,
- состав цехов, зданий, сооружений,
- состояние внутренней отделки и техническое состояние, требующие или не требующие дополнительных материальных и временных затрат на ремонт,
- занимаемый этаж (более востребованы помещения, расположенные на первом этаже, чем аналогичные помещения в подвале и на цокольном этаже, менее востребованы помещения, расположенные на этажах выше первого),
- наличие и состояние инженерных сетей,
- оснащенность подъездными путями и их удобство.

В зависимости от типа производства могут быть учтены и другие ценообразующие факторы:

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего ОАО «Завод Стройдеталь»

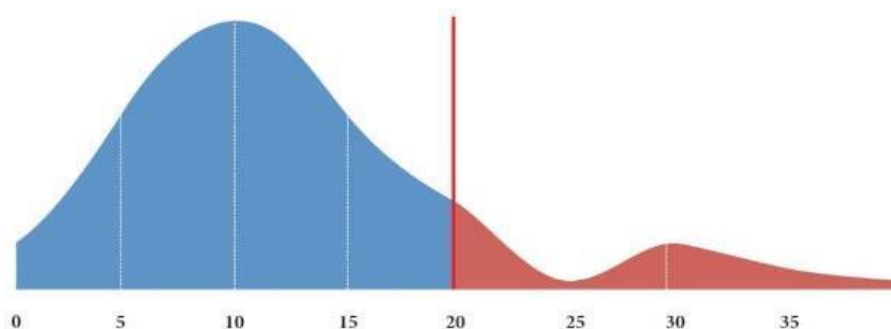
- наличие железнодорожной ветки,
- высота потолков (помещения с большей высотой потолка более востребованы в связи с их высокой функциональностью),
- планировка,
- тип входа (отдельный или общий, с улицы или со двора, через проходную),
- обеспечение погрузо-разгрузочных работ (оснащенность грузовыми лифтами, кранами, тельферами, подъездными путями для различных видов транспорта, а также наличие погрузчиков) и т.д.

### Цены продажи

По состоянию на дату оценки в открытом доступе отсутствует аналитическая информация о ценах продажи производственно-складской недвижимости, расположенной в удаленных от Санкт-Петербурга районах области.

Согласно данным анализа востребованности проектов производственно-складских комплексов Ленинградской области, проведенного компанией Bright Rich, для потенциальных инвесторов показатель удаленности от границ Санкт-Петербурга является крайне значимым и важным при значениях до 20 км. При увеличении расстояния между объектом и административным центром влияние рассматриваемого параметра на цену предложения постепенно переходит к минимальным значениям и стремится к нулю.

### Рисунок 10 Расстояние от КАД как критерий выбора производственно-складской площади, км.



### Итоги 1 квартала 2018 года на рынке складской недвижимости Петербурга

Основные выводы:

Незначительный объем складских площадей пополнил рынок в I квартале 2018 г.

Объем сделок аренды складской и индустриальной недвижимости по итогам I квартала 2018 г. составил около 18 тыс. м<sup>2</sup>.

В соответствии с умеренно-оптимистичным прогнозом в 2018 г. суммарный ввод в эксплуатацию ожидается на уровне 175-200 тыс. м<sup>2</sup> складских площадей.

Основные показатели. Динамика		
	Класс А	Класс В
Суммарная арендопригодная площадь, тыс. м <sup>2</sup>	3 202	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	2 030	1 172
По сравнению с IV кварталом 2017 г., %	↑ 0,1%	↑ 0,1%
Введено в эксплуатацию в I квартале 2018 г., тыс. м <sup>2</sup>	4,3	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	2,4	1,9

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

Среди наиболее заметных событий I квартала 2018 г. на рынке коммерческой недвижимости стоит отметить продажу складского терминала «АКМ Лоджистикс» в Шушарах общей площадью 63,4 тыс. м<sup>2</sup>, включая земельный участок размером 10,4 га. Склад был реализован на торгах в рамках процедуры банкротства предыдущего собственника, при этом стоимость актива составила 631,6 млн рублей – в 2 раза меньше начальной.

В результате оптимизации производства компания «ЛЭД-Энергосервис», подконтрольная «Роснано» и занимающаяся выпуском светодиодного оборудования, выставила на продажу ООО «Международный центр оценки и консалтинга»

промышленный имущественный комплекс завода «Оптоган» площадью 15 тыс. м<sup>2</sup>, расположенный на Таллинском шоссе.

Группа компаний «Орими Трэйд» в январе 2018 г. получила разрешение на строительство производственно-складского комплекса фабрики растворимого кофе на территории индустриального парка «Уткина Заводь».

Выставлены на торги объекты складского и индустриального назначения: недостроенный складской комплекс с участками по адресу Предпортовая улица, 3, который продаётся компанией «Империя-Содружество», а также производственно-складской комплекс «Восточный терминал» площадью 23 тыс. м<sup>2</sup> во Всеволожском районе.

По итогам I квартала 2018 г. на рынке качественной складской недвижимости было введено в эксплуатацию 4,3 тыс. м<sup>2</sup>, что увеличило суммарный объём арендопригодных площадей Санкт-Петербурга и Ленинградской менее чем на 1%. Введено в эксплуатацию 2 объекта: складская база на Софийской улице – спекулятивный склад, к моменту ввода в эксплуатацию заполненный на 100%, а также склад поставщика лабораторного оборудования и медицинских расходных материалов Cogway в дер. Новосаратовка, предназначенный для собственных целей компании. Кроме того, официально вышла на рынок аренды 1-я очередь «Стройкомплекса-Шушары» на Пушкинской улице.

Начало 2018 г. характеризовалось большим интересом арендаторов к складским площадям, однако показатель сделок аренды не превысил отметки 18 тыс. м<sup>2</sup> складских площадей к концу периода, что в 2 раза меньше значения I квартала 2017 г. В структуре сделок аренды преобладали сделки до 1,5 тыс. м<sup>2</sup>. При участии брокеров компании Knight Frank Saint Petersburg, сеть складов временного индивидуального хранения «Мобиус» арендовала 1,5 тыс. м<sup>2</sup> в комплексе на ул. Тельмана. В целом эксперты рынка отмечают снижение доли вакантных площадей в складских комплексах обоих классов, что затрудняет скорость сделок ввиду невозможности удовлетворения потребностей клиентов.

### Рисунок 11 Сделки аренды складской и индустриальной недвижимости

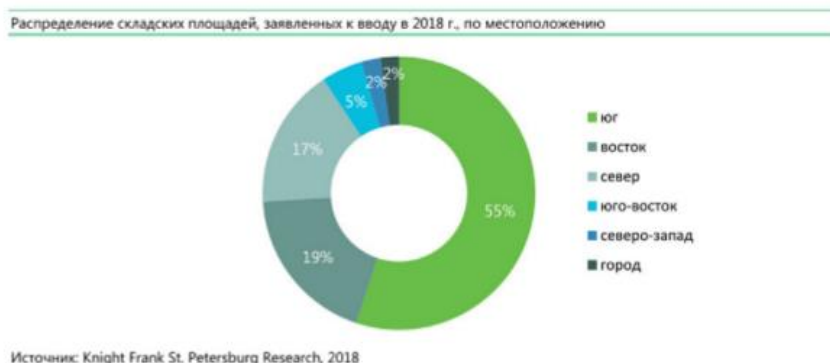
Сделки аренды складской и индустриальной недвижимости площадью более 1 тыс. м<sup>2</sup>, заключённые в I квартале 2018 г.

Арендатор	Профиль	Адрес	Объект	Класс	Площадь, м <sup>2</sup>
Мобиус	Прочее	Тельмана ул., 14, к. 3, лит. А	NESCO	В	1 500
Толедо	Дистрибуция	Кубинская ул., 75	Интертерминал	А	1 125
Экспофорум	Прочее	Предпортовая ул., 2/3	СК Предпортовый	А	1 000

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

В целом, аналитики отмечают предпосылки к возобновлению девелоперской активности в складском сегменте рынка недвижимости, а также конкретные случаи, когда девелопмент становится необходим. Подавляющий объём качественных площадей на данный момент возводится на юге города (55%), наиболее крупными из которых являются 3-я очередь распределительного центра «Магнит» и «Логопарк М10». С последним связаны перспективы пополнения площадями спекулятивного рынка складской недвижимости. Помимо этого, корпорация «Стерх» приняла решение о строительстве нового корпуса в логопарке «Осиновая роща», которое планируется завершить в IV квартале 2018 г. Об оживлении на рынке свидетельствует также увеличившееся количество полученных в конце 2017 г. – начале 2018 г. разрешений на строительство складских комплексов. При этом около 50% проектов, заявленных к строительству в текущем году, возводится профессиональными девелоперами в составе уже функционирующих комплексов.

## Рисунок 12 Распределение складских помещений, заявленных к вводу в 2018 г. по местоположению



В соответствии с данными аналитических компаний диапазон ставок аренды на качественные помещения по итогам трех кварталов составляет от 4 200 до 5 400 руб. за кв. м в год без НДС.

По низкокласным объектам производственно-складской недвижимости Оценщик провел анализ ставок аренды производственно-складских объектов в Ленинградской области. Так, по итогам анализа диапазон ставок аренды составляет от 904 до 4 068 руб. за кв. м без НДС. Ставки, как правило, включают операционные расходы, кроме коммунальных платежей. При этом удаленность отобранных объектов варьируется от 15 до 50 км.

Основные выводы:

- В настоящее время для рынка производственно-складской недвижимости Ленинградской области характерна централизация, другими словами значительные объемы производственно-складской недвижимости в области сосредоточены в административном центре и на незначительной удаленности от него.

- По оценкам экспертов Colliers общий объем предложения увеличился за год на 12,9% (на 0,29 млн. кв. м). При этом падение объемов нового строительства по различным оценкам аналитиков составило от 53,4% до 65%.

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

- К тенденциям 2015 года может быть отнесен возрастающий спрос на складские площади со стороны производственных компаний. Данное явление связано с тем, что в Санкт-Петербурге наблюдается дефицит подготовленных площадок для размещения производств. Одной из основных тенденций развития складской недвижимости стала растущая популярность проектов в формате built-to-suit, реализованных под конкретного арендатора или заказчика складского или индустриального комплекса.

- Согласно данным анализа востребованности проектов производственно-складских комплексов Ленинградской области, проведенного компанией Bright Rich, для потенциальных инвесторов показатель удаленности от границ Санкт-Петербурга является крайне значимым и важным при значениях до 20 км. При увеличении расстояния между объектом и административным центром влияние рассматриваемого параметра на цену предложения постепенно переходит к минимальным значениям и стремится к нулю.

- Оценщик провел анализ предложения по продаже производственно-складских объектов в Ленинградской области. Так, по итогам анализа диапазон цен составляет от 2 716 до 69 656 руб./кв. м с НДС. При этом удаленность отобранных объектов варьируется от 4 до 60 км.

- На основании представленной выборки, можно сделать вывод о том, что производственно-складская недвижимость Тосненского района в основном представлена

небольшими площадями от 1 480 до 7 343 кв. м, и их стоимость находится в диапазоне от 2 716 руб./кв. м до 49 815 руб./кв. м.

- В соответствии с данными аналитических компаний диапазон ставок аренды на качественные помещения по итогам трех кварталов составляет от 4 200 до 5 400 руб. за кв. м в год без НДС. По низкокласным объектам производственно-складской недвижимости Оценщик провел анализ ставок аренды производственно-складских объектов в Ленинградской области. Так, по итогам анализа диапазон ставок аренды составляет от 904 до 4 068 руб. за кв. м без НДС. Ставки, как правило, включают операционные расходы, кроме коммунальных платежей.

- Ставки операционных расходов для складских комплексов класса «А» составляют \$35-40/кв. м/год, класса «В» - \$30-35/кв. м/год. В среднем операционные расходы составляют порядка 16-40% от уровня месячной арендной платы без учета НДС. Для низкокласной производственно-складской недвижимости операционные расходы составляют порядка 10 - 25% от уровня месячной арендной платы без учета НДС, или в среднем 18%.

- В связи со сложившейся неблагоприятной макроэкономической ситуацией в 2015 году многие проекты строительства складских комплексов будут приостановлены, что приведет к низким показателям ввода.

- Рублевые договоры аренды будут преобладать на рынке, кроме того, в связи с изменившимися экономическими реалиями ожидается в следующем году пересмотр коммерческих условий аренды по действующим договорам.

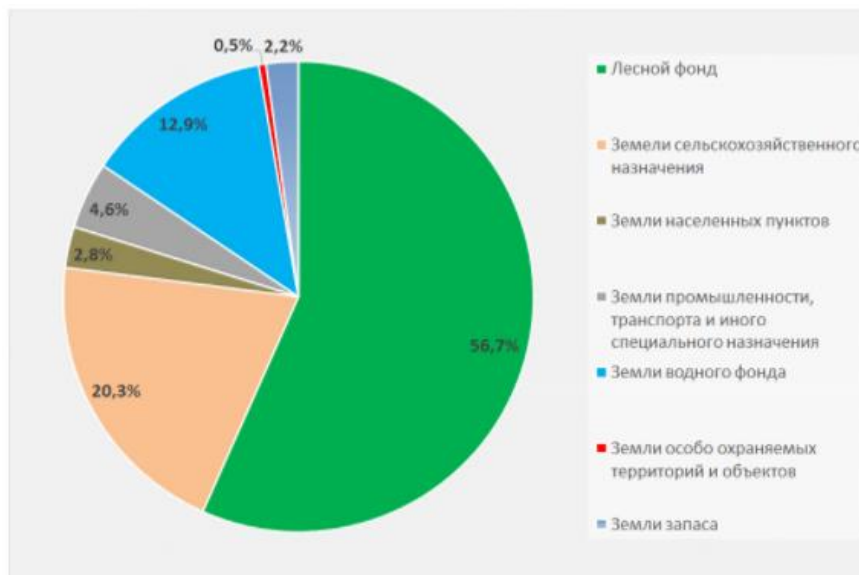
#### 9.4 Анализ рынка земельных участков промышленного назначения Ленинградской области

##### Общая информация<sup>12</sup>

Территория Ленинградской области составляет 83 908,8 кв. км (8 390 800 га), в том числе 10 068,0 кв. км (1,007 млн га) – площадь территории, покрытой Ладожским и Онежским озерами.

На территории Ленинградской области 2945 населенных пунктов всего, в том числе городских – 63 (31 город и 32 городских поселка), сельских – 2882.

Рисунок 13 Структура земельного фонда Ленинградской области



В структуре земельного фонда Ленинградской области преобладает лесной фонд, на долю которого приходится 56,7% от общей площади (4,756 млн га), а на долю земель сельскохозяйственного назначения – 20,3% (1,703 млн га). Особенностью земель сельскохозяйственного назначения Ленинградской области является то, что в составе данной

<sup>12</sup> Источник: <https://gazeta.bn.ru/articles/2017/09/11/241316.html>

категории преобладают лесные земли – 848,6 тыс. га (49,8%), сельскохозяйственные угодья составляют 617 тыс. га (36,2%).

На долю земель населенных пунктов приходится 2,8% (237 тыс. га), из них площадь городов и поселков городского типа составляет 93 тыс. га, сельских населенных пунктов – 143,9 тыс. га.

Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения составляют 386,1 тыс. га, из которых наибольшая площадь приходится на земли обороны и безопасности (295,0 тыс. га).

Земли водного фонда составляют 1,081 млн га, из них 1,007 млн га составляет зеркало Ладожского и Онежского озер.

Площадь земель особо охраняемых территорий и объектов составляет 42,1 тыс. га (0,5%) от общей площади земельного фонда Ленинградской области. На долю заповедников и парков приходится 91,4% от общей площади данной категории. Земли оздоровительного и рекреационного назначения по Ленинградской области составляют 3,6 тыс. га. Площадь земель историко-культурного назначения составляет 0,4 тыс. га.

Площадь категории земель запаса в Ленинградской области на 1 января 2017 года составила 185,3 тыс. га.

По итогам второго квартала 2017 г. на рынке коммерческой недвижимости в сегменте земельных участков наблюдается наиболее заметное снижение объёма инвестиций. Падение за последние 1,5 года составило более 70%. Всё же количественно сделок с землёй по-прежнему преобладает среди других видов инвестиций в недвижимость. Однако средняя цена и размер приобретаемых участков значительно снизились. Хотя больше всего предложений на земельном рынке приходится на сектор промышленных земельных участков, спрос на них очень незначителен.

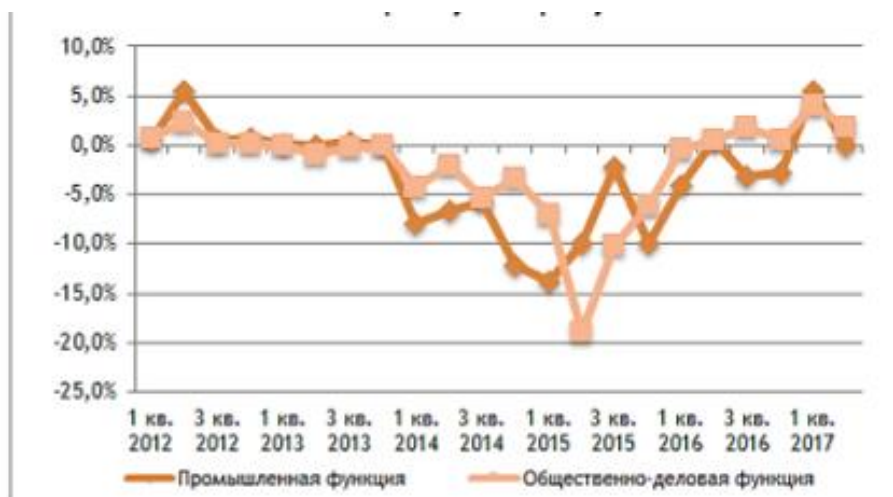
Интерес сохраняется в основном к тем участкам, для которых возможно осуществление реновации под более доходную функцию.

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 даёт определение самой промышленной зоны и устанавливает условия, при которых возможно её комплексное освоение. Также предусмотрены механизмы вовлечения всех собственников земель и (или) объектов недвижимости в процесс редевелопмента. Закон действительно должен ускорить реновацию территорий «серого пояса». Этому способствует и тот факт, что иных свободных или потенциально пригодных к жилой и общественно-деловой застройки территорий в центре города нет, а спрос на подобные участки сохраняется и при текущих рыночных тенденциях.

Процесс реновации земель «серого пояса» показывает ускорение. В настоящий момент суммарно реновации подвергнуты 865 га бывших промышленных территория, причём около четверти из них были включены в процесс в прошлом году.

Одновременно с этим, поскольку процесс реновации промышленных зон достаточно сложен (помимо финансовых барьеров, существует множество административных), рост числа проектов реноваций не приводит к заметному подъёму уровня цен на такие земельные участки.

**Рисунок 14** Динамика темпов изменения стоимости земли под коммерческую застройку



### Основные показатели и тенденции рынка земли

Падение цен на землю замедлилось, а в некоторых случаях можно наблюдать небольшой рост. Наиболее значительно за это время снизились цены земельных участков под промышленную функцию.

При этом разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки всё ещё высок. Для промышленных земельных участков он может составлять от 20% до 40%, для участков общественно-делового назначения - до 20-25%, в зависимости от местоположения, инженерного обеспечения и возможного использования участка.

Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на 25-30%; также средняя стоимость земли снижается по мере удаления от городской черты и увеличении площади земельного участка.

В настоящее время на торгах Фонда имущества Санкт-Петербурга на заключение аренды земельных участков на инвестиционных условиях предлагается пул земельных участков различного назначения. Однако продажи идут достаточно медленно, большинство участков выставляются на торги уже не в первый раз. С начала года состоялось только четверо торгов (все - в первом квартале), из них три участка были предназначены для строительства жилых объектов и один - для объекта торговли.

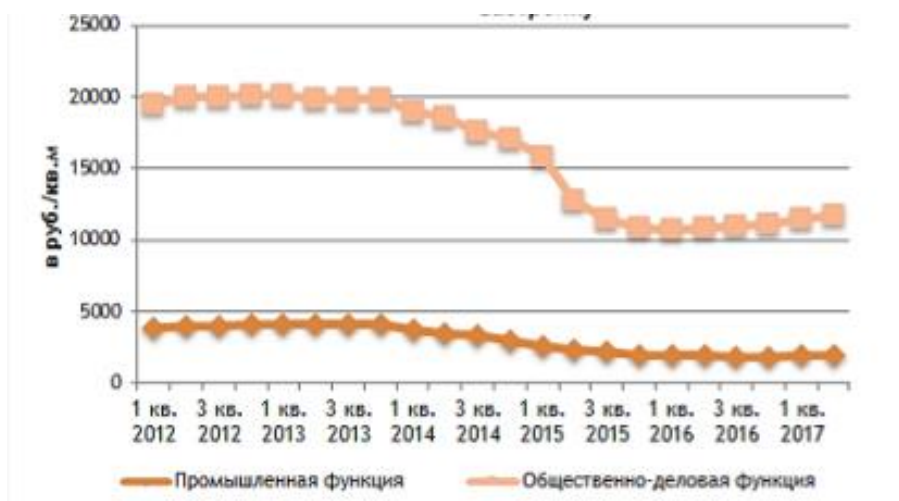
Максимальное превышение конечной цены аукциона над начальной составило 98,61%. В этом квартале на вторичном рынке земельных участков произошли две крупные сделки, в том числе был продан участок площадью 2,5 га на Лиговском пр., 60-62 с разрешением на строительство офисно-торгового комплекса на 78 тыс. кв. м. Это редкий случай продажи пятна под застройку в центре города. Экспертная оценка суммы сделки - 800- 1 000 млн. руб.

Вторая сделка - это 1,8 га на Октябрьской набережной, 44 - бывшая территория химического завода «Реактив» была выкуплена «Полис Групп». Экспертная оценка стоимости 700-800 млн. рублей.

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: 1 750-2 250 руб./кв. м для промышленной и 10 700-13 700 руб./кв. м для общественно-деловых функций. Для участков под жилую функцию стоимость может колебаться значительно, в зависимости от градостроительных ограничений, и масштаба возможного к строительству объекта.

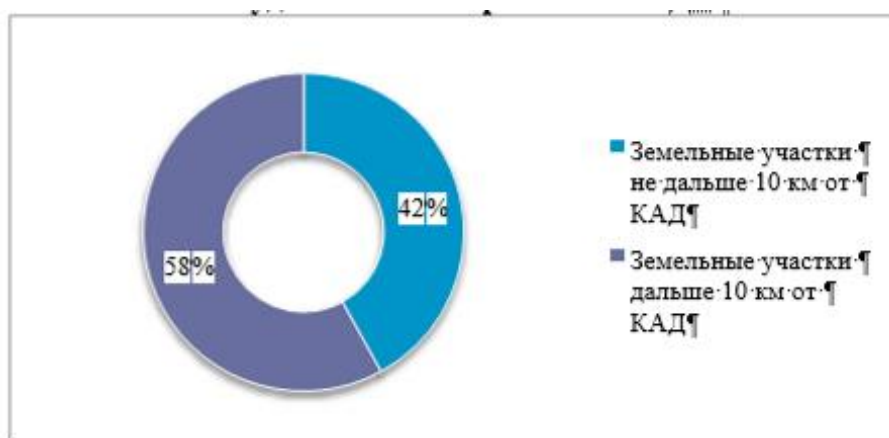


**Рисунок 15** Динамика средней стоимости земли под коммерческую застройку



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.

**Рисунок 16** Распределение предложения земельных участков в зависимости от удаленности от развязки КАД<sup>13</sup>



Среднее значение удаленности участков, находящихся в существующем предложении, от развязки с КАД составляет 3-5 км. Участки вблизи КАД и таких крупных магистралей как Таллинское шоссе, Колтушское шоссе, Выборгское шоссе, Московское шоссе пользуются наибольшим спросом у покупателей, заинтересованных в приобретении земли под промышленно-складское строительство. Наибольшим спросом пользуются земельные участки, расположенные на расстоянии до 40 км от КАД. При удалении от границ административного центра области более 40 км влияние данного фактора (расстояние от КАД) на цену предложения снижается. По данным с эксперта рынка земли Ленинградской области (АН «Итака», Марина Евгеньевна, тел. +7(812)740-70-40, +7(800)333-98-00), при сравнении идентичных объектов с удаленностью порядка 200 км и удаленностью порядка 40-60 км цены на участки будут отличаться на 1520%.

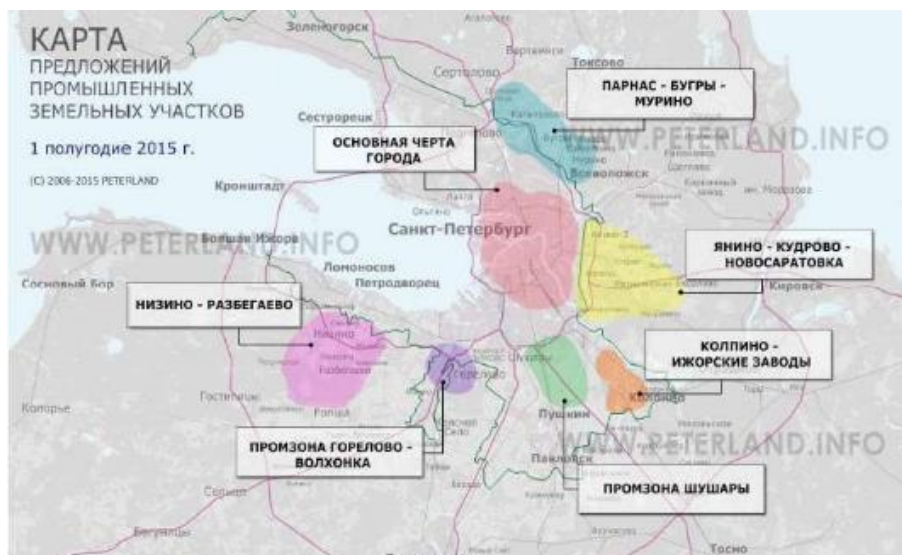
В территориальном распределении выделяются несколько зон «сгущения» промышленных зон, в которые группируются участки. В основном эти зоны расположены вдоль главных транспортных магистралей и на пересечениях выездов из Санкт-Петербурга с КАД. Однако

<sup>13</sup> Источник: [http://www.auction-house.ru/news\\_analytics/obzor-rynka-zemelnyh/](http://www.auction-house.ru/news_analytics/obzor-rynka-zemelnyh/)

значительная часть промышленных участков и объектов расположена и внутри КАД – в городской черте.

Большое скопление промышленных участков можно заметить в зоне восточного сегмента КАД - Янино – Мурманское шоссе 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.

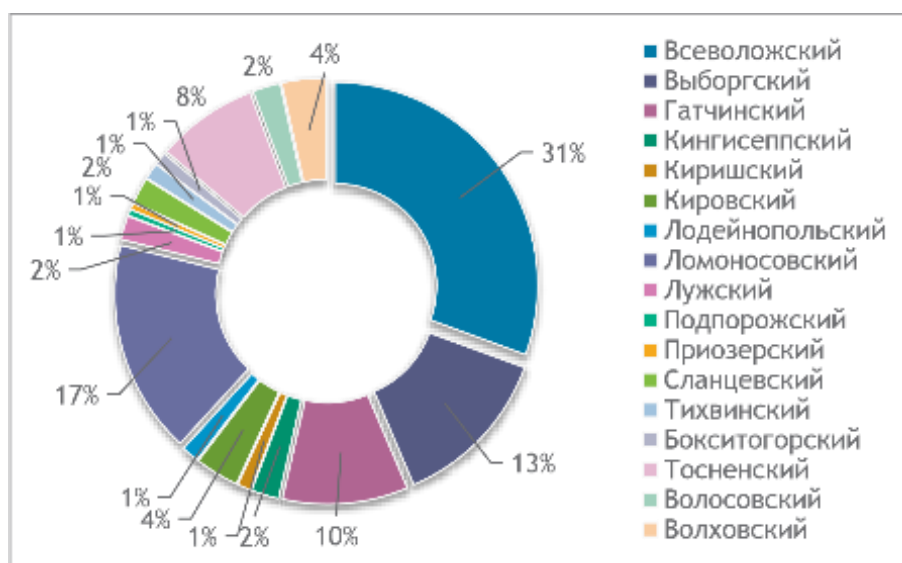
**Рисунок 17 Карта сложившихся зон промышленных земельных участков<sup>14</sup>**



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

Концентрация предложения в пяти приведенных на диаграмме ниже районах области объясняется тем, что они граничат с городом.

**Рисунок 18 Географическая структура предложения земельных участков промышленно-складского назначения Ленинградской области**



<sup>14</sup> Источник: Информационно-аналитический ресурс по земельной и коммерческой недвижимости СПб и Ленинградской области <http://www.peterland.info>

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

Ввиду нестабильной макроэкономической и политической обстановки спрос на земельные участки промышленного назначения находится на низком уровне, так как проекты в данном сегменте носят долгосрочный характер, а также сократилось число новых предприятий и тех, которые готовы развивать свои мощности.

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

Спросом продолжают пользоваться относительно небольшие участки от 0,1 до 0,5 га, так как они могут быть использованы для реализации проектов по строительству АЗС, автомоек, станций технического обслуживания или шиномонтажа.

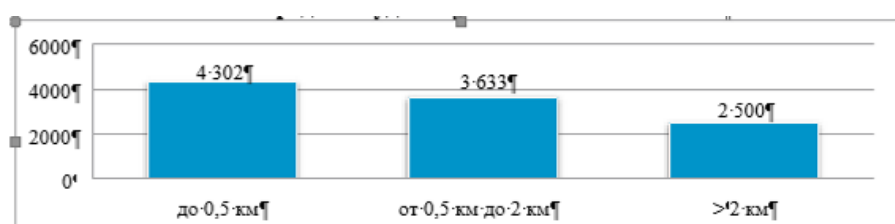
В отраслевой структуре спроса лидирующие позиции занимают земельные участки под автотранспортные предприятия (АТП), станции технического обслуживания (СТО), автомойки и автостоянки, на их долю приходится 27% спроса.

В настоящее время эксперты отмечают 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.

По словам, управляющего ИП «Мариенбург» Александра Лазукова, такой тренд действительно наблюдается. Земельный участок со всей инфраструктурой гораздо предпочтительнее. Он позволяет бизнесу развиваться по современным технологиям.

Немаловажную роль также играет фактор расстояния до основных транспортных магистралей. Так, средняя цена предложения земельных участков под индустриальную застройку на расстоянии до 0,5 км от транспортных магистралей отличается почти в 2 раза от такого же участка на расстоянии более 2 км от дороги что продемонстрировано на рисунке ниже.

**Рисунок 19 Влияние фактора "Расстояние до основных транспортных магистралей" на среднюю удельную стоимость объектов**



Основными ценообразующими факторами на земельные участки под производственно-складскую застройку являются:

- возможное использование земельного участка (целевое назначение);
- правовой статус земельного участка (собственность, долгосрочная или краткосрочная аренда, аренда на инвестиционных условиях);
- наличие или отсутствие обременений;
- местоположение (удаленность от границ с городом, локальное местоположение/транспортная доступность, характер и состояние подъездных путей);
- наличие инженерной инфраструктуры;
- наличие построек на участке;
- физические характеристики участка (рельеф, площадь, конфигурация и др.).

Наличие инженерных коммуникаций или возможность их подключения является одним из важнейших моментов при выборе участка под производственно-складскую застройку. Полностью обеспеченных коммуникациями земельных участков предлагается немного – 10% от общего числа

предложений, но 25% участков также могут считаться пригодными для использования (на них проведены согласования и/или получены ТУ). В основной же массе предложений (65%) участки являются слабо разработанными либо вовсе нетронутыми полями.

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.

Однако полностью обеспеченных коммуникациями земельных участков предлагается немного – 9% от общего числа предложений, но 24% участков также могут считаться пригодными для использования (на них проведены согласования и/или получены ТУ). В основной же массе предложений (67%) участки являются слабо разработанными либо вовсе нетронутыми полями.

Совершенно иная картина наблюдается для производственных комплексов: 80% объектов полностью обеспечены инженерными сетями и коммуникациями, для 8% имеются точки подключения и/или получены ТУ. Таким образом, около 90% предложений подходят для дальнейшего использования.

## **9.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости**

### **Экономические характеристики**

Объекты, предлагаемые на открытом рынке, могут включать или не включать в свою стоимость налог на имущество, НДС и т.д.

### **Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) прав**

Одним из основных ценообразующих факторов является сущность имущественных прав на объект недвижимости к реализации. Так к примеру, на рынке коммерческой недвижимости существует два основных типа данных прав: наиболее распространенное - право аренды, и реже встречающееся, особенно в центральных районах города, - право собственности на земельный участок.

Аренда - форма имущественного договора, при которой собственность передаётся во временное владение и пользование (или только во временное пользование) арендатору за арендную плату. Данное право не включает право распоряжения имуществом, а только права его владения и пользования.

Право собственности - наиболее полный комплекс прав, которым может обладать субъект права в отношении своего имущества. Собственнику, как указано в п. 1 ст. 209 ГК РФ, принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

### **Условия финансирования, условия платежа, обстоятельства совершения сделки.**

Условия продажи и платежа определяются обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости.

Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости, т.е.:

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

Так как в офертах к продаже и в ценах сделок в открытых источниках обычно не публикуют особенности совершения сделки, расчет стоимости объекта оценки обычно проводится в допущении, что данные особенности типичны для данной категории имущества, т.е. в соответствии с трактовкой рыночной стоимости, представленной выше.

**Условия рынка (изменение цены за период между датой сделки и оценки)** Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой аналог выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Данный момент следует учитывать в оценке.

**Условия рынка (скидка к цене предложения)** Реальная цена предложения отличается от стартовой цены (цены в результате переговоров продавца и покупателя), особенно в условиях существующего кризиса.

В результате переговоров с представителями риэлтерских компаний было выявлено, что скидка на торг для коммерческой недвижимости может находиться в диапазоне от 10% до 35%, в зависимости от вида, назначения, технических характеристик объектов.

**Месторасположение.** Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке. Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров: расположение в зависимости от удаления от центра города; удаленность от главной автодороги (пешеходная/транспортная доступность); активность улицы, расположение выхода на красную линию, уровень развития инфраструктуры района

Транспортная доступность учитывает возможность быстрого и удобного автомобильного и пешеходного подъезда к объекту, качественное состояние прилегающих транспортных развязок, степень вероятности автомобильных «пробок», интенсивность дорожного движения, наличие ж/д сообщения и т.п.

#### **Техническое состояние и качество отделки объекта**

На стоимость нежилых помещений торгово-офисного, производственно-складского назначения влияет техническое состояние здания и качество отделки основного здания и непосредственно самого помещения. Как показывает рынок стоимость нежилых помещений, в удовлетворительном состоянии в которых необходимо провести ремонт ценится на 12-25% дешевле, а иногда и более, чем стоимость нежилых помещений в хорошем состоянии, не требующих значительных затрат.

#### **Площадь**

Площадь, также, как и многие факторы сказывается на величине стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь сравниваемого объекта, тем дешевле стоит его 1 кв.м. по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади. Чем меньше площадь, тем больше потенциальных покупателей и выше спрос.

#### **Этаж расположения**

Этаж расположения существенно влияет на стоимость торгово-офисной недвижимости. Самые дорогие арендные ставки в помещениях на 1 этаже; стоимость на цокольном и в подвальном этаже как правило дешевле на 15-30%, из-за неудобства в эксплуатации. Стоимость арендных ставок на 2 этаже и выше так же ценится дешевле на 13-15%, но это связано уже не с техническими неудобствами в эксплуатации, а с меньшей проходимостью населения.

## 10. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Специалистов в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения, наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования по следующим критериям:

*Потенциал местоположения* – доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

*Рыночный спрос* – насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие ее конкурентную способность и недостатки.

Допустимость с точки зрения законодательства (правовая обоснованность) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

*Физическая возможность* – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

*Финансовая оправданность* – рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

*Максимальная эффективность* (оптимальный вариант использования) – рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Ниже проведен анализ наиболее эффективного использования земельного участка, на котором размещается административно-складское здание.

Рассматриваемые земельные участки:

1. Земельный участок: относящийся к землям промышленности, энергетики и т.д., вид разрешенного использования - для строительства административно-складского комплекса, общая площадь 33 532,00 кв. м.

Согласно ст. 7 Земельного Кодекса РФ (далее - ЗК РФ), по целевому назначению все земли подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, -- информатики, земли для обеспечения космической деятельности;
- земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Согласно земельному законодательству правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного вида использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства (ст. 1 ЗК РФ). Виды и условия разрешенного использования земельных участков предусматриваются отдельно для каждой категории.

Согласно действующему законодательству землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий (согласно п. 2 ст. 83 Земельного кодекса РФ).

Согласно п. 1 ст. 85 ЗК РФ в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам.

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Участок застроенный, ровный, многоугольной близкой к правильной формы, благоустроенный.

Месторасположение и транспортная составляющая объекта оценки характеризуется как хорошая. Земельный участок расположен на первой линии Московского шоссе в 35 км. от КАД. Возможность выезда и въезда на территорию участка для легкового и грузового транспорта не ограничена.

Характер использования определен и оценщик не располагает фактическими данными по возможности изменения категории и разрешенного использования и связанного с этим временного периода.

Таким образом, учитывая вышесказанное в рамках принадлежности к категории земель и виду разрешенного использования, наиболее эффективным использованием является текущее разрешенное использование - эксплуатация производственно-складского комплекса с административными помещениями.

## **11. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

### **11.1 Подходы, используемые при оценке рыночной стоимости объекта оценки**

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, а также Стандарты ООО РОО, процедура оценки рыночной стоимости проводится с использованием трех подходов:

- доходного подхода (подхода капитализации или дисконтирования дохода к оценке недвижимости);
- затратного подхода;
- сравнительного подхода (рыночного подхода к оценке недвижимости).

Перед проведением расчетов стоимости объекта оценки по каждому из подходов проводится обоснование применимости подходов к оценке.

Выбор того или иного подхода, а также метода в каждом из подходов осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации. Оценочные подходы, как правило, взаимосвязаны и взаимоопыляемы.

### **11.2 Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки**

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

Стоимость недвижимости, определенная затратным подходом, соответствует праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли, плюс стоимость нового строительства улучшений, предпринимательская прибыль, минус износ.

Затратный подход базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка. Полученная величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

В рамках данного Отчета Оценщиком было принято решение не использовать методы затратного подхода при оценке недвижимости в связи со следующими факторами: затратный подход к оценке недвижимости используется, в первую очередь, в условиях недостаточно развитого регионального рынка недвижимости аналогичного типа и назначения, особенно, для узкоспециализированных объектов. Рынок коммерческой недвижимости Ленинградской области характеризуется достаточно высоким уровнем развития и в таких условиях значимость и целесообразность использования затратного подхода к оценке заметно снижается.

### **11.3 Обоснование применимости сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки**

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

Данный подход оценки основывается на принципе замещения. Он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу объект не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести сходный по качеству и пригодности. Сравнительный подход основан на зависимости стоимости оцениваемого объекта с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.



В целом возможность применения сравнительного подхода зависит от наличия активного рынка, поскольку подход предполагает использование данных о фактически совершенных сделках, а также от открытости рынка и доступности финансовой информации.

Проанализировав объем и качество доступной информации относительно фактически совершенных сделок и предложений к продаже объектов-аналогов недвижимого имущества, которая необходима для проведения оценки сравнительным подходом, оценщик пришел к выводу о необходимости и возможности применения в рамках настоящей оценки сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости производственно-складского комплекса с административными помещениями и земельного участка.

#### **11.4 Обоснование применимости доходного подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки**

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

Применение доходного подхода опирается на концепцию приведенной стоимости: стоимость любого актива представляет собой приведенную стоимость ожидаемых в будущем денежных потоков от актива, дисконтированных по ставке, соответствующей степени риска инвестирования в данный актив.

При оценке недвижимости с позиции доходного подхода во главу ставится доход как основной фактор, определяющий величину стоимости объекта. Чем больше доход, приносимый объектом, тем больше величина его стоимости при прочих равных условиях. При этом имеют значение продолжительность периода получения возможного дохода, степень и вид рисков, сопровождающих данный процесс.

Объекты оценки находятся в хорошем техническом состоянии, фактическое использование объекта оценки соответствует его функциональному назначению. В текущем времени объект способен приносить доход.

Оценщиком принято решение применить в рамках настоящей оценки доходный подход.

При расчете рыночной стоимости земельного участка доходный подход не использовался.

## **12. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

### **12.1 Выбор метода оценки и последовательность проведения расчетов**

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

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

В 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 и (или) 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;

При выполнении настоящей работы, Оценщики использовали метод корректировок. Отсутствие достаточного количества аналогов не позволяет применить методы регрессионного анализа и методы качественного анализа.

При применении метода корректировок используется следующая последовательность действий:

- исследование рынка и сбор информации о сделках и предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому;
- проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;
- выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (цена за единицу площади, объема и др.);
- сравнение сопоставимых объектов с оцениваемой недвижимостью по элементам сравнения с использованием единиц сравнения и внесение корректировок в цены сравниваемых объектов относительно оцениваемого по каждому элементу сравнения;
- согласование скорректированных значений цен объектов-аналогов.

### **12.2 Расчет рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом**

Объектом оценки является нежилое здание производственного корпуса №2 КПД серии 111-108К, расположенное в г.Тосно Ленинградской области.

Из имеющихся на рынке предложений по продаже объектов недвижимости в качестве объектов-аналогов для проведения расчета были отобраны объекты сопоставимые по целевому

назначению, площади, физическим характеристикам, по месторасположению. Объекты-аналоги, не имеющие сопоставимых характеристик с объектом оценки, не использовались в расчетах.

В качестве объектов-аналогов Оценщики рассматривают административно-складские комплексы, расположенные в Ленинградской области, включающие в себя здания производственно-складского, административного назначения. В стоимость предложения объекта-аналога производственных комплексов включена стоимость земельного участка. Для определения рыночной стоимости нежилого здания Оценщик производил очистку стоимости объектов-аналогов от стоимости земельных участков.

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего ОАО «Завод Стройдеталь»

Таблица 13-1. Описание объектов-аналогов

ё	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	Заказчик	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-sankt_peterburg-196081873">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-sankt_peterburg-196081873</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kirovsk-169245579">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kirovsk-169245579</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-garbolovo-183701200">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-garbolovo-183701200</a>
Местоположение	Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение, г. Тосно, Московское ш., д. 15	Санкт-Петербург, Колпино, ул Севастьянова, 20А	Ленинградская обл., Кировск, Песочная, 16	Ленинградская обл., Стекланный, ул. Жданова, д.4
Удаленность от КАД	35	14	33	35
Имущественные права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь земельного участка, кв.м.	<b>33 532</b>	<b>35 865</b>	<b>6 185</b>	<b>6 347</b>
Имущественные права на улучшения земельного участка (здания и сооружения)	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Комплекс отдельно стоящих зданий	Комплекс отдельно стоящих зданий	Комплекс отдельно стоящих зданий
Материал стен	Капитальное здание	Не капитальные здания (металл)	Капитальное здание	Капитальное здание
Наличие парковки	Есть	Есть	Есть	Есть
Уровень и состояние внутренней отделки	Удовлетворительное состояние, стандартная отделка	Хорошее состояние, стандартная отделка	Удовлетворительное состояние, стандартная отделка	Удовлетворительное состояние, стандартная отделка
Коммуникации	Здание оборудовано системами отопления, водоснабжения и канализации, электроснабжения	Здание оборудовано системами отопления, водоснабжения и канализации, электроснабжения	Здание оборудовано системами водоснабжения и канализации, электроснабжения	Здание оборудовано системами отопления, водоснабжения и канализации, электроснабжения
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Общая площадь, кв. м</b>	<b>11 598,20</b>	<b>8 937,00</b>	<b>2 114,00</b>	<b>2 030,50</b>
<b>Общая цена предложения (земля и строения), руб. с НДС</b>	<b>-</b>	<b>97 000 000</b>	<b>26 000 000</b>	<b>21 204 000</b>
<b>Общая цена предложения (земля и строения), руб./кв.м. с НДС</b>		<b>10 854</b>	<b>12 299</b>	<b>10 443</b>
Дата предложения	24.04.2018	24.04.2018	07.05.2018	16.04.2018

\* Расчет стоимости земельных участков приведен ниже

Таблица 13-2. Описание объектов-аналогов для земельных участков категории – земли населенных пунктов

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для производственных целей	Для размещения промышленных объектов	промышленные предприятия и складские организации IV-V классов опасности	Для сельскохозяйственного производства (для размещения промышленных объектов (4-5 класс опасности)
Местоположение	Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение, г. Тосно, Московское ш., д. 15	Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Федоровское сельское поселение, дер. Федоровское	Российская Федерация, Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Федоровское городское поселение, ул. Восточная, участок 11	Ленинградская область, Тосненский район, массив "Федоровское"
Удаленность от КАД	35	26	26	26
Цена предложения, руб.	Определяется	3 500 000	8 000 000	7 000 000
Площадь земельного участка, кв.м	33 532	5 000	6 300	10 000
Стоимость 1 кв.м, руб.	Определяется	700,00	1 269,84	700,00
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия финансирования	Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств
Дата продажи/предложения	20.04.2015	05.04.2018	18.04.2018	15.04.2018
Факт сделки/предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Состав передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Состояние	Оценивается как не застроенный	Не застроен	Не застроен	Не застроен
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Наличие инженерных коммуникаций	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение	Электроснабжение, по границе водоснабжение, канализация, отопление,	Электроснабжение, по границе водоснабжение, канализация, отопление,	Электроснабжение, по границе водоснабжение, канализация, отопление,
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Источник информации		<a href="https://www.domofond.ru/uchast-okzemli-na-prodazhu-fedorovskoe-232517755">https://www.domofond.ru/uchast-okzemli-na-prodazhu-fedorovskoe-232517755</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchast-okzemli-na-prodazhu-fedorovskoe-187485324">https://www.domofond.ru/uchast-okzemli-na-prodazhu-fedorovskoe-187485324</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchast-okzemli-na-prodazhu-fedorovskoe-187486266">https://www.domofond.ru/uchast-okzemli-na-prodazhu-fedorovskoe-187486266</a>

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего ОАО «Завод Стройдеталь»

Таблица 13-3. Расчет стоимости земельного участка площадью 33 532 кв.м. по адресу: Ленинградская обл., Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение, г Тосно

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Категория земель		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Цена предложения	руб.	Определяется	3 500 000	8 000 000	7 000 000
Площадь участка	кв.м	33 532	5 000	6 300	10 000
Цена за 1 кв.м	руб. /кв.м	Определяется	700,00	1 269,84	700,00
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв.м		700,00	1 269,84	700,00
Условия финансирования		Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв.м		700,00	1 269,84	700,00
Дата продажи/предложения		20.04.2015	05.04.2018	18.04.2018	15.04.2018
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв.м		700,00	1 269,84	700,00
Факт сделки/предложение			Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		-13,50%	-13,50%	-13,50%
Скорректированная цена	руб. /кв.м		605,50	1 098,41	605,50
Состав передаваемых прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв.м		605,50	1 098,41	605,50
Площадь земельного участка	кв.м	33 532	5 000	6 300	10 000
Корректировка	%		-17,80%	-15,82%	-11,72%
Скорректированная цена	руб. /кв.м		497,72	924,65	534,55
Вид разрешенного использования		Для производственных целей	Для размещения промышленных объектов	промышленные предприятия и складские организации IV-V классов опасности	Для сельскохозяйственного производства (для размещения промышленных объектов (4-5 класс опасности))
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			497,72	924,65	534,55
Наличие инженерных коммуникаций		Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение	Электроснабжение, по границе водоснабжение, канализация, отопление,	Электроснабжение, по границе водоснабжение, канализация, отопление,	Электроснабжение, по границе водоснабжение, канализация, отопление,
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв.м		497,72	924,65	534,55
Рельеф		Ровный	Ровный	Ровный	Ровный

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего ОАО «Завод Стройдеталь»

Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв.м		497,72	924,65	534,55
Состояние		Оценивается как не застроенный	Не застроен	Не застроен	Не застроен
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. /кв.м		497,72	924,65	534,55
Наличие ж/д ветки		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. /кв.м		497,72	924,65	534,55
Общая величина корректировки, п	%		31,30%	29,32%	25,22%
100%/п			319%	341%	397%
Сумма 100%/п			33,77	36,05	41,92
<b>Весовой коэффициент</b>	<b>доли ед.</b>		0,30	0,32	0,38
<b>Средневзвешенное значение стоимости</b>	<b>Руб./кв.м</b>	<b>649,28</b>			
<b>Рыночная стоимость земельного участка</b>	<b>Руб.</b>	<b>21 771 683</b>			

### **Обоснование вносимых поправок.**

При корректировке цен объектов-аналогов все поправки производятся от объекта-аналога к Объекту оценки, корректируются цены аналогов, то есть в процессе корректировки определяется сколько бы стоил аналог, если бы он имел те же характеристики, что и Объект оценки.

### **Условия предложения. Корректировка на торг.**

Ниже приведена информация о значении скидки на торг, представленной в «Справочнике расчетных данных оценки и консалтинга (СРД-21), 2017 г., таблица 1.3.2.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Владивосток	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	6-7 (6,5)	12-14 (13)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)
Омск	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-16 (14)
Тамбов	5-7 (6)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)	12-15 (13,5)
Тверь	5-8 (6,5)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	12-13 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2017 г.	6,5	10,3	7,9	12,0	7,5	12,2	9,8	13,1	13,5

Оценщиком принято среднее значение скидки на торг в размере -13,5%, учитывая характеристики объектов-аналогов и текущую ситуацию на рынке коммерческой недвижимости.

**Объем передаваемых прав.** В связи с наличием по всем объектам-аналогам и Объекту оценки права собственности на земельные участки, данная корректировка равна нулю.

**Условия финансирования.** Данная корректировка предполагает учет специфических условий финансирования. Всем объектам-аналогам, равно как и Объекту оценки, присущи типичные условия финансирования. Корректировка равна нулю.

**Условия продажи** по всем объектам-аналогам являются рыночными, следовательно, корректировка равна нулю.

**Условия рынка (время продажи).** Данная поправка используется для учета темпов роста цен, в случае наличия продолжительного временного лага между датой продажи (датой публичной оферты) и датой оценки. Временной период, в котором подобраны объекты-аналоги сопоставим с датой оценки (24 апреля 2018), корректировка не требуется.

**Местоположение.** Важным фактором в формировании стоимости объекта недвижимого имущества является местоположение.

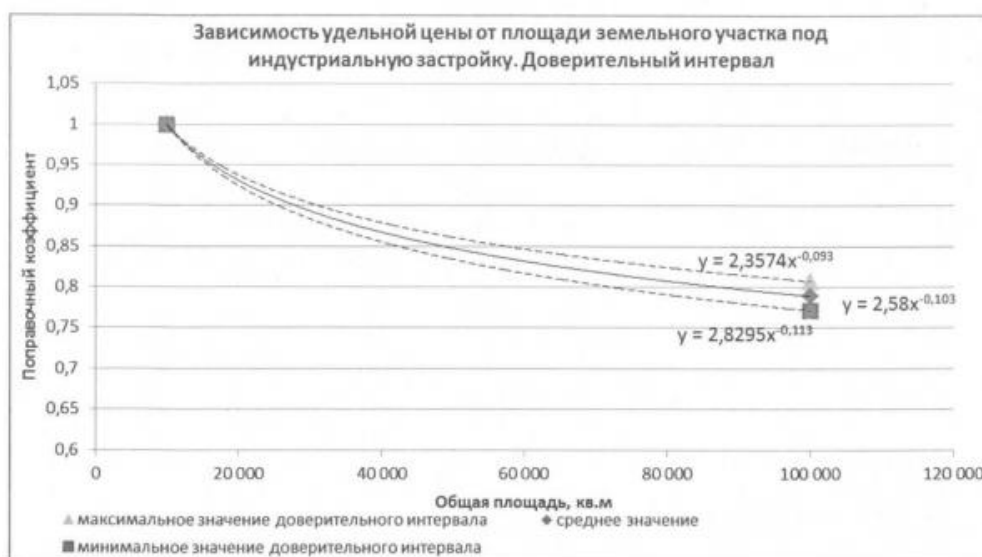
Объект оценки расположен в г. Тосно Ленинградской области в 35 км. от КАД. Объекты-аналоги также расположены в Ленинградской области на сопоставимом удалении от КАД. Учитывая сопоставимость объектов-аналогов и объекта оценки по местоположению, корректировка не вводилась.

**Площадь (масштаб).** Площадь объекта недвижимости оказывает влияние на величину его стоимости. Чем больше площадь продаваемого здания, тем стоимость единицы его площади меньше стоимости единицы площади здания аналогичного по назначению, но меньшей площади.

Объекты оценки представляют собой административно-складской комплекс, реализация которого будет проводиться целым комплексом, без деления на отдельные здания.

Корректировка введена для общей площади комплекса, на основании «Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки.» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г., стр. 196.





Наиболее точно зависимость стоимости земельного участка от площади описывает следующее уравнение:

$$K_s = 2,58 * S^{(-0,103)}, \text{ где:}$$

$K_s$  – коэффициент корректировки;

$S$  – площадь объекта, кв.м.

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

$$K_{II} = \left( \frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\% , \text{ где:}$$

$K_{II}$  – размер корректировки на площадь объекта;

$C_{OO}$  – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости объекта на размер его площади для объекта оценки;

$C_{OA}$  – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости объекта на размер его площади для объекта-аналога.

Таблица 13-4 Расчет корректировки на площадь

Параметр сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь земельного участка, кв.м.	33 532	5 000	6 300	10 000
Корректировка, %		-17,80%	-15,82%	-11,72%

**Корректировка на вид разрешенного использования**

Корректировка на вид разрешенного использования не производится, т.к. оцениваемый земельный участок и аналоги имеют сходный вид разрешенного использования.

**Корректировка на наличие коммуникаций.** Объекты-аналоги и объект оценки сходны по данному фактору, корректировка равно нулю.

**Корректировка на рельеф.** Объекты-аналоги и объект оценки сходны по данному фактору, корректировка равно нулю.

**Корректировка на состояние.** Объекты-аналоги и объект оценки сходны по данному фактору, корректировка равно нулю.

**Корректировка на наличие ж/д ветки.** Объекты-аналоги и объект оценки сходны по данному фактору, корректировка равно нулю.

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего ОАО «Завод Стройдеталь»

Таблица 13-5 Определение рыночной стоимости сравнительным подходом объектов недвижимости

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение, г. Тосно, Московское ш., д. 15	Санкт-Петербург, Колпино, ул. Севастьянова, 20А	Ленинградская обл., Кировск, Песочная, 16	Ленинградская обл., Стекланный, ул. Жданова, д.4
Общая площадь, кв. м	11 598,20	8 937,00	2 114,00	2 030,50
Общая цена предложения (земля и строения), руб. с НДС	-	97 000 000,00	26 000 000,00	21 204 000,00
Общая цена предложения (земля и строения), руб./кв.м. с НДС		10 853,75	12 298,96	10 442,75
Внесение корректировок				
Общая цена предложения (земля и строения), руб./кв.м. с НДС	-	10 853,75	12 298,96	10 442,75
Корректировка на торг		-13,10%	-13,10%	-13,10%
Общая цена предложения, после внесения корректировки на торг, руб./кв.м. с НДС	-	9 431,91	10 687,80	9 074,75
Корректировка на дату предложения		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения корректировки на дату предложения, руб./кв. м., с НДС		9 431,91	10 687,80	9 074,75
Корректировка на передаваемые права		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения корректировки на передаваемые права, руб./кв. м, с НДС		9 431,91	10 687,80	9 074,75
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0,00%
Цена после внесения корректировки на условия финансирования, руб./кв. м, с НДС		9 431,91	10 687,80	9 074,75
Корректировка на местоположение		-17%	0%	0%
Цена после внесения корректировки на местоположение, руб./кв. м, с НДС		7 828,49	10 687,80	9 074,75
Корректировка на общую площадь		-2,85%	-17,22%	-17,59%
Цена после внесения корректировки на общую площадь, руб./кв. м, с НДС		7 605,24	8 847,64	7 478,79
Соотношение плотности застройки земельного участка	0,35	0,25	0,34	0,32
Корректировка на плотность застройки земельного участка		-7,45%	-0,28%	-1,83%
Цена после внесения поправки на плотность земельного участка, руб./кв. м, с НДС		7 038,89	8 822,84	7 342,29

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего ОАО «Завод Стройдеталь»

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка на физический износ конструктивных элементов		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения корректировки на физический износ конструктивных элементов, руб./кв. м, с НДС		7 605,24	8 847,64	7 478,79
Корректировка на тип здания		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения корректировки тип здания, руб./кв. м, с НДС		7 605,24	8 847,64	7 478,79
Корректировка на материал стен		23,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения корректировки материал стен, руб./кв. м, с НДС		9 354,44	8 847,64	7 478,79
Корректировка на наличие парковки		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения корректировки на наличие парковки, руб./кв. м, с НДС		9 354,44	8 847,64	7 478,79
Корректировка на наличие и состав коммуникаций		0,00%	35,14%	0,00%
Цена после внесения корректировки на наличие и состав коммуникаций, руб./кв. м, с НДС		9 354,44	11 956,27	7 478,79
Корректировка на внутреннее состояние		-19,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения корректировки на внутреннее состояние, руб./кв. м, с НДС		7 577,10	11 956,27	7 478,79
Цена после внесения корректировок, руб./кв. м с НДС		7 577,10	11 956,27	7 478,79
Общий вес корректировок		-28,95%	4,82%	-30,69%
Весовые коэффициенты		0,311	0,382	0,307
Коэффициент вариации ряда	28,40%			
Удельная рыночная стоимость (земля и строения), руб./кв. м с НДС	9 221,64			
<b>Рыночная стоимость по сравнительному подходу с учетом стоимости зу, руб. с НДС</b>	<b>106 954 478</b>			
<i>Рыночная стоимость зу, руб.</i>	<i>21 771 683</i>			
<b>Рыночная стоимость по сравнительному подходу без учета стоимости зу, руб. с НДС</b>	<b>85 182 795</b>			
<b>Рыночная стоимость по сравнительному подходу без учета стоимости зу, руб. без НДС</b>	<b>72 188 809</b>			
<b>Рыночная стоимость по сравнительному подходу с учетом стоимости зу, руб. без НДС</b>	<b>93 960 492</b>			

### **Обоснование вносимых поправок.**

При корректировке цен объектов-аналогов все поправки производятся от объекта-аналога к Объекту оценки, корректируются цены аналогов, то есть в процессе корректировки определяется сколько бы стоил аналог, если бы он имел те же характеристики, что и Объект оценки.

### **Условия предложения. Корректировка на торг.**

Ниже приведена информация о значении скидки на торг, представленной в «Справочнике расчетных данных оценки и консалтинга (СРД-21), 2017 г., таблица 1.3.2.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Владивосток	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	6-7 (6,5)	12-14 (13)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)
Омск	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-16 (14)
Тамбов	5-7 (6)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)	12-15 (13,5)
Тверь	5-8 (6,5)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	12-13 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2017 г.	6,5	10,3	7,9	12,0	7,5	12,2	9,8	13,1	13,5

Оценщиком принято среднее значение скидки на торг в размере -13,1%, учитывая характеристики объектов-аналогов и текущую ситуацию на рынке коммерческой недвижимости.

**Объем передаваемых прав.** В связи с наличием по всем объектам-аналогам и Объекту оценки права собственности на здания и земельные участки, данная корректировка равна нулю.

**Условия финансирования.** Данная корректировка предполагает учет специфических условий финансирования. Всем объектам-аналогам, равно как и Объекту оценки, присущи типичные условия финансирования. Корректировка равна нулю.

**Условия продажи** по всем объектам-аналогам являются рыночными, следовательно, корректировка равна нулю.

**Условия рынка (время продажи).** Данная поправка используется для учета темпов роста цен, в случае наличия продолжительного временного лага между датой продажи (датой публичной оферты) и датой оценки. Временной период, в котором подобраны объекты-аналоги сопоставим с датой оценки (24 апреля 2018), корректировка не требуется.

**Местоположение.** Важным фактором в формировании стоимости объекта недвижимого имущества является местоположение.

Объект оценки расположен в г. Тосно Ленинградской области в 35 км. от КАД. Объекты-аналоги № 2 и 3 также расположены в Ленинградской области на сопоставимом удалении от КАД. Учитывая сопоставимость объектов-аналогов и объекта оценки по местоположению, корректировка для объектов-аналогов № 2 и 3 не вводилась.

Объект-аналог № 1 расположен на территории г. Санкт-Петербурга, на удалении от КАД в 14 км. Корректировка на местоположение введена на основании «Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г., стр. 54.

Типовые зоны в пределах региона	код
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

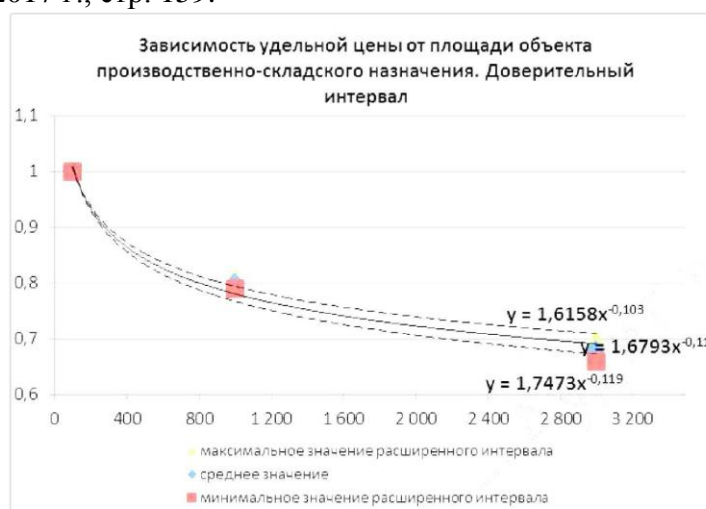
цены	аналог					
	I	II	III	IV	V	
объект оценки	I	1,00	1,20	1,31	1,65	2,04
	II	0,83	1,00	1,09	1,37	1,69
	III	0,76	0,92	1,00	1,26	1,56
	IV	0,61	0,73	0,79	1,00	1,24
	V	0,49	0,59	0,64	0,81	1,00

Оценщиком принята корректировка для объекта-аналога №1 в размере -17%.

**Площадь (масштаб).** Площадь объекта недвижимости оказывает влияние на величину его стоимости. Чем больше площадь продаваемого здания, тем стоимость единицы его площади меньше стоимости единицы площади здания аналогичного по назначению, но меньшей площади.

Объекты оценки представляют собой административно-складские комплексы, реализация которого будет проводиться целым комплексом, без деления на отдельные здания.

Корректировка введена для общей площади комплекса, на основании «Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г., стр. 159.



Наиболее точно зависимость стоимости производственно-складского объекта от площади описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,6793 * S^{(-0,111)}, \text{ где:}$$

$K_S$  – коэффициент корректировки;

$S$  – площадь объекта, кв.м.

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

$$K_{II} = \left( \frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\% , \text{ где:}$$

$K_{II}$  – размер корректировки на площадь объекта;

$C_{OO}$  – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости объекта на размер его площади для объекта оценки;

$C_{OA}$  – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости объекта на размер его площади для объекта-аналога.

Таблица 13-6 Расчет корректировки на площадь

Параметр сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	11 598,20	8 937,00	2 114,00	2 030,50
Корректировка, %		-2,85%	-17,22%	-17,59%

**Учёт площади земельного участка.** Плотность застройки учитывает тот факт, что при прочих равных условиях цена единицы площади с большой плотностью застройки больше, чем цена площади с низкой плотностью застройки. Данная корректировка введена на основании статьи Ю.В.Прянишникова (5 курс, каф. ЭИМНТ), С.В.Пупенцова, к.э.н., доц «Зависимость удельной

стоимости объекта от коэффициента застройки земельного участка» (источник: [www.spbgpu-dreem.ru/download/files/tezisy2011/pryanishnikova.pdf](http://www.spbgpu-dreem.ru/download/files/tezisy2011/pryanishnikova.pdf)).

Для расчёта корректировки для сопоставимых объектов была применена статистически полученная формула зависимости цены 1 кв.м от плотности застройки

$$Ve_o / S_{zy} = 28\ 620 * S_{yl} / S_{zy} ^ (-0,236),$$

$Ve_o / S_{zy}$  - удельная стоимость имущественного комплекса,

$S_{yl} / S_{zy}$  – плотность застройки.

$Ve_o$  - стоимость единого объекта, руб.

$S_{zy}$  - площадь земельного участка, кв.м

$S_{yl}$  - общая площадь объектов недвижимости, кв.м

**Таблица 13-7 Расчет корректировки на плотность застройки**

Параметр сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	11 598,20	8 937,00	2 114,00	2 030,50
Площадь земельного участка, кв.м.	33 532	35 865	6 185	6 347
Плотность застройки	0,35	0,25	0,34	0,32
Корректировка, %		-7,45%	-0,28%	-1,83%

**Корректировка на тип объекта.** Объекты-аналоги и объект оценки сходны по данному фактору, корректировка равно нулю.

**Корректировка на наличие парковки.** Объекты-аналоги и объект оценки сходны по данному фактору, корректировка равно нулю.

**Корректировка на техническое состояние.** Корректировка на техническое состояние объектов оценки производится на основании «Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г., стр. 210.

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,24	1,75
	удовл.	0,81	1	1,43
	неудовл.	0,57	0,70	1

Оценщиком принята корректировка для объекта-аналога №1 в размере -19%.

**Корректировка на материал стен.** Корректировка на материал стен объектов оценки производится на основании «Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г., стр. 210.

цены производственно-складских объектов		аналог		
		капит	сэндвич	дерево
объект оценки	капит	1	1,23	1,52
	сэндвич	0,81	1	1,23
	дерево	0,66	0,81	1

Оценщиком принята корректировка для объекта-аналога №1 в размере 23%.

**Корректировка на наличие коммуникаций.** Объекты-аналоги № 1 и 3 производственно-складские комплексы, оснащенные инженерными сетями электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, (информация получена из телефонного разговора с продавцами объектов-аналогов). Оцениваемый комплекс также имеет инженерные сети электричество, отопление, водопровод, канализацию, отопление, таким образом, корректировка на наличие коммуникаций для объектов аналогов № 1 и 3 равна нулю.

Объект-аналог № 2 не имеет отопления. Корректировка на наличие отопления введена на основании «Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г., стр. 172.

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего ОАО «Завод Стройдеталь»

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0.74	0.73	0.76

Оценщиком принята корректировка для объекта-аналога №2 в размере 35,14% ( $=1/0,74-1$ ).

**Рыночная стоимость нежилого здания, расположенного по адресу: Ленинградская область, г.Тосно, Московское шоссе д. 15, с учетом стоимости земельного участка, полученная сравнительным подходом, по состоянию на дату проведения оценки составляет:**

**93 960 492 (Девяносто три миллиона девятьсот шестьдесят тысяч четыреста девяносто два) рубля**

### 13 ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки.

Основные принципы оценки доходного актива - принцип ожидания и принцип замещения.

Принцип ожидания для данного подхода является основным метообразующим принципом. Он гласит, что стоимость ( $V$ ) актива определяется нынешней (сегодняшней, текущей) ценностью ( $PV$  - от англ. presentvalue) всех его будущих доходов ( $I$ ): , где ( $k$ ) - период владения активом.

Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую (текущую) стоимость.

В рамках доходного подхода различают метод прямой капитализации и метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования.

- Рассчитывается потенциальный валовой доход (ПВД) на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для объектов-аналогов;

- Рассчитываются потери от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка;

- Рассчитанную величину вычитают из ПВД и определяют действительный валовой доход (ДВД);

- Рассчитывается стоимость операционных расходов (ОР) возникающих при эксплуатации недвижимости;

- Далее, стоимость ОР вычитается и из ДВД. В результате получают величину чистого операционного дохода (ЧОД);

На последнем этапе, величина чистого операционного дохода ЧОД пересчитывается в текущую стоимость одним из двух методов:

- метод прямой капитализации;

- метод капитализации по норме отдачи на капитал.

#### *Метод прямой капитализации*

Метод прямой капитализации позволяет капитализировать постоянные доходы в текущую стоимость объекта, он наиболее применим к объектам, приносящим стабильный фиксированный доход. При этом используются одномоментные показатели. Стоимость имущества рассчитывается по формуле капитализации дохода:

$V=I / R$ , где:

$V$  – рыночная стоимость объекта недвижимости (улучшения земельного участка + стоимость имеющегося права на земельный участок);

$I$  – величина дохода;

$R$  – коэффициент капитализации.

В данном отчете при использовании доходного подхода рыночная стоимость оцениваемых объектов определялась с помощью метода прямой капитализации, т.к. объекты находятся в стадии генерации типичных доходов и в дальнейшем будут приносить стабильный доход.

#### 13.1 Определение потенциального валового дохода

Для определения потенциального валового дохода была рассчитана ставка арендной платы.

Расчет арендной ставки проводился методом сравнения продаж.

Ниже представлены наиболее типичные текущие рыночные арендные ставки по объектам.

В качестве единицы сравнения по всем аналогам выбрана цена за единицу площади - 1 кв.м., как наиболее удобной и общепринятой параметр для выбранных объектов сравнения.

Расчет средневзвешенной ставки арендной платы за помещения объекта оценки основывался на арендных ставках приведенных аналогов с учетом внесения корректировок, учитывающих



различия сравниваемых объектов, с последующим присвоением каждому объекту весового коэффициента.

Корректировки объектов проводились по следующим показателям, приближающим выбранные объекты-аналоги к объекту оценки: торг (условия предложения); условия рынка (время публичной оферты); местоположение; размер (площадь); состояние; наличие коммуникаций и др.

В рамках данного подхода рассчитывалась рыночная стоимость нежилых производственно-складских зданий, которые способны приносить доход в текущем времени без дополнительных вложений.

Для расчета объектов оценки взяты цены предложения арендных ставок производственно-складского назначения сопоставимые по техническим характеристикам.

#### ***Определение потенциального операционного дохода***

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** – доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов.

Потенциальный валовой доход определяется следующим образом:

$$ПВД = A_{кор} \times S_{ПВД},$$

где:

**A<sub>кор</sub>** – скорректированная ставка аренды объекта оценки;

**S<sub>ПВД</sub>** – площадь объекта оценки, сдаваемая в аренду.

При расчете потенциального валового дохода обычно используются рыночные данные об аренде площадей с учетом мест общего пользования оцениваемого помещения или его аналогов, а также прогнозы специалистов относительно возможных изменений арендных ставок.

Для расчета использовались арендные ставки в состав которых не входят операционные расходы (на основании беседы с лицами, разместившими объявления о сдаче в аренду помещений).

**Таблица 14-1 Объекты-аналоги по аренде производственно-складских объектов**

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Расположение	Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение, г. Тосно, Московское ш., д. 15	Ленинградская область, Кировский район, Отрадное, ул Ленина, 1	Ленинградская область, Кировский район, Отрадное, ул Кирпичная 10а	Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, г. Никольское, Ульяновское шоссе, д. 15	Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, деревня Ям-Ижора
Удаленность от КАД	35	20	20	31	20
Площадь арендопригодных помещений, кв.м.	11 598,20	3 000,00	316,00	860,00	1 400,00
Дата предложения	24.04.2018	24.04.2018	03.04.2018	06.03.2018	03.04.2018
Источник информации	Заказчик	<a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/162519381/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/162519381/</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-otradnoe-183296583">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-otradnoe-183296583</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-nikolskoe-197698298">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-nikolskoe-197698298</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-telmana-220653382">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-telmana-220653382</a>
Материал стен	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное
Состояние	Удовлетворительное состояние, стандартная отделка	Удовлетворительное состояние, стандартная отделка	Удовлетворительное состояние, стандартная отделка	Удовлетворительное состояние, стандартная отделка	Удовлетворительное состояние, стандартная отделка
Коммуникации	Здание оборудовано системами отопления, водоснабжения и канализации, электроснабжения	Здание оборудовано системами отопления, водоснабжения и канализации, электроснабжения	Здание оборудовано системами водоснабжения и канализации, электроснабжения	Здание оборудовано системами отопления, водоснабжения и канализации, электроснабжения	Здание оборудовано системами водоснабжения и канализации, электроснабжения
Наличие парковки	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Ст-ть 1 кв.м/год, руб., с НДС		3 000,00	2 400,00	3 000,00	2 040,00

**Таблица 14-2 Расчет рыночной стоимости размера арендной платы для производственно-складских объектов**

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Ст-ть 1 кв.м/год, руб., с НДС, без учета эксплуатационных расходов	3 000,00	2 400,00	3 000,00	2 040,00
Эксплуатационные расходы, руб./кв.м в год с НДС	0,00	0,00	0,00	0,00
Ст-ть 1 кв.м/год, руб., с НДС, без учета эксплуатационных расходов	3 000,00	2 400,00	3 000,00	2 040,00
Корректировка на уторгование	-9,80%	-9,80%	-9,80%	-9,80%
Предполагаемая арендная ставка, руб./кв.м. в год, с НДС, без учета эксплуатационных расходов	2 706,00	2 164,80	2 706,00	1 840,08
Корректировка на дату предложения	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего ОАО «Завод Стройдеталь»

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Предполагаемая арендная ставка, руб./кв.м. в год, с НДС, без учета эксплуатационных расходов	2 706,00	2 164,80	2 706,00	1 840,08
Корректировка на местоположение объекта	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Предполагаемая арендная ставка, руб./кв.м. в год, с НДС, без учета эксплуатационных расходов	2 706,00	2 164,80	2 706,00	1 840,08
Корректировка на общую площадь	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Предполагаемая арендная ставка, руб./кв.м. в год, с НДС, без учета эксплуатационных расходов	2 706,00	2 164,80	2 706,00	1 840,08
Корректировка на материал стен	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Предполагаемая арендная ставка, руб./кв.м. в год, с НДС, без учета эксплуатационных расходов	2 706,00	2 164,80	2 706,00	1 840,08
Корректировка на парковку	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Предполагаемая арендная ставка, руб./кв.м. в год, с НДС, без учета эксплуатационных расходов	2 706,00	2 164,80	2 706,00	1 840,08
Корректировка на тип объекта	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Предполагаемая арендная ставка, руб./кв.м. в год, с НДС, без учета эксплуатационных расходов	2 706,00	2 164,80	2 706,00	1 840,08
Корректировка на коммуникации	0,00%	35,14%	0,00%	35,14%
Предполагаемая арендная ставка, руб./кв.м. в год, с НДС, без учета эксплуатационных расходов	2 706,00	2 925,41	2 706,00	2 486,59
Корректировка на состояние объекта	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м. в год с НДС, без учета эксплуатационных расходов	2 706,00	2 925,41	2 706,00	2 486,59
Общий вес корректировок	-9,80%	25,34%	-9,80%	25,34%
Весовые коэффициенты	0,267	0,233	0,267	0,233
Коэффициент вариации ряда	6,62%			
<b>Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок за временное владение и пользование объектом оценки, руб./кв.м. в год с НДС</b>	<b>2 706</b>			

### **Обоснование вносимых поправок для объектов оценки**

При корректировке цен объектов-аналогов все поправки производятся от объекта-аналога к Объекту оценки, корректируются цены аналогов, то есть в процессе корректировки определяется сколько бы стоил аналог, если бы он имел те же характеристики, что и Объект оценки.

**Условия предложения. Корректировка на торг** введена с учетом того, что реальная цена сделки может отличаться от предлагаемой цены.

Ниже приведена информация о значении скидки на торг, представленной в «Справочнике расчетных данных оценки и консалтинга (СРД-21), 2017 г., таблица 1.3.2.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Владивосток	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	6-7 (6,5)	12-14 (13)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)
Омск	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-16 (14)
Тамбов	5-7 (6)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)	12-15 (13,5)
Тверь	5-8 (6,5)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	12-13 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2017 г.	6,5	10,3	7,9	12,0	7,5	12,2	9,8	13,1	13,5

Оценщиком принято среднее значение скидки на торг в размере -9,8%, учитывая характеристики объектов-аналогов и текущую ситуацию на рынке коммерческой недвижимости.

**Объем передаваемых прав.** В связи с наличием по всем объектам-аналогам и Объекту оценки права собственности, данная корректировка равна нулю.

**Условия финансирования.** Данная корректировка предполагает учет специфических условий финансирования. Всем объектам-аналогам, равно как и Объекту оценки, присущи типичные условия финансирования. Корректировка равна нулю.

**Условия продажи** по всем объектам-аналогам являются рыночными, следовательно, корректировка равна нулю.

#### **Условия рынка (время продажи)**

Данная поправка используется для учета темпов роста цен, в случае наличия продолжительного временного лага между датой продажи (датой публичной оферты) и датой оценки. Временной период, в котором подобраны объекты-аналоги (февраль 2018 г.) сопоставим с датой оценки (24 апреля 2018), корректировка не требуется.

#### **Местоположение**

Важным фактором в формировании стоимости объекта недвижимого имущества является местоположение. Месторасположение объектов оценки и объектов-аналогов сопоставимо, корректировка не вводилась.

#### **Площадь (масштаб)**

Корректировка на площадь не вводилась, учитывая, что здания объектов-аналогов возможно сдавать в аренду частями, объектов оценки отдельными зданиями, помещениями или блоками.

#### **Корректировка на качество отделки (классность объекта)**

Корректировка на техническое состояние объектов оценки не производится, т.к. оцениваемый комплекс и аналоги находятся в хорошем техническом состоянии.

**Корректировка на наличие коммуникаций.** Объекты-аналоги №1,3 производственно-складские комплексы, оснащенные инженерными сетями электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, (информация получена из телефонного разговора с продавцами объектов-аналогов). Оцениваемый комплекс также имеет инженерные сети электричество, водопровод, канализацию, отопление. У аналога №2 и №4 отсутствует отопление.

Корректировка вводилась на основании в «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего ОАО «Завод Стройдеталь»

коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», ЛейферЛ.А., Нижний Новгород, 2017 г., стр. 172, и составила для аналога №1 и №4 35,14% ( $=1/0,74-1$ ).

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,75

### 13.2 Определение действительного валового дохода

**Действительный валовой доход (ДВД)** – определяется как ПВД за вычетом потерь от недоиспользования помещений и неполучение платежей.

Для производственно-складской недвижимости уровень недозагрузки определен в размере 13,7% на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», ЛейферЛ.А., Нижний Новгород, 2017 г., стр. 34.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,7%	13,0% 14,4%

### 13.3 Определение чистого операционного дохода

**Чистый операционный доход (ЧОД)** – действительный валовой доход за вычетом операционных расходов определяется по формуле:

$ЧОД = ДВД - ОР - РЗ$ , где:

**ОР** – операционные расходы;

**РЗ** - отчисления в фонд замещения.

**ОР** – это периодические ежегодные эксплуатационные расходы на содержание недвижимости, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода. Операционные расходы состоят из условно постоянных и условно переменных расходов.

#### Определение операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на постоянные и переменные.

При оценке объекта недвижимости обычно выделяют следующие статьи операционных расходов:

Условно-постоянные:

- налог на имущество и землю;
- эксплуатационные расходы;
- расходы на текущий ремонт;

Условно-переменные:

- расходы на управление объектом.

Для производственно-складской недвижимости размер операционных расходов определен в размере 1310 руб./кв.м. в год на основании «Справочника расчетных данных оценки и консалтинга (СРД-21), 2017 г., таблица 1.5.1.

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
2	Санкт/Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 390	5 410	3 480
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 020	5 730	4 410
2.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 190	1 780	1 310
	Эксплуатационные расходы	1 805	1 410	940

### 13.4 Определение ставки капитализации

Величина коэффициента капитализации отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и деятельностью данного объекта, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Существует несколько способов оценки величины коэффициента капитализации, численное значение которого можно определить методом кумулятивного построения, методом рыночной экстракции, по данным обзоров рынка на дату проведения оценки.

Согласно данным источника «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода. Нижний Новгород, 2017 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 117 величина коэффициента капитализации для производственно-складской недвижимости составляет 12%.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,0%	11,4% - 12,6%

Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом приведен ниже.

Таблица 14-3 Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Расчетный показатель	Расчетная величина
Площадь, кв.м.	11 598,20
Ставка аренды, руб./кв.м. в год	2 706
Потенциальный валовый доход, руб.	31 384 729,20
Недозагрузка площадей	13,70%
Потери от недоиспользования и недосбора арендной платы, руб.	4 299 707,90
Действительный валовый доход, руб.	27 085 021,30
Операционные расходы, руб./год/кв.м	1 310,00
Операционные расходы, руб./год	15 193 642,00
Чистый операционный доход, руб.	11 891 379,30
Ставка капитализации, %	12,00%
<b>Рыночная стоимость здания с учетом земельного участка, руб.</b>	<b>99 094 827</b>
<i>Рыночная стоимость зу, руб.</i>	<i>21 771 683</i>
<b>Рыночная стоимость по доходному подходу без учета стоимости зу, руб. с НДС</b>	<b>77 323 144</b>
<b>Рыночная стоимость по доходному подходу без учета стоимости зу, руб. без НДС</b>	<b>65 528 088</b>
<b>Рыночная стоимость по доходному подходу с учетом стоимости зу, руб. без НДС</b>	<b>87 299 771</b>

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего ОАО «Завод Стройдеталь»

**Рыночная стоимость нежилого здания, расположенного по адресу: Ленинградская область, г.Тосно, Московское шоссе д. 15, с учетом стоимости права аренды на земельный участок, полученная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки составляет:**

**87 299 771 (Восемьдесят семь миллионов двести девяносто девять тысяч семьсот семьдесят один) рубль**

### **13 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ**

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер оцениваемого объекта, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

Для определения стоимости земельного участка только сравнительный подход.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщик использовал все три подхода к оценке – затратный, сравнительный и доходный. Результаты, полученные в рамках указанных подходов, представлены в таблице ниже

В настоящем пункте Отчета мы свели результаты всех используемых подходов с целью определения преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки. При присвоении весов каждому подходу учитывались следующие факторы:

#### **14.1 Затратный подход**

Затратный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества, с учетом всех видов износа.

Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости здания (стоимости замещения) за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Необходимо учитывать, что во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости в недостаточной степени отражает рыночную стоимость, так как затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив создаваемая стоимость не всегда бывает пропорциональна понесенным затратам. Это касается в первую очередь объектов доходной недвижимости. Удельный вес затратного подхода равен 0.

#### **14.2 Доходный подход**

По мнению Оценщика, доходный подход в данном случае является достаточно объективным, так как при расчете стоимости объекта оценки доходным подходом принималось малодопущений, которые могли привести к искажению реальной стоимости объекта оценки. Удельный вес по доходному подходу составляет 0,5.

#### **14.3 Сравнительный подход**

Сравнительный подход является наиболее точным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом. По мнению Оценщика, найденные объекты-аналоги и проведенный анализ рынка соответствующего сегмента рынка недвижимости в достаточной мере отражает ситуацию на рынке аналогичных объектов. Удельный вес по сравнительному подходу составляет 0,5.

При определении рыночной стоимости права аренды земельного участка использовался только сравнительный подход. Весовой коэффициент 1,0.

Итоги расчетов рыночной стоимости объектов оценки различными методами, а также окончательный расчет рыночной стоимости объектов, округленно, представлен ниже в таблицах.



Таблица 14-1. Согласование результатов, полученных с применением различных подходов к оценке рыночной стоимости Объектов оценки

№№	Наименование	Площадь, кв.м.	Подходы						Рыночная стоимость без НДС, руб.
			затратный	вес	сравнительный	вес	доходный	вес	
1	Нежилое здание	11 683,2	Обоснованно не использовался	0,0	93 960 492	0,5	87 299 771	0,5	90 630 132
	<i>В том числе:</i>								
2	Стоимость земельного участка к/н 47:26:0601008:1286	33 532,0	Обоснованно не использовался	0,0	21 771 683	1,0	Обоснованно не использовался	0,0	21 771 683
	<b>Итоговая рыночная стоимость нежилого здания без учета стоимости земельного участка</b>								<b>68 858 449</b>
	<b>Итоговая рыночная стоимость собственности земельного участка</b>								<b>21 771 683</b>

Источник: расчеты Оценщика

## 15 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

На основании вышеприведенных расчетов, можно сделать вывод:

**Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ОАО «Завод стройдеталь», расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Тосно, Московское шоссе д. 15 и обремененного залогом в пользу ООО «СТ-СТРОЙ», по состоянию на 24 апреля 2018 г., округленно составляет<sup>15</sup>:**

**90 630 000 (Девяносто миллионов шестьсот тридцать тысяч) рублей 00 копеек РФ, в том числе:**

№№	Наименование	Площадь, кв.м.	Адрес	Рыночная стоимость комплекса без учета НДС, руб.
1	Нежилое здание	11 683,2	Ленинградская область, г. Тосно, Московское шоссе д. 15	68 858 000
2	Право собственности земельного участка к/н 47:26:0601008:1286	33 532,0	Ленинградская область, г. Тосно	21 772 000
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, обремененных залогом в пользу ООО «СТ-Строй», руб.</b>				<b>90 630 000</b>

В конце мы хотим обратить ваше внимание на то, что сделанный нами вывод о рыночной величине стоимости для рассматриваемого объекта основан на предположениях (указанных выше при определении термина «рыночная стоимость») при которых данный объект может перейти из рук в руки по указанной цене. Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости, определенной нами, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. В случае сделки, осуществленной на других условиях договора, не оговоренных в данном отчете, происходит изменение величины стоимости

Действительный член Российского Общества  
Оценщиков, оценщик

**Шиганов Владислав Анатольевич** \_\_\_\_\_

<sup>15</sup> НДС не облагается согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 г.№ 366-ФЗ.

**П Р И Л О Ж Е Н И Я**  
**Документы оценщика**







**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**  
**№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 005360 от «07» апреля 2017 г.**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 005360 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- |  |   |
|--|---|
| <b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>  | 1.1. <b>Шигапов Владислав Анатольевич</b><br>Паспортные данные: Сер. 4510 №756683 выдан Отделением по району Внуково ОУФМС России по гор. Москва в ЗАО (код подразделения - 770-061) 28.01.2011   |
| <b>2. СОСТРАХОВЩИКИ:</b>   | 2.1. <b>СПАО «ИНГОССТРАХ»</b> (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Петушкинская, д.12, стр.2, эт. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СМ № 0928 от 23.09.2015 г.<br>2.2. <b>ОАО «АльфаСтрахование»</b> (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88  |
| <b>3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>                                      | 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.<br>3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с введением в исполнение судебных актов по расходам Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности. |
| <b>4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>  | 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действительным (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.<br>4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.      |
| <b>5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b> | 5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.<br>5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в ПерIOD страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.  |
| <b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>                                    | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.  |
| <b>7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>                                    | 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.  |
| <b>8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:</b>                    | 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>300 000 (Триста тысяч) рублей</b> .<br>8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000 (Сто тысяч) рублей</b> .   |
| <b>9. ФРАНШИЗА:</b>  | 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.  |
| <b>10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>                        | 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по ПерIODу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.<br>10.2. При получении страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.   |

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

**СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «ИНГОССТРАХ»**

*Шигапов Владислав Анатольевич*

От Состраховщика 1:   
 (Начальник отдела страхования имущества и гражданской ответственности  
 Архангельской С.Ю. на основании доверенности № 3254412-3/16 от 18.11.2016 г.  
 и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) -265-87-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@rroo.ru; http://www.rroo.ru



Член Международной федерации  
участков рынка недвижимости  
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской  
группы оценщиков  
(IAGA)



Член  
Торгово-представительной палаты  
Российской Федерации



Член Международного комитета  
по стандартам оценки  
(ISCA)

**Выписка**

**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Шиганова Владислава Анатольевича

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

о том, что Шиганов Владислав Анатольевич является членом  
Общероссийской общественной организации «Российское общество  
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков «02» февраля 2009г.  
за регистрационным № 005360

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 27 июля 2017 г.

Дата составления выписки «27» июля 2017г.

Президент  
саморегулируемой  
организации оценщиков



С.А. Табакова



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 411561

Настоящий диплом выдан

*Мигранову  
Владиславу Станиславовичу*

в том, что он(а) с «*07*» *апреля* 2003 г. по «*19*» *апреля* 2003 г. прошёл(а) профессиональную переподготовку в (на) *Минерально-геологическом академическом центре оценки и консалтинга* (образовательное учреждение (образователь) дополнительного профессионального образования)

по *программе «Оценка собственности»* (специальная программа дополнительного профессионального образования) *сферка «Оценки» предприятия (бизнеса)*

Государственная аттестационная комиссия решением от «*09*» *апреля* 2003 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) *Мигранова*

*Владислава Станиславовича* на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки собственности* (бизнеса) *компаний, сферки, имущества предприятий* (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

М.П. Ректор (директор)

Город *Москва* год *2003*

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер *346*





Общество с ограниченной ответственностью  
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)  
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178  
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001  
www.absolutins.ru

**ПОЛИС № 022-073-001284/17**

**страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-001284/17 от 28.09.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Международный центр оценки и консалтинга»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	127422, г. Москва, ул.Тимирязевская, 23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	10 000 (Десять тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2017 г. по «31» октября 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 28.09.2017г.

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Представитель страховой компании  
на основании Договора №138/17 от 07.02.2017г.

(Поталова Е.Ю.)  
М.П. 28 сентября 2017 г.

Страхователь:  
ООО «Международный центр оценки и консалтинга»  
Генеральный директор на основании Устава

(Перелечко О.В.)  
М.П. 28 сентября 2017 г.

## **Источник информации**

**Объекты-аналоги, используемые в расчетах рыночной стоимости земельных участков:**

Защищено <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-fedorovskoe-187485324>

недвижимость на продажу > Ленинградская область > Федоровское > номер в каталоге: 187485324 > к результатам поиска > Следующее >

**8 000 000 РУБ.** Земли промназначения, 63 сотки на продажу  
ул.Промышленная, Федоровское, Ленинградская область  
Федоровское

В избранное  
Получать похожие объявления

Алексей Русланович  
Разместит объявление: 5 лет 2 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 15  
Всего за 3 месяца: 6

8 964 342-80-43

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru  
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Яндекс.Диск

**Кассы для ИП за 13900 руб.**  
В наличии, без очереди.  
Подключаем к ФНС и ОФД.  
Официальный поставщик: КСервис.

54fr.kserver.pro >

54fr.kserver.pro >

Связаться с владельцем Показать номер

**Земли промназначения, 63 сотки**

Участок промышленного назначения 6300м2 (4-5 класса опасности для размещения складских и производственных объектов) в развитой пром. зоне дер. Федоровское, собственная ТП250квт Ленэнерго и действующий договор ПСК на 65квт завод с асфальтированной ул.Промышленная, по границе участка - магистраль газ, коллектор и водопровод (ул.Промышленная).  
-Статус земли: пром. назначение, для размещения промышленных объектов (4-5 класс опасности);  
-Вид права: собственность физического лица;  
-кадастровый номер: 47.26.0108001.4869;  
-коммуникации: электричество - собственная ТП250квт Ленэнерго и действующий договор ПСК на 65квт (возможно увеличение до 200квт), по границе участка - магистраль газ, коллектор и водопровод (ул.Промышленная);  
-Подъезд: по границе участка - асфальтированная ул.Почтовка;  
-Рельеф: ровный, омет подорожный сполз;  
-Площадь участка: 6300м2;  
-Примечание: возможно объединение, возможна расписка или обмен на квартиру в спб.

Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки >

**Информация о предложении**

Цена: 8 000 000 РУБ. Площадь: 63 сотки  
Цена за сотку: 126 984 РУБ. Дата обновления объявления: 18/04/2018  
Тип: Участок Дата публикации объявления: 12/08/2017  
Тип объекта: Промземли Номер в каталоге: 187485324

**Расположение**  
ул.Промышленная, Федоровское, Ленинградская область

Не защищено [pkk5.rosreestr.ru/#x=3409969.6441641706&y=8334703.193662184&z=16&text=47%3A26%3A0108001%3A4869&type=18&app=search&opened=1](https://pkk5.rosreestr.ru/#x=3409969.6441641706&y=8334703.193662184&z=16&text=47%3A26%3A0108001%3A4869&type=18&app=search&opened=1)

**ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА**

Участки 47:26:0108001:4869 Найти

**Земельные участки 1**

1. 47:26:0108001:4869 **Без описания границ**  
Российская Федерация, Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Федоровское городское поселение, ул. Восточная, участок 11

Информация	Услуги
Тип: Земельный участок	
Кад. номер: 47.26.0108001:4869	
Кад. квартал: 47.26.0108001	
Статус: Учтенный	
Адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Федоровское городское поселение, ул. Восточная, участок 11	
Категория земель: Земли населенных пунктов	
Форма собственности: Частная собственность	
Кадастровая стоимость: 7 308 567,00 руб.	
Уточненная площадь: 6 300 кв. м	
Разрешенное использование: Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	
по документу: <b>промышленные предприятия и складские организации 4-5 классов опасности</b>	
Кадастровый инженер: Зубова Наталья Евгеньевна	
Дата постановки на учет: 25.03.2016	
Дата изменения сведений в ГИИ: 14.04.2018	
Дата выгрузки сведений из ГИИ: 15.04.2018	

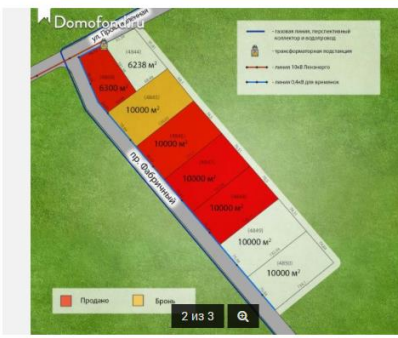
ЕГКО © Росреестр 2010 | ПИК © Росреестр 2010-2015 | DigitalGlobe 100sat

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-fedorovskoe-187485324>

Защищено | <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-fedorovskoe-187486266>

**7 000 000 РУБ.** Земли промназначения, 100 соток на продажу

ул. Промышленная, Федоровское, Ленинградская область  
Федоровское



В избранное  
Получать похожие объявления

**Алексей Русланович**  
Размещает объявления: 5 лет 2 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 15  
Всего за 3 месяца: 5

8 964 342-80-43

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru  
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Кассы для ИП за 13900 руб.  
В наличии, без очереди. Подключаем к ФНС и ОФД. Официальный поставщик: КСсервис.

Связаться с владельцем | Показать номер

**Земли промназначения, 100 соток**

Участок промышленного назначения 10.000 м2 (4-5 класса опасности для размещения складских и производственных объектов) в развитой пром. зоне дер. Федоровское, круглогодичный подъезд с асфальтированной ул. Промышленная, временное электричество (20квт) и возможность подведения электричества (до 20квт на участок), в перспективе подключения по газу (2017-18г), центральному водоснабжению и канализации.  
Местоположение: Ленинградская обл., Тосненский р-н., дер. Федоровское, ул. Промышленная (25км. от спб и 5км. от Московского шоссе).  
Статус земли: пром. назначения, для размещения промышленных объектов (4-5 класса опасности).  
Вид права: собственность физического лица.  
Кадастровый номер: [47:26:0108001:4845](#)  
Коммуникации: электричество-временная и возможность подключения до 200квт., газ - перспектива 2017-18г.;  
Дорога: подъезд с асфальта ул. Почтовая, далее внутренняя дорога (ширина 10м + канавы по 2,5м (утрамбованная асфальтная крошка с подушкой из битого кирпича).  
Рельеф: ровный.  
Площадь участка: 10.000 м2 (100 соток).  
Примечание: возможно объединение, возможна расписка или обмен на квартиру в спб.

Создать заметку | Распечатать | Получить похожие | Пожаловаться

Образцы документов для сделки

**Информация о предложении**

Цена: 7 000 000 РУБ. | Площадь: 100 соток  
 Цена за сотку: 70 000 РУБ. | Дата обновления объявления: 15/04/2018  
 Тип: Участок | Дата публикации объявления: 12/08/2017  
 Тип объекта: Промземли | Номер в каталоге: 187486266

**Расположение**  
ул. Промышленная, Федоровское, Ленинградская область

Не защищено | [pkk5.rosreestr.ru/#x=3400690.4702661242&y=8331916.876143109&z=18&text=47%3A26%3A0108001%3A4845&type=1&app=search&opened=1](https://www.rosreestr.ru/#x=3400690.4702661242&y=8331916.876143109&z=18&text=47%3A26%3A0108001%3A4845&type=1&app=search&opened=1)

**ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА**

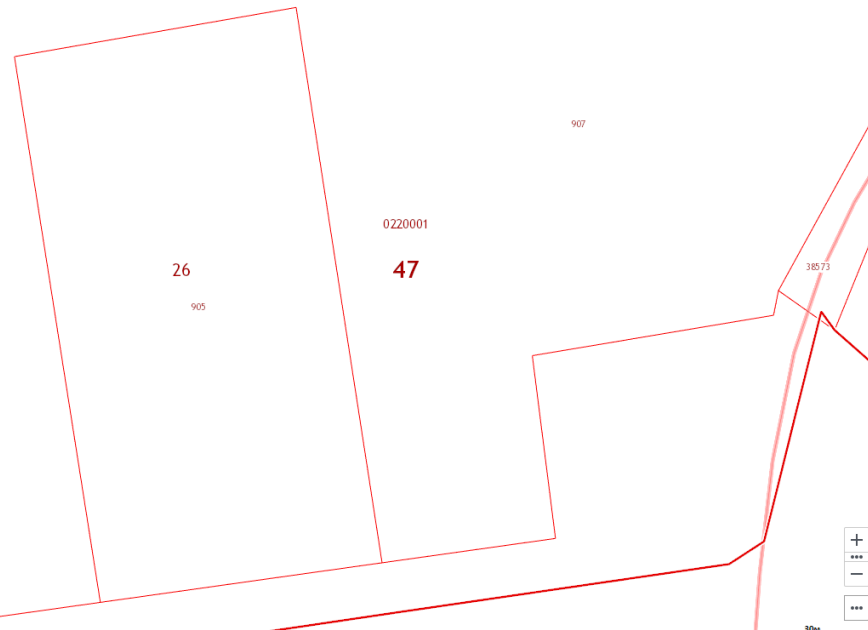
Участки 47:26:0108001:4845 | Найти

**Земельные участки 1**

1. 47:26:0108001:4845 **Без координат границы**

Ленинградская область, Тосненский район, массив "Федоровское"

Информация	Услуги
Тип: Земельный участок	
Над. номер: 47:26:0108001:4845	
Над. квартал: 47:26:0108001	
Статус: Учтенный	
Адрес: Ленинградская область, Тосненский район, массив "Федоровское"	
Категория земель: Земли населенных пунктов	
Форма собственности: Частная собственность	
Кадастровая стоимость: 27 700,00 руб.	
Уточненная площадь: 10 000 кв. м	
Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства	
по документу: для сельскохозяйственного использования	
Кадастровый номер: Зубова Наталья Евгеньевна	
Дата постановки на учет: 25.03.2016	
Дата изменения сведений в ГИИ: 14.04.2018	
Дата выгрузки сведений из ГИИ: 15.04.2018	



ЕЗКО © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 2010-2015

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-fedorovskoe-187486266>

Защищено | <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-fedorovskoe-232517755>

**Domofond.ru** Продажа Аренда Каталог новостроек Еще... Дать объявление Войти

Недвижимость на продажу > Ленинградская область > Федоровское > Номер в каталоге: 232517755 < К результатам поиска Следующее >

**3 500 000 РУБ.** Земли промназначения, 50 соток на продажу  
ул Шосейная, Федоровское, Ленинградская область  
Федоровское

В избранное  
Получать похожие объявления

**РОСБИЗНЕС**  
Размещает объявления: 7 лет  
Открыть другие объекты на продажу: 3  
Всего за 3 месяца: 5

8 911 811-46-46

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru  
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Офисы от застройщика в Кирове!

Связаться с владельцем Показать номер

**Земли промназначения, 50 соток**

Продается участок в новом индустриальном парке в пос. Федровское. Лучшее предложение в регионе. Объект сдан! Осталось 10 участков! Земли промышленного назначения 4-5 классов опасности. Электричество в любых объемах. Газ по границе. Точка подключения канализации на согласовании, будет через месяц. Скажина на воду с хорошим дебетом под ключ за 35000 р. Асфальтованные дороги. Забор по периметру. Установлен пост охраны. В непосредственной близости от Московского шоссе и КАД. Рядом Шушары, Славянка, Ям-Ижора, Пушкин, Павловск. Съезд прямо с трассы, первая линия шоссе (в сторону Аннолово)! Участки 5081, 5084 продаются дороже. Возможен обмен на транспорт, жилую и коммерческую недвижимость, а также расщорка.

Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

**Информация о предложении**

Цена: 3 500 000 РУБ. Площадь: 50 соток  
Цена за сотку: 70 000 РУБ. Дата объявления объявление: 05/05/2018  
Тип: Участок Дата публикации объявления: 05/04/2018  
Тип объекта: Промземли Номер в каталоге: 232517755

**Расположение**  
ул Шосейная, Федоровское, Ленинградская область

Не защищено | [pkk5.rosreestr.ru/#к=3407338.440456458&y=8348104.290787997&z=16&text=47%3A26%3A0108001%3A5082&type=1&app=search&opened=1](https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-fedorovskoe-232517755)

**ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА**

Участки 47:26:0108001:5082 Найти

**Земельные участки**

1. 47:26:0108001:5082 Без координат границ  
Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Федоровское сельское поселение, дер. Федоровское

Информация	Услуги
Тип: Земельный участок	
Кад. номер: 47:26:0108001:5082	
Кад. квартал: 47:26:0108001	
Статус: Учтенный	
Адрес: Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Федоровское сельское поселение, дер. Федоровское	
Категория земель: Земли населённых пунктов	
Форма собственности: Частная собственность	
Кадастровая стоимость: 5 800 450,00 руб.	
Уточненная площадь: 5 000 кв. м	
Разрешенное использование: Для размещения промышленных объектов	
по документу: промышленные предприятия и складские организации IV классов опасности	
Кадастровый инженер: Малинина Юлия Павловна	
Дата постановки на учет: 26.07.2016	
Дата изменения сведений в ГИИ: 14.04.2018	
Дата загрузки сведений из ГИИ: 15.04.2018	

ЕГКО © Росреестр 2010 | ДКК © Росреестр 2010-2015 | DigitalGlobe

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-fedorovskoe-232517755>

## Объекты-аналоги, используемые в расчетах рыночной стоимости нежилого здания сравнительным подходом:

Защищено | <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-garbolovo-183701200>

Недвижимость на продажу > Ленинградская область > Всеволожский район > номер в каталоге: 183701200 > К результатам поиска > Следующее >

**21 204 000 РУБ.** Склад на продажу  
 Стекланный, ул. Жданова д.4, Гарболово, Ленинградская область  
 Гарболово

В избранное  
 Получить похожие объявления

Банк ВТБ (ПАО)  
 Размещает объявления: 1 год 2 мес.  
 Открыть другие объекты на продажу: 1000+  
 Открыть другие объекты в аренду: 3  
 Всего за 3 месяца: 515

8 800 200-24-20

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru  
 Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Показать номер

Связаться с владельцем

**Склад, 2030.5 м²**

Комплекс зданий и земельный участок по адресу: Ленинградская область, Всеволожский р-н, пос. Стекланный, ул. Жданова д.4, общ. пл. 6347 кв. м. в собственности, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственных зданий филиала ТЦМС-3, технического узла магистральных связей и телевидения №4, ТУСМ-4. Комплекс зданий состоит из 8 жилых помещений 1981 года постройки: столярной мастерской, общ. пл. 123,7 кв. м.; технического склада, общ. площадью 124,6 кв. м.; склада навеса, пл. 86,4 кв. м.; гаража для техники с пристройкой и встроенной столярной мастерской, пл. 448,2 кв. м.; склада ГСМ, общ. пл. 16,6 кв. м.; гаража с котельной, пл. 723 кв. м.; технического здания, общ. пл. 263,4 кв. м.; технического узла основных магистральных связей и телевидения-4, пл. 244,6 кв. м. Объект подходит под промышленное производство, в т.ч. пищевое. Выделенная мощность 80 КВт, возможно увеличение до 100 КВт. На территории объекта имеется артезианская скважина глубиной 200 м. Существующие обременения не зарегистрированы. Способ продажи: прямая продажа, покупка за счет собственных средств, покупка за счет кредитных средств (процентная ставка на особые условия). Не является публичной офертой.

Создать заметку | Распечатать | Получить похожие | Пожаловаться

Образцы документов для сделки

**Информация о предложении**

Цена: 21 204 000 РУБ.	Площадь: 2030,5 м²
Цена за м²: 10 443 РУБ.	Дата обновления объявления: 16/04/2018
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 22/05/2017
Тип объекта: Склад	Номер в каталоге: 183701200

**Расположение**

Стекланный, ул. Жданова д.4, Гарболово, Ленинградская область

Не защищено | [pkk5.rosreestr.ru/#x=3365214.5393905467&y=8485689.368525485&z=18&text=47%3A07%3A0101001%3A10&type=1&app=search&opened=1](https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-garbolovo-183701200)

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 47:07:0101001:10

Земельные участки 1

1. 47:07:0101001:10  
 Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Стекланный, ул. Жданова, ул. №4  
 План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →

Информация	Услуги
Тип: Земельный участок	
Ид. номер: 47:07:0101001:10	
Ид. квартал: 47:07:0101001	
Статус: Учетный	
Адрес: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Стекланный, ул. Жданова, ул. №4	
Категория земель: Земли населенных пунктов	
Форма собственности: Частная собственность	
Кадастровая стоимость: 5 354 138,79 руб.	
Уточненная площадь: 6 347 кв. м.	
Разрешенное использование: Для размещения промышленных объектов	
по документу: для эксплуатации производственных зданий филиала ТЦМС-3, технического узла магистральных связей и телевидения №4, ТУСМ-4	
Кадастровый номер: -	
Дата постановки на учет: 07.04.2010	
Дата изменения сведений в ГИИ: 06.03.2018	
Дата выгрузки сведений из ГИИ: 28.03.2018	

Стекланный

Стекланный

© Росреестр 2010 | ПИИ © Росреестр 2010-2015

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-garbolovo-183701200>

← → ↻ | Защищено | <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kirovsk-169245579>

**26 000 000 РУБ.** Производство на продажу  
 песчаная 16, Кировск, Ленинградская область  
 Кировск

★ В избранное  
 🏠 Получать похожие объявления

**Хозяин**  
 Размещает объявления: 3 года 7 мес.  
 Открыть другие объекты на продажу: 1  
 Всего за 3 месяца: 0

8 921 432-70-17

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru  
 Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

📞 📧 📧 📧 📧

Реклама: Дрон  
**Кассы для ИП за 13900 руб.**  
 В наличии, без очереди. Подключаем к ФНС и ОФД. Официальный поставщик. К|Сервис.

54fz.kserv.pro

54fz.kserv.pro

Связаться с владельцем | 📞 Показать номер

**Производство, 2000 м<sup>2</sup>**

В г. Кировск, Ленинградской области продается на одном участке  
 1. Производственное здание с административным корпусом 1765м<sup>2</sup>.  
 2. Хозяйственная постройка (насосная станция) 34м<sup>2</sup>.  
 3. Очистное сооружение 112м<sup>2</sup>.  
 4. Хозяйственная постройка 74м<sup>2</sup>.  
 5. Навес 165м<sup>2</sup>.  
 Год ввода в эксплуатацию 2011год.  
 Расположены на земельном участке 6185м<sup>2</sup>.  
 Земля в собственности.  
 Электрическая мощность 180 КВТ. Договор на энергоснабжение заключен.  
 Холодное водоснабжение осуществляется городским водоканалом. Договор заключен.  
 Теплоснабжение отсутствует. Расположен в городской черте г. Кировска Лен. Обл.  
 На все здания и хозяйственные сооружения есть свидетельства БРП - собственность.  
 Продажа от собственника. Цена 26 млн. руб.  
 Торг уместен.

🔖 Создать заметку | 🖨 Распечатать | 🏠 Получать похожие | 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

**Информация о предложении**

Цена: 26 000 000 РУБ. | Площадь: 2000 м<sup>2</sup>  
 Цена за м<sup>2</sup>: 13 000 РУБ. | Дата обновления объявления: 07/05/2018  
 Тип: Коммерческая недвижимость | Дата публикации объявления: 04/09/2018  
 Тип объекта: Производство | Номер в каталоге: 169245579


**Расположение**  
 песчаная 16, Кировск, Ленинградская область

● Это предложение | ● Похожие предложения

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kirovsk-169245579>

Защищено | [https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-sankt\\_peterburg-196081873](https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-sankt_peterburg-196081873)

**97 000 000 РУБ.** Производство на продажу  
ул. Севастьянова, 20А, Колпино, Санкт-Петербург  
Колпино



5 из 11

Связаться с владельцем | Показать номер

**Производство, 8937 м<sup>2</sup>**

Продается производственно-логистический комплекс с оборудованием, земельный участок (КН: 78:37.17217.22) находится в собственности.

- площадь участка 35 865 кв. м
- общая площадь застройки 8 937 кв. м

Комплекс включает:

- производственный блок: цех изготовления сэндвич-панелей, склад готовой продукции;
- транспортно-логистический блок: механизированная мойка, диспетчерская и проходная;
- ремонтный блок: механический корпус, склад начальных колонн, здание шиномонтажного участка;
- дополнительная инфраструктура: ангар, теплотрассовый пункт, насосная станция.

Адрес: Санкт-Петербург, Колпино, ул. Севастьянова, д. 20А

Создать заметку | Распечатать | Получить похожие | Пожаловаться

Образцы документов для сделки

**Информация о предложении**

Цена: 97 000 000 РУБ.  
Цена за м<sup>2</sup>: 10 854 РУБ.  
Тип: Коммерческая недвижимость  
Тип объекта: Производство

Площадь: 8937 м<sup>2</sup>  
Дата обновления объявления: 20/04/2018  
Дата публикации объявления: 23/11/2017  
Номер в каталоге: 196081873

**Расположение**  
ул. Севастьянова, 20А, Колпино, Санкт-Петербург  
Колпино

Не защищено | [pkk5.rosreestr.ru/#x=3407100.7690716013&y=8347833.1782032605&z=17&text=78%3A37%3A17217%3A22&type=1&app=search&opened=1](https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-sankt_peterburg-196081873)


ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки | 78:37:17217:22 | Найти

Земельные участки 1

1. 78:37:0017217:22  
Санкт-Петербург, город Колпино, улица Севастьянова, участок 20А, литера Ж  
План ЗУ → | План КК → | Поиск в границах объекта →

Информация	Услуги
Тип: Земельный участок	
Ид. номер: 78:37:0017217:22	
Ид. квартал: 78:37:0017217	
Статус: Учтенный	
Адрес: Санкт-Петербург, город Колпино, улица Севастьянова, участок 20А, литера Ж	
Категория земель: Земли населенных пунктов	
Форма собственности: Частная собственность	
Кадастровая стоимость: 83 715 007,05 руб.	
Уточненная площадь: 35 865 кв. м	
Разрешенное использование: Для размещения промышленных объектов	
по документу: для размещения промышленных объектов	
Кадастровый инженер: -	
Дата постановки на учет: 30.11.2009	
Дата изменения сведений в ГИИ: 17.04.2018	
Дата выгрузки сведений из ГИИ: 17.04.2018	



ЕЗКО © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 2010-2015 | DigitalGlobe

[https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-sankt\\_peterburg-196081873](https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-sankt_peterburg-196081873)



## Объекты-аналоги, используемые в расчетах рыночной нежилого здания доходным подходом:

**215 000 РУБ.** Производство в аренду  
 Без комиссии  
 г. Никольское, Ульяновское шоссе, д. 15, Никольское, Ленинградская область, Никольское

**Производство, 860 м<sup>2</sup>**  
 Сдам в аренду от собственника капитальное здание промышленного назначения площадью 860 кв. м. с прилегающей земельным участком 6400 кв. м. Ставка аренды: 250 руб./кв. м. в мес. На территории промышленного парка также предлагаются в продажу/аренду производственно-складских зданий от 800 кв. м. до 3900 кв. м. Вся инженерия. Ж/д ветки. Возможна продажа/аренда земельных участков площадью от 20 сот.  
 Адрес: Ленинградская обл. Тосненский район, г. Никольское, Ульяновское шоссе, д. 21  
 GPS координаты: 59.689084, 30.821391  
 Категория земель: земли промышленности, транспорта и энергетики.  
 Разрешенный вид использования: Объекты производственного назначения 1-2 класса опасности.  
 Месторасположение:  
 Земельный участок расположен на территории развитого промышленного парка. Огороженная территория, периметр охраняется, осуществляется контроль доступа. На территории промышленного парка есть железнодорожные ветки, электричество, водопровод, канализация, газ. Возможность обеспечения трудовыми ресурсами складывается из расположения вблизи крупных муниципальных образований Ленинградской области, в частности Никольского городского поселения в котором проживает около 25 тыс. жителей.  
 Транспортная доступность:  
 Удаленность от КАД - 32 км.;  
 Удаленность от Московского ш. - 13 км.;  
 Удаленность от Мурманского ш. - 5 км.;  
 Удаленность от Ульяновского ш. - 700 м.;  
 Удаленность от остановок общественного транспорта - 700 м.;  
 Удаленность от порта Усть-Луга - 180 км.;  
 Удаленность от Аэропорта Пулково - 42 км.;  
 Подъезд к земельному участку осуществляется по асфальтовой дороге. Состояние подъездных путей - хорошее.  
 Возможен подъезд длинномерного, большегрузного транспорта.  
 На территории промышленного парка есть железнодорожные ветки  
 Описание объекта:  
 Капитальное промышленное здание площадью 860 кв. м. Кол-во этажей - 1.  
 АПР:  
 Одноэтажное помещение. Кол-во входов - 3. Ворота. Высота потолков 4,95 м. Материалы стен - бетон, кирпич.  
 Земельный участок - 6400 кв. м. Огорожен. Отдельный въезд с асфальтовой внутриплощадочной дороги.  
 Инженерная инфраструктура:  
 Электричество, газ, водоснабжение, канализация  
 Много разных вариантов. ЗВОНИТЕ

**Информация о предложении**  
 Цена: 215 000 РУБ.  
 Цена за м<sup>2</sup>: 250 РУБ.  
 Цена за кв. метр в год: 3 000 РУБ.  
 Комиссия: нет  
 Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Производство  
 Площадь: 860 м<sup>2</sup>  
 Дата обновления объявления: 06/03/2018  
 Дата публикации объявления: 06/03/2018  
 Номер в каталоге: 197698298

**Расположение**  
 г. Никольское, Ульяновское шоссе, д. 15, Никольское, Ленинградская область


Это предложение

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-nikolskoe-197698298>

← → Защищено | <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-otradnoe-183296583>

Недвижимость в аренду > Ленинградская область > Отрадное > Номер в каталоге: 183296583 > К результатам поиска > Следующее >

**63 200 РУБ.** Производство в аренду  
 Без комиссии  
 ул Кирпичная 10а, Отрадное, Ленинградская область  
 Отрадное



1 из 2

16.01.2017 14:04

Связаться с владельцем [Показать номер](#)

**Производство, 316 м²**  
 Производственное помещение, площадь 316 кв.м., нестативное, техническое состояние – удовлетворительное. Ставка аренды – 200 руб./кв.м., с НДС.

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получать похожие](#) [Пожаловаться](#)

[Образцы документов для сделки](#)

**Информация о предложении**

Цена: 63 200 РУБ.	Тип объекта: Производство
Цена за м²: 200 РУБ.	Площадь: 316 м²
Цена за кв. метр в год: 2 400 РУБ.	Дата обновления объявления: 03/04/2018
Комиссия: нет	Дата публикации объявления: 15/05/2017
Тип: Коммерческая недвижимость	Номер в каталоге: 183296583

**Расположение**  
 ул Кирпичная 10а, Отрадное, Ленинградская область

**В избранное**  
[Получать похожие объявления](#)

**АО "ЛСР. Базовые"**  
 Размещает объявлений: 3 года 9 мес.  
 Открыть другие объекты на продажу: 1  
 Открыть другие объекты в аренду: 3  
 Всего за 3 месяца: 1


8 921 425-79-40

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru  
 Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

[Написать владельцу объявления](#)

[VK](#) [G+](#) [F](#) [TW](#) [R](#)

**Тахографы в ВяткаЭко!**  
 Киров, Коми



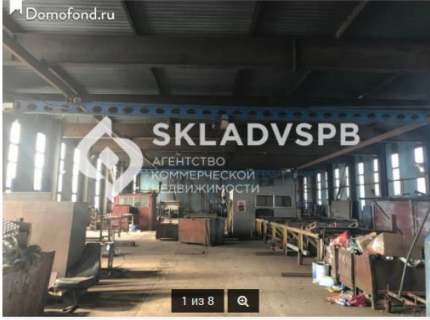
**Апартаменты на море с отдельной. Скидки. Цена от 1.7 млн. руб.**  
 ЖК Заречье [ОТКРЫТЬ >](#)

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-otradnoe-183296583>

← → Защищено | <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-telmana-220653382> 🔍 ☆ 🏠

**238 000 РУБ.** Производство в аренду  
Без комиссии

Тельмановское сельское поселение, Тосненский район, Ленинградская область, деревня Ям-Ижора, Тельмана, Ленинградская область  
 Тельмана



1 из 8 🔍

Связаться с владельцем 📞 Показать номер

**Производство, 1400 м<sup>2</sup>**

Предлагаем в аренду обособленный неотапливаемый цех с двумя кран-балками площадью 1400 м<sup>2</sup> в Тосненском районе.  
 Пол бетонный.

Высота до путей кран-балки 7,2 м.

2 кран-балки грузоподъемностью 2 тонны, управление с пульта. Можно переоборудовать на 3 тонны.

Электрическая мощность 100 кВт. Стоимость 1 кВт - 4,57 руб. (без НДС).

Один распашные ворота размером 5x5,5 м.

Воды и канализации нет.  
 Территория охраняемая, въезд по пропускам.

Возможен круглосуточный режим работы.  
 Дополнительно возможна аренда офисных помещений по 450 руб./м<sup>2</sup> в месяц (с НДС).

Возможна аренда асфальтированной открытой площадки по 100 руб./м<sup>2</sup> в месяц.  
 Ставка аренды - 170 руб./м<sup>2</sup> в месяц (с НДС). Электроэнергия оплачивается по счетчику.  
 Аренда от собственника, без комиссии.

🔖 Создать заметку 🖨 Распечатать 🔄 Получить похожие 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

**Информация о предложении**

Цена: 238 000 РУБ.	Тип объекта: Производство
Цена за кв. метр в год: 170 РУБ.	Площадь: 1400 м <sup>2</sup>
Комиссия: нет	Дата обновления объявления: 03/04/2018
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 29/03/2018
	Номер в каталоге: 220653382

**Расположение**

Тельмановское сельское поселение, Тосненский район, Ленинградская область, деревня Ям-Ижора, Тельмана, Ленинградская область

🌟 В избранное  
 🔄 Получить похожие объявления

**SKLADVSPB**  
 Размещает объявления: 1 год 1 мес.  
 Открыть другие объекты на продажу: 3  
 Открыть другие объекты в аренду: 119  
 Всего за 3 месяца: 74

8 812 952-54-00

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

На соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявления

📱 📧 📞 📧 📧

🏠 **Квартиры с ремонтом и мебелью, Киров!**  
гаранМ3.ру  
 Проектная декларация на рекламном сайте

🏠 **Проектная декларация на рекламном сайте**


<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-telmana-220653382>

← → Защищено <https://spb.cian.ru/rent/commercial/162519381/>

## Склад, 3 000 м<sup>2</sup>

Ленинградская область, Кировский район, Отрадное, ул. Ленина, 1 [На карте](#)

[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Пожаловаться](#)



9 фото

Площадь: **3 000 м<sup>2</sup>**    Этаж: **1 из 1**    Помещение: **Свободно**

EMLS ID 700001670. 1. Производственное здание площадью 3 000 кв. м., с высотой потолков 8 м., с наличием кран-балок (6 шт. с грузоподъемностью тельферов 3 и 5 т., и с возможностью их замены на тельферы до 5 т.) 250 р/м.кв в мес. (в т.ч. НДС);  
 Есть возможность так же арендовать:  
 2. Прилегающая территория с возможностью пристройки еще 2 000 м.кв. (на договорных условиях), земля в собственности 80 р/м.кв. (в т.ч. НДС);  
 3. Три производственных помещения площадью по 175 кв. м., с высотой потолков 5 м.; - 250 р/кв.м.  
 4. Офисные помещения (порядка 60 кв. м.) с оптоволоконной связью и скоростным интернетом, городские и местные телефоны. 400 р/кв.м. (в т.ч. НДС).  
 Тел: 8-911-080-98-78, Марат. Возм.назначение (Склад, Производство). Юр.статус владельца -Собственность; Коммуникации-( Есть- тел.лин. водоснаб электроснаб теплоснаб Ж/Д пути)

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

### Условия сделки

Условие	Значение	Тип аренды	Прямая Аренда
Цена	750 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	3 000 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС (18%)	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

**750 000 Р/мес.**

3 000 Р за м<sup>2</sup> в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС; без комиссии

---

**Георгий Алания**

Городской Центр Недвижимости

**+7 962 685-63-00**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

---

**750 000 Р/мес.**

3 000 Р за м<sup>2</sup> в год

**Георгий Алания**

Городской Центр Недвижимости

**+7 962 685-63-00**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/162519381/>

**Фотографии объекта оценки**

**Общий вид, фасады корпусов, подъезд к территории**







**Производственно-складские помещения**





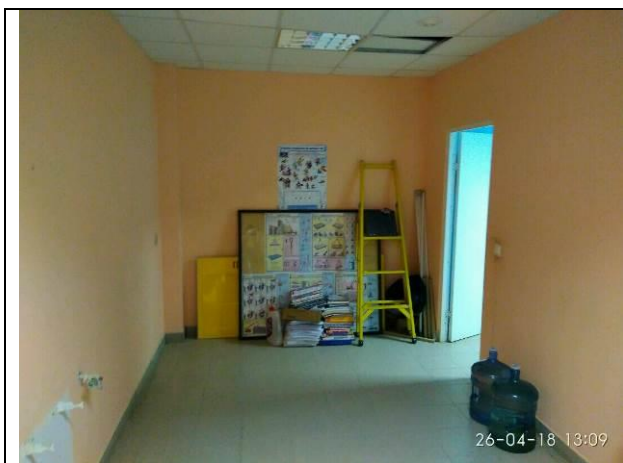
Открытый склад





**Административный корпус**







## **ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА**

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной регистрационной службы  
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

**Дата выдачи:** "28" декабря 2009 года

**Документы-основания:** • План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992. • Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992.

**Субъект (субъекты) права:** Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь", ИНН: 4716001877, ОГРН: 1024701893831, дата гос.регистрации: 06.09.2002, наименование регистрирующего органа: ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области, КПП: 471601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Здание производственного корпуса №2 КПД серии 111-108К. назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 11598,2 кв. м, инв.№ 11538 -З, лит. З.31, адрес объекта: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15.

**Кадастровый (или условный) номер:** 47-29-2/2004-312

**Существующие ограничения (обременения) права:** ипотека  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июля 2004 года сделана запись регистрации № 47-01/29-2/2004-312

**Регистратор** Архипова И.М.  (подпись)



**САНКТ-ПЕТЕРБУРГ И  
ЛЕНИНГРАДСКАЯ  
ОБЛАСТЬ**

78-АД 591439 



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Ленинградская область

Дата выдачи: 09.03.2016  
Документы-основания: • Договор №740 купли-продажи земельного участка от 06.12.2012  
• Акт приема-передачи земельного участка от 06.12.2012  
• Заявление о государственной регистрации права на недвижимое имущество, сделки с ним, ограничения (обременения), перехода, прекращения права на недвижимое имущество от 05.02.2016 №47/029/003/2016-2516  
Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь", ИНН: 4716001877, ОГРН: 1024701893831

Вид права: Собственность  
Кадастровый(условный) номер: 47:26:0601008:1286  
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, площадь 33 532 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Ленинградская область, г.Тосно.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" марта 2016 года сделана запись регистрации № 47-47/029-47/029/003/2016-2516/1

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

47-47/029-47/029/003/2016-2516/1

Корчагина А. А.

**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 23.04.2018 г., поступившего на рассмотрение 24.04.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № __ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : __
Всего разделов: __	
Всего листов выписки: __	
<b>24.04.2018 № 99/2018/94773888</b>	
Кадастровый номер:	<b>47:26:0601008:277</b>
Номер кадастрового квартала:	47:26:0601008
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 11538 - 3, Кадастровый номер: 47:26:0601008:277
Адрес:	Ленинградская область, Тосненский р-н, г Тосно, ш Московское, д 15
Площадь, м²:	11683.2
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Здание производственного корпуса
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Железобетонные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1980
Год завершения строительства:	1980
Кадастровая стоимость, руб.:	5033865.86
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 23.04.2018 г., поступившего на рассмотрение 24.04.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № __ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : __
Всего разделов: __	
Всего листов выписки: __	
<b>24.04.2018 № 99/2018/94773888</b>	
Кадастровый номер:	<b>47:26:0601008:277</b>
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машиномест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
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:	Площадь= 11598,2 Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание производственного корпуса №2 КПД серии 111-108К», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью 11598.2 кв.м. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Сервис <a href="https://vupiska.ru">https://vupiska.ru</a>
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о зарегистрированных правах**

<b>Здание</b>				
вид объекта недвижимости				
Лист № __ Раздела <b>2</b>		Всего листов раздела <b>2</b> : __		
		Всего разделов: __	Всего листов выписки: __	
<b>24.04.2018 № 99/2018/94773888</b>				
Кадастровый номер:		<b>47:26:0601008:277</b>		
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь", ИНН: 4716001877	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 47-01/29-2/2004-312 от 07.07.2004, целая	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
3.	3.1.1.	вид:	Ипотека, 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15., усл.№ 47-29-2/2004-312, Здание производственного корпуса №2 КПД серии 111-108К, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 11683, 20 кв. м, инв.№ 11538 -3, лит. 3, 31	
		дата государственной регистрации:	22.05.2008	
		номер государственной регистрации:	47-78-29/036/2008-205	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 22.05.2008 по 08.05.2009	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "СТ-Строй", ИНН: 7842435608	
	основание государственной регистрации:		Договор ипотеки, удостоверил нотариус Фокеева П.Г., временно исполняющая обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербурга Леонтьева Е.В. 08.05.2008г., реестровый номер Л-1789, дата регистрации 22.05.2008г., №47-78-29/036/2008-205	
3.1.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение регистрационных действий		
	дата государственной регистрации:	16.05.2017		
	номер государственной регистрации:	47:26:0601008:277-47/029/2017-2		
	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 судебного пристава-исполнителя Тосненского районного отдела Управления Федеральной службы судебных приставов по Ленинградской области от 23.03.2017, вынесено по материалам исполнительного производства №16392/15/47035-ИП (1/16-964/17-вх от 14.04.17)		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

<b>Здание</b>		
вид объекта недвижимости		
Лист № ___ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ___	Всего разделов: ___
Всего листов выписки: ___		
<b>24.04.2018 № 99/2018/94773888</b>		
Кадастровый номер:		<b>47:26:0601008:277</b>
3.1.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение действий по регистрации
	дата государственной регистрации:	17.10.2016
	номер государственной регистрации:	47-47/029-47/029/011/2016-710/38
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Выписка из постановления судебного пристава-исполнителя Тосненского районного отдела Управления Федеральной службы судебных приставов по Ленинградской области от 13.10.2016, вынесенного по материалам исполнительного производства №74723/15/47035-ИП
3.1.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение регистрационных действий
	дата государственной регистрации:	15.05.2017
	номер государственной регистрации:	47:26:0601008:277-47/029/2017-1
	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 судебного пристава-исполнителя Тосненского районного отдела Управления Федеральной службы судебных приставов по Ленинградской области от 23.03.2017, вынесено по материалам исполнительного производства №32782/12/35/47 (1/16-964/17-вх от 14.04.17)
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.

**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 23.04.2018 г., поступившего на рассмотрение 24.04.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № __ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : __	Всего разделов: __
Всего листов выписки: __		
<b>24.04.2018 № 99/2018/94774512</b>		
Кадастровый номер:	<b>47:26:0601008:1286</b>	
Номер кадастрового квартала:	47:26:0601008	
Дата присвоения кадастрового номера:	17.12.2015	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Российская Федерация, Ленинградская обл., Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение, г Тосно	
Площадь:	33532 +/- 64 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	40918764.28	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	47:26:0601008:6	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
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**

<b>Земельный участок</b>		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № __ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : __	Всего разделов: __
Всего листов выписки: __		
<b>24.04.2018 № 99/2018/94774512</b>		
Кадастровый номер:		<b>47:26:0601008:1286</b>
Категория земель:	Земли населённых пунктов	
Виды разрешенного использования:	для производственных целей	
Сведения о кадастровом инженере:	Яковлева Тамара Владимировна №78-12-638	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
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**

<b>Земельный участок</b>		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № __ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : __	Всего разделов: __
Всего листов выписки: __		
<b>24.04.2018 № 99/2018/94774512</b>		
Кадастровый номер:		<b>47:26:0601008:1286</b>
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки».	
Получатель выписки:	Сервис <a href="https://vupiska.ru">https://vupiska.ru</a>	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о зарегистрированных правах**

<b>Земельный участок</b>		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ___ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ___	Всего разделов: ___
Всего листов выписки: ___		
<b>24.04.2018 № 99/2018/94774512</b>		
Кадастровый номер:		<b>47:26:0601008:1286</b>
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Открытое акционерное общество "Завод Стrojдеталь", ИНН: 4716001877
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 47-47/029-47/029/003/2016-2516/1 от 09.03.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение действий по регистрации
	дата государственной регистрации:	17.10.2016
	номер государственной регистрации:	47-47/029-47/029/011/2016-710/48
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Выписка из постановления судебного пристава-исполнителя Тосненского районного отдела Управления Федеральной службы судебных приставов по Ленинградской области от 13.10.2016, вынесенного по материалам исполнительного производства №74723/15/47035-ИП
3.1.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение регистрационных действий
	дата государственной регистрации:	15.05.2017
	номер государственной регистрации:	47:26:0601008:1286-47/029/2017-1
	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 судебного пристава-исполнителя Тосненского районного отдела Управления Федеральной службы судебных приставов по Ленинградской области от 23.03.2017, вынесено по материалам исполнительного производства №32782/12/35/47 (1/16-964/17-вх от 14.04.17)
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
		подпись

М.П.

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ___ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ___	Всего разделов: ___
24.04.2018 № 99/2018/94774512		
Кадастровый номер:		<b>47:26:0601008:1286</b>
3.1.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение регистрационных действий
	дата государственной регистрации:	16.05.2017
	номер государственной регистрации:	47:26:0601008:1286-47/029/2017-2
	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 судебного пристава-исполнителя Тосненского районного отдела Управления Федеральной службы судебных приставов по Ленинградской области от 23.03.2017, вынесено по материалам исполнительного производства №16392/15/47035-ИП (1/16-964/17-вх от 14.04.17)
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
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
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___	Раздела <b>3</b>	Всего листов раздела <b>3</b> : ___	Всего разделов: ___
Всего листов выписки: ___			
<b>24.04.2018 № 99/2018/94774512</b>			
Кадастровый номер:		<b>47:26:0601008:1286</b>	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>3.1</b>	Всего листов раздела <b>3.1</b> :	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
Кадастровый номер:		<b>47:26:0601008:1286</b>	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	52	53	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	53	54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	54	55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	55	56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	56	57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	57	58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	58	59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	59	52	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> :	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
Кадастровый номер:		<b>47:26:0601008:1286</b>	


Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК 47 зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	394116	2243764.09	данные отсутствуют	0.1
2	393886.53	2243964.73	данные отсутствуют	0.1
3	393838.59	2243906.85	данные отсутствуют	0.1
4	393832.57	2243846.54	данные отсутствуют	0.1
5	393973.85	2243750.22	данные отсутствуют	0.1
6	394072.88	2243705.72	данные отсутствуют	0.1
7	394127.35	2243721.11	данные отсутствуют	0.1
8	394140.74	2243732.73	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о частях земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>24.04.2018 № 99/2018/94774512</b>			
Кадастровый номер:		<b>47:26:0601008:1286</b>	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <b>47:26:0601008:1286/1</b>	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о частях земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>24.04.2018 № 99/2018/94774512</b>			
Кадастровый номер:		<b>47:26:0601008:1286</b>	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <b>47:26:0601008:1286/2</b>	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о частях земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___	Раздела <b>4.1</b>	Всего листов раздела <b>4.1</b> : ___	Всего разделов: ___
Всего листов выписки: ___			
<b>24.04.2018</b>		<b>№ 99/2018/94774512</b>	
Кадастровый номер:		<b>47:26:0601008:1286</b>	

Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	304	Иные ограничения (обременения) прав, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 18.12.2020
2	750	Иные ограничения (обременения) прав, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 18.12.2020

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о частях земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
<b>24.04.2018 № 99/2018/94774512</b>			
Кадастровый номер:		<b>47:26:0601008:1286</b>	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК 47 зона 2				
Зона №:				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
5	393973.85	2243750.22	данные отсутствуют	0.1
6	394072.88	2243705.72	данные отсутствуют	0.1
7	394127.35	2243721.11	данные отсутствуют	0.1
8	394140.74	2243732.73	данные отсутствуют	0.1
9	393981.39	2243756.47	данные отсутствуют	0.1
10	393953.52	2243772.25	данные отсутствуют	0.1
11	393946.78	2243768.67	данные отсутствуют	0.1
12	393983.51	2243745.88	данные отсутствуют	0.1
13	394131.18	2243744.85	данные отсутствуют	0.1
14	394119.7	2243729.64	данные отсутствуют	0.1
15	394102.38	2243720.99	данные отсутствуют	0.1
16	394058.14	2243712.34	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о частях земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> :	Всего разделов: _____
<b>24.04.2018 № 99/2018/94774512</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>47:26:0601008:1286</b>	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК 47 зона 2				
Зона №:				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
5	393973.85	2243750.22	данные отсутствуют	0.1
6	394072.88	2243705.72	данные отсутствуют	0.1
7	394127.35	2243721.11	данные отсутствуют	0.1
8	394140.74	2243732.73	данные отсутствуют	0.1
9	393981.39	2243756.47	данные отсутствуют	0.1
10	393953.52	2243772.25	данные отсутствуют	0.1
11	393946.78	2243768.67	данные отсутствуют	0.1
12	393983.51	2243745.88	данные отсутствуют	0.1
13	394131.18	2243744.85	данные отсутствуют	0.1
14	394119.7	2243729.64	данные отсутствуют	0.1
15	394102.38	2243720.99	данные отсутствуют	0.1
16	394058.14	2243712.34	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ленинградской области  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

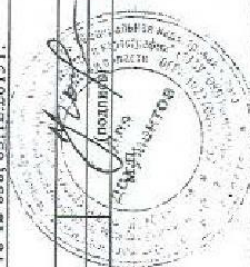
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

"21" декабря 2015 г. № 47/201/15-876477

1	Кадастровый номер:	47:26:0601008:1286	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала:	47:26:0601008				
5	Предшествующие номера:	47:26:0601008:6	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 17.12.2015		
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Российская Федерация, Ленинградская обл., Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение, г. Тосно					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: для производственных целей					
12	Площадь: 335327/64 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 40918764.28 руб.					
14	Сведения о правах: —					
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 47:26:0601008:1287					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 47:26:0601008:6					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные.					
19	Дата истечения временного характера сведений - 18.12.2020.					
Сведения о кадастровых инженерах: Яковлева Тамара Владимировна, 78-12-638, 03, 12.2015 г.						

ведущий инженер отдела по Тосненскому району  
(полное наименование должности)

Н. Б. Копытина  
(инициалы, фамилия)

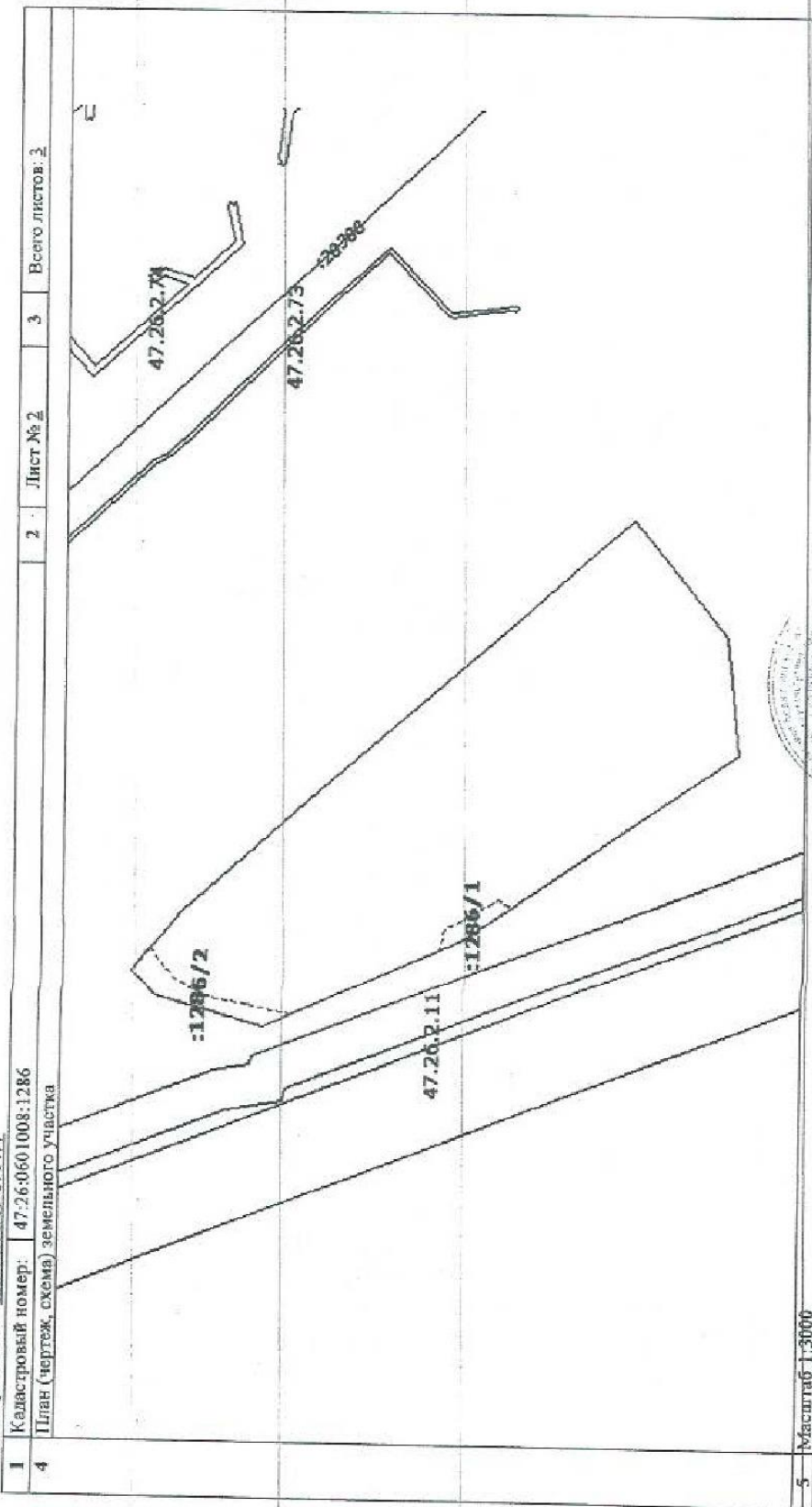




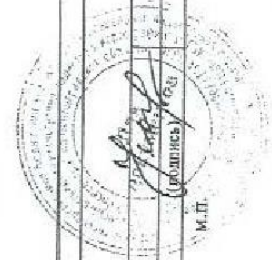
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"21" декабря 2015 г. № 47/20./15-876477



5 Масштаб 1:3000



ведущий инженер отдела по Техническому регулированию  
(полное наименование должности)

И. Б. Колпагина  
(инициалы, фамилия)

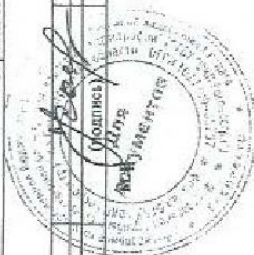
М.П.

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"21" декабря 2015 г. № 47/201/15-876472

1	Кадастровый номер:	47:26:0601008:1286	2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях					
	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части		
	1	2	3	4		
	1	1	304	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 18.12.2020. Иные ограничения (обременения) прав		
	2	2	750	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 18.12.2020. Иные ограничения (обременения) прав		



\_\_\_\_\_ ведущий инженер-отдела по Тюменскому району  
(полное наименование должности)

Н. В. Жолыгина  
(инициалы, фамилия)

1  
Правоустанавливающим документом не является.  
Составлен по фактическому состоянию.

Ленинградская область код 47  
Филиал ГУП «ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»  
Тосненское БТИ

### ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ на инженерные сети и сооружения

Наименование объекта:  
склад готовой продукции КПД цеха №2

ЛИТЕРА Н1

адрес объекта Ленинградская область  
или Тосненский район  
местоположение г.Тосно  
Московское шоссе  
д.15

Составлен по состоянию на 6 декабря 2007г.

Регистровый номер

T-1-235-266

Кадастровый (условный) номер

Инвентарный номер

11538-Н1

Год постройки 1980

Согласовано:  
« \_\_\_\_\_ » 200\_ г. \_\_\_\_\_  
(должность)  
\_\_\_\_\_  
(наименование организации)  
\_\_\_\_\_  
(подпись)

Форма технического паспорта  
утверждена приказом начальника  
ГУ «Леноблинвентаризация»  
от 29.03.2005 г. № 33

28.01.08  
Инженер  
Александр  
В.Р.

### I. Сведения о принадлежности

Дата регистрации	Наименование организации	Документы, подтверждающие принадлежность	Долевое участие целое
	Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь"		

### II. План земельного участка

Дата записи	Площадь, кв.м					
	всего	застроенная	незастроенная	в том числе		
				замощенная	озелененная	прочая
1	2	3	4	5	6	7

### III. Исчисление площадей, объемов строений и сооружений

Литера по плану	Наименование строений и сооружений	Формула подсчета площади по наружному обмеру	Площадь кв.м	Высота м	Объем куб.м
1	2	3	4	5	6
III	склад готовой продукции КППД цеха №2	70,00*130,00	9100,0		













**VII. Перечень документов, приложенных к настоящему паспорту**

№№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	схематический	14.12.07		1	
2	чертеж				

«14» 12 2007 г.

Исполнил  Е.Ю. Суворова

«19» 12 2007 г.

Проверил  Т.Н. Виноградова

«18» 12 2007 г.

Директор БТИ  Т.П. Михалева

**VIII. Последующие обследования**

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Исполнил \_\_\_\_\_

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Проверил \_\_\_\_\_

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Директор БТИ \_\_\_\_\_

