

ОТЧЕТ № 392/2013

**Об оценке рыночной стоимости
объектов недвижимого имущества
(земельный участок с расположенным на нем зданием),
по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район,
Муринская волость, дер. Новое Девяткино, территория
Северной ТЭЦ, литер А, участок 9**

Заказчик:

Дата проведения оценки:

Дата составления отчета:

ЗАО «Стройбизнес»

02 декабря 2013 года

20 декабря 2013 года

ООО «АФК-Аудит»

Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, д. 10, корп. 1
тел./факс: (812) 326-20-06Конкурсному управляющему
ЗАО «Стройбизнес»,
Зимину П.П.**Сопроводительное письмо**

В соответствии с Договором № АФК/12-13/О-436 от 02 декабря 2013 года, заключенным между ООО «АФК-Аудит» и ЗАО «Стройбизнес», специалистом ООО «АФК-Аудит» (далее - Оценщик) произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимого имущества земельного участка с кадастровым номером 47:07:07-22-001:0120, общей площадью 5 231 кв. м., принадлежащего на праве аренды ЗАО «Стройбизнес», с расположенным на нем зданием Лит. А (административно-бытовой корпус) площадью 663,6 кв. м., с кадастровым (условным) номером 47-38-13/2002-406 и сооружение Лит. Б площадью 141,8 кв.м., условный номер 47-38-13/2002-405, расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, дер. Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ, литер А, участок 9, принадлежащие на праве собственности ЗАО «Стройбизнес» (далее - Объект оценки).

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки ФСО №1, №2, №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г. №256, №255, №254 и Сводами стандартов оценки ССО РОО-2010.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом об оценке (далее - Отчет), а только предваряет Отчет, приведенный далее. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже Отчете об оценке объектов недвижимого имущества, Оценщик пришел к следующему заключению:

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества земельного участка с кадастровым номером 47:07:07-22-001:0120, общей площадью 5 231 кв. м., с расположенным на нем зданием Лит. А (административно-бытовой корпус) площадью 663,6 кв. м., с кадастровым (условным) номером 47-38-13/2002-406 и сооружение Лит. Б площадью 141,8 кв.м., условный номер 47-38-13/2002-405, расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, дер. Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ, литер А, участок 9, по состоянию на 02 декабря 2013 года округленно составляет:

24 054 000 (Двадцать четыре миллиона пятьдесят четыре тысячи) рублей с НДС,
в том числе НДС —

3 669 632 (Три миллиона шестьсот шестьдесят девять тысяч шестьсот тридцать два) рублей.

Основная информация и анализ, используемые для оценки, отражены в соответствующих разделах Отчета. В случае необходимости Оценщиком могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м	Итого рыночная стоимость (округленно), руб. без НДС	Итого рыночная стоимость, руб. с НДС	Величина НДС, руб.
1	Право аренды на земельный участок (кадастровый номер 47:07:07-22-001:0120)	5 231,0	6 587 753	7 774 000	1 186 247
2	Административно-бытовой корпус (кадастровый номер 47-38-13/2002-406)	663,6	13 188 460	15 562 000	2 373 540
3	Сооружение Навес (кадастровый номер 47-38-13/2002-405)	141,8	608 155	718 000	109 845
Итого			20 384 368	24 054 000	3 669 632

Генеральный директор ООО «АФК-Аудит»

_____/Консетова В.В./

ОГЛАВЛЕНИЕ

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	6
1.1	КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ	6
2	ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	8
2.1	ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	8
2.2	ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	9
3	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	10
3.1	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	10
3.2	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
3.3	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	10
3.4	ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	10
3.5	ДАТА ОЦЕНКИ, ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ, ПЕРИОД ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ	11
3.6	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	11
3.7	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	11
3.8	ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	12
3.9	ПЕРЕЧЕНЬ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ И ДРУГИХ ДОКУМЕНТОВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ.....	13
3.10	ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ, ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ.....	13
3.11	ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	14
3.12	ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ ЭКСПЕРТАХ	17
4	ЮРИДИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
4.1	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ.....	19
4.1.1	ОПИСАНИЕ ВСЕВОЛОЖСКОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ	21
4.1.2	ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	22
4.2	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
4.2.1	ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
4.2.2	ОПИСАНИЕ УЛУЧШЕНИЙ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
5	КРАТКИЕ ОБЗОРЫ	27
5.1	АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИИ ЗА ЯНВАРЬ-ОКТАБРЬ 2013 Г.	27
5.2	ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ	31
5.3	ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ЗА 2012 ГОД.....	35
5.4	РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ	39
6	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	51
6.1	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО.....	51
6.2	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С СУЩЕСТВУЮЩИМИ УЛУЧШЕНИЯМИ.....	52
7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	54
7.1	ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ	54
7.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	57
7.2.1	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 47:07:07-22-001:0120 ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 5231 КВ. М.	59
7.2.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ ВЕЛИЧИНЫ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.....	69
7.2.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ...	75

7.2.4	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ	76
7.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	89
7.4	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	97
8	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	122
9	ИТОГОВОЕ СУЖДЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	125
10	СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ	126
11	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ.....	128
12	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	129
12.1	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ЧЛЕНСТВО ОЦЕНЩИКА В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ, А ТАКЖЕ КОПИЯ СТРАХОВОГО ПОЛИСА.....	129
12.2	РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	133
12.3	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	142
12.4	КОПИИ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ДОКУМЕНТОВ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ	156
13	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	197

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ

Общие сведения об объекте оценки	
Вид объекта оценки	Земельный участок с расположенным на нем зданием
Адрес объекта оценки	Ленинградская область, Всеволожский район, Мушинская волость, дер. Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ, литер А, участок 9
Краткое описание Объекта оценки	Земельный участок с расположенным на нем зданием
Правообладатель	
- земельный участок (право аренды)	ЗАО «Стройбизнес» — арендатор на основании договора аренды № 851/1.6-08 от 16.05.2008
- улучшения (право собственности)	
Административно-бытовой корпус лит А кадастровый номер 47-38-13/2002-406	ЗАО «Стройбизнес» — собственник на основании Свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 78-АА № 238015 от 01.09.2005, что подтверждено данными Выписки из Единого Государственного Реестра Прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 31 августа 2011 г. № 01/054/2011-480
Навес лит Б кадастровый номер 47-38-13/2002-405	ЗАО «Стройбизнес» — собственник на основании Свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 78-АА № 238014 от 01.09.2005, что подтверждено данными Выписки из Единого Государственного Реестра Прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 31 августа 2011 г. № 01/054/2011-480
Балансодержатель	
- земельный участок	ЗАО «Стройбизнес»
- улучшения	ЗАО «Стройбизнес»
Общая площадь земельного участка, входящего в состав объекта, кв. м.	5231
Категория земель земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов
Административно-бытовой корпус лит. А, кадастровый номер 47-38-13/2002-406	
Общая площадь здания, входящего в состав объекта, кв. м.	663,6
Год постройки существующих улучшений	1991
Техническое состояние существующих улучшений	Удовлетворительное
Этажность существующих улучшений	2
Текущее использование улучшений	Для административных и производственных целей
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	Балансовая стоимость здания административно-бытового корпуса лит. А (кадастровый номер 47-38-13/2002-406) Первоначальная балансовая стоимость – 654 013,28 рублей Остаточная балансовая стоимость – 473 076,32
Сооружение навес лит Б кадастровый номер 47-38-13/2002-405	
Общая площадь сооружения, входящего в состав объекта, кв. м.	141,8
Год постройки существующих улучшений	1991
Техническое состояние существующих улучшений	Удовлетворительное
Этажность существующих улучшений	1
Текущее использование улучшений	Для производственных целей
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	Балансовая стоимость сооружения навеса лит. Б (кадастровый номер 47-38-13/2002-405) Первоначальная балансовая стоимость – 9 314,38 рублей Остаточная балансовая стоимость – 0,46 руб.
Оцениваемые права	
- земельный участок	Право аренды
- улучшения	Право собственности
Данные об отчете	
Дата оценки	02 декабря 2013 года
Дата составления отчета об оценке	20 декабря 2013 года
Срок проведения оценки	с 02 декабря 2013 года по 20 декабря 2013 года
Номер отчета	№392/2013 от 20 декабря 2013 года
Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки № АФК/12-13/О-436 от 02 декабря 2013 года, заключенный между ЗАО «Стройбизнес» (Заказчик) и ООО «АФК-Аудит» (Исполнитель)
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей купли-продажи
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Законодательные и нормативные акты,	Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями

регулирующие организацию оценочной деятельности	Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки ФСО №1, №2, №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г. №256, №255, №254, Сводами стандартов оценки ССО РОО-2010.	
Ограничения и пределы применения полученного результата	На основании ФСО №1 использование результатов оценки рекомендовано к применению в течение 6 месяцев с даты составления отчета (т.е. до 22.07.2013 г. включительно)	
Денежная единица	Рыночная стоимость Объекта оценки определена в данном Отчете в рублях РФ; доллар США и евро могут использоваться для проведения расчетов в качестве вспомогательных единиц.	
Краткое изложение основных положений Задания на оценку		
Объект оценки	Земельный участок с кадастровым номером 47:07:07-22-001:0120, общей площадью 5 231 кв. м., с расположенным на нем зданием Лит. А (административно-бытовой корпус) площадью 663,6 кв. м., с кадастровым (условным) номером 47-38-13/2002-406 и сооружение Лит. Б площадью 141,8 кв.м., условный номер 47-38-13/2002-405	
Имущественные права на объект оценки	Оцениваемый земельный участок, общей площадью 5 231 кв.м, кадастровый номер – 47:07:07-22-001:0120, находится в аренде ЗАО «Стройбизнес»»; Нежилое здание (Административно-бытовой корпус лит. А), общей площадью 663,6 кв.м, кадастровый (или условный) номер – 47-38-13/2002-406, является собственностью ЗАО «Стройбизнес» Сооружение навес лит Б, общей площадью 141,8 кв.м, кадастровый (или условный) номер – 47-38-13/2002-405, является собственностью ЗАО «Стройбизнес»	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки	
Предполагаемое использование результата оценки	Для целей купли-продажи	
Особые допущения	См. раздел 2 отчета	
Перечень предоставленных документов по объекту оценки	Подробный перечень предоставленных документов представлен в разделе 3.9. «Перечень правоустанавливающих и других документов на Объект оценки, предоставленных Заказчиком»	
Результаты расчета		
Результаты расчетов рыночной стоимости земельного участка, с расположенным на нем зданием, в рамках используемых подходов:		
Подход	Вес (при согласовании)	Значение, руб. без НДС
Затратный подход	0,2	27 362 000
Сравнительный подход	0,4	18 243 921
Доходный подход	0,4	19 036 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. без НДС	20 384 368	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. с НДС	24 054 000	
Итоговая величины рыночной стоимости Объекта оценки		
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. с НДС	24 054 000	
Величина НДС, руб.	3 669 632	

2 ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

2.1 ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Следующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование Отчета для других целей может привести к заблуждению и неверным выводам.

2. Оценщик не проводил никаких инструментальных экспертиз и измерений физических параметров, оцениваемого имущества и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Сведения, приведенные в документации, полученной от Заказчика или Собственников, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за достоверность информации, представленной Заказчиком или Собственником.

3. Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых (в частности за наличие скрытых дефектов конструкций и материалов могущих вызвать аварийность или обрушение зданий, входящих в состав объекта). Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу данного Отчета.

4. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

5. Сведения, полученные Оценщиком от третьих сторон и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации.

6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего Отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования между сторонами. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства Отчета.

7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

8. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

9. Публикация Отчета целиком или по частям, или ссылок на Отчет, а также данных, содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного согласия Оценщика.

10. Отчет об оценке объекта содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

11. В случае обнаружения противоречий и несогласованности при анализе достаточности и достоверности информации, имеющейся у Оценщика, Оценщик вправе полагаться на собственное

суждение, основываясь на профессиональном опыте.

12. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

2.2 ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

1. Итоговый результат оценки представить в виде стоимости объекта в целом и стоимости земельного участка и здания, входящего в состав Объекта оценки по отдельности.

2. Для определения рыночной стоимости Объекта оценки Исполнитель опирается как на информацию, предоставленную Заказчиком так и на информацию, полученную в результате проведения оценки.

3. Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.

4. Право аренды земли представляет собой имущественное право требовать у арендодателя предоставления арендатору земельного участка в пользование. Это следует из статьи 128 Гражданского кодекса РФ. При этом гражданское законодательство называет имущественные права одним из видов имущества. А в целях налогообложения, согласно пункту 2 статьи 38 Налогового кодекса РФ, они представляют собой отдельный самостоятельный объект. В общем случае передача имущественных прав облагается НДС. Основание – подпункт 1 пункта 1 статьи 146 Налогового кодекса РФ. И если реализация собственно земельных участков и долей в них не признается объектом налогообложения в силу подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса РФ, то на операции по передаче права аренды земельного участка это положение не распространяется. Таким образом, при определении права аренды на земельный участок, необходимо выделять НДС.

5. В соответствии с договором аренды № 851/1.6-08 от 16.05.2008 ЗАО «Стройбизнес» является арендатором земельного участка на период с 01.01.2007 г. по 31.12.2012 г., 30.10.2013 года компания ЗАО «Стройбизнес» отправила письмо главе муниципального образования Всеволожского района о продлении договора аренды на 10 лет, на текущий момент ответ не получен, также необходимо отметить, что конкурсный управляющий Зимин Павел Петрович направил письмо в адрес ООО «АФК-Аудит» о том, что на текущий момент договор аренды № 851/1.6-08 от 16.05.2008 не продлен, то необходимо учитывать при расчете права аренды земельного участка на срок до 31.12.2022 года. Таким образом, оценщик предполагает, что договор аренды на земельный участок будет пролонгирован с ЗАО «Стройбизнес» на период до 31.12.2022 года.

3 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

3.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Заказчиком настоящей оценки является ЗАО «Стройбизнес»

Сведения о Заказчике	
Организационно-правовая форма	Закрытое акционерное общество
Полное наименование	Закрытое акционерное общество «Стройбизнес»
Адрес регистрации	188661, Ленинградская область, Всеволожский район, д. Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ, 1-й проезд, уч. 9
Адрес места нахождения	188661, Ленинградская область, Всеволожский район, д. Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ, 1-й проезд, уч. 9
ОГРН	1037843043611 от 10.02.2003г.
ИНН/КПП	7825469533 / 470301001

3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Непосредственным исполнителем работ по оценке в соответствии с договором № АФК/12-13/О-436 от 02 декабря 2013 года являются следующий специалист:

Оценщик	Трофимова Анна Сергеевна
Трудовой договор	Трудовой договор № 145 от 01 июня 2009 года, заключен с ООО «АФК-Аудит», ИНН 7802169879
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	г. Санкт-Петербург, проспект Шаумяна, дом 10/1
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» в реестре за номером 003978 от 11 марта 2008 года
Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности	Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет, специальность «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом ПП №060238 от 31 июля 2007 года
Сведения о получении переквалификации в области оценочной деятельности	Санкт-Петербургский государственный университет, по программе «Оценочная деятельность», свидетельство о повышении квалификации №854 от 03.11.2011 года
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность оценщика застрахована: в ОАО «АльфаСтрахование»; страховой полис №78625/776/00012/3 от 05 февраля 2013 года, страховая сумма 10 000 000 (Десять миллионов) рублей, срок страхования с 05 февраля 2013 года по 04 февраля 2014 года
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2007 года
Степень участия в проекте	Руководство проектом, проверка отчета на соответствие требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности и на соответствие полученных результатов рыночным условиям.

Копии страхового документа, свидетельства о членстве в Саморегулируемой организации оценщиков, приведены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

3.3 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Оценщиком, подписавшим настоящий Отчет об оценке, заключен трудовой договор с Исполнителем настоящей оценки - Общество с ограниченной ответственностью «АФК-Аудит», имеющее следующие реквизиты:

ООО «АФК-Аудит», ИНН 7802169879 КПП 780201001;

Адрес регистрации: Россия, Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 63;

Адрес места нахождения: Россия, Санкт-Петербург, проспект Шаумяна, дом 10;

ОГРН 1027801551106, дата присвоения ОГРН: 12.11.2002 г., р/с 40702810438000003048 в ОАО «Банк Санкт-Петербург» г. Санкт-Петербург, к/с 30101810900000000790, БИК 044030790.

3.4 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Цель оценки: определение рыночной стоимости Объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки: для целей купли-продажи.

3.5 ДАТА ОЦЕНКИ, ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ, ПЕРИОД ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

Дата проведения оценки – 02 декабря 2013 года.

Дата составления отчета – 20 декабря 2013 года.

Период выполнения работ по оценке – с 02 декабря 2013 года – 20 декабря 2013 года.

Пределы применения полученного результата – в течении 6 месяцев с даты составления отчета.

3.6 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет об оценке составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки ФСО №1, №2, №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г. №256, №255, №254, Сводами стандартов оценки ССО РОО-2010.

В связи с тем, что Оценщик, выполняющий данную работу, является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», Оценщик применял Своды стандартов оценки ССО РОО-2010.

Обоснованностью применения данных стандартов, служит тот факт, что Оценщик является членом указанной саморегулируемой организации оценщиков. Обоснованием применения Федеральных стандартов оценки и Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» служит тот факт, что данные нормативные документы обязательны к применению на территории РФ при проведении оценки.

3.7 ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ

Согласно Договору № АФК/12-13/О-436 от 02 декабря 2013 года на проведение оценки и Заданию на оценку, оценке в данной работе подлежит:

- рыночная стоимость права аренды на земельный участок;
- рыночная стоимость права собственности на нежилое здание и сооружение;

Таким образом, в данной оценке определяются рыночная стоимость права аренды на земельный участок, и рыночная стоимость права собственности правообладателя на нежилое здание и навес, входящее в состав Объекта оценки.

Рыночная стоимость

В соответствии с положениями ст.3 **Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.** а также п.6 **Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2)** под **рыночной стоимостью объекта** понимается наиболее вероятная цена, по которой данный Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на 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.

Текст п.6 ФСО-2 также раскрывает содержание терминов, используемых при определении рыночной стоимости в ФЗ-135 и ФСО-2:

- возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.
- разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.
- полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.
- отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Международными стандартами оценки рыночная стоимость собственности определена как *«расчетная денежная сумма, за которую состоялась бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой {«на расстоянии длины руки»} сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения»* (Международные стандарты оценки. Восьмое издание. 2007 г., Москва, РОО, стр. 23).

3.8 ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Согласно Договору № АФК/12-13/О-436 от 02 декабря 2013 года на проведение оценки и условиям Задания на оценку в настоящем Отчете оценивались следующие права:

- на земельный участок – право аренды
- на улучшения – право собственности.

Содержание права аренды:

- Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику;
- По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование;
- Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

Содержание права собственности:

- Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
- Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и

иным правовым актам, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. В том числе, собственник вправе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставляя за собой право владения, пользования и распоряжения имуществом, а так же отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом¹.

3.9 ПЕРЕЧЕНЬ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ И ДРУГИХ ДОКУМЕНТОВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Для проведения оценки Заказчиком были предоставлены следующие копии документов:

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АА № 238014 от 01.09.2005 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АА № 238015 от 01.09.2005 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/054/2011-480 от 31.08.2011 г.;
- Технический паспорт на здание навеса от 03.08.2005 г.;
- Технический паспорт на здание административно-бытового корпуса от 03.08.2005 г.;
- Договор № 851/1.6-08 аренды земельного участка от 16.05.2008 г.;
- Справка о балансовой принадлежности имущества;
- Письмо № 005-03/151 от 29.10.2013 г.;
- Письмо Главе Муниципального образования «Всеволожского района Ленинградской области» от 30.10.2013 года о продлении договора аренды;
- Справка о продлении договора аренды.

Копии предоставленных документов представлены в соответствующем разделе (раздел 13.4) Приложения.

3.10 ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ, ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

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

Проведение оценки рассматриваемого объекта включает в себя следующие этапы:

Обследование объекта: процесс оценки начинается с общего осмотра объекта, их состояния и выявления особенностей.

Сбор общих и специальных данных и их анализ: на этом этапе собираются и анализируются данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах страны, региона, города и района расположения объекта, а также информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 1, статья 209, принят Государственной Думой 21 октября 1994 года.

осуществляется путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных периодических изданиях (см. раздел «Список литературы»), консультаций с представителями компаний-поставщиков, коллегами-оценщиками.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного: вывод делается на основе собранной на предыдущих этапах информации с учетом существующих ограничений, специфики объекта и рынка аналогичных объектов.

Применение подходов оценки объекта: для оценки стоимости объекта обычно рассматриваются три классических подхода (затратный, сравнительного анализа продаж и доходный (см. раздел «Список литературы»). Каждый из них приводит к получению различных ценовых характеристик, которые при дальнейшем сопоставлении позволяют установить окончательную оценку стоимости.

Подготовка Отчета об оценке о рассчитанной стоимости: на данном этапе согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде краткого повествовательного отчета.

3.11 ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

Объект оценки – имущество, предъявляемое к оценке.

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

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

Земельный участок (ЗУ) как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Собственники земельных участков - лица, владеющие, пользующиеся и распоряжающиеся имуществом, принадлежащим им на праве собственности;

Землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

Землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

Арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

Здание - наземное строительное сооружение с помещениями для проживания и (или) деятельности людей, размещения производств, хранения продукции или содержания животных. (СНиП 10-01-94).

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

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

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

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

Ликвидационная скидка – величина стоимости, выраженная в процентном отношении, на которую может быть уменьшена рыночная стоимость объекта оценки в условиях отчуждения на открытом рынке в срок, меньший обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

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

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

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

Улучшения земельного участка – зданий, сооружения и другие изменения, произведенные человеком с целью получения некоторой полезности.

Риск – неопределенность, связанная с возможностью возникновения в ходе осуществления проекта неблагоприятных ситуаций и последствий. В отличие от неопределенности, понятие «риск» более субъективно – последствия реализации проекта неблагоприятны для одного из участников, могут быть благоприятны для другого.

Процентная ставка – относительный размер платы за пользование ссудой (кредитом) в течение определенного времени.

Реальная процентная ставка – процентная ставка, которая при отсутствии инфляции обеспечивает такую же доходность от займа, что и номинальная процентная ставка при наличии инфляции.

Дисконтирование – приведение экономических показателей разных лет к сопоставимому во времени виду с помощью коэффициентов дисконтирования, основанных на вычислении сложных процентов.

Коэффициент (ставка) дисконтирования – норма сложного процента, которая используется в процессе дисконтирования.

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

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. *Объектом - аналогом* объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Износ - это потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов. Износ может быть устранимым и неустранимым. Критерием устранимости является экономическая целесообразность.

Устранимое обесценение есть износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа.

Неустранимое обесценение есть износ или устаревание, которые не могут быть устранены либо устранение которых не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта собственности.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа:

Физический износ (обесценение) есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.

Функциональное (или моральное) устаревание (обесценение) есть потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или избытке переменных производственных затрат. Есть две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат.

Внешнее (или экономическое) устаревание вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменение финансовых и законодательных условий и т.д.

Экономическая жизнь - период времени, в течение которого имущество дает вклад в стоимость производимой продукции и оказываемых услуг. Экономическая и физическая жизнь могут сильно отличаться - ожидаемая физическая жизнь превосходит экономическую жизнь.

Эффективный возраст – время, прошедшее с момента изготовления имущества до даты проведения оценки.

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

3.12 ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ ЭКСПЕРТАХ

Ниже в таблицах приведены данные о привлекаемых к настоящей оценке практикующих оценщиках. Привлечение указанных специалистов обусловлено тем, что в сложившихся условиях, открытые общедоступные источники информации не всегда содержат необходимую информацию для проведения оценки. Указанные специалисты являются непосредственными участниками проектов по оценке различных объектов, и владеют зачастую более точной рыночной информацией. Кроме того, в сложившейся экономической ситуации, участники сделок не всегда позволяют раскрывать все детали и подробности сделок, данные о которых анализируются в различных аналитических публикациях. Экспертные опросы позволяют в некоторых случаях более точно определить как степень влияния какого-либо из факторов на величину стоимости, так и более взвешенно охарактеризовать значения различных факторов.

Табл. 1. Список практикующих оценщиков

Эксперт	Наименование организации, должность, другая информация	Контактный телефон
Иванов Андрей Владиславович	Генеральный директор ООО «Капитал Проект», оценщик I категории, аттестованный оценщик при КУГИ г. Санкт-Петербурга	8-921-951-08-61
Иванен Дмитрий Геннадьевич	Руководитель проектной группы по оценке СПб ГУП "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости" (ГУП "ГУИОН")	8-921-555-38-02, (812) 644-51-48 (доб. 5403)
Круглов Иван Николаевич	Ведущий оценщик ГК «Аверс»	8-921-948-17-81
Бирюков Виталий Валерьевич	Директор ЗАО «Сильвер Бридж Консалт»	8-921-945-96-94

Специалистам была предоставлена информация о характеристиках объекта и об определенной Оценщиком величине рыночной стоимости.

Экспертам было предложено ответить на различные вопросы, связанные с оценкой объектов недвижимости. Далее приведены некоторые из них:

1. Какова скидка на торг, для производственно-складских зданий, расположенных во Всеволожском районе, Ленинградской области?

Результаты ответов приведены ниже.

Табл. 2. Результаты ответов на предложенный вопрос экспертов по продажам недвижимости

Агентство	Стаж работы агента	Скидка, %
Группа Компаний "Бекар"	11	10
ИНАТА	5	15
Олимп 2000	9	10
"Октава"	6	20
Парадиз	5	7,5
Среднее значение:		12,5

Источник: результаты опроса

Скидка на торг, для производственно-складских зданий была принята равной 12,5%.

Таким образом, скидка на торг, для производственно-складских зданий была принята равной 12,5%.

2. Какова скидка на торг, в случае аренды помещений производственно-складского назначения?

Результаты ответов приведены ниже.

Табл. 3. Результаты ответов на предложенный вопрос экспертов по продажам недвижимости

Агентство	Стаж работы агента	Скидка, %
Группа Компаний "Бекар"	11	5
ИНАТА	5	5
Олимп 2000	9	7
"Октава"	6	3
Парадиз	5	5
Среднее значение:		5

Источник: результаты опроса

Скидка на торг, в случае аренды помещений производственно-складского назначения, составляет 5 %.

Таким образом, скидка на торг, в случае аренды помещений производственно-складского назначения, составляет 5 %.

3. Какова скидка на торг, в случае аренды помещений офисного назначения?

Результаты ответов приведены ниже.

Табл. 4. Результаты ответов на предложенный вопрос экспертов по продажам недвижимости

Агентство	Стаж работы агента	Скидка, %
Группа Компаний "Бекар"	11	5
ИНАТА	5	5
Олимп 2000	9	7
"Октава"	6	3
Парадиз	5	5
Среднее значение:		5

Источник: результаты опроса

Скидка на торг, в случае аренды помещений производственно-складского назначения, составляет 5 %.

Таким образом, скидка на торг, в случае аренды помещений производственно-складского назначения, составляет 5 %.

4. Какова скидка на торг для земельных участков, используемых для размещения промышленных объектов, категория земель — «земли населенных пунктов»?

Результаты ответов приведены ниже.

Табл. 5. Результаты ответов на предложенный вопрос экспертов по продажам недвижимости

Агентство	Стаж работы агента	Скидка, %
Группа Компаний "Бекар"	11	10
ИНАТА	5	12,5
Олимп 2000	9	7
"Октава"	6	10
Парадиз	5	10
Среднее значение:		10

Источник: результаты опроса

Скидка на торг для земельных участков, используемых для размещения промышленных объектов, категория земель — «земли населенных пунктов» составляет 10 %.

Таким образом, скидка на торг для земельных участков, используемых для размещения промышленных объектов, категория земель — «земли населенных пунктов» составляет 10 %.

4 ЮРИДИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Заданием на оценку, в состав Объекта оценки входит земельный участок (кадастровый номер 47:07:07-22-001:0120) общей площадью 5231 кв. м, и нежилое здание, используемое для производственно-складских целей, общей площадью 663,6 кв. м. (кадастровый номер 47-38-13/2002-406), сооружение навеса лит Б, общей площадью 141,8 кв. м. (кадастровый номер 47-38-13/2002-405).

На основании Договора аренды земельного участка №851/1.6-08 от 16.05.2008 земельный участок (кадастровый номер 47:07:07-22-001:0120) общей площадью 5231 кв. м находится в аренде, арендатор — ЗАО «Стройбизнес»

На основании Свидетельства о государственной регистрации права собственности серия 78-АА № 238015 от 01.09.2005, нежилое здание (Административно-бытовой корпус лит А), общей площадью 663,6 кв. м. (кадастровый номер 47-38-13/2002-406) принадлежит на праве собственности ЗАО «Стройбизнес», что подтверждено данными Выписок из Единого Государственного Реестра Прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 31 августа 2011 г. № 01/054/2011-480.

На основании Свидетельства о государственной регистрации права собственности серия 78-АА № 238014 от 01.09.2005, сооружение (навес лит Б), общей площадью 141,8 кв. м. (кадастровый номер 47-38-13/2002-405) принадлежит на праве собственности ЗАО «Стройбизнес», что подтверждено данными Выписок из Единого Государственного Реестра Прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 31 августа 2011 г. № 01/054/2011-480.

4.1 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Оцениваемый объект представляет собой земельный участок со зданием, расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, дер. Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ, литер А, участок 9

Местоположение объекта представлено ниже на схеме ниже.

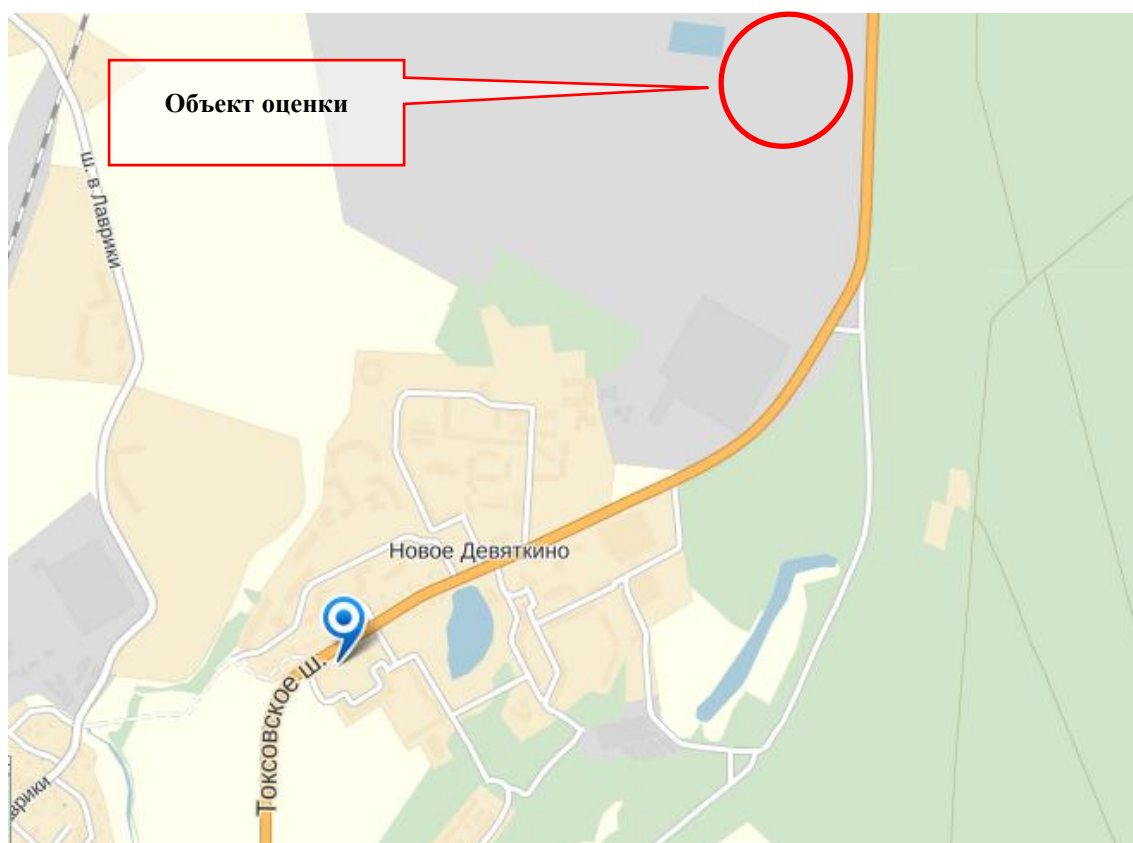


Рис. 1. Местоположение объекта оценки

Согласно административно-территориальному делению Ленинградской области, оцениваемый объект расположен во Всеволожском районе, Ленинградской области, Муринская Волость, деревня Новое Десяткино, территория Северной ТЭЦ.

4.1.1 ОПИСАНИЕ ВСЕВОЛОЖСКОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Согласно существующему административно-территориальному делению Ленинградской области, Объект оценки расположен во Всеволожском районе, Ленинградской области, Муринская Волость, деревня Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ, литер А.

Краткое описание района:

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

На территории Всеволожского района расположены 2 города, 6 поселков городского типа и 145 сельских поселений.

Площадь

Общая площадь Всеволожского района – 3 тысячи квадратных километров

Население

Всеволожский район по предварительным итогам Всероссийской переписи населения является самым густонаселенным, в нем проживает 262 тысячи человек. Расстояние до Санкт-Петербурга – 10 км.

География района

Район расположен в северной части Ленинградской области. Площадь района — 2852,6 км².

Граничит:

- на севере — с Приозерским муниципальным районом;
- на юго-востоке — с Кировским муниципальным районом;
- на западе — с городом федерального подчинения Санкт-Петербургом;
- на северо-западе — с Выборгским муниципальным районом;
- с востока территория района омывается водами Ладожского озера.

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

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

Всеволожский район единственный в области имеет станцию метрополитена (Spb metro line1.svg «Девяткино») и аэропорт «Ржевка» (в данный момент закрыт).

Транспорт

В районе хорошо развита транспортная инфраструктура, имеющая более двадцати городских социальных маршрутов и 20 коммерческих городских маршрутов.

Промышленность

Объём производства промышленной продукции:

- Энергетическая
- Машиностроительная (АО «Геогидротехника», ЗАО «Форд Мотор Компани» и др.)

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

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

4.1.2 ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Объект оценки расположен Всеволожском районе, Ленинградской области, Муринская Волость, деревня Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ, ограниченном:

- с севера – ул. Невская;
- с юга – Петрозаводским шоссе;
- с востока – ул. Танкистов;
- с запада – ул. Дорожная.

Локальное местоположение объекта оценки представлено на рисунке ниже.

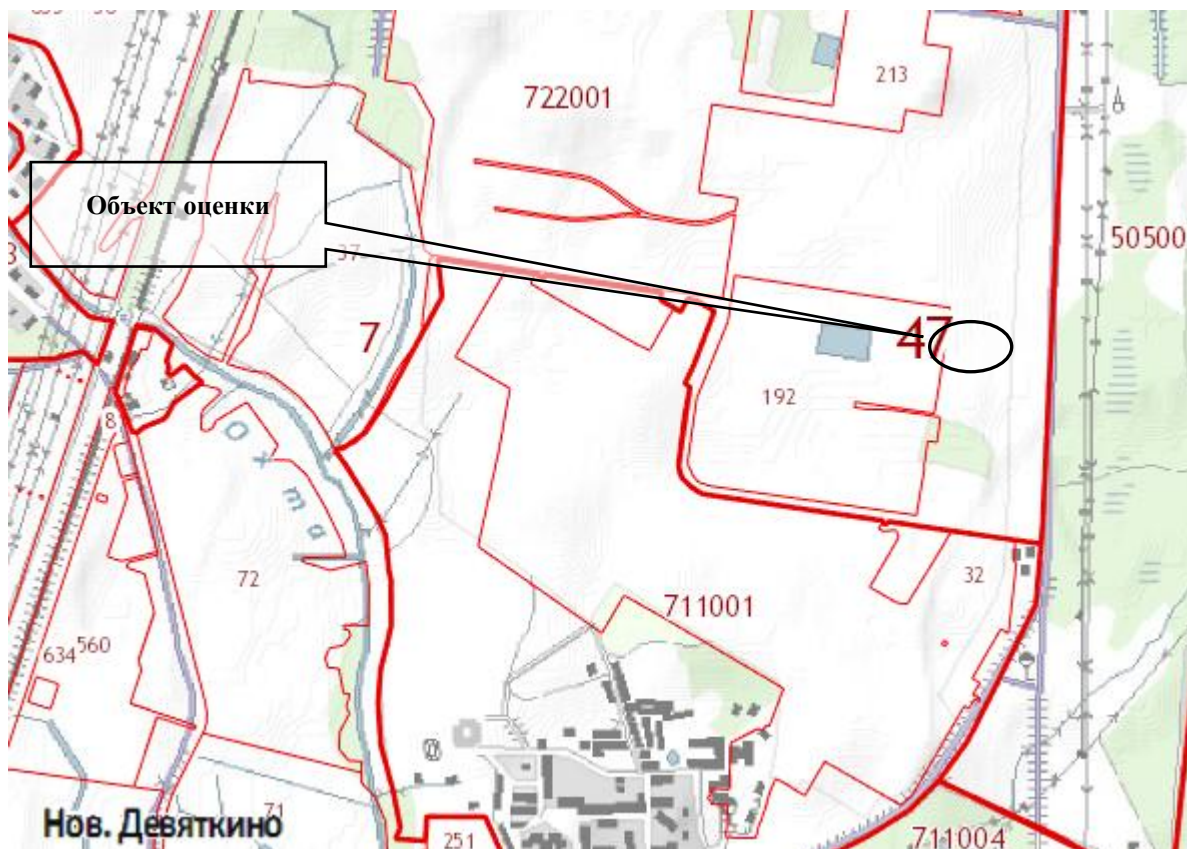


Рис. 2. Локальное местоположение объекта оценки

Далее в таблице приведено описание локального местоположения Объекта оценки.

Табл. 6. Описание объекта-оценки

Описание окружения	
Описательный адрес Объекта оценки	Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, дер. Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ, литер А, участок 9
Ближайшая станция метро	«Девяткино»
Инфраструктура	Степень развития социальной инфраструктуры в районе локального местоположения Объекта оценки можно охарактеризовать как среднюю.
Транспортная доступность	Транспортную доступность Всеволожского района, Муринской волости, деревни Новое Девяткино можно в целом охарактеризовать как «удовлетворительная».
Условия парковки	По результатам визуального осмотра было установлено, что на территории оцениваемых объектов имеется достаточно места для осуществления парковки легкового и грузового транспорта.
Экологическая обстановка в районе	Удовлетворительная
Интенсивность движения транспортных потоков	Средняя
Интенсивность движения пешеходных потоков	Низкая

4.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.2.1 ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание земельного участка выполнено на основании документации, представленной Заказчиком и данных визуального осмотра, проведенного представителем ООО «АФК-Аудит» — Трофимовой А.С. (8-812-326-20-06) 02 декабря 2013 года в сопровождении представителя Заказчика — Инженера производственного отдела Тимофеева А.А. (8-921-428-55-70).

На основании Договора аренды земельного участка №851/1.6-08 от 16.05.2008 и письма от Конкурсного управляющего Зимина П.П. (см. особые допущения), земельный участок (кадастровый номер 47:07:07-22-001:0120) общей площадью 5231 кв. м находится в аренде до 31 декабря 2022 г., арендатор — ЗАО «Стройбизнес».

В соответствии с Кадастровым паспортом от 06.10.2006 г. № 35/06-6-1133 земельный участок, входящий в состав Объекта оценки, относится к категории земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для размещения промышленных объектов.

По состоянию на дату проведения осмотра, которая соответствует дате оценки, на участке расположено административное здание с производственными и офисными помещениями, также имеется навес (обшит металлическими листами).

Согласно данным визуального осмотра отопление здания осуществляется от групповой котельной.

Форма земельного участка – прямоугольная, рельеф – ровный.

Далее в сводной таблице приведены основные характеристики земельного участка, входящего в состав Объекта оценки.

Табл. 7. Описание земельного участка, входящего в состав объекта оценки

Характеристика	Описание
Площадь земельного участка, кв. м	5231
Кадастровый номер	47:07:07-22-001:0120
Имущественные права	Право аренды до 31.12.2022г.
Документ, подтверждающий права на объект	Договор аренды земельного участка № 851/1.6-08 от 16.05.2008
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов
Кадастровая стоимость (в соответствии с данными Кадастрового паспорта от 06.10.2006 г. № 35/06-6-1133), руб.	1 267 053
Форма участка, рельеф	Рельеф участка - ровный, форма – прямоугольная

Результаты фотофиксации земельного участка, входящего в состав Объекта оценки приведены в Приложении (раздел № 13.3 Отчета) к настоящему Отчету.

4.2.2 ОПИСАНИЕ УЛУЧШЕНИЙ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание существующих улучшений составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком оценки (см. более подробно гл. 3 разд. 3.9. данного Отчета), а также данных визуального осмотра.

На дату проведения оценки на оцениваемом земельном участке располагается нежилое 2-х этажное здание — Административно-бытовой корпус лит. А, общей площадью 663,6 кв. м. и 1-но этажное сооружение навес лит. Б, общей площадью 141,8 кв. м., входящие в состав Объекта оценки. Согласно предоставленной Заказчиком информации и на основании визуального осмотра, функциональное назначение оцениваемого здания — складское, производственное.

Согласно данным Технического паспорта отопление здания осуществляется от групповой котельной.

Согласно предоставленной Заказчиком информации, вход на территорию оцениваемого объекта осуществляется через ворота.

Описание объекта недвижимого имущества административно-бытового корпуса лит. А

В соответствии со Свидетельством о государственной регистрации права собственности серия 78-АА № 238015 от 01.09.2005 Административно-бытовой корпус лит. А, назначение: нежилое, 2 – этажный, общая площадь 663,6 кв.м., (кадастровый номер 47-38-13/2002-406) принадлежит на праве собственности ЗАО «Стройбизнес».

Согласно предоставленной Заказчиком информации, балансовая стоимость оцениваемого здания — 473 076,32 рублей.

Основная информация о технико-экономических характеристиках здания, входящего в состав Объекта оценки, представлена ниже в таблице.

В разделе 7.4 Отчета представлен расчет физического износа оцениваемого улучшения.

Табл. 8. Описание здания административно-бытового корпуса лит. А, входящего в состав Объекта оценки

Назначение	Литера	Количество этажей	Год постройки	Группа капитальности	Площадь застройки, кв. м.	Общая площадь, кв.м	Объем здания, куб.м
Административно-бытовой корпус	А	2	1991	I	380,4	663,6	2 678

Табл. 9. Описание конструктивных элементов здания Административно-бытового корпуса лит. А, входящего в состав Объекта оценки

Краткое описание основных конструктивных элементов						
фундамент	стены	перекрытия	перегородки	Крыша	Полы	Лестницы
Железобетонные блоки	Железобетонные панели	Железобетонные	Кирпичные	Рулонное совмещенное	Плиточные, линолеум	Бетонные

По результатам анализа технического паспорта, а также данным визуального осмотра было установлено, что здание обеспечено всеми инженерными коммуникациями.

По результатам визуального осмотра оцениваемого здания, а также анализа данных технического паспорта, предоставленного Заказчиком оценки, Оценщик пришел к выводу, что здание находится в удовлетворительном (работоспособном) состоянии, необходимо проведение косметического ремонта в части бытовых помещений.

Позиционирование Объекта оценки

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

С учетом технических характеристик, Объект оценки позиционируется на рынке недвижимости, как комплекс объектов недвижимости производственно-складского назначения, с включением офисных помещений.

Описание объекта недвижимого имущества сооружение навеса Лит. Б

В соответствии со Свидетельством о государственной регистрации права собственности серия 78-АА № 238014 от 01.09.2005 сооружение Навес лит. Б, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 141,8 кв.м., (кадастровый номер 47-38-13/2002-405) принадлежит на праве собственности ЗАО «Стройбизнес».

Согласно предоставленной Заказчиком информации, балансовая стоимость оцениваемого здания — 0,46 рублей.

Основная информация о технико-экономических характеристиках сооружения, входящего в состав Объекта оценки, представлена ниже в таблице.

В разделе 7.4 Отчета представлен расчет физического износа оцениваемого улучшения.

Табл. 10. Описание сооружение навеса лит. Б, входящего в состав Объекта оценки

Назначение	Литера	Количество этажей	Год постройки	Группа капитальности	Площадь застройки, кв. м.	Общая площадь, кв.м	Объем здания, куб.м
Административно-бытовой корпус	Б	1	1991	8	141,8	141,8	-

Табл. 11. Описание конструктивных элементов сооружение навеса лит. Б, входящего в состав Объекта оценки

Краткое описание основных конструктивных элементов						
фундамент	стены	перекрытия	перегородки	Крыша	Полы	Прочие работы
Железобетонные блоки	Металлические колонны d=0.63мм, частично металлическое ограждение	Железобетонные	-	Рулонное покрытие совмещенное с перекрытием	Бетонные	Смотровая яма

По результатам анализа технического паспорта, а также данным визуального осмотра было установлено, что сооружение навеса обеспечено электричеством.

По результатам визуального осмотра оцениваемого сооружения, а также анализа данных технического паспорта, предоставленного Заказчиком оценки, Оценщик пришел к выводу, что здание находится в удовлетворительном (работоспособном) состоянии.

Результаты фотофиксации здания Административно-бытового корпуса лит. А и сооружения навеса лит. Б, входящего в состав Объекта оценки приведены в Приложении к настоящему Отчету (см. раздел № 13.3 Отчета).

Выводы по главе:

- Объект оценки расположен в Ленинградской области, Всеволожского района, Муринская волость, дер. Новое Девяткино, на территории Северной ТЭЦ, литер А, участок 9;

- *Транспортную доступность района можно в целом охарактеризовать как «удовлетворительная»;*
- *Общая площадь земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, составляет 5231 кв. м. Земельный участок принадлежит на праве аренды ЗАО «Стройбизнес»;*
- *Земельный участок обеспечен всеми необходимыми инженерными коммуникациями;*
- *В состав Объекта оценки входит административно-бытовой корпус лит. А и сооружение навеса лит. Б, принадлежащий на праве собственности ЗАО «Стройбизнес».*
- *Здание административно-бытового корпуса лит. А, находится в удовлетворительном состоянии, требуется проведение косметического ремонта в части бытовых помещений, сооружение навеса находится в удовлетворительном состоянии;*
- *Признаков внешнего устаревания земельного участка, входящего в состав Объекта оценки не выявлено;*
- *С учетом технических характеристик, Объект оценки позиционируется на рынке недвижимости, как комплекс объектов недвижимости производственно-складского назначения с включением офисных помещений.*

5 КРАТКИЕ ОБЗОРЫ

5.1 АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИИ ЗА ЯНВАРЬ-ОКТАБРЬ 2013 Г.²

При составлении обзора использованы данные: Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) (www.economy.gov.ru).

В октябре, по оценке Минэкономразвития России, помесечная динамика ВВП с исключением сезонного и календарного факторов возобновила свой рост после двухмесячного падения. По отношению к сентябрю рост ВВП составил 0,3 процента. Основной вклад в рост экономики в октябре внесло сельское хозяйство. Неблагоприятные погодные условия в основных аграрных регионах страны негативно повлияли на темпы уборки сельскохозяйственной продукции в сентябре и создали благоприятную базу для резкого ускорения роста в октябре. В результате после снижения объемов производства сельского хозяйства в сентябре на 1,0% (по отношению к августу с исключением сезонности) в октябре наблюдался рост производства сразу на 7,0%, что обеспечило рост ВВП на 0,2 процентного пункта. Другими положительными факторами в октябре стали динамика строительства, торговли и платных услуг населению. Также после снижения в августе-сентябре в октябре отмечен рост инвестиционной активности. Негативное влияние на общеэкономический рост продолжает оказывать промышленное производство в результате спада в обрабатывающих производствах, в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды при нулевых темпах добывающих производств.

По предварительной оценке Росстата индекс физического объема валового внутреннего продукта в III квартале 2013 г. относительно соответствующего периода 2012 года составил 101,2, что совпало с текущей оценкой Минэкономразвития России.

Табл. 12. Основные показатели развития экономики

Показатели	2012 год		2013 год		Справочно: сентябрь
	октябрь	январь- октябрь	октябрь	январь- октябрь	
Экономический рост, в % к соответствующему периоду предыдущего года					
ВВП ¹⁾	102	103,7	101,8	101,4	101
Индекс промышленного производства ²⁾	101,8	102,8	99,9	100	100,3
Инвестиции в основной капитал	106,2	109,1	98,1 ³⁾	98,8 ³⁾	98,4
Инфляция, в % (за период)					
Потребительские цены	100,5	105,6		100,6	105,3
Цены производителей промышленных товаров ⁴⁾	98,4	107,6		98,8	104,2
Финансы населения					
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата, в руб.	26803	25796		29640 ³⁾	29100 ³⁾
Реальная зарплата, в % к соответствующему периоду предыдущего года	107,1	109		104,1 ³⁾	105,5 ³⁾
Реальные располагаемые денежные доходы, в % к соответствующему периоду предыдущего года ⁵⁾	103,8	103,8		104,9	103,9
Деньги и кредит					
Денежная масса (M2) (изменение за период), в %	0,3	1		-0,6 ¹⁾	3,85 ¹⁾
Обменный курс, в руб. за 1 долл. США (средний за период)	31,09	31,09		32,06	31,65
Индекс реального курса	101,9	104,2		102,7	99,4

² <http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/>

Показатели	2012 год		2013 год			Справочно: сентябрь
	октябрь	январь- октябрь	октябрь	январь- октябрь	октябрь	
рубля к доллару США, в % к предыдущему периоду						
Внешнеэкономическая деятельность, в млрд. долл. США						
Экспорт товаров ⁵⁾	46,5	434,5	44,0 ¹⁾	426,8 ¹⁾	426,8 ¹⁾	44,5
Импорт товаров ⁵⁾	32,2	273,3	30,6 ¹⁾	279,8 ¹⁾	279,8 ¹⁾	28,8
Международные резервы (изменение за период)	-3,127	28,117	1,704	-13,334	-13,334	12,906

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за 2008 базисный год.

3) Оценка Росстата.

4) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке

5) Предварительные данные

6) По методологии платежного баланса..

В целом за период января-октября 2013 г. ВВП увеличился на 1,4% к соответствующему периоду прошлого года.

С исключением сезонной и календарной составляющей инвестиции в основной капитал в октябре по отношению к сентябрю ускорились до 1,7%, прервав тенденцию спада предыдущих двух месяцев. При этом объемы работ по виду деятельности «Строительство» увеличились на 1,0% после снижения в августе-сентябре.

В октябре после сентябрьского спада динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного и календарного факторов ускорилась до 0,4 процента. Спрос на платные услуги населению также ускорился до 0,1% после нулевого роста в сентябре.

В отчете за октябрь Росстат также уточнил годовую динамику за сентябрь по реальной заработной плате в сторону снижения с 8,2% до 6,3 процента. Минэкономразвития России также понизило оценку данного показателя с исключением сезонного и календарного факторов до -0,4% против прироста на 0,6% по предыдущей оценке, в результате в октябре прирост реальной заработной платы составил, по оценке Минэкономразвития России, 0,3% к сентябрю.

По промышленному производству в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после сокращения производства в июле, в августе-сентябре наблюдалась стагнация, а в октябре - спад производства (-0,2 процента). При нулевом росте добычи полезных ископаемых (сезонность исключена) динамика обрабатывающих производств упала на 0,3%, а производства и распределения электроэнергии, газа и воды – на 0,4 процента.

В отраслях промежуточного спроса в октябре возобновился рост в химическом производстве и продолжился в целлюлозно-бумажном производстве, издательской и полиграфической деятельности. Спад отмечается в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве кокса и нефтепродуктов, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, и седьмой месяц подряд сокращается металлургическое производство и производство готовых металлических изделий.

В потребительских отраслях стабилизировался рост производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, возобновился рост производства кожи, изделий из кожи и производство обуви; третий месяц подряд сокращается текстильное и швейное производство.

В отраслях машиностроительного комплекса после роста в августе-сентябре, в октябре отмечается сокращение в производстве машин и оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования; продолжилось сокращение производства электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

По результатам опросов Росстата, использование производственных мощностей снизилось с 65-66% в первом полугодии до 63% в октябре.

В октябре 2013 г. наблюдался ускоренный рост безработицы, определяемой по методологии МОТ, которая составила 5,5% экономически активного населения – это максимальное значение с мая текущего года и значительно выше уровня октября прошлого года (5,1 процента). При этом по оценке Минэкономразвития России, осенний рост безработицы связан только с сезонным эффектом, а с исключением сезонного фактора уровень безработицы третий месяц подряд составляет 5,6% экономически активного населения.

Экспорт товаров в октябре 2013 г., по оценке, составил 44,0 млрд. долл. США (94,5% к октябрю 2012 г. и 98,8% к сентябрю 2013 года).

Импорт товаров в октябре текущего года, по оценке, составил 30,6 млрд. долл. США (95,2% к октябрю 2012 г. и 106,2% к сентябрю 2013 года).

Положительное сальдо торгового баланса в октябре 2013 г., по оценке, снизилось по сравнению с октябрём прошлого года на 7,0% и составило 13,4 млрд. долл. США.

В октябре потребительская инфляция повысилась до 0,6% (для сравнения годом ранее – 0,5 процента). В годовом выражении инфляция увеличилась с 6,1% в сентябре до 6,3 процента. За десять месяцев текущего года потребительские цены выросли на 5,3%, что на 0,3 процентного пункта ниже, чем годом ранее.

В инфляцию октября основной вклад - 0,4 процентного пункта внесло удорожание продовольственных товаров на 1,1%, что вдвое выше, чем в октябре 2012 года (рост на 0,5 процента). Столь высокий рост цен на продукты в октябре связан со значительным удорожанием плодоовощной продукции в отличие от традиционного удешевления (значительно подорожал картофель (на 7,5%) и практически прекратилось сезонное снижение цен на овощи из-за низкого предложения, в том числе из-за неблагоприятных погодных условий для сбора урожая. Также, дополнительно 0,1 процентного пункта в инфляцию октября внес сезонно высокий рост цен на огурцы и помидоры, включенные Росстатом в потребительскую корзину в 2013 году. Вследствие этого рост цен на плодоовощную продукцию (+3,6%) внес в инфляцию на 0,2 п.п. больше, чем год назад (-0,1 процентного пункта).

Также, в силу высокого роста цен на импорт молочных товаров и снижения производства сырого молока растут цены на молочную группу товаров. Кроме того, в октябре яйца подорожали на 18,2% (за август-октябрь – 1,35 раза) вследствие снижения объемов их производства в последние три месяца почти на 5% против прошлогодних и скачка цен сельхозпроизводителей (за август-октябрь – в 1,42 раза).

На непродовольственные товары с исключением бензина в октябре рост цен несколько усилился - до 0,5% (0,4% в сентябре) в результате влияния эффекта предшествующего ослабления рубля при постепенном сокращении товарных запасов. На рыночные услуги рост цен замедляется с июня на фоне ослабления потребительского спроса - в октябре сезонное снижение цен на 0,3%, что на 0,2 процентного пункта сильнее, чем год назад. В итоге показатель базовой инфляции (БИПЦ) в октябре 0,6%, снизился незначительно - на 0,1 процентного пункта против сентября, при этом с августа по октябрь его значение в годовом выражении стабильно и составляет 5,5% (5,8% годом ранее), что свидетельствует о немонетарном характере усиления инфляции.

В октябре 2013 г. в промышленности (CDE), по данным Росстата индекс цен производителей (ИЦП) составил 98,8% (с начала года – рост на 4,2 процента).

При этом впервые с начала года на неторгуемые на внешних рынках товары (с исключением электроэнергетики) зафиксирована дефляция - ИЦП составил 99,8% (+1,4% с января), вследствие негативной динамики внутреннего спроса.

Снижение цен наблюдалось в транспортном машиностроении (-0,4%), на многие товары для нужд инвестиционного комплекса (производство электрооборудования, производство строительных материалов, обработка древесины). Также снижаются цены на электроэнергию несмотря на традиционное сезонное усиление деловой активности - по расчету Минэкономразвития России, в сентябре индекс цен на розничном рынке в среднем по России для всех категорий потребителей кроме населения составил 98,3 процента.

Внутренние цены на товары, торгуемые на внешних рынках, в октябре снизились на 2,2% (с начала года – рост на 5,3 процента). При этом, с августа прекратилось падение цен на товары черной металлургии. В октябре цены выросли на 2,2% на фоне некоторого оживления внешнего спроса.

Вывод:

- По предварительной оценке Росстата индекс физического объема валового внутреннего продукта в III квартале 2013 г. относительно соответствующего периода 2012 года составил 101,2.
- За период января-октября 2013 г. ВВП увеличился на 1,4% к соответствующему периоду прошлого года.
- В октябре после сентябрьского спада динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного и календарного факторов ускорилась до 0,4 процента.
- По результатам опросов Росстата, использование производственных мощностей снизилось с 65-66% в первом полугодии до 63% в октябре.
- Экспорт товаров в октябре 2013 г., по оценке, составил 44,0 млрд. долл. США (94,5% к октябрю 2012 г. и 98,8% к сентябрю 2013 года).
- Импорт товаров в октябре текущего года, по оценке, составил 30,6 млрд. долл. США (95,2% к октябрю 2012 г. и 106,2% к сентябрю 2013 года).
- В октябре потребительская инфляция повысилась до 0,6% (для сравнения годом ранее – 0,5 процента). В годовом выражении инфляция увеличилась с 6,1% в сентябре до 6,3 процента. За десять месяцев текущего года потребительские цены выросли на 5,3%, что на 0,3 процентного пункта ниже, чем годом ранее.

5.2 ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ³

Табл. 13. Основные показатели социально-экономического развития Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

	Санкт-Петербург		Ленинградская область	
	январь – сентябрь 2013	в % к январю – сентябрю 2012	январь – сентябрь 2013	в % к январю – сентябрю 2012
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд рублей	4642,6	104,7	1037,2	106,0
Индекс промышленного производства	х	99,8	х	94,6
Объем работ по виду деятельности "строительство", млрд рублей	239,5	95,2	49,5	63,0
Инвестиции в основной капитал ¹⁾ (в январе – августе), млрд рублей	109,8	88,4	70,9	50,1
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	1937	136,4	790	114,7
Объем продукции сельского хозяйства, млрд рублей	х	х	55,5	102,9
Объем услуг организаций транспорта (в действующих ценах), млрд рублей	322,2	106,0	79,7	102,7
Объем услуг связи (в действующих ценах), млрд рублей	93,9	107,0	3,2	99,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	680,6	105,7	181,9	102,0
Оборот общественного питания, млрд рублей	39,3	89,8	8,2	96,4
Объем платных услуг населению, млрд рублей	255,7	99,8	35,7	102,6
Средняя численность работающих в экономике ²⁾ (в январе – августе), тыс. человек	1470	100,9	377	100,0
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	8,6	88,0	3,9	88,7
Реальные денежные доходы населения (в январе – августе)	х	106,8	х	103,6
Начисленная среднемесячная заработная плата одного работника (в январе – августе)				
номинальная, рублей	35862	113,6	28919	111,5
реальная	х	106,2	х	104,8
Просроченная задолженность по заработной плате ²⁾ (на 1 октября 2013 года), тыс. рублей	17152	92,4 ³⁾	38108	104,8 ³⁾
Индекс потребительских цен (сентябрь 2013 в % к декабрю 2012)	104,9	х	104,2	х
Численность постоянного населения (на 1 сентября 2013 года), тыс. человек	5078,4	101,6 ⁴⁾	1754,8	100,6 ⁴⁾

¹⁾ Без субъектов малого и среднего предпринимательства.

²⁾ Без субъектов малого предпринимательства.

³⁾ К 1 сентября 2013 года.

⁴⁾ К 1 сентября 2012 года.

³ <http://petrostat.gks.ru>

Промышленное производство

В Санкт-Петербурге объем промышленного производства снизился по сравнению с январем - сентябрем 2012 года на 0,2%, в Ленинградской области - на 5,4 %.

Снижение объемов промышленного производства в Санкт-Петербурге в наибольшей степени обусловлено продолжающимся сокращением выпуска продукции энергетического и электротехнического машиностроения, а также пищевой и деревообрабатывающей промышленности,

В Ленинградской области сокращение производства было обусловлено снижением выпуска продукции пищевой, химической, нефтеперерабатывающей, металлургической и деревообрабатывающей промышленности.

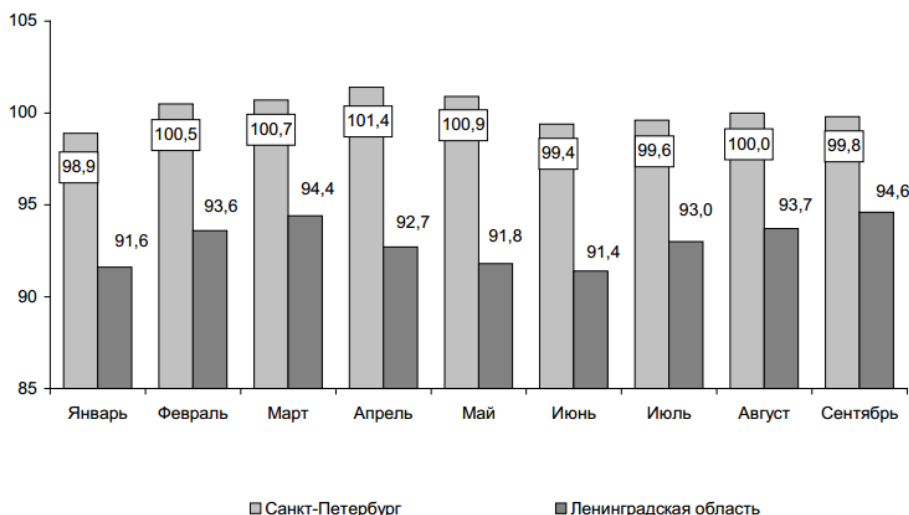


Рис. № 3 Индекс промышленного производства в 2013 году (нарастающим итогом, в % к соответствующему периоду предыдущего года)

В Санкт-Петербурге выпуск продукции в обрабатывающих производствах уменьшился на 0,8%. в добывающих видах деятельности и производстве и распределении электроэнергии, газа и воды наблюдался рост на 22,7% и на 8,2%, соответственно. В Ленинградской области объем промышленного производства в добывающих видах деятельности сократился на 28,8%, в обрабатывающих производствах на 3,2, в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – на 15,1%.

Строительство

Организациями Санкт-Петербурга за январь - сентябрь 2013 года по виду деятельности "строительство" выполнено работ на 239,5 млрд. рублей, что на 4,8% ниже января - сентября 2012 года, в Ленинградской области - на 49,5 млрд. рублей, на 37% ниже уровня января - сентября 2012 года.

Жилищное строительство. В январе - сентябре 2013 года в Санкт-Петербурге введено 1937 тыс. кв.м. общей площади (32,1 тыс. квартир). Темпы роста ввода жилья были на 36,4% выше января -сентября 2012 года. В Ленинградской области в январе - сентябре 2013 года объем введенной жилой площади составил 790 тыс. кв. м (13,8 тыс. квартир) и увеличился по сравнению с январем - сентябрем 2012 года на 14,7%.

Ввод в эксплуатацию объектов производственной и социальной инфраструктуры. С начала 2013 года в Санкт-Петербурге в результате нового строительства и реконструкции введены в действие завод по производству бытовой техники (2-я очередь). 2 промышленно-логистических комплекса, 3 производственных комплекса, здания по производству металлических строительных конструкций и изделий (1 и 2 этапы), многофункциональный комплекс, торгово-развлекательный комплекс, сельскохозяйственный рынок, 3 торговых комплекса, станция технического обслуживания и

ремонта автомобилей, 2 многоэтажных гараж - паркинга, 3 АЗС.

В Ленинградской области среди введенных объектов: комплекс по хранению и переработке сельскохозяйственной продукции, завод по выпуску лицевого кирпича и керамических изделий, цеха лесопиления и по производству упаковки, здание птичников, 3 складских помещения общей площадью 3,1 тыс. кв. метров. Построены предприятия торговли на 16,3 тыс. кв. м. торговой площади, газопроводы протяженностью 54,5 км., 10 металлических башен сотовой связи.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства Ленинградской области за январь - сентябрь 2013 года составил 55,5 млрд. рублей и по сравнению с январем - сентябрем 2012 года увеличился на 2,9% (в январе - сентябре 2012 года прирост составлял 7.3%). На сельскохозяйственные организации приходилось 77 % валовой продукции сельского хозяйства.

Транспорт

В Санкт-Петербурге за январь - сентябрь 2013 года всеми видами транспорта (без железнодорожного и трубопроводного) перевезено 10 млн. тонн грузов, на 31% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в Ленинградской области - 8 млн тонн, на 9 % больше. В городе отмечалась увеличение объемов перевозок грузов организациями морского транспорта в 1,8 раза, внутреннего водного - на 31%, автомобильного - на 24; на воздушном транспорте произошло снижение перевозок на 2%. В области объем перевозок грузов увеличился на внутреннем водном транспорте на 16%; на автомобильном транспорте произошло снижение на 12%.

В январе - сентябре 2013 года перевозки грузов железнодорожным транспортом сократились. Объем отправленных в целом по Октябрьской железной дороге грузов составил 83млн. тонн или 96% к январю - сентябрю 2012 года. Услугами пассажирского железнодорожного транспорта в январе - августе 2013 года воспользовались 98 млн. человек, или 102% к январю - августу 2012 года.

Потребительские цены

Индекс потребительских цен за январь - сентябрь 2013 года был ниже уровня января - сентября 2012 года в Санкт-Петербурге на 0,2 процентных пункта, в Ленинградской области - на 1,1 процентных пункта и составил, соответственно 104,9% и 104,2%.

Прирост цен на продовольственные товары в Санкт-Петербурге составил 4,7 %, в Ленинградской области -3,3 %.

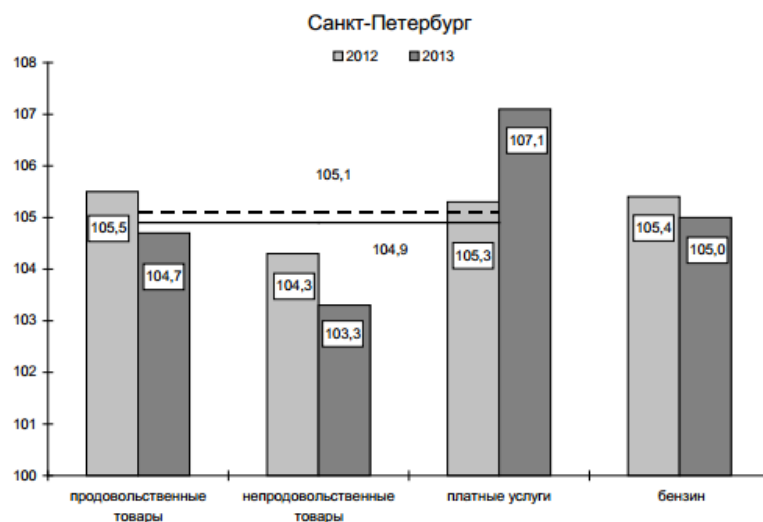


Рис. 4 Индексы потребительских цен за сентябрь 2012 и 2013 годов (в % к декабрю предыдущего года)

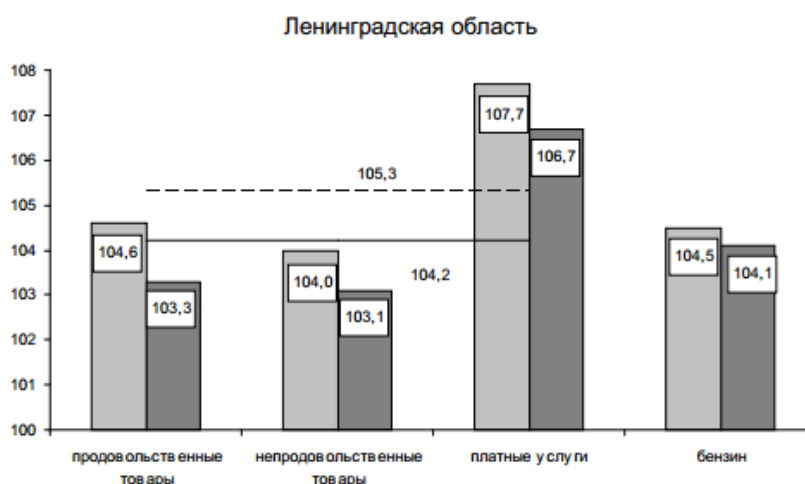


Рис. 5 Индексы потребительских цен за сентябрь 2012 и 2013 годов (в % к декабрю предыдущего года)

На непродовольственные товары рост цен в Санкт-Петербурге составил 3,3 %, в Ленинградской области – 3,1 %. За январь - сентябрь 2013 года автомобильный бензин в Санкт-Петербурге подорожал на 5,0 % в Ленинградской области - на 4,1 %.

Цены и тарифы на платные услуги населению возросли в городе на 7,1%, в области - на 6,7%. Рост тарифов на услуги жилищно - коммунального хозяйства в городе составил 9,7 %, в области - 9,1%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в ценах сентября 2013 года составила в Санкт-Петербурге 11151 рубль 51 копейку (22-е место среди всех субъектов РФ), в Ленинградской области - 10863 рубля 51 копейку (26-е место). По сравнению с декабрем 2012 года стоимость набора возросла в городе на 6,6%, в области - на 6,7%.

Уровень жизни населения

В январе - августе 2013 года реальные денежные доходы, рассчитанные с учетом индекса потребительских цен, возросли в городе на 6,8 % по сравнению с аналогичным периодом 2012

года, в Ленинградской области - на 3,6% и составили, соответственно, 1181 млрд. рублей и 256 млрд. рублей. В среднем по Российской Федерации реальные доходы населения выросли на 4,9%.

Заработная плата. В январе - августе 2013 года отмечался рост номинальной и реальной заработной платы по сравнению с аналогичным периодом 2012 года, По сравнению со средним показателем по России номинальная заработная плата работников организаций в Санкт-Петербурге была выше на 23,8%, в Ленинградской области - ниже на 0,3%.

Прирост реальной заработной платы в Санкт-Петербурге и в Ленинградской области в августе 2013 года по сравнению с августом 2012 года (7,4%) был выше, чем в среднем по России (6,8%).

Занятость населения. Количество замещенных рабочих мест в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в августе 2013 года составила в Санкт-Петербурге 1455 тысяч, в Ленинградской области - 373 тысячи по сравнению с августом 2012 года в городе увеличилось на 0,7%, в области уменьшилось на 1,0%.

В сентябре 2013 года, как и год назад, уровень зарегистрированной безработицы в городе и области был ниже российского (1,2%) и составил на конец сентября 2013 года в Санкт-Петербурге 0,3%. в Ленинградской области - 0,4% от экономически активного населения.

Выводы:

- *На фоне тенденций к постепенному снижению макроэкономических показателей в Российской Федерации в целом, основные показатели макроэкономической ситуации в Санкт-Петербурге и Ленинградской области свидетельствуют о некотором сокращении показателей экономической активности и объемов производства;*
 - *в Санкт-Петербурге объем промышленного производства снизился на 0,2%, в Ленинградской области - на 5,4 %;*
 - *По виду деятельности "строительство" выполнено работ на 4,8% ниже января - сентября 2012 года, в Ленинградской области - на 37% ниже того же уровня;*
 - *Объем производства продукции сельского хозяйства Ленинградской области по сравнению с январем - сентябрем 2012 года увеличился на 2,9%;*
 - *Индекс потребительских цен за январь - сентябрь 2013 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской составил 104,9% и 104,2%, соответственно;*
- *Прирост реальной заработной платы в Санкт-Петербурге и в Ленинградской области в августе 2013 года - 7,4 %, выше, чем в среднем по России (6,8%); уровень зарегистрированной безработицы в городе и области был ниже российского (1,2%), составил в Санкт-Петербурге 0,3%. в Ленинградской области - 0,4% от экономически активного населения.*

5.3 ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ЗА 2012 ГОД

Основное количество предлагаемых на рынке земельных участков производственного назначения Санкт-Петербурга и Ленинградской области – более 90% – расположено вблизи Санкт-Петербурга и его пригородах: на расстоянии до 30-35 км от Кольцевой автодороги (КАД), внутри большого кольца (трасса А-120), что продолжает тенденцию, сложившуюся в предыдущие годы. На рисунке 3 далее представлено территориальное распределение этих объектов.⁴

⁴<http://peterland.ru/market12012.htm>

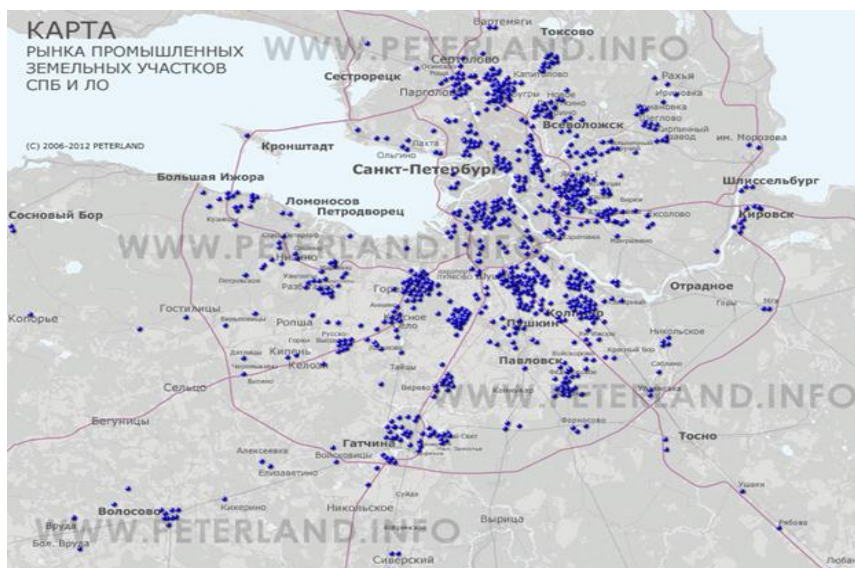


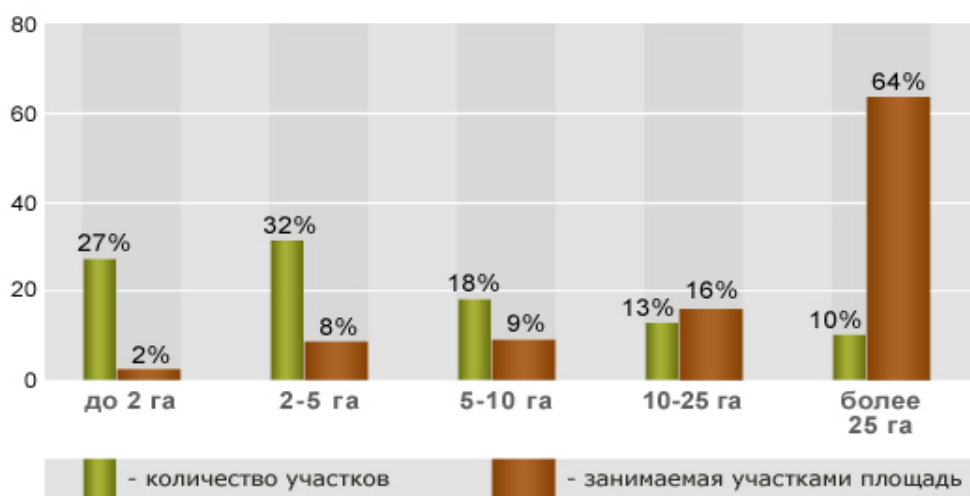
Рис. 6. Территориальное распределение объектов

Как видно из вышеуказанного рисунка, в территориальном распределении выделяются несколько зон «сгущения», в которые группируются участки. В основном эти зоны расположены вдоль основных транспортных магистралей и на пересечениях выездов из Санкт-Петербурга с КАД. Однако, присутствуют предложения и в центре города.

Самое большое число промышленных участков – около 100, расположено в зоне Восточный сегмент КАД – Янино – Мурманское шоссе. Также большое скопление участков можно заметить у внешней границы КАД на юге в районе Шушары, в районе пересечения КАД, Волхонского и Таллинского шоссе, а также в северной части КАД в зоне Парнас.

Распределение участков и производственных комплексов по размерам (площадям)

Общая площадь рассмотренных земельных участков составляет 7 960 га. На рисунке 4 далее представлено распределение предлагаемых промышленных земельных участков по группам, в зависимости от площади, а также соотношение количества участков в группе и суммарной занимаемой ими площади.



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

Рис. 7. Распределение предлагаемых промышленных земельных участков по группам

Как можно видеть, наибольшее количество предложений составляют участки площадью до 5 га – 59% от всего количества предложений, хотя при этом они занимают наименьшую площадь – 10% от суммарной площади участков (или 778 га). Основную же площадь – 64% от суммарной площади (или 5169 га), занимают крупные земельные массивы размером более 25 га, число которых невелико – 10% от всего количества предложений.

Здесь необходимо иметь в виду, что многие крупные земельные участки в Ленобласти размером от 10 и более гектар – это участки с категорией земель сельскохозяйственного назначения, но позиционируемые, тем не менее, как земли для промышленного использования, ввиду того, что находятся в фактически сформированных (или формирующихся) промышленных зонах, либо уже включены в состав территорий промышленного зонирования в принятых или разрабатываемых генеральных планах муниципальных образований Ленобласти.

Обеспеченность инженерными коммуникациями

Одним из самых важных моментов при выборе участка промышленного назначения является наличие инженерных коммуникаций или возможность их подключения. Далее на рисунке 5 представлена картина обеспеченности земельных участков инженерными сетями.

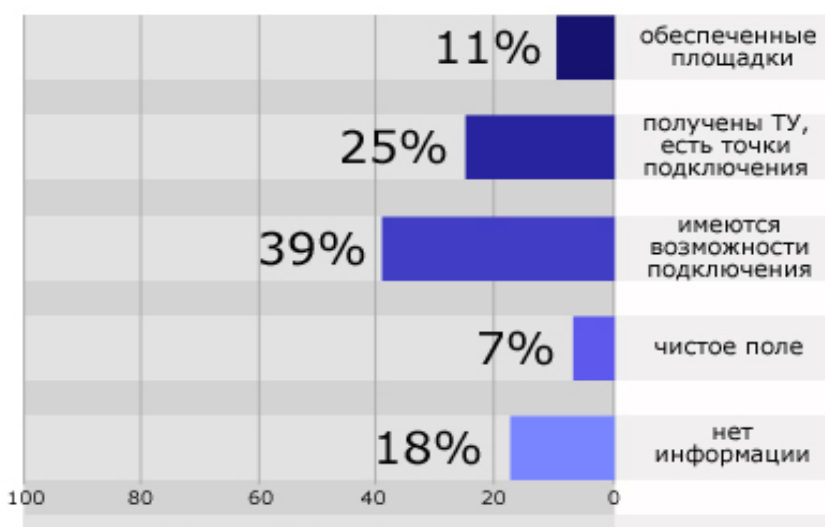


Рис. 8. Обеспеченности земельных участков инженерными сетями

Как можно видеть, полностью обеспеченных коммуникациями земельных участков предлагается не много – 11% 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 (66%) участки являются слабо разработанными либо вовсе нетронутыми полями.

Ценовое распределение

Как видно из представленной выше карты на рисунке 3, участки группируются в несколько зон, каждая из которых характеризуется определенной ценовой однородностью и расположением вдоль основных транспортных магистралей и выездов из Санкт-Петербурга. Наиболее характерные ценовые зоны, которые следует выделить, отмечены на Рисунке 4:

Северные:

1. Парнас, а также прилегающие к ним земли Всеволожского района (земельные участки у поселков Бугры, Девяткино и Мурино)

2. Парголово и прилегающие земли МО г. Сертолово Всеволожского района

Восточные:

1. Охта и прилегающие к ним земли Всеволожского района, массив Янино
2. Ржевка-Пороховые

Южные:

1. Шушары и территории, прилегающие к городам Пушкин и Колпино
2. Гатчинский район (район города Гатчины)
3. Тосненский район (массив Федоровское, район деревни Аннолово)

Западные:

1. Горелово и территории, прилегающие к городу Красное село
2. Ломоносовский район (Промзона Порзолово)

Несмотря на то, что расстояние до КАД и общее состояние транспортной доступности в большинстве этих зон сопоставимо, средняя цена предложений о продаже земельных участков в них зонах существенно отличается.

Наиболее востребованы участки, местоположение которых совпадает с крупными промышленными зонами Санкт-Петербурга. В первую очередь, это районы Парнас и Горелово. Средняя цена предложения здесь составляет 2400 руб за кв. м. в ценовом диапазоне от 1500 до 4000 руб за кв. при большом проценте земельных участков, оснащенных всеми необходимыми коммуникациями.

Несколько дешевле земельные участки в районах Парголово, Янино и Шушары. Средний уровень цен здесь составляет 1800 руб за кв. м. в диапазоне от 1000 до 3000 руб за кв. м

Самые низкие предложения на рынке – это земли Тосненского, Гатчинского и Ломоносовского района. Низкий уровень цен в этих районах обусловлен тем, что это только начинавшие развиваться промышленные зоны и большая часть предложений в этом сегменте еще только предполагает перевод земельного участка в промышленное использование. Средняя цена предложения составляет 1100 руб за кв. м. в диапазоне от 500 до 1500 руб за кв.м с подавляющим количеством участков лишь с возможностью подключения коммуникаций.

Основные ценообразующие факторы

Основываясь на ценовом распределении земельных участков, можно сделать вывод, что основное влияние на их стоимость оказывает не просто близость к КАД и основным транспортным развязкам города и области, а именно местоположение, как совокупность территориальной принадлежности к крупной развитой промышленной зоне и хорошей транспортной доступности.

Следующий важный фактор стоимости – это инженерное оснащение участка всеми необходимыми коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, газоснабжение,

Среди других ценообразующих факторов следует отметить наличие и количество удобных подъездов для автомобильного транспорта, наличие подъезда железнодорожным транспортом, площадь и состояние земельного участка, близость остановок общественного транспорта, а также станций метро и ж/д.

Кроме того, ценообразующим фактором является — правовой статус земельного участка (собственность, долгосрочная или краткосрочная аренда, аренда на инвестиционных условиях). Стоимость права долгосрочной аренды на инвестиционных условиях и стоимость права долгосрочной аренды (до 25 лет) земельных участков в среднем на 10-15% ниже рыночной стоимости права долгосрочной аренды (49 лет), и в среднем на 25-30% ниже рыночной стоимости права собственности. Стоимость права долгосрочной аренды в среднем ниже стоимости права собственности на 7-13%. Различные исследования, например НИЦПО, подтверждают это.

Следует заметить, что само назначение таких объектов (деловое строительство или многофункциональное) по мнению экспертов практически не влияет на стоимость.

5.4 Рынок производственно-складской недвижимости Ленинградской области

В последние годы промышленность активно развивается в Ленинградской области. Стимулом к этому послужили факторы административного и рыночного воздействия на промышленников: в то время как в Санкт-Петербурге администрация города активно вытесняет промышленные предприятия из исторического центра, администрация Ленинградской области принимает различные законы поддерживающие развитие промышленности на областной территории.

Особенно активно это происходит вблизи КАД и в административных центрах Ленинградской области, где можно найти квалифицированные рабочие кадры.

В 2013 году в Ленинградской области заявлено освоение несколько масштабных площадок под развитие индустриальных парков и новых современных промышленных зон.

Но на сегодняшний день, рынок отдельно стоящих зданий производственно-складского назначения Ленинградской области достаточно активен только в той ее территориальной зоне, которая непосредственно граничит с городом. Именно здесь планируется и строительство новых складских и логистических комплексов, которые в первую очередь нужны, чтобы удовлетворить создавшийся в последнее время дефицит на складские площади в городе при постоянно растущем спросе. Рынок производственных и складских зданий Ленинградской области в целом пока рано рассматривать как развитый.

Территориальное распределение.

По данным мониторинга рынка на 1-3 квартал 2013 года на территории Ленинградской области выявлено 87 предложений купли-продажи производственно-складских зданий.

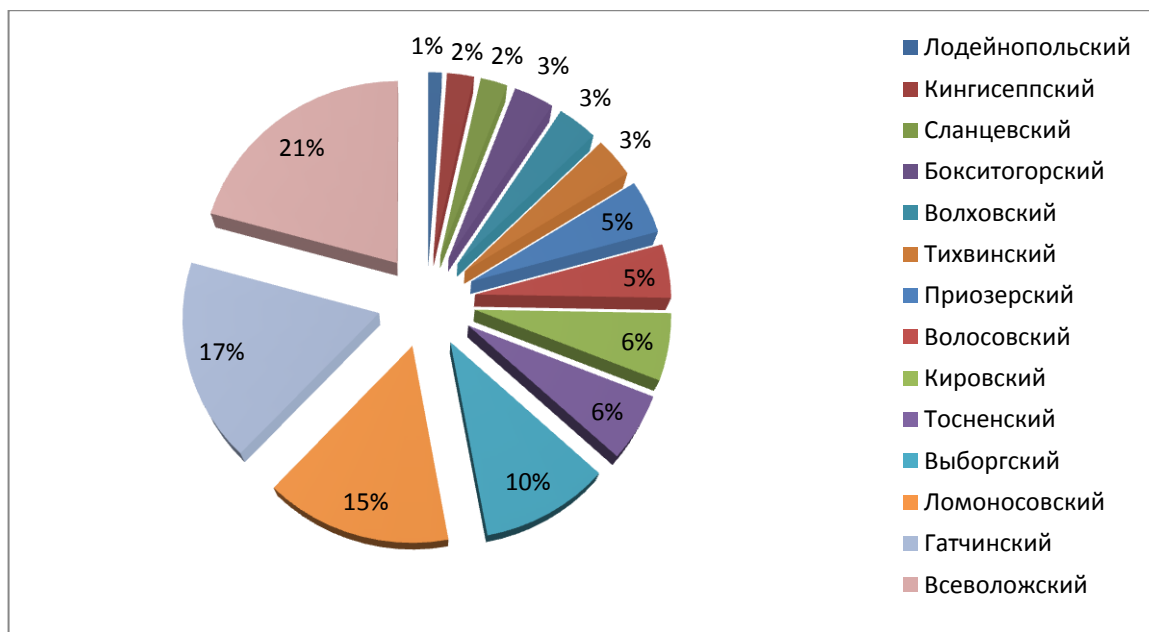


Рис. 9. Структура существующего предложения ОСЗ производственно-складского назначения по районам Ленинградской области, %

Наибольшее количество предложений приходится на Всеволожский, Гатчинский, Ломоносовский и Выборгский районы - район **Общий обзор ситуации на рынке.**

В последние годы промышленность активно развивается в Ленинградской области. Стимулом к этому послужили факторы административного и рыночного воздействия на промышленников: в то время как в Санкт-Петербурге администрация города активно вытесняет промышленные предприятия из исторического центра, администрация Ленинградской области принимает различные законы поддерживающие развитие промышленности на областной территории.

Особенно активно это происходит вблизи КАД и в административных центрах Ленинградской области, где можно найти квалифицированные рабочие кадры.

В 2013 году в Ленинградской области заявлено освоение нескольких масштабных площадок под развитие индустриальных парков и новых современных промышленных зон.

Но на сегодняшний день, рынок отдельно стоящих зданий производственно-складского назначения Ленинградской области достаточно активен только в той ее территориальной зоне, которая непосредственно граничит с городом. Именно здесь планируется и строительство новых складских и логистических комплексов, которые в первую очередь нужны, чтобы удовлетворить создавшийся в последнее время дефицит на складские площади в городе при постоянно растущем спросе. Рынок производственных и складских зданий Ленинградской области в целом пока рано рассматривать как развитый.

Территориальное распределение.

По данным мониторинга рынка на 1-3 квартал 2013 года на территории Ленинградской области выявлено 87 предложений купли-продажи производственно-складских зданий.

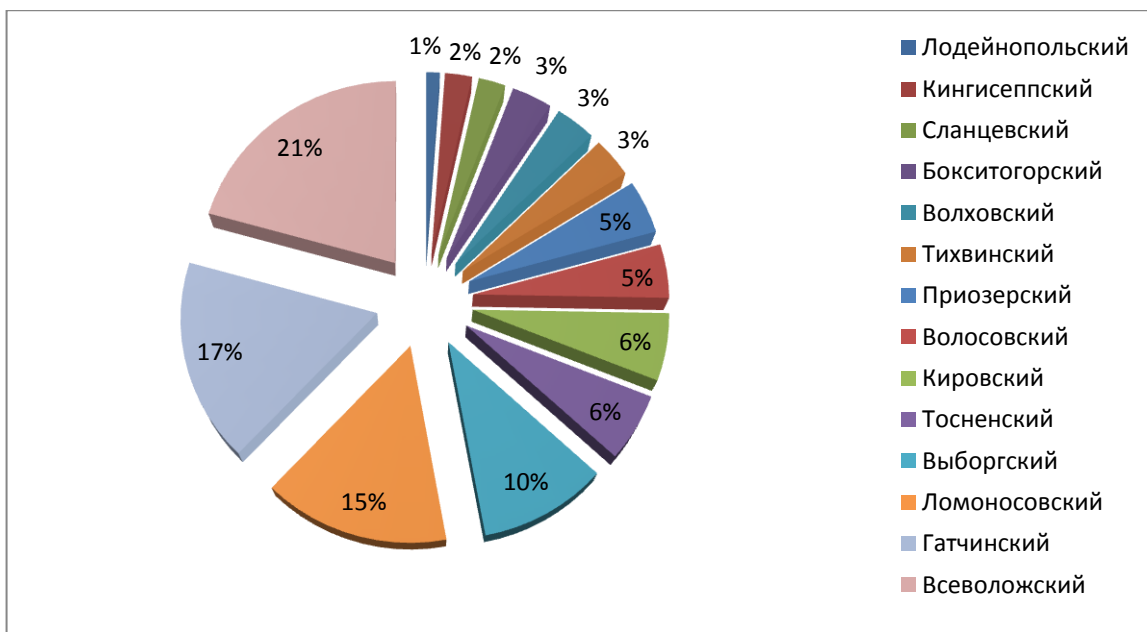


Рис. 10. Структура существующего предложения ОСЗ производственно-складского назначения по районам Ленинградской области, %

Наибольшее количество предложений приходится на Всеволожский, Гатчинский, Ломоносовский и Выборгский районы - районы, непосредственно прилегающие к городской черте.

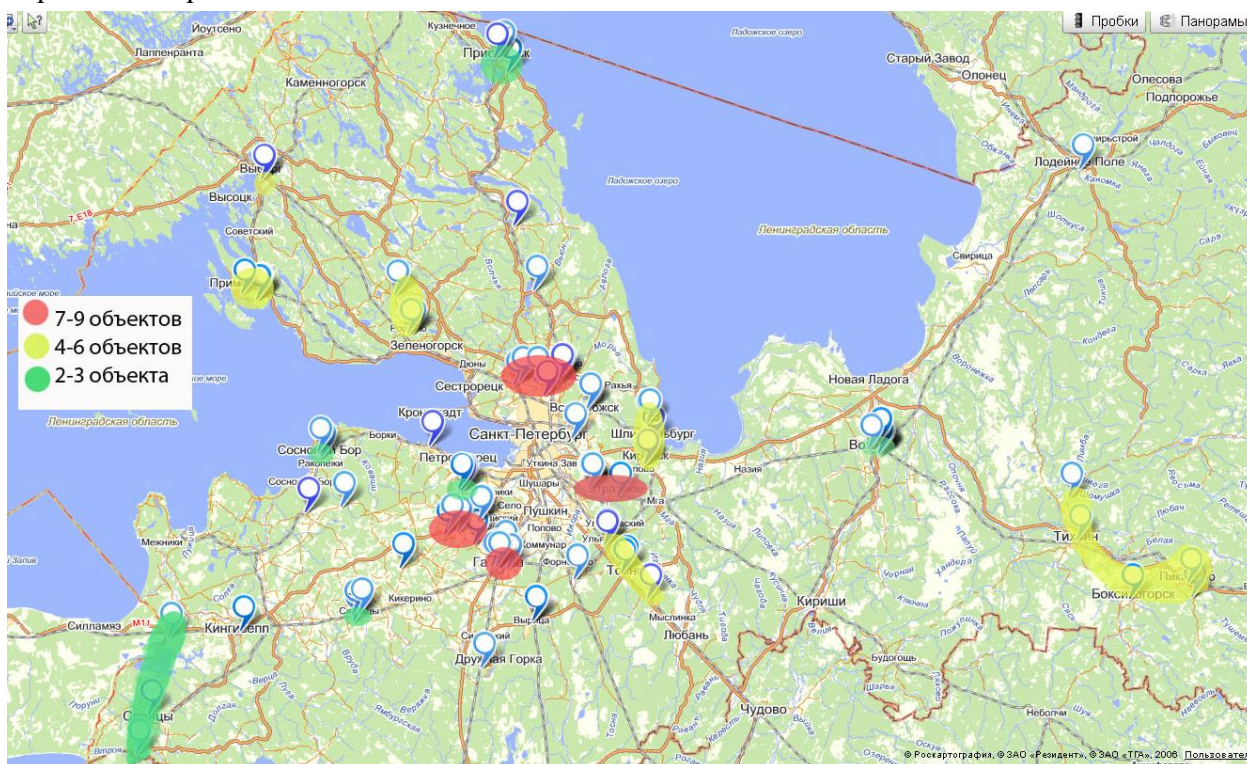


Рис. 11. Карта предложений ОСЗ производственно-складского назначения

Как видно из рисунка 2 в территориальном распределении выделяются несколько зон «сгущения», в которые группируются данные объекты недвижимости. В основном эти зоны расположены вдоль основных транспортных магистралей и на пересечениях выездов из Санкт-Петербурга с КАД, на расстоянии 30-45 км от границы Санкт-Петербурга.

В таблице ниже указаны местоположения основных зон «сгущения» с точностью до населенного пункта с указанием количества предлагаемых к продаже объектов.

Табл. 14 Количество предложений ОСЗ производственно-складского назначения

Район	Местоположение	Количество объектов
Всеволожский район	Область г. Сертолово – пос. Кузьмолловский (дер. Кузьмоллово, пос. Кузьмолловский, дер. Порошкино, дер. Юкки, пос. Левашово)	8
	пос. им. Свердлова	5
	г. Всеволожск	2
Гатчинский район	г. Гатчина	9
Ломоносовский район	дер. Лаголово- дер. Кипень- дер. Ивановка (дер. Лаголово, дер. Кипень, дер. Келози, пос. Терволово, дер. Алапурская, дер. Ивановка)	7
	г. Сосновый Бор	3
	дер. Разбегаево	3
Выборгский район	Область пос. Рошино – пос. Цвелодубово	4
	г. Выборг	6
	Область г. Приморск – пос. Ермилово	4
Тосненский район	Область пос. Ульяновка, г. Тосно, пос. Ушаки	5
Кировский район	Область пос. им. Морозова, г. Шлиссельбург, г. Кировск,	4
Волосовский район	дер. Сяглицы	3
Приозерский район	г. Приозерск	3
Тихвинский и Бокситогорский районы	Область г. Тихвин- г. Бокситогорск, г. Пикалево	5
Сланцевский район	Пограничная зона Сланцевского района (граница с Эстонией)	3
Волховский район	г. Волхов	2

Распределение по площадям

Общий объем предлагаемых производственно-складских площадей на рынке составил 247 960 кв.м.

Предлагаемые производственно-складские здания, в соответствии со сложившейся структурой спроса, можно сегментировать по площади:

- здания площадью 100-200 кв.м;
- здания площадью от 201-500 кв.м;
- здания площадью от 500-1000 кв.м;
- здания площадью от 1001-3000 кв.м;
- здания площадью от 3001-5000 кв.м;
- здания площадью от 5001 кв.м.

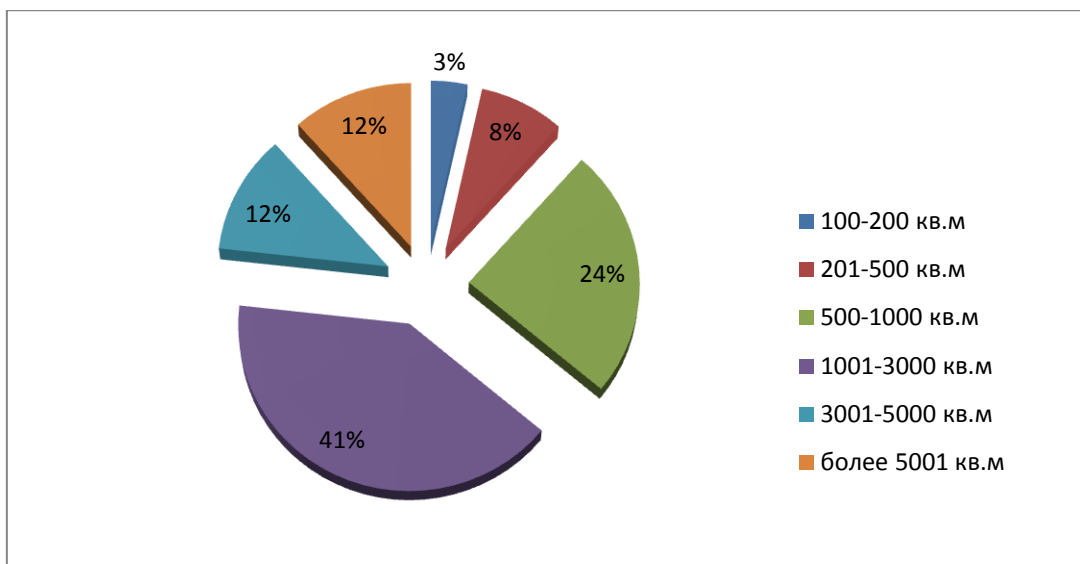


Рис. 12. Сегментация предложения ОСЗ производственно-складского назначения по площади, %

Как видно из рисунка, подавляющее количество предложений находится в диапазоне от 500 до 3000 кв.м. Однако существуют и более масштабные предложения, обычно интересующие производственные компании, крупные розничные сети и строительные компании.

Ценовые характеристики

Разброс цен на производственно-складские здания высок даже в пределах одного района, так как на цену предложения влияет множество важных ценообразующих факторов, как

1. состав цехов, зданий, сооружений,
2. состояние (внутренняя отделка и техническое состояние, требующие или не требующие дополнительных материальных и временных затрат на ремонт),
3. планировка и площадь помещений (небольшие по площади помещения более востребованы, срок их экспозиции меньше, а запрашиваемые арендные ставки и цены за них выше, чем за аналогичные, но более крупные объекты),
4. высота потолков (помещения с большей высотой потолка более востребованы в связи с их высокой функциональностью),
5. наличие элементов благоустройства и коммуникаций (электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации),
6. 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),
7. плотность застройки.

Дополнительно, на цену предложения о продаже здания производственно-складского назначения оказывает влияние и стоимость земельного участка, на котором оно расположено. И здесь большое значение имеет не только площадь этого участка, но и категория земель, к которым он относится. Так, цена 1 кв.м земли под промышленное использование в административных центре района существенно отличается в большую сторону от стоимости 1 кв. м земли за чертой данного населенного пункта.

Однако, видна четкая зависимость среднего уровня на недвижимость в данном сегменте, в зависимости от района, имеющему наиболее выгодное расположение и транспортную доступность по отношению к г. Санкт-Петербургу.

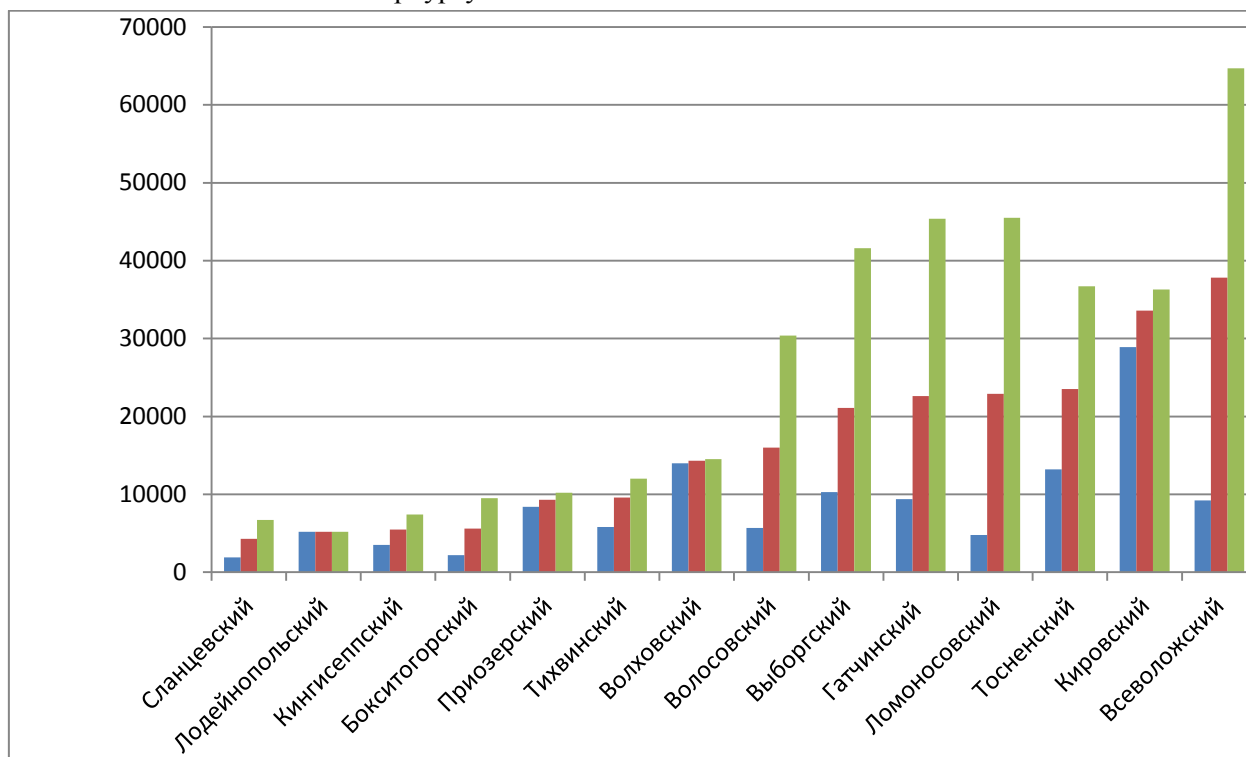


Рис. 13 Ценовой диапазон стоимости предложения ОС3 производственно-складского назначения, руб./кв.м.

В 1-3 квартале 2013 года средняя цена отдельно стоящих зданий в сегменте производственно-складской недвижимости Ленинградской области составила: 23 100 руб./кв.м.

Лидерами по наибольшим средним ценам (27 000 руб./кв.м.) традиционно являются районы, непосредственно граничащие с городом.

Средняя цена в удаленных от города районах составила 11 000 руб./кв.м.

Наименьшая средняя цена (5 050 руб./кв.м.) зафиксирована в периферийных районах области (см. Таблицу 2).

Табл. 15- Средние цены (диапазоны) на производственно-складские ОС3 в 1 -3 квартале 2013 года

Районы области	Цена, руб./кв.м	
	средняя	диапазон
Районы, граничащие с городом (Тосненский, Всеволожский, Ломоносовский, Кировский, Выборгский, Гатчинский)	27 000	4 800 – 64 700
Районы, удаленные от города (Волосовский, Волховский, Приозерский, Кингисеппский, Тихвинский)	11 000	3 500 – 30 400
Периферийные районы (Сланцевский, Лодейнополюский, Бокситогорский)	5 050	1 900 – 9 500

В соответствии с картой предложений ОС3 производственно-складского назначения можно более точно проследить и ценовой рельеф средних цен предложений по точкам «сгущения» на территории Ленинградской области.

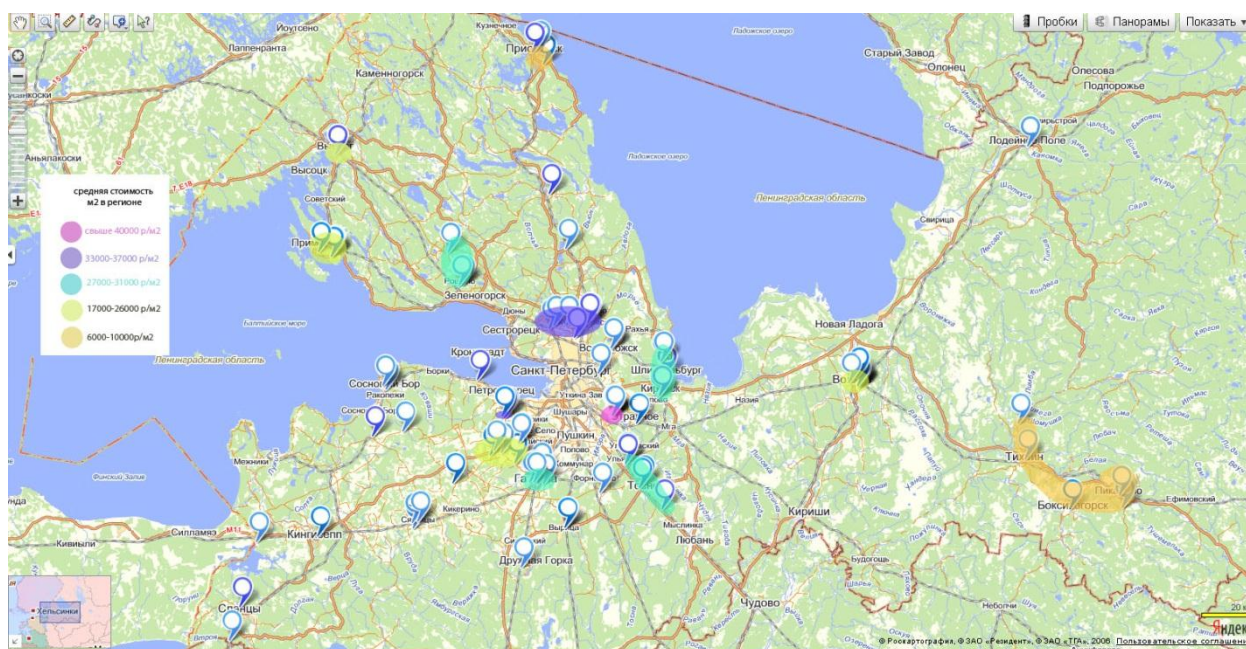


Рис. 14. Карта ценовых зон ОСЗ производственно-складского назначения

В таблице ниже указаны диапазоны цен в основных зонах «сгущения» продаж производственно-складских площадей в Ленинградской области.

Табл. 16 Диапазоны цен ОСЗ производственно-складского назначения

Район	Местоположение	Цена предложения руб./кв.м.		
		мин	сред	макс
Всеволожский район	Область г. Сертолово – пос. Кузьмолловский (дер. Кузьмоллово, пос. Кузьмолловский, дер. Порошкино, дер. Юкки, пос. Левашов)	15000	37000	53850
	пос. им. Свердлова	33300	42275	64700
	г. Всеволожск	35 900	44950	54000
Гатчинский район	г. Гатчина	11800	22500	52300
Ломоносовский район	дер. Лаголово- дер. Кипень- дер. Ивановка (дер. Лаголово, дер. Кипень, дер. Келози, пос. Терволово, дер. Алапурская, дер. Ивановка)	9420	25300	45400
	г. Сосновый Бор	9750	19700	33800
	дер. Разбегаево	9000	21800	38200
Выборгский район	Область пос. Рошино – пос. Цвелодубово	17350	33350	45450
	г. Выборг	17050	30300	41450
	Область г. Приморск – пос. Ермилово	10300	17550	28500
Тосненский район	Область пос. Ульяновка, г. Тосно, пос. Ушаки	13200	27750	33800
Кировский район	Область пос. им. Морозова, г. Шлиссельбург, г. Кировск,	22250	29900	36300
Волосовский район	дер. Сяглицы	5700	16050	30450
Приозерский район	г. Приозерск	8400	9300	10200
Тихвинский и Бокситогорский районы	Область г. Тихвин- г. Бокситогорск, г. Пикалево	2200	6800	9500
Сланцевский район	Пограничная зона Сланцевского района (граница с Эстонией)	1900	4300	6700
Волховский район	г. Волхов	14000	14300	14500

Таким образом, в настоящее время рынок отдельно стоящих зданий под производственно-складскую функцию в целом по Ленинградской области пока нельзя признать развитым. В настоящее время можно выделить лишь несколько достаточно активных рынков отдельных зон, расположенных в территориях, которые непосредственно граничат с городом. Существующая политика области в области инвестиций, вытеснение промышленных предприятий из центра Санкт-Петербурга формируют необходимый фундамент для дальнейшего активного развития территорий Ленинградской области, непосредственно прилегающие к городской черте.

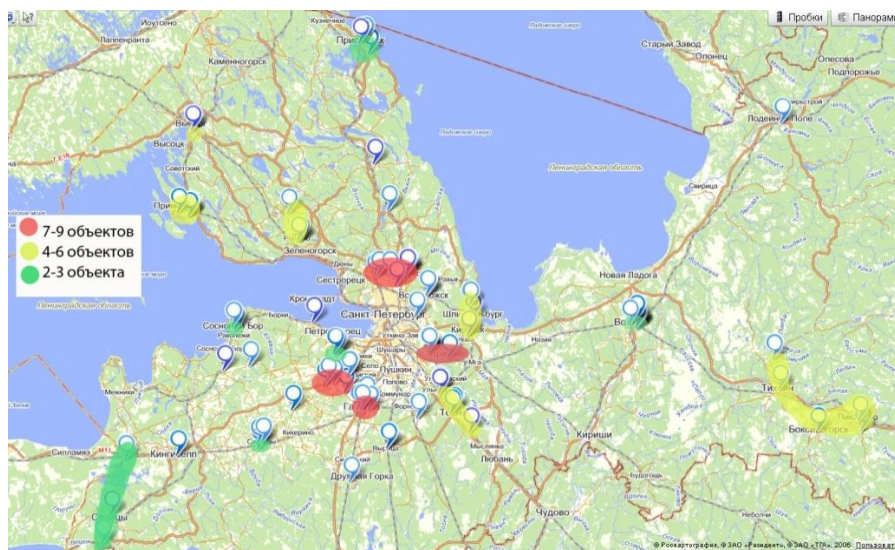


Рис. 15. Карта предложений ОСЗ производственно-складского назначения

Как видно из рисунка 2 в территориальном распределении выделяются несколько зон «сгущения», в которые группируются данные объекты недвижимости. В основном эти зоны расположены вдоль основных транспортных магистралей и на пересечениях выездов из Санкт-Петербурга с КАД, на расстоянии 30-45 км от границы Санкт-Петербурга.

В таблице ниже указаны местоположения основных зон «сгущения» с точностью до населенного пункта с указанием количества предлагаемых к продаже объектов.

Табл. 17 Количество предложений ОСЗ производственно-складского назначения

Район	Местоположение	Количество объектов
Всеволожский район	Область г. Сертолово – пос. Кузьмолловский (дер. Кузьмоллово, пос. Кузьмолловский, дер. Порошкино, дер. Юрки, пос. Левашово)	8
	пос. им. Свердлова	5
	г. Всеволожск	2
Гатчинский район	г. Гатчина	9
Ломоносовский район	дер. Лаголово- дер. Кипень- дер. Ивановка (дер. Лаголово, дер. Кипень, дер. Келози, пос. Терволово, дер. Алапурская, дер. Ивановка)	7
	г. Сосновый Бор	3
	дер. Разбегаево	3
Выборгский район	Область пос. Роцино – пос. Цвелодубово	4
	г. Выборг	6
	Область г. Приморск – пос. Ермилово	4
Тосненский район	Область пос. Ульяновка, г. Тосно, пос. Ушаки	5
Кировский район	Область пос. им. Морозова, г. Шлиссельбург, г. Кировск,	4
Волосовский район	дер. Сяглицы	3
Приозерский район	г. Приозерск	3
Тихвинский и Бокситогорский районы	Область г. Тихвин- г. Бокситогорск, г. Пикалево	5
Сланцевский район	Пограничная зона Сланцевского района (граница с Эстонией)	3
Волховский район	г. Волхов	2

Распределение по площадям

Общий объем предлагаемых производственно-складских площадей на рынке составил 247 960 кв.м.

Предлагаемые производственно-складские здания, в соответствии со сложившейся структурой спроса, можно сегментировать по площади:

— здания площадью 100-200 кв.м;

- здания площадью от 201-500 кв.м;
- здания площадью от 500-1000 кв.м;
- здания площадью от 1001-3000 кв.м;
- здания площадью от 3001-5000 кв.м;
- здания площадью от 5001 кв.м.

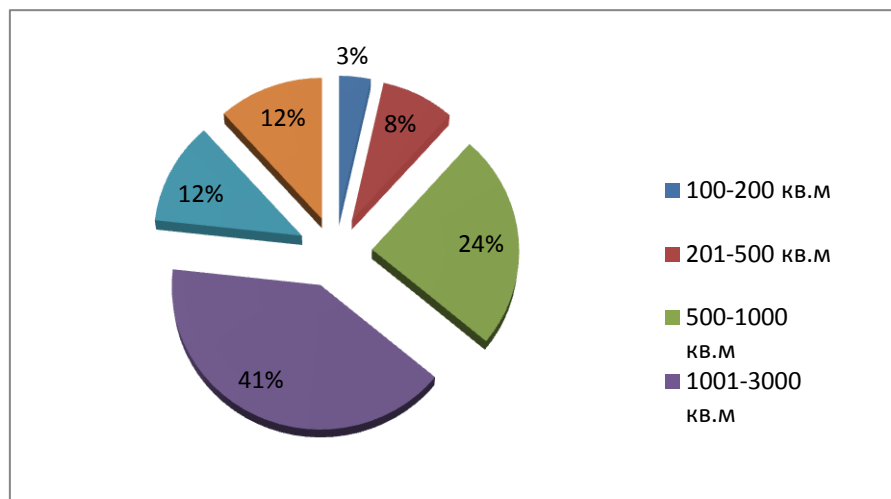


Рис. 16. Сегментация предложения ОСЗ производственно-складского назначения по площади, %

Как видно из рисунка, подавляющее количество предложений находится в диапазоне от 500 до 3000 кв.м. Однако существуют и более масштабные предложения, обычно интересующие производственные компании, крупные розничные сети и строительные компании.

Ценовые характеристики

Разброс цен на производственно-складские здания высок даже в пределах одного района, так как на цену предложения влияет множество важных ценообразующих факторов, как

1. состав цехов, зданий, сооружений,
2. состояние (внутренняя отделка и техническое состояние, требующие или не требующие дополнительных материальных и временных затрат на ремонт),
3. планировка и площадь помещений (небольшие по площади помещения более востребованы, срок их экспозиции меньше, а запрашиваемые арендные ставки и цены за них выше, чем за аналогичные, но более крупные объекты),
4. высота потолков (помещения с большей высотой потолка более востребованы в связи с их высокой функциональностью),
5. наличие элементов благоустройства и коммуникаций (электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации),
6. 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),
7. плотность застройки.

Дополнительно, на цену предложения о продаже здания производственно-складского назначения оказывает влияние и стоимость земельного участка, на котором оно расположено. И здесь большое значение имеет не только площадь этого участка, но и категория земель, к которым он относится. Так, цена 1 кв.м земли под промышленное использование в административных центре района существенно отличаться в большую сторону от стоимости 1 кв. м земли за чертой данного населенного пункта.

Однако, видна четкая зависимость среднего уровня на недвижимость в данном сегменте, в зависимости от района, имеющему наиболее выгодное расположение и транспортную доступность по отношению к г. Санкт-Петербургу.

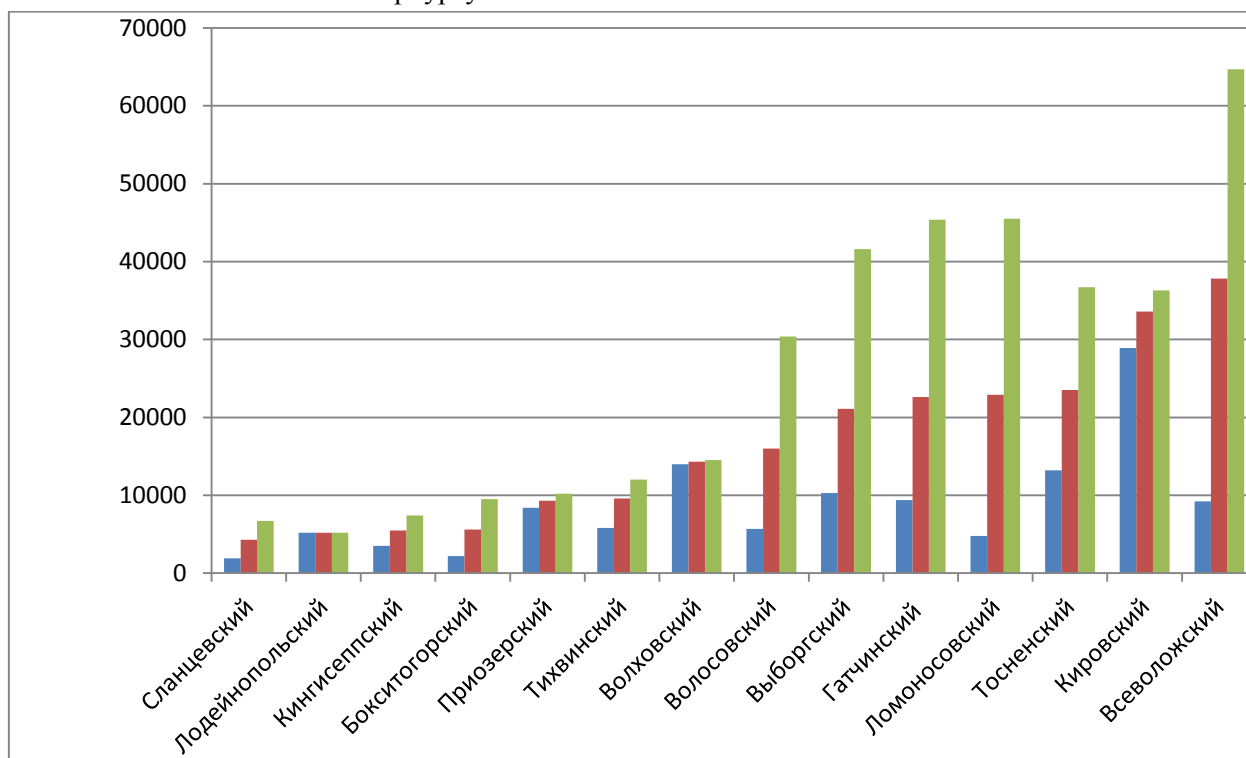


Рис. 17. Ценовой диапазон стоимости предложения ОС3 производственно-складского назначения, руб./кв.м.

В 1 -3 квартале 2013 года средняя цена отдельно стоящих зданий в сегменте производственно-складской недвижимости Ленинградской области составила: 23 100 (от 19000 до 64 700) руб./кв.м.

Лидерами по наибольшим средним ценам (27 000 руб./кв.м.) традиционно являются районы, непосредственно граничащие с городом.

Средняя цена в удаленных от города районах составила 11 000 руб./кв.м.

Наименьшая средняя цена (5 050 руб./кв.м.) зафиксирована в периферийных районах области (см. Таблицу ниже).

Табл. 18. Средние цены (диапазоны) на производственно-складские ОС3 в 1-3 квартале 2013 года

Районы области	Цена, руб./кв.м	
	средняя	диапазон
Районы, граничащие с городом (Тосненский, Всеволожский, Ломоносовский, Кировский, Выборгский, Гатчинский)	27 000	4 800 – 64 700
Районы, удаленные от города (Волосовский, Волховский, Приозерский, Кингисеппский, Тихвинский)	11 000	3 500 – 30 400

Районы области	Цена, руб./кв.м	
	средняя	диапазон
Периферийные районы (Сланцевский, Лодейнопольский, Бокситогорский)	5 050	1 900 – 9 500

В соответствии с картой предложений ОСЗ производственно-складского назначения можно более точно проследить и ценовой рельеф средних цен предложений по точкам «сгущения» на территории Ленинградской области.

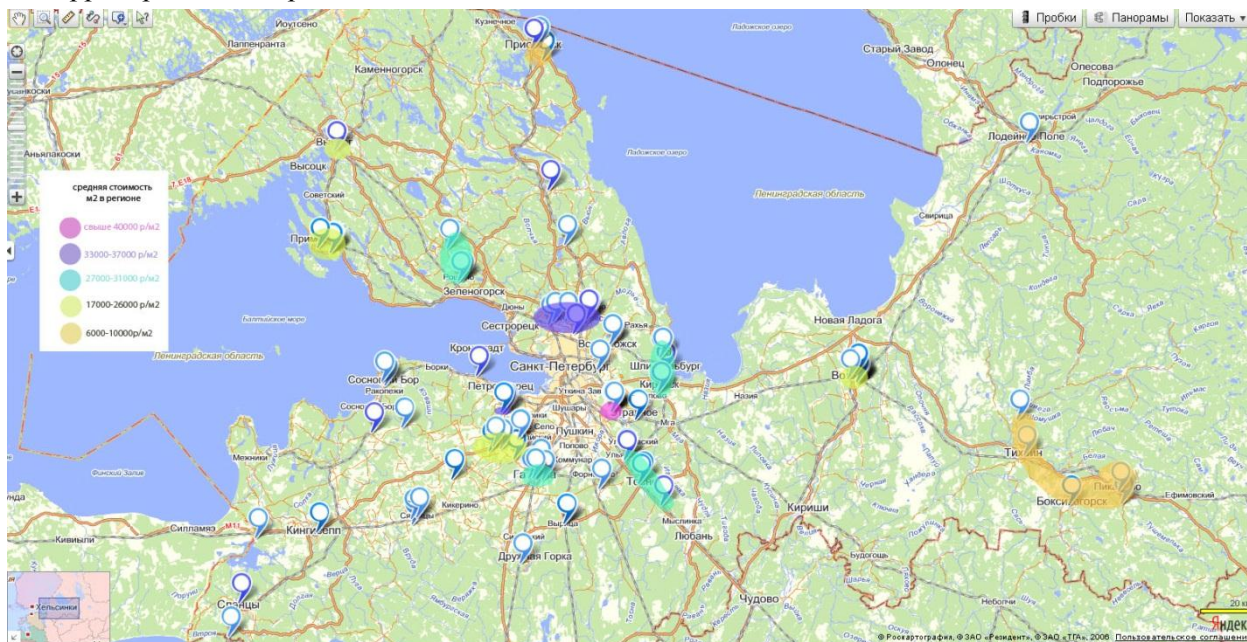


Рис. 18. Карта ценовых зон ОСЗ производственно-складского назначения

В таблице ниже указаны диапазоны цен в основных зонах «сгущения» продаж производственно-складских площадей в Ленинградской области.

Табл. 19. Диапазоны цен ОСЗ производственно-складского назначения

Район	Местоположение	Цена предложения руб./кв.м.		
		мин	сред	макс
Всеволожский район	Область г. Сертолово – пос. Кузьмоловский (дер. Кузьмолово, пос. Кузьмоловский, дер. Порошкино, дер. Южки, пос. Левашов)	15000	37000	53850
	пос. им. Свердлова	33300	42275	64700
	г. Всеволожск	35 900	44950	54000
Гатчинский район	г. Гатчина	11800	22500	52300
Ломоносовский район	дер. Лаголово- дер. Кипень- дер. Ивановка (дер. Лаголово, дер. Кипень, дер. Келози, пос. Терволово, дер. Алапурская, дер. Ивановка)	9420	25300	45400
	г. Сосновый Бор	9750	19700	33800
	дер. Разбегаево	9000	21800	38200
Выборгский район	Область пос. Рошино – пос. Цвелодубово	17350	33350	45450
	г. Выборг	17050	30300	41450
	Область г. Приморск – пос. Ермилово	10300	17550	28500
Тосненский район	Область пос. Ульяновка, г. Тосно, пос. Ушаки	13200	27750	33800
Кировский район	Область пос. им. Морозова, г. Шлиссельбург, г. Кировск,	22250	29900	36300
Волосовский район	дер. Сягилицы	5700	16050	30450
Приозерский район	г. Приозерск	8400	9300	10200
Тихвинский и Бокситогорский районы	Область г. Тихвин- г. Бокситогорск, г. Пикалево	2200	6800	9500
Сланцевский район	Пограничная зона Сланцевского района (граница с Эстонией)	1900	4300	6700
Волховский район	г. Волхов	14000	14300	14500

Таким образом, в настоящее время рынок отдельно стоящих зданий под производственно-складскую функцию в целом по Ленинградской области пока нельзя признать развитым. В настоящее время можно выделить лишь несколько достаточно активных рынков отдельных зон,

расположенных в территориях, которые непосредственно граничат с городом. Существующая политика области в области инвестиций, вытеснение промышленных предприятий из центра Санкт-Петербурга формируют необходимый фундамент для дальнейшего активного развития территорий Ленинградской области.

Выводы:

- 1. Наибольший спрос сохраняется на земельные участки, расположенные вблизи КАД, рядом с границей Санкт-Петербурга.*
- 2. По-прежнему сохраняется дефицит земельных участков, оснащенных всеми коммуникациями или прошедших процедуру получения ТУ на их подключение.*
- 3. Среди других ценообразующих факторов следует отметить наличие и количество удобных подъездов для автомобильного транспорта, наличие подъезда железнодорожным транспортом, площадь и состояние земельного участка, близость остановок общественного транспорта, а также станций метро и ж/д.*

6 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

6.1 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

Физическая осуществимость.

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

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

Вывод: *Учитывая местоположение земельного участка, форму и ландшафт можно сделать вывод, что физические характеристики не накладывают существенных ограничений на способ застройки. Т.е. с точки зрения физической осуществимости возможна реализация любой функции - создание жилых, коммерческих, офисных и производственно-складских объектов.*

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

Вместе с тем, необходимо принять во внимание то обстоятельство, что рассматриваемый земельный участок имеет разрешенное использование – для размещения промышленных объектов.

Учитывая, что участок условно свободен, Оценщик может рассматривать вариант использования под размещение объектов производственно-складского назначения

Вывод: *Учитывая вышеизложенное, с точки зрения правомочности, рассматриваемый земельный участок может быть использован под размещение объектов производственно-складского назначения.*

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

При анализе критерия финансовой оправданности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого земельного участка. Местоположение участка является основным фактором, определяющим его стоимость. Оцениваемый земельный участок находится во Всеволожском районе Ленинградской области, в районе деревни Новое Девяткино, в окружении объектов производственно-складского назначения, а так же жилого и общественно-делового назначения, что позволяет эффективно использовать участки для размещения объектов производственно-складского назначения.

Максимальная текущая стоимость

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

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

Вывод: *Наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования земельного участка является размещение на нем объектов производственно-складского назначения.*

6.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С СУЩЕСТВУЮЩИМИ УЛУЧШЕНИЯМИ

Наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости как застроенной может отличаться от наилучшего и наиболее эффективного использования земли, как если бы она была незанята. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости как застроенной способствует определению того использования, которое по проекту и по расчетам даст самый высокий общий доход на инвестированный капитал, а также поможет в нахождении сопоставимых вариантов. Типичными вариантами использования застроенной недвижимости могут служить следующие альтернативы:

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

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

Снос строений

Заключение анализа наилучшего и наиболее эффективного использования состоит в том, что существующее строение должно либо оставаться в прежнем состоянии и / или должно ремонтироваться, пока оно продолжит вносить вклад в общую стоимость

собственности, либо быть снесено, когда доход от новой застройки будет больше, чем компенсация стоимости сноса существующего строения и затраты на строительство альтернативного объекта.

Оцениваемый объект, расположенный на рассматриваемом земельном участке характеризуются допустимым уровнем износа, что свидетельствует о том, что эксплуатация объекта возможна еще на протяжении некоторого времени.

Таким образом, в отношении оцениваемого улучшения вариант сноса представляется нецелесообразным.

Реконструкция и ремонт

Существующее состояние объекта таково, что в части помещений необходимо проведение косметического ремонта.

Продолжение нынешнего варианта использования

Как альтернатива сносу, существующие улучшения могли бы использоваться в другом назначении или могли бы остаться в том состоянии, в каком они находятся сейчас.

Текущее состояние здания позволяет, по мнению Оценщика, в полной мере реализовать его коммерческий потенциал, так как оно находится в удовлетворительном состоянии и в помещениях первого этажа необходимо проведение косметического ремонта.

Изменение использования

Важно применить четыре теста, чтобы определить, возможно ли физически, а также допустимо ли юридически изменить функциональное назначение существующих не реконструированных строений.

Учитывая особенности локального местоположения, состояние объекта, а также проанализировав характер окружения и учитывая перспективы развития района, Оценщик не видит причин изменять функциональное использование улучшения.

Максимальная эффективность.

Наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых объектов недвижимости является использование по текущему назначению — под административно-бытовую функцию, наиболее близкая производственная функция с включением офисной функции.

Вывод:

Анализ возможных вариантов использования участка с имеющимся улучшением показывает, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых объектов недвижимости является использование по текущему назначению — под производственно-складскую функцию с включением административной функции.

7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении рыночной стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода: затратный; сравнительный; доходный.

При наличии достаточного количества информации об Объекте оценки и рыночной информации необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в Отчете об оценке. Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

7.1 **ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ**

Затратный подход

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

Затратами на воспроизводство Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение (или аренда) соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности. В затратном подходе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли (собственность или право аренды) плюс стоимость строений на участке за вычетом накопленного износа. Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются восстановительная стоимость и износ, а также стоимость земли. Наиболее применим подход при оценке недавно построенных объектов с незначительным износом, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе наилучшего и наиболее эффективного использования застраиваемой территории, и при оценке уникальных или специализированных объектов, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги.

Недвижимое имущество, входящее в состав Объекта оценки, представляет собой земельный участок с расположенным на нем зданием.

В затратном подходе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли (собственность или право аренды) плюс стоимость строений на участке за вычетом накопленного износа.

В рамках проводимой оценки затратный подход для земельного участка, с расположенным на нем административно-бытовым корпусом и сооружением навеса считается в полном объеме.

Таким образом, учитывая факты и выводы, изложенные выше, Оценщик использует затратный подход в полном объеме.

Сравнительный подход

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

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации о сходных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или включены в листинг на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Данный подход дает наиболее точную информацию о стоимости объектов, широко представленных на рынке и относительно которых имеется достаточно информации о фактах их продаж и ценах этих продаж.

Оценщик, проанализировав рынок продажи объектов, аналогичных оцениваемому во Всеволожском районе, Ленинградской области, пришел к выводу, что в открытых общедоступных источниках информации представлено достаточное количество предложений о продаже земельных участков с расположенными на них зданиями, аналогичными оцениваемому по функциональному использованию и сопоставимых по своим характеристикам.

Таким образом, при определении рыночной стоимости Объекта оценки сравнительный подход был применен в полном объеме. Кроме того, элементы сравнительного подхода были применены в рамках затратного подхода при определении стоимости земельного участка, входящего в состав Объекта оценки.

Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки. Доходный подход позволяет рассчитать стоимость объекта недвижимости путем пересчета ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. В этом отношении данный процесс очень похож на любой процесс установления цен на рынках капитала. Инвестор сегодня приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать в дальнейшем доход от ее эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход требует тщательной оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наилучшего и оптимального использования. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче на вложенный капитал. Указанные требования отражают различия в рисках, связанных с типом недвижимости, местоположением, условиями национального и местного рынков и др.

Для приведения будущих доходов к текущей стоимости недвижимости обычно применяют один из двух методов:

- метод капитализации дохода

В этом методе стоимость объекта недвижимости определяется путем деления величины годового дохода на общий коэффициент капитализации, который определяется либо по результатам статистической обработки данных рынка, либо по соответствующим расчетным формулам.

- метод анализа дисконтированных денежных потоков

Техника данного метода подразумевает:

- составление прогноза функционирования объекта в будущем, на протяжении установленного Оценщиком периода владения;
- оценку стоимости будущей продажи (стоимости реверсии) в конце периода владения;
- пересчет потока периодических доходов и реверсионной стоимости в текущую стоимость, используя процесс дисконтирования.

Метод анализа дисконтированных потоков дает наилучшую возможность учесть тенденции изменения доходов и расходов в прогнозируемый период владения объектом недвижимости.

К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которая связана со сложностью прогнозирования в быстро меняющейся ситуации.

Доходный подход наиболее уместен при оценке объектов, приносящих самостоятельный доход или объектов, доход от использования которых может быть выделен из потока доходов от всей собственности, составной частью которой он является. Второй существенной предпосылкой применения доходного подхода является типичность мотивации приобретателя – инвестирование средств в источник будущего дохода

Объектом оценки является земельный участок с расположенным на нем нежилым зданием производственно-складского назначения с офисными помещениями и сооружением навеса. Общая площадь здания составляет 663,6 кв. м., сооружения 141,8 кв. м. Текущее использование объекта совпадает с его наилучшим и наиболее эффективным использованием. Объект оценки является коммерческим, доходным объектом, для которого можно с высокой степенью достоверности рассчитать ожидаемые доходы от его эксплуатации.

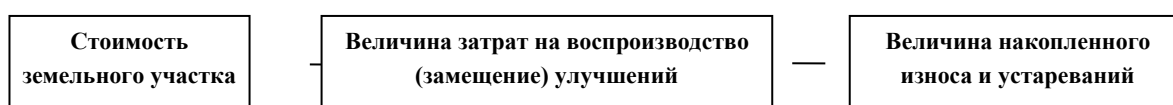
Таким образом, учитывая факты и выводы, изложенные выше, Оценщик решил использовать доходный подход в рамках проводимой оценки в полном объеме.

7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму, большую, чем та, в которую обойдется приобретение (или аренда) соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству здания/сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

Принимая во внимание то, что с физической точки зрения объект недвижимости состоит из двух частей: земельного участка и его улучшений, величина стоимости Объекта оценки, рассчитанная с использованием затратного подхода может быть представлена как:



В соответствии с общепринятой теорией и практикой оценки объектов недвижимости величина затрат на воспроизводство (замещение) улучшений определяется с учетом прибыли предпринимателя, которая в свою очередь относится на ее улучшения и изнашивается вместе с улучшениями.

Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются затраты на воспроизводство (замещение) улучшений, износ и устаревания, а также стоимость земли. Наиболее применим подход при оценке недавно построенных объектов с незначительным износом и устареваниями, возведение которых основывалось на обстоятельном анализе наиболее эффективного использования застраиваемой территории, а также при оценке уникальных или специализированных объектов, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги.

Необходимо отметить, что в наиболее авторитетном в России учебнике по оценке недвижимости Дж. Фридмана и Н. Ордуэя «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» (М., 1995, стр. 318-319) констатируется: *«Очень трудно измерить износ здания, особенно если его возраст превышает 10 лет. По определению, невозможно воспроизвести заново старое здание. В таких случаях затратный подход может дать неправильную оценку стоимости не только из-за невозможности полного воспроизводства объекта, но и из-за того, что данные сооружения могут не являться наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования участка».*

Необходимо также учитывать, что во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не 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 адекватной понесенным затратам.

Таким образом, затратный подход может быть использован при соблюдении следующих основных условий:

- улучшения используются наиболее эффективным образом;
- возможен корректный расчет величины затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения улучшений;
- возможен корректный расчет накопленного износа и устареваний улучшений.

Текущее состояние и возраст здания позволяют с достаточной степенью достоверности определить текущую стоимость строительства идентичных зданий, а также рассчитать физический износ и устаревания улучшений.

Факты, изложенные выше, позволяют использовать затратный подход в полном объеме.

Определение стоимости права землепользования

При оценке земельных участков обычно используют один или несколько из шести наиболее распространенных методов:

Метод распределения. Оценщики определяют, в каком соотношении цена продажи распределяется между землей и улучшениями, оценив сначала рыночную стоимость улучшений.

Метод выделения. Оценивается стоимость улучшений и вычитается из общей цены продажи. Метод дает хороший результат, когда доля улучшений в общей стоимости невелика.

Метод разбивки на участки. Рекомендуется при разбивке площади на отдельно осваиваемые участки.

Метод предполагаемого использования земли. В основе метода предполагаемого использования лежит представление о том, что застройщик, покупающий землю, собирается построить на ней нечто, что будет пользоваться спросом на рынке. При этом экономически осмысленная для него цена земли такова, что разница между ожидаемым доходом и затратами на проект, включая покупку прав на землю, должна оставлять ему приемлемую прибыль. Эта идея может быть сформулирована следующим образом: цена земли равна текущей стоимости потока доходов за вычетом затрат на труд, управление и предпринимательскую деятельность.

Метод капитализации земельной ренты. Метод основан на анализе продаж сдаваемой в аренду земли.

Метод сравнения продаж (метод сопоставимых продаж). Аналог метода сопоставимых продаж (сравнительного анализа), применяемого при оценке объекта недвижимости в целом. Основными элементами сравнения для земли являются: права собственности, условия финансирования, условия продажи, условия рынка, месторасположение, физические характеристики, доступные коммунальные услуги, условия зонирования и другое.

При наличии необходимой информации сравнительный подход, основным инструментом которого является метод сравнительного анализа продаж, является наиболее предпочтительным и общеприменимым.

По мнению Оценщиков, объем и качество полученной информации позволяют наиболее обоснованно рассчитать величину рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж.

Необходимо отметить, что критерии характеристик объектов сравнения, величины корректировок, а также значения весов влияния ценообразующих факторов также подтвердились консультациями с практикующими оценщиками и экспертами в области коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга (см. раздел 3.12).

7.2.1 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 47:07:07-22-001:0120 ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 5231 КВ. М.

Структура расчета

1. Выбор объектов-аналогов и их описание.
2. Корректировка объектов-аналогов по «первой группе элементов сравнения».
 - Поправка (корректировка) на права на объект.
 - Поправка (корректировка) на условия финансирования.
 - Поправка (корректировка) на условия сделки.
 - Поправка (корректировка) на дату сделки.
3. Выбор ценообразующих факторов.
4. Определение шкал оценки ценообразующих факторов, и заполнение таблицы оценок объектов-аналогов и объектов оценки.
5. Кодировка градаций ценообразующих факторов по принципу «чем лучше характеристика, тем выше код градации».
6. Определение суммарной качественной оценки $Q=m_1*k_1+m_2*k_2+m_3*k_3+m_4*k_4+m_5*k_5+m_6*k_6$, где m_i - оценка по i -му фактору, k_i - весовой коэффициент важности фактора
7. Определение функции аппроксимации зависимости стоимости объектов-аналогов от суммарной качественной оценки ($Y_0=a+Q*b$, где a и b – коэффициенты функции аппроксимации фактора)
8. Назначение Оценщиком весовых коэффициентов важности ценообразующих факторов в зависимости от их значимости и степени влияния его на величину стоимости таким образом, что бы коэффициент детерминации полученной функции аппроксимации был максимальным.
9. Определение коэффициентов модели зависимости стоимости объектов-аналогов от показателя качества объектов.
10. Верификация (проверка) качества математической модели по критерию Фишера.
11. Определение наиболее вероятного значения стоимости объекта оценки путем подстановки суммарной качественной оценки объекта оценки в полученную функцию аппроксимации.

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Для применения сравнительного подхода был проведен сбор информации о предлагающихся к аренде (продаже) земельных участках под производственные цели, категория земель — земли населенных пунктов, сопоставимых с оцениваемым.

С целью выявления аналогов объекта оценки был проанализирован рынок предложений земельных участков, сопоставимых с оцениваемым. При подборе объектов-аналогов Оценщик проанализировал различные информационно-аналитические издания и серверы недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области («Бюллетень недвижимости» (www.bn.ru), «Единое Информационное Пространство Недвижимости» (www.eip.ru), «Коммерческая недвижимость» (www.komned.ru), «Недвижимость Петербурга» (www.emls.ru) и др.).

В качестве единицы сравнения, в соответствии со сложившейся практикой, была выбрана стоимость объекта, приходящаяся на 1 кв. м. общей площади участка.

В результате анализа рынка предложений объектов, аналогичных оцениваемому, были отобраны земельные участки наиболее близкие к объекту оценки по качественным и количественным характеристикам. Краткое описание объектов-аналогов, составленное на основании информации из листингов и консультациями с представителями продавца.

Краткое описание объектов сравнения представлено ниже в таблице.

Табл. 20. Краткое описание объектов аналогов

Объекты аналоги/ характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Адрес	Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, дер. Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ, литер А, участок 9	Ленинградская область, Всеволожский район, пос.Кузьмоловский	Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, дер. Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ	Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Бугры	Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Вартемяги
Местоположение	дер. Новое Девяткино	пос. Кузьмоловский	дер. Новое Девяткино	пос. Бугры	пос. Вартемяги
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата сделки	дек.13	ноябрь - декабрь 2013г.	ноябрь - декабрь 2013г.	ноябрь - декабрь 2013г.	ноябрь - декабрь 2013г.
Площадь общая, кв.м	5 231	6 300	26 000	11 000	23 800
Общая площадь, га.	0,52	0,63	2,60	1,10	2,38
Расстояние до транспортной магистралы (КАД)	6	10	6	1	10
Коммуникации	Электричество, водоснабжение, канализация	По границе участка	Водоснабжение, канализация	По границе участка	Электричество, водоснабжение, канализация
Цена предложения , руб	-	10 458 000	70 200 000	23 000 000	56 000 000
Цена предложения , руб/кв.м	-	1 660	2 700	2 091	2 353
Контактные данные	-	КОНСАЛТИНГОВАЯ КОМПАНИЯ PETERLAND 8 (812) 600-99-29 600-99-28	КОНСАЛТИНГОВАЯ КОМПАНИЯ PETERLAND 8 (812) 600-99-29 600-99-28	тел. 8-921-793-67-06	тел: 8 (921) 305 22 98 8 (911) 990 67 70
Источник информации	-	http://www.peterland.info/kuzmolovskiy_10.htm	http://www.peterland.info/murino_52.htm	http://www.rosrealt.ru/Vsevolozhsk/uchastok/123409	http://www.zemvopros.ru/page_5636.htm

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Перед проведением расчетов должны быть проведены корректировки стоимости аналогов по двум группам элементов сравнения. В первую группу элементов сравнения входят четыре элемента: состав передаваемых прав на объект, условия финансирования, условия продажи и дата предложения / сделки. Корректировки по первой группе элементов сравнения должны быть сделаны последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная стоимость).

Корректировка на состав передаваемых прав

Все объекты-аналоги, предлагаются к передаче в собственность, Объект оценки так же предлагается к передаче в собственность. Учитывая отсутствие различий между объектом оценки и отобранными объектами-аналогами, корректировка по данному фактору Оценщиком не проводилась.

Корректировка на условия финансирования

Все объекты-аналоги предложены к продаже на открытом рынке со сложившейся практикой оплаты, учитывая сопоставимые условия финансирования объектов-аналогов и Объекта оценки, корректировка на условия финансирования не проводилась.

Корректировка на условия сделки

Необходимо отметить, что в случае с объектами-аналогами рассматриваются цены предложений к продаже, а не цены реальных сделок. Как правило, при закрытии сделок по объектам недвижимости, возможно, некоторое снижение заявленных цен предложений в результате торга. В соответствии с данными анализа рынка коммерческой недвижимости, в процессе уторговывания скидка на торг, для земельных участков, аналогичных оцениваемым (земли населенных пунктов) составляет 10%. Данное утверждение также подтверждается мнением экспертов в области коммерческой недвижимости (см. раздел 3.12). Таким образом, величина корректировки на условия сделки для объектов-аналогов была взята на уровне значения 10%.

Корректировка на дату сделки

Все объекты сравнения выставлены на продажу на момент проведения оценки, поэтому корректировка не вносится.

Табл. 21. Корректировки по первой группе элементов сравнения

Тип сделки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Адрес	Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, дер. Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ, литер А, участок 9	Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Кузьмоловский	Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, дер. Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ	Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Бугры	Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Вартемяги
Цена предложения, руб	-	1 660	2 700	2 091	2 353
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб,	-	1 660	2 700	2 091	2 353
Условия сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	-	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб,	-	1 660	2 700	2 091	2 353
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб,	-	1 660	2 700	2 091	2 353
Состояние рынка (дата предложения, сделки)	02.12.2013	ноябрь - декабрь 2013г.	ноябрь - декабрь 2013г.	ноябрь - декабрь 2013г.	ноябрь - декабрь 2013г.
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб,	-	1 660	2 700	2 091	2 353
Тип сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	-	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена, руб,	-	1 494,00	2 430,00	1 881,90	2 117,70

Корректировка по второй группе элементов сравнения

Исходя из описания аналогов, количества элементов сравнения, было принято решение о применении в данном случае метода качественного анализа. Сравнение качества объекта представляет собой процесс измерения (приписывание чисел объектам в соответствии с определенными правилами), который можно определить как процедуру сравнения характеристик по выбранным показателям (признакам). В это определение включены три понятия – характеристика, показатель и процедура сравнения:

Характеристика	Элемент сравнения второй группы (фактор).
Показатель сравнения	Градации фактора на уровни
Процедура сравнения	Определение соотношений между уровнями и их сравнение.

Факторы, условно можно разделить на дискретные и непрерывные. Под дискретными понимаются факторы с определенным (чаще всего небольшим) числом уровней. Факторы, уровни которых образуют непрерывное множество, называются непрерывными. Все это приводит к необходимости выделения неких общих принципов, универсальных шкал, по которым можно классифицировать уровни факторов. Наиболее употребительные в практике измерений следующие виды шкал:

- номинальные шкалы (шкалы наименования или классификации);
- порядковые шкалы;
- интервальные шкалы;
- шкалы отношений.

В расчетах применена шкала интервалов. Интервальные шкалы позволяют отражать величину различия между свойствами объекта. Основным свойством такой шкалы является равенство интервалов. Интервальная шкала может иметь произвольные точки отсчета и масштаб. Основное достоинство шкалы состоит в том, что она позволяет зафиксировать отношения «на сколько лучше» и «на сколько хуже». Для этого качественные характеристики кодируются по принципу, чем лучше характеристика, тем выше код. В этой же таблице показана система кодирования факторов.

Табл. 22. Система кодирования ценообразующих факторов

Фактор	код
Расстояние до транспортной магистрали (КАД)	
До 1 км.	3
1-8 км.	2
Свыше 8 км.	1
Коммуникации	
Электричество, водоснабжение, канализация	3
Электричество	2
Отсутствуют (по границе участка)	1
Общая площадь, га.	
до 1 га	2
От 1 до 3 га	1

Под оптимальным местоположением понимается расположение объекта с наиболее развитой инфраструктурой ближайшего окружения.

После кодирования производится приведение кодов к относительным величинам для того, чтобы сгладить влияние каждого из факторов на стоимость (используемый метод предполагает в качестве первого приближения одинаковое влияние факторов на стоимость) Для этого код объекта по каждому из факторов делят на максимальное значение. После приведения максимальное значение кода для любого фактора равно единице. Далее проводится нормирование с учетом весов влияния различных факторов сравнения на стоимость объекта.

Значения весовых коэффициентов были получены методом анализа иерархий (МАИ)

Данный метод позволяет оценить противоречивость экспертных суждений и минимизировать ее.

Суть метода заключается в сравнении факторов между собой по принципу более важный/менее важный и их оцифровке. При сравнении элемента с самим собой отношение равно единице. Сила суждения при оценке важности определяется с помощью цифровой фундаментальной шкалы абсолютных значений.

Табл. 23. Матрица сравнений

	A ₁	A ₂	...	A _n
A ₁	1	a ₁₂		a _{1n}
A ₂	a ₂₁	1		a _{2n}
...			...	
A _n	a _{n1}	a _{n2}		1

Для проведения субъективных парных сравнений Т. Саати была разработана шкала относительной важности.

Табл. 24. Шкала относительной важности⁵

Степень предпочтения	Определение	Комментарий
1	Равная предпочтительность	Две альтернативы одинаково предпочтительны с точки зрения цели
2	Слабая степень предпочтения	Промежуточная градация между равным и средним предпочтением
3	Средняя степень предпочтения	Опыт эксперта позволяет считать одну из альтернатив немного предпочтительнее другой
4	Предпочтение выше среднего	Промежуточная градация между средним и умеренно сильным предпочтением
5	Умеренно сильное предпочтение	Опыт эксперта позволяет считать одну из альтернатив явно предпочтительнее другой
6	Сильное предпочтение	Промежуточная градация между умеренно сильным и очень сильным предпочтением
7	Очень сильное (очевидное) предпочтение	Опыт эксперта позволяет считать одну из альтернатив гораздо предпочтительнее другой: доминирование альтернативы подтверждено практикой
8	Очень, очень сильное предпочтение	Промежуточная градация между очень сильным и абсолютным предпочтением
9	Абсолютное предпочтение	Очевидность подавляющей предпочтительности одной альтернативы над другой имеет неоспоримое подтверждение
Обратные значения оценок предпочтения	Если предпочтительность i-й альтернативы по сравнению с j-й имеет одно из приведенных выше значений, то оценка предпочтительности j-й альтернативы перед i-й будет иметь обратное значение	Если x предпочтительнее y в пять раз, т. е. $x = 5y$, тогда $y = x/5$
Обратные значения оценок предпочтения	Отношения, полученные на основе шкалы	Экспертные предпочтения в матрицах парных сравнений должны быть согласованными

Ниже в таблице приведены ценообразующие факторы для объекта оценки.

Табл. 25. Описание ценообразующих факторов

№ п/п	Аналоги	Адрес	Расстояние до транспортной магистрали (КАД)	Коммуникации	Общая площадь, га.
1	Объект сравнения №1	Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Кузьмолловский	10	По границе участка	0,63
2	Объект сравнения №2	Ленинградская область, Всеволожский район, Мурунская волость, дер. Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ	6	Водоснабжение, канализация	2,60
3	Объект сравнения №3	Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Бугры	1	По границе участка	1,10

⁵ Саати Томас Л. Принятие решений при зависимостях и обратных связях: Аналитические сети. – М.: Издательство ЛКИ, 2008. - 360 с.

№ п/п	Аналоги	Адрес	Расстояние до транспортной магистрали (КАД)	Коммуникации	Общая площадь, га.
4	Объект сравнения №4	Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Вартемяги	10	Электричество, водоснабжение, канализация	2,38
	Объект оценки	Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, дер. Новое Девятино, территория Северной ТЭЦ, литер А, участок 9	6	Электричество, водоснабжение, канализация	0,52

Табл. 26. Кодировка факторов

№ п/п	Аналоги	Расстояние до транспортной магистрали (КАД)	Коммуникации	Общая площадь, га.
1	Объект сравнения №1	1	1	2
2	Объект сравнения №2	2	3	1
3	Объект сравнения №3	3	1	2
4	Объект сравнения №4	1	3	1
	Объект оценки	2	3	2
		3	3	2

Табл. 27. Нормировка факторов

№ п/п	Аналоги	Расстояние до транспортной магистрали (КАД)	Коммуникации	Общая площадь, га.
1	Объект сравнения №1	0,33	0,33	1,00
2	Объект сравнения №2	0,67	1,00	0,50
3	Объект сравнения №3	1,00	0,33	1,00
4	Объект сравнения №4	0,33	1,00	0,50
	Объект оценки	0,67	1,00	1,00

После этого составляется квадратная матрица парных сравнений $A = \{a_{ij}\}$. Размерность матрицы n равна количеству ценообразующих факторов. При этом для элементов матрицы выполняется соотношение $a_{ij} = a_{ji}$, т.е. матрица является обратно симметричной.

Веса факторов являются нормированными значениями компонентов собственного вектора $w = \{w_i\}$ матрицы A . Компоненты собственного вектора матрицы вычисляются как среднее геометрическое значение соответствующих строк матрицы:

$$w_i = \sqrt[n]{\prod_{j=1}^n w_{ij}}$$

Тогда вес фактора q_i определяется по формуле

$$q_i = \frac{w_i}{\sum_{i=1}^n w_i}$$

Для проверки непротиворечивости суждений рассчитывается индекс согласованности С.И. матрицы парных сравнений:

$$C.I. = \frac{\lambda_{\max} - n}{n - 1},$$

где

$$\lambda_{\max} = \sum_{i=1}^{nI} \left(\mathbf{q}_i \times \sum_{j=1}^n \mathbf{w}_{ij} \right)$$

- максимальное собственное значение матрицы A.

Отношение согласованности C.R. определяется соотношением

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

где R.I. – случайный индекс согласованности, представляющий из себя математическое ожидание индекса согласованности, вычисленное на большой выборке случайно сгенерированных обратно симметричных матриц, элементами которых являются числа из шкалы: 1/14, 1/13, ... 1/2, 1, 2, ... 14.

Табл. 28. Значения случайного индекса согласованности для различного количества факторов n⁶

n	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
R.I.	0.00	0.58	0.90	1.12	1.24	1.32	1.41	1.45	1.49	1.51	1.48	1.56	1.57	1.59

Вычисленные веса приемлемы в том случае, когда отношение C.R. ≤10% (20% допускается, но не больше).

Определение весов факторов и расчет отношения согласованности приведены ниже.

Табл. 29 Матрица парных сравнений

Ценообразующие факторы	Расстояние до транспортной магистрали (КАД)	Коммуникации	Общая площадь, га.
Расстояние до транспортной магистрали (КАД)	1,00	1,00	5,00
Коммуникации	1,00	1,00	3,00
Общая площадь, га.	0,20	0,33	1,00
$\Sigma =$	2,200	2,330	9,000

Табл. 30 Проверка согласованности матрицы парных сравнений

Ценообразующие факторы	Расстояние до транспортной магистрали (КАД)	Коммуникации	Общая площадь, га.	Σ	Вектор приоритетов	Новый вектор	Для расчета максимального собственного значения
1	2	3	4	5	6	7	8
Расстояние до транспортной магистрали (КАД)	0,455	0,429	0,556	1,440	47,98%	1,458	3
Коммуникации	0,455	0,429	0,333	1,217	40,55%	1,229	3
Общая площадь, га.	0,091	0,142	0,111	0,344	11,46%	0,344	3
Главное собственное значение (λ_{\max})	1,00	1,000	1,000	3,00	100,0%		3

Табл. 31 Определение отношения согласованности

Показатель	Значение
Главное собственное значение (λ_{\max})	3
Порядок матрицы (n)	3
Индекс согласованности (ИС) ($\lambda_{\max} - n / (n - 1)$)	0,00
Отношение согласованности (ИС/СИ)	0,00

По результатам кодирования и нормирования, с учетом весов влияния различных факторов, рассчитывается суммарный коэффициент качества, как сумма кодов для каждого

⁶ Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. – М.: Радио и связь, 1993. – 320 с

объекта. В данной модели его можно рассматривать как стоимостной показатель, отражающий суммарное качество аналогов относительно объекта оценки. Правомочность такого предположения объясняется прежде всего тем, что качество аналогов должно быть пропорционально цене. То есть, что чем выше коэффициент качества, тем больше цена объекта. Исходя из этого предположения, определяется приведенная стоимость каждого из сопоставимых объектов, если бы он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект.

Табл. 32 Расчет коэффициентов качества

№ п/п	Аналоги	Расстояние до транспортной магистрали (КАД)	Коммуникации	Общая площадь, га.	Индекс
	Вес фактора	0,480	0,406	0,115	1,000
1	Объект сравнения №1	0,158	0,134	0,115	0,407
2	Объект сравнения №2	0,322	0,406	0,058	0,786
3	Объект сравнения №3	0,480	0,134	0,115	0,729
4	Объект сравнения №4	0,158	0,406	0,058	0,622
	Объект оценки	0,322	0,406	0,115	0,843

На основании полученных результатов индексов качества модели для базового объекта, а также установления взаимосвязи суммарных интегральных коэффициентов качества и величины стоимости объектов сравнения, была построена линия тренда с использованием регрессионно-статистического анализа.

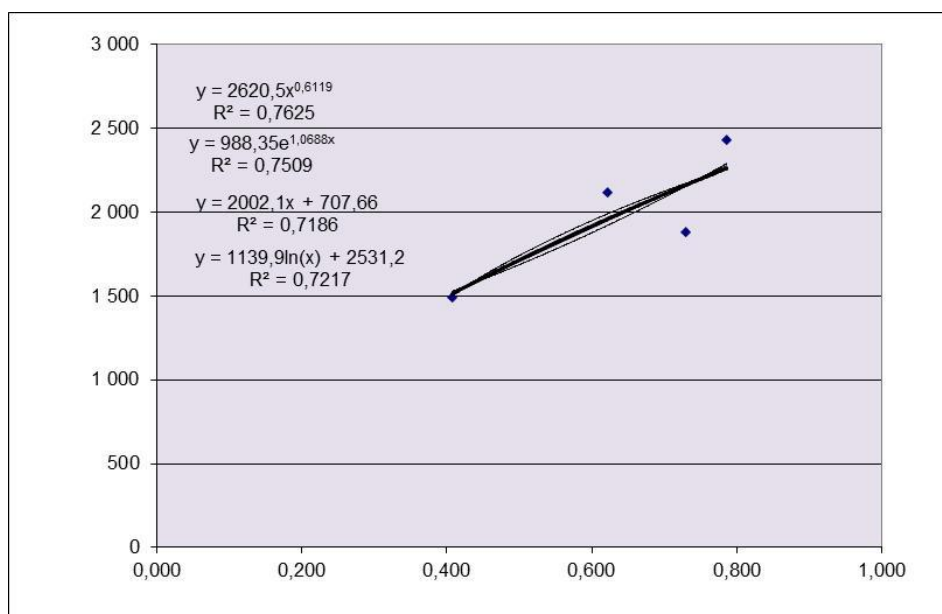


Рис. 19. Зависимость стоимости кв. м от суммарного показателя качества

Для расчета удельного показателя стоимости объекта оценки, используя функцию Excel «Тенденция». Расчет интегральных коэффициентов качества (ИКК), а так же удельных показателей стоимостей и рыночной стоимости приведено в таблице ниже.

Табл. 33 Расчет стоимости объекта оценки

№ п/п	Адрес	Стоимость 1 кв.м., рублей	Суммарный коэф.
1	Объект сравнения №1	1 494	0,407
2	Объект сравнения №2	2 430	0,786
3	Объект сравнения №3	1 882	0,729
4	Объект сравнения №4	2 118	0,622
Базовый объект		?	0,843
Удельная стоимость 1 кв.м., руб.		Степенная модель	2360,47
Стоимость объекта оценки, руб.			12 347 618,57
Стоимость объекта оценки округленно, рублей			12 348 000,00

*Рыночная стоимость незастроенного земельного участка, определенная в рамках метода сравнения продаж, по состоянию на 02 декабря 2013 составляет:
12 348 000 (Двенадцать миллионов триста сорок восемь тысяч) рублей.*

7.2.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ ВЕЛИЧИНЫ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Стоимость права аренды объекта оценки возникает тогда, когда рыночная ставка аренды объекта выше контрактной арендной платы, зафиксированной в договоре аренды между арендодателем и арендатором. Право арендовать какой-либо актив по ставке меньшей, чем рыночная ставка, дает преимущество арендатору перед другими участниками рынка.

Рыночную стоимость такого права можно определить как настоящую стоимость разности рыночных и контрактных арендных платежей.

Таким образом, стоимость права аренды можно определить по следующей формуле:

$$V_{ПА} = \sum_{q=1}^k \frac{\Delta I_q}{(1 + Y)^q}$$

где:

$V_{ПА}$ – стоимость права аренды;

ΔI_q - доход арендатора, образующийся из-за разности рыночной и контрактной арендной платы за год q ;

Y - ставка дисконтирования;

k - срок действия договора.

Рыночная стоимость годовой арендной платы была рассчитана методом, обратным методу прямой капитализации (обратный методу капитализации земельной ренты) через расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж.

В основу доходного подхода лежит принцип ожидания, который состоит в том, что стоимость объекта недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Основная формула расчета методом прямой капитализации следующая:

$$V = NOI/R,$$

где:

NOI – чистый операционный доход;

V – рыночная стоимость объекта недвижимости;

R – коэффициент капитализации.

Определение коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации представляет собой ставку дисконтирования, увеличенную на коэффициент рекапитализации.

Ставка капитализации была построена аналитическим методом:

$$R=R_{on} + R_{of} ,$$

где:

R_{on} - ставка дисконтирования текущего дохода;

R_{of} - ставка рекапитализации.

Ставка рекапитализации (при прямолинейном возмещении капитал) представляет собой коэффициент возврата капитала, который происходит пропорционально оставшемуся сроку эксплуатации.

Земля как строительная площадка имеет бесконечный срок жизни, таким образом, с математической точки зрения, доход для возврата инвестиций для земли равен нулю. С экономической точки зрения земля не требует возврата первоначальных инвестиций за счет доходов, которые она генерирует, так как возврат этих инвестиций может быть осуществлен в любой момент времени за счет продажи земли. Такой вывод справедлив во всех случаях, когда земля не теряет своей стоимости, что согласно сложившейся ситуации на рынке земли справедливо для большинства случаев. Таким образом, для рассматриваемого земельного участка ставка рекапитализации равна нулю.

Расчет ставки дисконтирования методом кумулятивного построения

Для расчета текущей стоимости, ожидаемые будущие поступления следует дисконтировать по ставке отдачи, которую предлагают альтернативные инвестиционные проекты. Эта ставка отдачи называется ставкой дисконтирования. Однако концепция текущей стоимости и альтернативной стоимости капитала включает понятие риска. Это означает, что надо дисконтировать будущие денежные потоки по ставке отдачи, предлагаемой сопоставимыми (по рискам) инвестициями. А так как не все инвестиции одинаково рискованны, при выборе ставки дисконтирования необходимо определить рискованность инвестиций в данный проект. При обосновании инвестиционного проекта важное место в финансово-экономических расчетах занимает определение минимально приемлемой для компании отдачи инвестиций в данный проект. Требуемая ставка отдачи будет использоваться как ставка дисконтирования при расчете текущей стоимости будущих денежных потоков.

Для определения нормы дисконтирования можно применять следующие основные методы:

- 1 метод сравнения альтернативных инвестиций;
- 2 метод выделения;
- 3 экспертный метод;
- 4 кумулятивный метод.

Метод сравнения альтернативных инвестиций

В основе данного метода лежит положение о том, что аналогичные по риску проекты должны иметь аналогичные нормы дисконтирования. Соответственно, для определения нормы дисконтирования конкретного проекта, необходимо найти на финансовом рынке проект с аналогичной степенью риска. При этом норма дисконтирования такого проекта называется альтернативной стоимостью капитала, так как именно такую величину прибыли теряет инвестор, не вкладывая средства в альтернативный по риску проект на финансовом рынке.

В процессе данного метода сравниваются инвестиции в недвижимость с альтернативными инвестициями на рынке (нормами процента по коммерческим кредитам и нормами прибыли по облигациям) и делаются корректировки на различия.

Нестабильность экономики в России, ее зависимость от курса доллара/евро и биржевых цен на нефть, несовершенство рынка недвижимости не позволят достоверно определить корректировки на различия в инвестициях в недвижимость и в альтернативные инвестиции, в связи с чем, метод альтернативных инвестиций для определения ставки дисконтирования в настоящей оценке не применялся.

Метод выделения

Метод выделения заключается в том, что норма дисконтирования, как норма сложного процента, применяемая для дисконтирования будущих выгод, рассчитывается на основании данных о ранее совершенных сделках на рынке недвижимости. Механизм расчета заключается в реконструкции предположений покупателя о величине будущих доходов и последующем сопоставлении будущих денежных потоков с начальной инвестицией (ценой покупки).

Ограниченность и не достаточный объем исходной информации (реальные цены сделок, условия сделок, величина реального чистого операционного дохода и пр.) не позволят достоверно определить величину ставки дисконтирования.

Экспертный метод

Ставка дисконтирования может быть установлена путем опроса экспертов. Профессиональный опыт и знания, работающих на рынке недвижимости практикующих оценщиков, управляющих недвижимостью, девелоперов, позволяют с некоторой долей вероятности установить ее размер. Однако неполное представление экспертов об Объекте оценки, а также их субъективность в оценках и суждениях, ставят под сомнение корректность данного метода при определении ставки дисконтирования.

Кумулятивный метод

Теоретически метод построения (кумулятивный метод) основывается на предпосылке о том, что норма дисконтирования является только функцией риска и может быть определена как сумма всех рисков, которые присущи каждому конкретному проекту. В общем случае метод построения формализуется в следующем виде:

ставка дисконтирования = безрисковая ставка + премия за риск.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно, под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы.

Премия за риск учитывает типы риска, присущие инвестициям в недвижимость. Основными видами рисков, которые наиболее актуальны для инвестиций в недвижимость являются:

- риск инвестиций в недвижимость;
- риск низкой ликвидности;
- риск управления недвижимостью.

Следует заметить, что метод построения достаточно наглядно демонстрирует структуру нормы дисконтирования.

Безрисковая ставка

Безрисковое вложение средств подразумевает то, что инвестор независимо ни от чего получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства. Говоря о безрисковости вложений, имеется в виду лишь относительное отсутствие риска. В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Тем не менее, вероятность того, что правительство России просрочит выплату дохода по своим ценным бумагам или вообще откажется от своих обязательств, значительно выше, чем в других европейских странах и США. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в эту страну. В развитых странах в качестве безрисковой ставки дохода, как правило, используется норма доходности по долгосрочным правительственным облигациям со сроком погашения через 10-20 лет. В США в качестве такого инструмента выступают бонды федерального казначейства (US Treasury bonds). Таким образом, для оценки безрисковой ставки можно основываться на безрисковой ставке для западных компаний, но в этом случае обязательно прибавление странового риска с целью учета реальных условий инвестирования, существующих в России. Для инвестора она представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется практическим отсутствием риска и высокой степенью ликвидности.

Кроме того, на сегодняшний день в оценочной практике применяются разнообразные инструменты, относимые к условно безрисковым – ставки по депозитам Сбербанка РФ и прочих российских банков высшей категории надежности, доходность по государственным облигациям, выраженным в национальной валюте РФ (ОФЗ), доходность по государственным облигациям, выраженным в иностранной валюте (ОВВЗ и еврооблигации).

В качестве условно безрисковой ставки для потоков, выраженных в рублях, может быть принято значение ставок доходностей к погашению по долгосрочным ценным бумагам ГКО-ОФЗ (данные ЦБ РФ – www.cbr.ru).

Средняя доходность к погашению по долгосрочным облигациям на дату оценки, составляет 7,62%.⁷

Табл. 34. Ставка рынка ГКО-ОФЗ на 02.12.2013

Показатель	Значение
Долгосрочная ставка, % по состоянию на 02.12.2013 (источник www.cbr.ru)	7,62%

⁷http://cbr.ru/hd_base/

Таким образом, величина безрисковая ставка доходности принимается равной 7,62 %.

Расчет премий за риск

Риск инвестиций в недвижимость

При анализе проектов, связанных с недвижимостью, к безрисковой ставке необходимо добавить поправку на риск инвестиций в недвижимость, которая определяется данным типом недвижимости. Этот риск может быть обусловлен, в частности, изменением соотношения спроса и предложения, которое привело бы к снижению общего уровня цен на данный тип недвижимости. Учитывая то, что объектом оценки является незастроенный земельный участок, величина премии за риск инвестиций в недвижимость составит 2,4%.

Табл. 35 Расчет риска инвестиций в недвижимость

Виды и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный				1						
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный			1							
Неполучение платежей	Динамичный					1					
Неэффективный менеджмент	Динамичный		1								
Криминогенные факторы	Динамичный				1						
Финансовые проверки	Динамичный			1							
Неправильное оформление договоров	Динамичный			1							
Количество наблюдений		0	2	3	1	1	0	0	0	0	0
Средневзвешенное значение		2,4									

Риск низкой ликвидности

Недвижимость по определению является низко ликвидным товаром, поэтому учет риска неликвидности при построении ставки отдачи имеет первостепенное значение. Под риском неликвидности понимается риск, связанный с возможностью возникновения финансовых потерь во время экспозиции объекта на рынке недвижимости. Временем экспозиции объекта недвижимости является период, в течение которого инвестор, как будущий владелец, изымает из оборота недвижимость, как капитал. Риск низкой ликвидности характеризуется потерями инвестором дохода с капитала по причине срока экспозиции.

Срок экспозиции земельного участка аналогичного объекту оценки составляет 3 месяца в соответствии с данными экспертов (раздел 3.12). Время экспозиции для объекта оценки, по мнению Оценщиков, может составить порядка 3 месяцев. В течение данного периода экспозиции земельного участка происходит потеря дохода с капитала. Возмещение потерь дохода с капитала за период экспозиции, в данном случае, Оценщики учитывают по безрисковой ставке, равной 7,62%: $(7,62\% \times 3 \text{ мес.}) / 12 \text{ мес.} = 1,91\%$.

Таким образом, величина премии за риск низкой ликвидности составит 1,91%

Риск управления недвижимостью

Управление недвижимостью предусматривает управленческий выбор среди различных вариантов финансирования или использования объекта недвижимости. Этот выбор может быть связан с необходимостью принятия решения о сохранении или продаже объекта. В связи с тем, что

земельный участок не требует высокой сложности управления недвижимостью, Оценщики принимают поправку на инвестиционный менеджмент в размере 0%.

Вывод итоговой величины ставки дисконтирования

Табл. 36 Определение коэффициента капитализации методом кумулятивного построения

№, п.п.	Наименование рисков	Значение
1	Безрисковая ставка	7,62%
2	Риск инвестиций в недвижимость	2,40%
3	Риск низкой ликвидности	1,91%
Итого ставка дисконтирования (округленно)		11,93%

Суммируя величину безрисковой ставки со всеми указанными выше премиями за риск, получаем ставку дисконтирования на период строительства для анализируемой функции, равную 11,93%.

Так земля не «изнашивается», то есть не теряет своих свойств со временем и, соответственно, может приносить доход и создавать стоимость в течение бесконечного периода времени. Отсюда коэффициент капитализации для земли полагается равным ставке дисконтирования. Таким образом, ставка дисконтирования равна коэффициенту капитализации, и составляет для рассматриваемого участка 11,93%

Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

Основная формула, используемая при расчете рыночной стоимости методом прямой капитализации, указанная выше, может быть преобразована для расчета величины чистого операционного дохода. Данный метод является обратным методу прямой капитализации (обратный методу капитализации земельной ренты).

При использовании данного метода чистый операционный доход от использования объекта недвижимости рассчитывается по формуле:

$$NOI = V * R,$$

где:

NOI – чистый операционный доход (ЧОД);

V – рыночная стоимость объекта недвижимости;

R – коэффициент капитализации.

Рыночная стоимость земельного участка составляет 2 360,47 руб./кв. м. Поскольку рассчитаны величины ставки капитализации и рыночной стоимости объекта недвижимости, возможно применение метода обратному методу прямой капитализации к определению величины ЧОД объекта недвижимости:

Табл. 37 Расчет ЧОД объекта недвижимости

Показатели	Значение
Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб./кв.м.	2 360,47
Коэффициент капитализации	11,93%
ЧОД (округленно), руб. /кв.м.	281,5

Арендная плата определяется как сумма чистого операционного дохода, операционных расходов с учетом корректировки на возможные потери при получении платежей.

Оценщики проанализировали местоположение рассматриваемого земельного участка, его физические характеристики и пришли к выводу, что потери при получении платежей будут минимальны (приняты равными нулю). Таким образом, чистый операционный доход будет равен рыночной стоимости годовой арендной платы за объект недвижимости.

Таким образом, годовая рыночная арендная ставка за 1 кв.м. земельного участка равна чистому операционному доходу, т.е. 281,5 руб./кв.м. в год.

Адрес объекта оценки	Площадь, кв.м	Аренда, руб.	Аренда, руб./мес.	Аренда, руб./кв.м в мес.	Аренда, руб./кв.м в год
Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, дер. Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ, литер А, участок 9	5 231	1 472 454	122 704	23	281,5

7.2.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Рассматриваемый земельный участок находится в аренде до 31.12.2022 г. Стоимость права аренды объекта оценки возникает тогда, когда рыночная ставка аренды объекта выше контрактной арендной платы, зафиксированной в договоре аренды между арендодателем и арендатором. Право арендовать какой-либо актив по ставке меньшей, чем рыночная ставка, дает преимущество арендатору перед другими участниками рынка.

Ставка аренды в соответствии с договором аренды №851/1.6-08 от 16.05.2008 составляет 46 862,34 руб. с НДС в год.

Табл. 38 Величина контрактной арендной ставки

Площадь, кв. м.	Стоимость арендной платы в год	Стоимость за 1 кв. м. в год	Стоимость за 1 кв. м. в год без НДС	Стоимость за 1 кв. м. в мес. без НДС
5231,0	46862,34	8,96	7,35	0,61

Рыночную стоимость такого права можно определить как настоящую стоимость разности рыночных и контрактных арендных платежей.

Таким образом, стоимость права аренды можно определить по следующей формуле:

$$V_{ПА} = \sum_{q=1}^k \frac{\Delta I_q}{(1+Y)^q}$$

где:

$V_{ПА}$ – стоимость права аренды;

ΔI_q - доход арендатора, образующийся из-за разности рыночной и контрактной арендной платы за год q ;

Y - ставка дисконтирования;

k - срок действия договора.

В нижеследующей таблице представлен расчет величины права аренды рассматриваемого земельного участка.

Расчет величины права аренды рассматриваемого земельного участка представлен в Табл. 39.

Табл. 39 Итоговый расчет стоимости прав на земельные участки

Период, мес.	Период	Величина рыночной арендной платы, руб/год	Величина контрактной арендной платы, руб/год	Величина дохода арендатора, руб/год	Ставка налога на прибыль	Величина дохода арендатора с учетом налогообложения, руб/год	Величина ставки дисконтирования, в год	Величина приведенного дохода арендатора, руб/год
1	02.12.2013	281,49	7,35	274,14	20%	219,31	11,9%	195,95
2	02.12.2014	281,49	7,35	274,14	20%	219,31	11,9%	175,07
3	02.12.2015	281,49	7,35	274,14	20%	219,31	11,9%	156,42
4	02.12.2016	281,49	7,35	274,14	20%	219,31	11,9%	139,75
5	02.12.2017	281,49	7,35	274,14	20%	219,31	11,9%	124,86
6	02.12.2018	281,49	7,35	274,14	20%	219,31	11,9%	111,56
7	02.12.2019	281,49	7,35	274,14	20%	219,31	11,9%	99,67
8	02.12.2020	281,49	7,35	274,14	20%	219,31	11,9%	89,05
9	02.12.2021	281,49	7,35	274,14	20%	219,31	11,9%	79,56
10	02.12.2022	281,49	7,35	274,14	20%	219,31	11,9%	71,09
11	31.12.2022	23,46	0,61	22,85	20%	18,28	11,9%	16,39
Итого, руб. (за 1 кв. м.):								1 259,37
Итого, руб. за земельный участок								6 587 753
Итого, руб. за земельный участок (с учетом округления):								6 588 000

Таким образом, рыночная величина права аренды ЗАО «Стройбизнес» за земельный участок (кадастровый номер 47:07:07-22-001:0120) площадью 5 231 кв. м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, дер. Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ, литер А, участок 9, с учетом округления составляет:

6 588 000 (Шесть миллионов пятьсот восемьдесят восемь тысяч) рублей.

7.2.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ

При использовании затратного подхода, прежде всего, необходимо решить, определение какой величины затрат на возведение здания более обосновано: величина затрат, необходимых для воспроизводства либо для замещения улучшений:

Величина затрат, необходимых для воспроизводства объекта оценки - затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»);

Величина затрат, необходимых для замещения объекта оценки - затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

Более широкое распространение на практике получило определение величины затрат, необходимых для воспроизводства улучшений, поскольку при замещении создаются улучшения, отличающиеся от оцениваемого объекта. При этом сложно оценить разницу в полезности между существующими улучшениями и предложенными новыми, которые будет иметь современные дизайн и планировку.

В рамках данного Отчета при расчете затрат на создание объекта использованы идентичные конструктивные материалы и планировочные решения (на основании данных Технического паспорта), но по современным технологиям. По мнению Оценщика, данные затраты

ближе к определению «*величина затрат, необходимых для воспроизводства объекта оценки*», чем «*величина затрат, необходимых для замещения объекта оценки*».

В условиях РФ принятой терминологии соответствует следующая классификация методов определения затрат:

- базисно-индексный (стоимостной) метод;
- ресурсный метод;
- метод разбивки по компонентам;
- метод на основе объекта аналога;
- комбинированный метод.

Базисно-индексный (стоимостной) метод предполагает использование данных имеющейся или разработанной проектно-сметной документации и применение системы директивных корректирующих коэффициентов пересчета (дефляторов) от цен 1969 г., 1984 г., 1991 г., 1999 г. или 2000 г. к текущим ценам, рекомендованных региональными центрами по ценообразованию в строительстве. При этом могут использоваться как интегральные коэффициенты пересчета для различных типов зданий, так и коэффициенты пересчета, отдельно учитывающие удорожание материалов, основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов. Как правило, различие в величине общей восстановительной стоимости, вычисленной с помощью интегрального и дифференцированных коэффициентов, незначительно.

Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчете стоимости этих материалов (или элементов конструкции) в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат. Стоимость основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов определяется через стоимость трудоемкости, выраженной в человеко-часах и машино-часах по среднестатистическим данным строительных организаций для определенного типа зданий или, что предпочтительнее, по данным конкретного подрядчика. Следует отметить, что ресурсный метод, оперирующий непосредственно с затратами в текущих ценах, дает лучшее приближение к рыночным ценам, чем базисно-индексный (стоимостной). Однако для применения ресурсного метода оценки стоимости недвижимости требуется большое количество исходных данных, как в натуральных, так и текущих стоимостных показателях.

Метод разбивки по компонентам заключается в расчленении всего объема строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули), как то: земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля и т.д. Метод разбивки по компонентам целесообразно использовать для приближенной оценки при недостатке исходной информации. В этом случае достаточно определить затраты для одного или нескольких основных модулей, чтобы, исходя из их примерного процентного вклада, найти общую стоимость строительно-монтажных работ.

Метод на основе объекта аналога предполагает использование данных по текущей стоимости какого-либо параметра, например, 1 кв. м. общей площади в зданиях определенного типа или 1 куб. м объема, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона или имеющейся нормативной базе. Метод на основе объекта аналога удобно использовать в случаях, когда оцениваемый объект занимает часть здания (сооружения), а установление его доли (удельного веса) в общей стоимости затруднительно из-за существенных различий в планировке и высоте этажей, конструкций, качестве и степени наружной и внутренней отделки, а также различий в инженерном оборудовании.

Комбинированный метод предполагает использование названных методов совместно, в различных сочетаниях.

В рамках проводимой оценки величина затрат на строительство улучшений, входящих в состав Объекта оценки была рассчитана методом на основе объекта-аналога. Данные об объектах аналогах были приняты на основании справочников Ко-Инвест «Складские здания и сооружения-2011», «Промышленные здания - 2011». Перевод из цен от 01.01.2010 г. на дату оценки осуществлялся с помощью таблицы 2.2.3, выпуска №84 ежеквартального справочника Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве». Ниже представлена сводная таблица расчета стоимости строительства улучшений.

Табл. 40. Расчет стоимости строительства улучшений

Наименование объекта оценки	Административно-бытовой корпус		Сооружение Навес	
Литера	А		Б	
Основной материал стен	Железобетонные панели		Металлические колонны D=0,63 мм., частично металлическое ограждение	
Назначение здания	Административно-бытовой корпус		Сооружение Навес	
Год постройки	1991		1991	
Этажность	2		1	
Общая площадь, кв. м	663,6		141,8	
Площадь застройки, кв. м	380,4		141,8	
Строительный объем, куб.м	2 678		-	
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация		Электроснабжение	
Наименование объекта-аналога	Здание административно-бытового корпуса		Ангары с вертикальными стенами	
Сборник	с.134, 135 Ко-Инвест 2010 "Промышленные здания", Москва		с.272, 273 Ко-Инвест 2011 "Складские здания и сооружения", Москва	
Шифр объекта-аналога	ПЗ.01.048		С4.03.385	
Стоимость руб./ кв.м (куб.м, шт.) на 01.01.2009, без учета НДС	9 318,58		15 709,27	
Класс конструктивной системы здания/ Класс качества	КС-1	Эконом	КС-11	Эконом
Площадь/объем объекта аналога по сборнику, кв.м/куб.м.	-	1м3	-	1м2
Первая группа поправок	0,00		0,00	
Вторая группа поправок (коэффициенты)	1,370		0,868	
на различие в объеме / общей площади здания	1,16		1,2	
на сейсмичность	1		1	
на величину прочих и непредвиденных затрат	1		1	
на изменение цен после издания справочника по состоянию на 01.07.2013	1,099		0,673	
на изменение цен после издания справочника по состоянию на декабрь 2013	1,075		1,075	
Скорректированный показатель стоимости, руб./куб. м без НДС	12 766,45		13 635,65	
Итого, стоимость строительства, руб. без НДС	34 188 553		1 933 535	

Далее Оценщиком представлено подробное описание проведенных корректировок при расчете стоимости нового строительства существующих улучшений.

Корректировка на различие в объеме

Корректировка на различие в объемах между оцениваемым зданием и зданием объекта-аналога проводилась с помощью таблицы 1.4 Ко-Инвест «Складские здания и сооружения 2010»:

Поправка на разницу в объеме (V , м³) или площади (S , м²) между оцениваемым зданием (V_0 , S_0 соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов таблицы 1.4:

Таблица 1.4.

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{спр}$	K_0	$S_0/S_{спр}$	K_0
< 0,10	1,24	< 0,25	1,25
0,29 – 0,10	1,22	0,49 – 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,1
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	> 1,50	0,93
> 2,00	0,86		

Прибыль предпринимателя

Прибыль предпринимателя (застройщика) определялась как доход, который предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала в течение периода времени строительства объекта оценки и рассчитывалась как разница между сметной стоимостью строительства и аккумулированной сметной стоимостью строительства за период строительства. Прибыль предпринимателя зависит от:

- ставки дохода на инвестированный капитал (ставка дисконтирования);
- объема и динамики вложения денежных средств по этапам строительства;
- продолжительности строительства.

Определение ставки дисконтирования

Метод кумулятивного построения (или метод наращивания) предполагает определение ставки дисконтирования на основе последовательного учета большого числа составляющих, отражающих в той или иной мере риски, присущие оцениваемому объекту. При применении данного метода в качестве базовой берется безрисковая (или наименее рискованная) ставка, к которой добавляются дополнительные риски, отражающие премии инвестора за вложения в рискованные активы.

Математическое выражение метода кумулятивного построения:

$$Y = Y_0 + \sum_{i=1}^n dY_i$$

где:

Y_0 – безрисковая ставка (включает страновой риск);

dY_i – i -тая поправка.

С экономической точки зрения безрисковая ставка процента является мерой минимальной стоимости денег как капитала (инвестиций) во времени. В экономике принято считать в качестве безрисковой процентную ставку по рынку ГКО-ОФЗ.

Анализ экономической литературы показывает, что не существует формальных методов оценки премий за риски, а их определение в настоящее время проводится методом экспертных

оценок. Технология его основана на статистической обработке мнений большого числа экспертов. Данный метод применим при наличии развитого рынка недвижимости. При этом необходимо отметить, что в существующих экономических условиях провести серьезные аналитические исследования и выявить устойчивые зависимости величин премий за риск от различных факторов, оказывающих влияние на его величину, невозможно.

На первом этапе Оценщиком была определена безрисковая ставка.

В качестве условно безрисковой ставки для потоков, выраженных в рублях, может быть принято значение ставок доходностей к погашению по долгосрочным ценным бумагам ГКО-ОФЗ (данные ЦБ РФ – www.cbr.ru).

Средняя доходность к погашению по долгосрочным облигациям на дату оценки, составляет 7,62%.⁸

Табл. 41. Ставка рынка ГКО-ОФЗ на 02.12.2013

Показатель	Значение
Долгосрочная ставка, % по состоянию на 02.12.2013 (источник www.cbr.ru)	7,62%

Таким образом, величина безрисковая ставка доходности принимается равной 7,62%.

Далее Оценщиком было определено итоговое значение ставки дисконтирования:

Табл. 42. Расчет ставки дисконтирования

Риски	Премия, %	Значение, %
Риск неликвидности	0+3%	2,0%
Риск конкуренции	0+3%	2,0%
Риск некомпетентного управления	0+3%	2,0%
Риск изменения законодательства	0+3%	1,0%
Прочие риски	0+3%	0,5%
ИТОГО риски:		7,5%
Безрисковая ставка:		7,62%
Ставка дисконтирования:		15,12%

Ставка дисконтирования была определена методом кумулятивного построения. Премии за риск приняты исходя из следующих предположений:

Риск неликвидности связан с обращением активов в денежные средства. В данном случае речь идет о ликвидности производственно-складских зданий. Подобные объекты относятся к категории средне ликвидных объектов на рынке коммерческой недвижимости. Поэтому премия за риск не ликвидности была принята на уровне 2%.

Риск конкуренции – риск, вызванный наличием или возможным появлением конкурентов вблизи объекта. Учитывая количество предложений в районе расположения оцениваемого объекта, Оценщик счел возможным присвоить риску, связанному с конкуренцией, премию выше среднего значения, равную 2,0%.

Риск некомпетентного управления – в настоящее время в Санкт-Петербурге действует большое количество профессиональных управляющих компаний с большим опытом работы в сфере строительства и эксплуатации производственно-складской недвижимости, которые можно привлечь к эксплуатации объекта. Таким образом, процесс управления строительством и эксплуатацией объекта не будет вызывать больших сложностей, в связи с чем риск управления проектом по данному объекту был присвоен на уровне 2,0%.

Риск изменения законодательства – учитывая проводимую Правительством политику в области развития города риск изменения законодательства был принят на среднем уровне – 1,0%.

⁸http://cbr.ru/hd_base/

Прочие риски. Оценщик посчитал возможным принять прочие риски (Оценщик предполагает, что возможно при проведении анализа возможных рисков, не были учтены какие-либо риски, связанные с прогнозированием потока доходов и расходов, связанных с эксплуатацией объекта). Учитывая вышеизложенное, прочие риски приняты на уровне 0,5%

Принятые значения премий за риски и итоговый расчет ставки дисконтирования представлены в формуле:

$$Y_0 = 7,62\% + (2,0\% + 2,0\% + 2,0\% + 1,0\% + 0,5\%) = 15,12\%$$

Таким образом, годовая ставка дисконтирования, определенная Оценщиком методом кумулятивного построения, для периода строительства, составляет 15,12%.

Срок строительства принят на основании рекомендаций СНиП 1.04.03-85* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений», части 1 и 2 и составляет 12 месяцев. Таким образом, период реализации проекта по строительству улучшений аналогичных оцениваемым составляет 12 месяцев. В рамках настоящей оценки, Оценщик предполагает, что затраты на строительство равномерно распределены в течение всего срока строительства.

Динамика вложения денежных средств принята по нарастающей к середине строительства с последующим убыванием (в соответствии с требованиями СНиП 1.04.03-85*).

Эффективная ставка (квартальная) рассчитывалась по следующей формуле:

$$\text{Эффективная ставка (квартальная)} = (1 + \text{Ставка дисконта})^{0,25} - 1$$

Коэффициент дисконтирования рассчитывался по следующей формуле:

Коэффициент дисконтирования = $(1 + \text{Эффективная ставка})^{(\text{Квартал} - 0,5)}$, так как предполагаются платежи в середине периода.

Разность аккумулированной суммы на конец строительства и сметной стоимости строительства и является ожидаемой прибылью предпринимателя от реализации проекта.

На основании вышеизложенного прибыль предпринимателя составила 11,7 %.

Далее Оценщик провел расчет величины накопленного износа улучшений.

Определение величины накопленного износа и устареваний

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценения) под воздействием различных факторов. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и особенно будущему использованию. Кроме того, на стоимость недвижимости в не меньшей степени оказывают влияние внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т.д.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее устаревание.

Физический износ - потеря стоимости объекта вследствие воздействия природно-климатических и техногенных факторов. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных повреждениях.

Величина физического износа характеризует степень ухудшения эксплуатационно-технических характеристик конструктивных элементов и связанных с ними других параметров эксплуатационных качеств объекта на определенный момент времени.

Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустрашимым. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранен в результате текущего или капитального ремонта) включает в себя плановый ремонт или усиление, замену или протезирование конструктивных элементов объекта в процессе эксплуатации, которые целесообразны с экономической точки зрения.

Физический износ может отдельно рассчитываться по долгоживущим конструктивным элементам и короткоживущим конструктивным элементам.

Функциональное (моральное) устаревание - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечить возрастающие требования или аналогичную полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Оно обычно вызвано появлением более совершенных технологий, неудовлетворительным объемно-планировочным решением, несоответствием технических и функциональных требований по таким параметрам, как размер, стиль, срок службы, дизайн и т.д.

Таким образом, величина функционального износа характеризует степень несоответствия основных параметров эксплуатационных качеств объекта, определяющих условия жизнедеятельности, объем и качество предоставляемых услуг современным требованиям (несовременная планировка, несовременный интерьер, несовременная инфраструктура объекта, «сверхулучшения» и т. п.).

Функциональное устаревание может быть *устрашимым* и *неустрашимым*. Функциональное устаревание считается *устрашимым*, когда стоимость ремонта или замены устаревших конструктивных элементов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и (или) стоимости. В противном случае устаревание считается *неустрашимым*.

Функциональное устаревание может относиться как к долгоживущим конструктивным элементам так и короткоживущим конструктивным элементам.

В процессе определения функционального устаревания отдельно оценивается устранимое и неустрашимое устаревание, затем полученные величины складываются.

Для принятия решения о том, какой из двух видов устаревания имеет место, необходимо руководствоваться анализом затрат на доведение объекта недвижимости до состояния наиболее эффективного использования и их вклада в рыночную стоимость объекта.

Неустрашимое функциональное устаревание имеет место, если вклад производимых улучшений объекта недвижимости в его стоимость меньше затрат на их создание, в противном случае устаревание является устранимым.

Устранимое функциональное устаревание вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов - позиции, которых нет в существующем здании, и без которых здание не может соответствовать современным стандартам;

устранимое функциональное устаревание за счет недостатков, требующих добавления элементов, равно разности между стоимостью новых элементов и их установки в существующие улучшения на дату проведения оценки и стоимостью выполнения этих же элементов и их установки при новом строительстве на эту же дату;

- недостатками, требующими замены или модернизации элементов - позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным требованиям и ожиданиям рынка;

устранимое функциональное устаревание за счет позиций, требующих замены или модернизации, равно восстановительной стоимости существующих элементов, минус их физический износ (устранимый и не устранимый), плюс стоимость демонтажа существующих элементов, минус стоимость возвратных материалов, плюс стоимость новых элементов и их установки в существующие улучшения на дату проведения оценки, минус стоимость тех же элементов и их установки в улучшения при новом строительстве на дату проведения оценки;

- «сверхулучшениями» - позиции и элементы здания, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям и ожиданиям рынка;

устранимое функциональное устаревание за счет «сверхулучшений» равно восстановительной стоимости элемента «сверхулучшений» минус их физический износ (устранимый и не устранимый), плюс стоимость демонтажа, минус стоимость возвратных материалов, если возврат материалов имеет место;

- недостатками за счет позиций, которые включены в стоимость нового строительства, но которых быть не должно;

устранимое функциональное устаревание за счет позиций, которые включены в стоимость нового строительства, но которых быть не должно, равно восстановительной стоимости данных позиций минус их физический износ (устранимый и не устранимый), минус стоимость дополнительных расходов, связанных с наличием данных позиций.

Внешнее (экономическое) устаревание вызывается факторами извне – ухудшением окружающей среды и обстановки, изменением рыночной конъюнктуры (кризис, сокращение спроса, возросшая конкуренция), изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

Внешнее устаревание рассматривается по объекту в целом и относится как к земельному участку, так и к улучшениям в определенных пропорциях. В большинстве случаев внешнее устаревание является *неустранимым*.

Путем выявления всех существующих видов износа объекта определяется его **накопленный** (совокупный, интегральный) износ.

Таким образом, *износ объекта (накопленный износ)* - это потеря его стоимости из-за ухудшения физического состояния, его функционального (морального) и экономического (внешнего) устаревания.

Определение физического износа

В распоряжение Оценщика был представлен Технический паспорт, выполненный по состоянию на 2005 г. в котором указана величина физического износа по состоянию на 2005. В ходе проведения оценки Оценщиком был проведен осмотр Объекта оценки с фотофиксацией. Итоговая величина физического износа улучшений, входящих в состав Объекта оценки, была получена с помощью «Методики определения физического износа гражданских зданий» (утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970г.

№404). Оценщиком была составлена сводная таблица дефектов каждого конструктивного элемента зданий, входящих в состав объекта, полученных на основании визуального осмотра и данных Технического паспорта. Затем перечень дефектов каждого конструктивного элемента зданий был сопоставлен с перечнем дефектов соответствующей таблицы Методики и каждому конструктивному элементу присвоено значение физического износа.

Далее в таблице представлен расчет величины физического износа оцениваемого улучшений.

Табл. 43. Расчет величины физического износа литеры А, административно-бытовой корпус

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных решений	Признаки износа элементов конструкции	Процент износа, %	Удельный вес конструкции (по Тех. паспорту), %	Расчетный физический износ, приведенный к 100%, %	
литера А Административно-бытовой корпус							
1	Фундамент	Железобетонные блоки	Мелкие трещины, повреждения поверхностного слоя фундамента	40,0%	9,00%	3,60%	
2	Стены с наружной отделкой	Железобетонные панели	Незначительные повреждения железобетонных панелей, мелкие трещины в железобетонных панелях,	40,0%	18,00%	7,20%	
3	Перегородки	Кирпичные	Мелкие трещины	30,0%	3,00%	0,90%	
4	Перекрытия	Железобетонные	Мелкие трещины	30,0%	10,00%	3,00%	
5	Крыша	Рулонное совмещенное	Одиночные мелкие повреждения кровельного покрытия	30,0%	4,00%	1,20%	
6	Полы	керамическая плитка + линолеум	Мелкие сколы и трещины	40,0%	8,00%	3,20%	
7	Проемы	окна	Двустворчатые деревянные окрашенные	40,0%	10,00%	4,00%	
		двери	Филенчатые				Отслоение деревянных коробок дверных проемов
8	Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска	На первом этаже, повреждения окрасочного и штукатурного слоя стен, полов и потолка. На втором этаже помещения в хорошем состоянии	60,0%	8,00%	4,80%	
9	Санитарно-технические устройства	отопление	есть	35,0%	9,30%	3,26%	
		водопровод	есть				Следы коррозии
		канализация	есть				Следы коррозии
		горячее водоснабжение	есть				Следы коррозии
		электроосвещение	есть				Потеря эластичности проводки
		телефон	есть				Потеря эластичности проводки
вентиляция	-	Без видимых повреждений					
10	Прочие конструкции	отмостка, лестницы сборные железобетонные	Мелкие выбоины и трещины в ступенях	20,0%	20,70%	4,14%	
				ИТОГО:	100,0%	35,0%	

Табл. 44. Расчет величины физического износа литеры Б, сооружение Навес

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных решений	Признаки износа элементов конструкции	Процент износа, %	Удельный вес конструкции (по Тех. паспорту), %	Расчетный физический износ, приведенный к 100%, %	
литера Б сооружение Навес							
1	Фундамент	Железобетонный	Мелкие трещины	40,0%	5,80%	2,32%	
2	Стены	Металлические колонны D=0,63 мм., частично металлическое ограждение	Значительные следы коррозии металлических листов	50,0%	50,45%	25,23%	
4	Перекрытия	Железобетонные	Мелкие трещины	30%	10,00%	3,00%	
5	Крыша	Рулонное покрытие совмещенное с перекрытием	Значительные повреждения рулонного слоя	60%	10,00%	6,00%	
6	Полы	Бетонные	Значительные сколы и трещины в полу	70%	5,00%	3,50%	
	двери	Металлические	Значительные следы коррозии металлических поверхностей	30%	5,00%	1,50%	
9	Санитарно-технические устройства	отопление	Отсутствует	-	40%	5,70%	2,28%
		водопровод	Отсутствует	-			
		канализация	Отсутствует	-			
		горячее водоснабжение	Отсутствует	-			
		электроосвещение	есть	Внешние следы повреждений проводки			
		телефон	Отсутствует	-			
		вентиляция	Отсутствует	-			
10	Прочие конструкции		Отдельные повреждения	40%	8,00%	3,20%	
				ИТОГО:	100,0%	47,0%	

Определение функционального устаревания

Оценщиком были выявлены признаки функционального устаревания Объекта оценки (здания и сооружения 1991 года постройки). При визуальном осмотре, Оценщиком было выявлено несоответствие здания, сооружения и их конструктивных элементов эргономическим требованиям: объёмно-планировочных и объёмно-конструктивных решений здания, его технических систем и инженерного оборудования, экологические и санитарно-гигиенические требования применяемым к современным зданиям и сооружениям. Таким образом, величина функционального устаревания Объекта оценки была принята экспертно и составила 20%.

Определение внешнего устаревания

Оценщиком не было выявлено признаков внешнего устаревания объекта. Таким образом, величина внешнего устаревания Объекта оценки была принята равной 0%.

На основании полученных выше данных, в таблице ниже Оценщиком представлен расчет остаточной стоимости улучшений, входящих в состав Объекта оценки.

Табл. 45. Расчет остаточной стоимости улучшения

Наименование объекта оценки	Административно-бытовой корпус	Сооружение Навес
Литера	А	Б
Основной материал стен	Железобетонные панели	Металлические колонны D=0,63 мм., частично металлическое ограждение
Назначение здания	Административно-бытовой корпус	Сооружение Навес
Год постройки	1991	1991
Этажность	2	1
Общая площадь, кв. м	663,6	141,8
Площадь застройки, кв. м	380,4	141,8
Строительный объем, куб.м	2 678	-
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение
Итого, стоимость строительства, руб. без НДС	34 188 553	1 933 535
Прибыль предпринимателя, %	11,7%	11,7%
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя, руб.	38 188 614	2 159 759
Физический износ, %	35%	47%
Функциональный износ, %	20%	20%
Внешнее устаревание, %	0%	0%
Стоимость с учетом износа (остаточная стоимость улучшений), руб. (без НДС)	19 858 079	915 738
Стоимость с учетом износа (остаточная стоимость улучшений), руб. (без НДС) округленно	19 858 079	915 738
Стоимость с учетом износа затратным подходом, руб. (без НДС) округленно	20 773 817	

Далее Оценщиками представлен расчет итоговой стоимости Объекта оценки затратным подходом.

Табл. 46. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб. без НДС
1	Право аренды на земельный участок (кадастровый номер 47:07:07-22-001:0120)	5231	6 587 753
2	Административно-бытовой корпус (кадастровый номер 47-38-13/2002-406)	663,6	19 858 079
3	Сооружение Навес (кадастровый номер 47-38-13/2002-405)	141,8	915 738
Итого			27 361 570
Итого с учетом округления			27 362 000

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 47:07:07-22-001:0120, общей площадью 5 231 кв. м., с расположенным на нем зданием Лит. А (административно-бытовой корпус) площадью 663,6 кв. м., с кадастровым (условным) номером 47-38-13/2002-406 и сооружение Лит. Б площадью 141,8 кв.м., с кадастровым (условным) номером 47-38-13/2002-405, определенная в рамках Затратного подхода, составляет 27 362 000 (Двадцать семь миллионов триста шестьдесят две тысячи) рублей, без учета НДС.

7.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Общие положения сравнительного подхода

Сравнительный подход – подход в оценке, основанный на сопоставлении стоимости оцениваемого имущества со стоимостью на рынке других аналогичных объектов. Он основывается на предпосылке, что сделки купли-продажи на рынке осуществляются по аналогии, то есть, на основе информации об аналогичных сделках. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

По мнению Оценщика, объем и качество полученной информации позволяют наиболее обоснованно рассчитать величину рыночной стоимости методом сравнения продаж.

Необходимо отметить, что критерии характеристик объектов сравнения, величины корректировок, а также значения весов влияния ценообразующих факторов также подтверждались консультациями с практикующими оценщиками и экспертами в области коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области (см. раздел 3.12).

Описание (этапы) метода расчета

В целях определения рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительный подход предполагает использование данных по сделкам или ценам предложения аналогичных объектов.

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

Данный подход к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предполагает осуществление следующих этапов:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных Объекту оценки;
- отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- сопоставление Объекта оценки и подобранных для сравнения аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным критериям. Корректировка цены объекта-аналога в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- определение итоговой стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

Для применения сравнительного подхода был проведен сбор информации о предлагающихся к продаже комплексах, сопоставимых с оцениваемым.

С целью выявления аналогов Объекта оценки был проанализирован рынок предложений земельных участков с расположенными на них производственно-складскими зданиями с включением офисной функции, находящихся во Всеволожском районе. При подборе объектов-аналогов Оценщик проанализировал различные информационно-аналитические издания и серверы недвижимости Санкт-Петербурга («Бюллетень недвижимости» (www.bn.ru), «Единое

Информационное Пространство Недвижимости» (www.eip.ru), «Коммерческая недвижимость» (www.komned.ru), «Недвижимость Петербурга» (www.emls.ru) и др.).

Необходимо отметить, что Оценщику удалось подобрать достаточное количество объектов сравнения, расположенных во Всеволожском районе Ленинградской области.

В качестве единицы сравнения, в соответствии со сложившейся практикой, была выбрана стоимость Объекта оценки без НДС (в части улучшений), приходящаяся на 1 кв. м. общей площади улучшений, расположенных на участке.

В результате анализа рынка предложений объектов, аналогичных оцениваемому, были отобраны объекты недвижимости наиболее близкие к Объекту оценки по качественным и количественным характеристикам. Краткое описание объектов-аналогов, составленное на основании информации из листингов и консультациями с представителями продавца, представлено ниже.

Табл. 47. Краткая характеристика объектов-аналогов

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, дер. Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ, литер А, участок 9	Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Кузьмоловский	Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Бургы	Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Мурино	Ленинградская область, Всеволожский район, пос. им. Свердлова
Тип объекта	земельный участок с расположенным на нем зданием производственно-складского назначения с включением офисных помещений	земельный участок с расположенным на нем зданием производственно-складского назначения с включением офисных помещений	земельный участок с расположенным на нем зданием производственно-складского назначения с включением офисных помещений	земельный участок с расположенным на нем зданием производственно-складского назначения с включением офисных помещений	земельный участок с расположенным на нем зданием производственно-складского назначения с включением офисных помещений
Разрешенное использование земельного участка	для размещения промышленных объектов	для размещения промышленных объектов	для размещения промышленных объектов	для размещения промышленных объектов	для размещения промышленных объектов
Состав передаваемых прав на землю	право аренды	собственность	собственность	собственность	собственность
Состав передаваемых прав на здания	право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия сделки	-	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата сделки/предложения	02.12.2013	ноябрь - декабрь 2013г.	ноябрь - декабрь 2013г.	ноябрь - декабрь 2013г.	ноябрь - декабрь 2013г.
Расстояние до КАД	6	10	1	6	10
Коммуникации зданий	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Тип здания	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное
Общая площадь зданий и сооружений, кв.м.	805,4	1940,9	1000,0	1049,0	2000,0
Площадь застройки, кв.м.	522,2	2135,0	1100,0	1153,9	2200,0
Площадь земельного участка, кв.м	5 231	6 442	2 500	2 670	5 000
Коэффициент плотности застройки (отношение площади зданий и сооружений к площади земельного участка)	0,15	0,30	0,40	0,39	0,40
Коэффициент застроенности (отношение площади застройки к площади земельного участка)	0,10	0,33	0,44	0,39	0,44
Состояние зданий и сооружений на участке	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное
Цена предложения, руб.	-	50 000 000	42 000 000	33 500 000	60 000 000
Цена предложения, руб./кв.м. с НДС	-	25 761	42 000	31 935	30 000
Цена предложения, руб./кв.м. без НДС	-	21 831	35 593	27 064	25 424
Контактные данные	-	Андрей тел. 8 (906) 259-33-98	АН Александр Недвижимость Тел.: +7 334-05-05	АН Реал Тел.: +7 327-27-95	АН Магазин квартир Тел.: +7 921-943-05-80
Источник информации	-			http://emls.ru/fullinfo/5/800026536.html	http://emls.ru/fullinfo/5/65665.htm

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Перед проведением расчетов должны быть проведены корректировки стоимости аналогов по двум группам элементов сравнения. В первую группу элементов сравнения входят четыре элемента: состав передаваемых прав на объект, условия финансирования, условия продажи и дата предложения / сделки. Корректировки по первой группе элементов сравнения должны быть сделаны последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная стоимость).

Корректировка на состав передаваемых прав

В случае с оцениваемым земельным участком, на котором расположено оцениваемое здание, рассматривается право аренды. В случае с отобранными-объектами-аналогами — право собственности на земельный участок. Учитывая вышеизложенное, Оценщик провел корректировку на состав передаваемых прав на земельный участок.

Понижающая корректировка для объектов-аналогов принята согласно расчетным данным в рамках затратного подхода при расчете земельного участка, размер корректировки рассчитывался по следующей формуле $2360,47 * 12\% * S_{зу}$ (где, 2360,47- стоимость 1 кв. м. земельного участка, 12% - возможные затраты на выкуп земельного участка (по информации экспертов см. раздел 3.12) $S_{зу}$ – площадь земельного участка).

Корректировка на условия финансирования

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные финансовые условия. Например, покупатель объекта-аналога может принять действующий кредитный договор по выгодной процентной ставке. В другом случае девелопер или продавец могут договориться с кредитором о выплате наличными по кредиту, чтобы получить процентную ставку ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатели, вероятно, оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

Все объекты-аналоги предложены к продаже на открытом рынке со сложившейся практикой оплаты, учитывая сопоставимые условия финансирования объектов-аналогов и Объекта оценки, корректировка на условия финансирования не проводилась.

Корректировка на условия сделки

Необходимо отметить, что в случае с объектами-аналогами рассматриваются цены предложений к продаже, а не цены реальных сделок. Как правило, при закрытии сделок по объектам недвижимости, возможно, некоторое снижение заявленных цен предложений в результате торга. В соответствии с данными анализа рынка коммерческой недвижимости, а также на основании консультаций с практикующими оценщиками и экспертами в области коммерческой недвижимости (см. раздел 3.12), в процессе уторговывания скидка на торг, для производственно-складских зданий, аналогичных оцениваемому, варьирует в диапазоне 7,5-20%. Оценщиком была принята средняя величина скидки, равная 12,5%. Таким образом, величина корректировки на условия сделки для объектов-аналогов составляет 12,5%.

Корректировка на дату сделки

Для определения вероятной стоимости были отобраны объекты, предложенные к продаже в ноябре - декабре 2013 г., поэтому Оценщиком не проводилась корректировка их стоимостей.

Табл. 48. Корректировки по первой группе элементов сравнения

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, дер. Новое Девятино, территория Северной ТЭЦ, литер А, участок 9	Ленинградская область, Всеволожский район, пос.Кузьмоловский	Ленинградская область, Всеволожский район, пос.Бурги	Ленинградская область, Всеволожский район, пос.Мурино	Ленинградская область, Всеволожский район, пос. им. Свердлова
Цена предложения, руб./кв.м. (без НДС)	-	21 831	35 593	27 064	25 424
Состав передаваемых прав на землю	право аренды	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка, руб.</i>		1 824 738	708 141	756 295	1 416 282
Скорректированная цена, руб./кв.м. (без НДС)	-	21 548	35 310	26 781	25 141
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м. (без НДС)	-	21 548	35 310	26 781	25 141
Условия сделки	-	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	-12,5%	-12,5%	-12,5%	-12,5%
Скорректированная цена, руб./кв.м. (без НДС)	-	18 855	30 896	23 433	21 998
Дата сделки/предложения	02.12.2013	ноябрь - декабрь 2013г.	ноябрь - декабрь 2013г.	ноябрь - декабрь 2013г.	ноябрь - декабрь 2013г.
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м. (без НДС)	-	18 855	30 896	23 433	21 998

Корректировка по второй группе элементов сравнения

По результатам анализа рынка коммерческой недвижимости (здания производственно-складского назначения), были выявлены следующие ценообразующие факторы: местоположение, обеспеченность инженерными коммуникациями, тип улучшений, площадь здания, состояние здания, расположенного на земельном участке.

Необходимо отметить, что Оценщик не проводил корректировки по следующим ценообразующим факторам:

- *тип здания* - улучшение, входящее в состав Объекта оценки, как и улучшения объектов-аналогов представляют собой капитальные здания.
- *Корректировка на коэффициент застроенности*. В соответствии с данными обзора рынка производственно-складской недвижимости, коэффициент застроенности также оказывает влияние на величину рыночной стоимости аналогичных оцениваемым объектам. При этом традиционно выделяют объекты с коэффициентом застроенности до 0,5 и более. В связи с тем, что у всех объектов-аналогов коэффициент застроенности менее 0,5, как и у Объекта-оценки, корректировка не проводилась.

Обоснование корректировок

Корректировка на • местоположение

Под местоположением для улучшений коммерческого назначения понимается совокупность характеристик, учитывающих расположение относительно основных транспортных магистралей, удаленность от КАД, удобство подъездных путей и т.п. Подобранные объекты-аналоги, как и Объект оценки расположены во Всеволожском районе, но по разному удалены от КАД, поэтому оценщик провел корректировку по данному ценнообразующему фактору. Размер корректировки определен с помощью экспертных оценок, размер корректировки указан в расчетной таблице.

Корректировка на состояние

Состояние внутренней отделки также является одним из основных ценообразующих факторов, влияющих на величину рыночной стоимости зданий. Состояние оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов № 1 и № 4 — удовлетворительное (требует ремонта). Состояние объекта-аналога №2 и №3 — хорошее.

Учитывая различие в состоянии внутренней отделки оцениваемого объекта и объекта-аналога №2 и №3, Оценщик провел понижающую корректировку на состояние внутренней отделки. Размер корректировки определен с помощью экспертных оценок, размер корректировки указан в расчетной таблице.

Итоговый расчет

Присвоение весовых коэффициентов каждому объекту-аналогу произведено из принципа — чем больше значение абсолютной валовой корректировки и количество проведенных корректировок, тем меньше сходство аналога с объектом оценки и, как следствие, меньший весовой коэффициент. Чем меньше корректировок применено к аналогам — тем ближе объект-аналог к объекту оценки и тем больше весовой коэффициент. Расчет присваиваемых весовых коэффициентов для аналогов проводился по формуле:

$$d_i = \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} * 100\%$$

где K_i – весовой коэффициент i -го аналога;

d_i – доля объекты i -го аналога в итоговой стоимости

Величины корректировок по второй группе элементов сравнения и итоговый расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены далее в таблице.

Табл. 49. Корректировки по второй группе элементов сравнения и итоговый расчет стоимости объекта

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена, руб./кв.м. (без НДС)	-	18 855	30 896	23 433	21 998
Местоположение	Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, дер. Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ, литер А, участок 9	Ленинградская область, Всеволожский район, пос.Кузьмоловский	Ленинградская область, Всеволожский район, пос.Бугры	Ленинградская область, Всеволожский район, пос.Мурино	Ленинградская область, Всеволожский район, пос. им. Свердлова
Расстояние до КАД	6	10	1	6	10
Корректировка, %	-	10%	-10%	0%	10%
Скорректированная цена, руб./кв.м.	-	20 741	27 806	23 433	24 198
Общая площадь зданий и сооружений, кв.м.	805,4	1 940,9	1 000,0	1 049,0	2 000,0
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.	-	20 741	27 806	23 433	24 198
Площадь земельного участка, кв.м	5 231,0	6 442,0	2 500,0	2 670,0	5 000,0
Коэффициент застроенности (отношение площади застройки к площади земельного участка)	0,10	0,33	0,44	0,39	0,44
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.	-	20 741	27 806	23 433	24 198
Состояние зданий и сооружений на участке	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное
Коэффициента состояния по методике ГУИОН	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, %	-	0%	-10%	-10%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.	-	20 741	25 025	21 090	24 198
Весовые коэффициенты	-	2	1	2	2
Доля объекта аналога в итоговой стоимости	-	0,29	0,14	0,29	0,29
Абсолютная валовая корректировка, %	-	10%	20%	10%	10%
Итоговая удельная стоимость (без НДС), руб./кв.м					22 652
Итоговая рыночная стоимость (без НДС), руб.					18 243 921
Итоговая рыночная стоимость округленно (без НДС), руб.					

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода составляет — 18 244 000 рублей без НДС

7.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Оценщик, основываясь на личном опыте по оценке аналогичных объектов, а также на основании консультаций с экспертами в области рынка коммерческой недвижимости (см. раздел 3.12), пришел к выводу, что для объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому, находящихся в хорошем состоянии, наиболее адекватным методом определения рыночной стоимости является метод прямой капитализации.

Метод прямой капитализации в рамках доходного подхода был описан в разделе 6.1. «Обоснование применяемых подходов и методов».

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовый доход (ПВД) - общий потенциальный доход, отнесенный к объекту недвижимости, как полностью заполненному, перед вычетом операционных издержек.

В рамках настоящей оценки, Оценщик предполагает, что потенциальный валовый доход может быть определен от сдачи в аренду помещений здания Объекта оценки и рассчитывается как произведение арендопригодной площади помещений и рыночной арендной ставки за 1 кв.м.

Рыночная арендная ставка для оцениваемых помещений была определена методом «Сравнительного анализа продаж».

С целью выявления аналогов оцениваемого объекта был проанализирован рынок аренды производственно-складских помещений в г. Санкт-Петербурге, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемыми помещениями.

При подборе объектов-аналогов Оценщик проанализировал различные информационно-аналитические издания и серверы недвижимости Санкт-Петербурга («Бюллетень недвижимости» (www.bn.ru), «Единое Информационное Пространство Недвижимости» (www.eip.ru), «Коммерческая недвижимость» (www.komned.ru), «Недвижимость Петербурга» (www.emls.ru) и др.).

В результате анализа рынка были подобраны объекты недвижимости наиболее сопоставимые по местоположению, физическим, правовым и пр. характеристикам. Арендная ставка, используемая для определения потенциального валового дохода, определялась на основе предложения в аренду аналогичных оцениваемому зданий (помещений).

Ниже в таблице приведено описание оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов для производственных помещений.

В качестве единицы сравнения была выбрана арендная ставка за 1 кв.м. общей площади помещения в год, без НДС и КУ.

Табл. 50. Краткая характеристика объектов-аналогов для производственных помещений

Объекты аналоги/ характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Адрес	Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, дер. Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ, литер А, участок 9	Санкт-Петербург, Выборгский район, пр. Энгельса, Парнас	Санкт-Петербург, Выборгский район, пр. Энгельса, 3-й Верхний переулок	Ленинградская область, Всеволожский район, Мурино, ул. Лесная д. 3	Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, дер. Новое Девяткино
Местоположение	дер. Новое Девяткино	Выборгский район	Выборгский район	дер. Новое Девяткино	дер. Новое Девяткино
Тип объекта	Производственно-складское помещение	Производственно-складское помещение	Производственно-складское помещение	Производственно-складское помещение	Производственно-складское помещение
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата сделки	дек.13	ноябрь - декабрь 2013г.	ноябрь - декабрь 2013г.	ноябрь - декабрь 2013г.	ноябрь - декабрь 2013г.
Площадь общая, кв.м	141	324	1 500	219	300
Расстояние до транспортной магистрали (КАД)	6	0,7	0,7	6	6
Коммуникации	Электричество	Электричество, теплоснабжение	Электричество, теплоснабжение	Электричество, теплоснабжение	Электричество
Состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее
Арендная плата, руб. с КУ и с НДС	-	350	420	300	333
Арендная плата, руб. с КУ без НДС	-	297	356	254	282
Контактные данные	-	Андрей 8 906-259-33-98	Андрей 8 906-259-33-98	Бородко Игорь Андреевич 8 904-511-34-75	Андрей 8 906-259-33-98
Источник информации	-	http://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_n_edvizhimost/sdam_sklad_prospekt_engelsa_240582282	http://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_n_edvizhimost/sdam_sklad_3_verhnyy_pereulok_160887712	http://spbcr.ru/offices/005910/	http://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_n_edvizhimost/sdam_kommercheskuyu_nedvizhimost_devyatkiно_218498031

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Перед проведением расчетов должны быть проведены корректировки стоимости аналогов по двум группам элементов сравнения. В первую группу элементов сравнения входят четыре элемента: состав передаваемых прав на объект, условия финансирования, условия продажи и дата предложения / сделки. Корректировки по первой группе элементов сравнения должны быть сделаны последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная стоимость).

Корректировка на состав передаваемых прав

В случае с оцениваемым объектом, как и в случае с объектами сравнения, передается право аренды, поэтому корректировка не проводилась.

Корректировка на условия финансирования

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные финансовые условия. Например, арендатор объекта-аналога может принять действующий кредитный договор по выгодной процентной ставке. В другом случае девелопер или продавец могут договориться с кредитором о выплате наличными по кредиту, чтобы получить процентную ставку ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатели, вероятно, оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

Все объекты-аналоги предложены к аренде на открытом рынке со сложившейся практикой оплаты, учитывая сопоставимые условия финансирования объектов-аналогов и оцениваемого объекта, корректировка на условия финансирования не проводилась.

Корректировка на условия сделки

Необходимо отметить, что в случае с объектами-аналогами рассматриваются арендные ставки предложений, а не ставки реальных сделок. Как правило, при закрытии сделок по объектам недвижимости, возможно, некоторое снижение заявленных арендных ставок предложений в результате торга. В соответствии с данными анализа рынка коммерческой недвижимости, в процессе уторговывания скидка на торг, в случае аренды для объектов, аналогичных оцениваемым, составляет в среднем 5%. Данное утверждение также подтверждается мнением практикующих оценщиков и экспертов в области коммерческой недвижимости (см. раздел 3.12). Таким образом, величина корректировки на условия сделки для объектов-аналогов составляет 5%.

Корректировка на дату сделки

Для определения вероятной арендной ставки были отобраны объекты, предложенные к продаже в ноябре-декабре 2013 г., поэтому Оценщиком не проводилась корректировка их арендных ставок.

Табл. 51. Корректировки по первой группе элементов сравнения для производственных помещений

Тип сделки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Адрес	Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, дер. Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ, литер А, участок 9	Санкт-Петербург, Выборгский район, пр. Энгельса, Парнас	Санкт-Петербург, Выборгский район, пр. Энгельса, 3-й Верхний переулок	Ленинградская область, Всеволожский район, Мурино, ул. Лесная д. 3	Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, дер. Новое Девяткино
Арендная ставка, руб/кв.м/месяц	-	297	356	254	282
Состав передаваемых прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м/месяц	-	297	356	254	282
Условия сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	-	0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м/месяц	-	297	356	254	282
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м/месяц	-	297	356	254	282
Состояние рынка (дата предложения, сделки)	02.12.2013	ноябрь - декабрь 2013г.	ноябрь - декабрь 2013г.	ноябрь - декабрь 2013г.	ноябрь - декабрь 2013г.
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м/месяц	-	297	356	254	282
Тип сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	-	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м/месяц	-	282,15	338,20	241,30	267,90

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Исходя из описания аналогов, количества элементов сравнения, было принято решение о применении в данном случае метода качественного анализа. Сравнение качества объекта представляет собой процесс измерения (приписывание чисел объектам в соответствии с определенными правилами), который можно определить как процедуру сравнения характеристик по выбранным показателям (признакам). В это определение включены три понятия – характеристика, показатель и процедура сравнения:

Характеристика	Элемент сравнения второй группы (фактор).
Показатель сравнения	Градации фактора на уровни
Процедура сравнения	Определение соотношений между уровнями и их сравнение.

Факторы, условно можно разделить на дискретные и непрерывные. Под дискретными понимаются факторы с определенным (чаще всего небольшим) числом уровней. Факторы, уровни которых образуют непрерывное множество, называются непрерывными. Все это приводит к необходимости выделения неких общих принципов, универсальных шкал, по которым можно классифицировать уровни факторов. Наиболее употребительные в практике измерений следующие виды шкал:

- номинальные шкалы (шкалы наименования или классификации);
- порядковые шкалы;
- интервальные шкалы;
- шкалы отношений.

В расчетах применена шкала интервалов. Интервальные шкалы позволяют отражать величину различия между свойствами объекта. Основным свойством такой шкалы является равенство интервалов. Интервальная шкала может иметь произвольные точки отсчета и масштаб. Основное достоинство шкалы состоит в том, что она позволяет зафиксировать отношения «на сколько лучше» и «на сколько хуже». Для этого качественные характеристики кодируются по принципу, чем лучше характеристика, тем выше код. В этой же таблице показана система кодирования факторов.

Табл. 52. Система кодирования ценообразующих факторов

Фактор	код
Расстояние до транспортной магистрали (КАД)	
До 2 км.	2
2-8 км.	1
Коммуникации	
Электричество, теплоснабжение	2
Электричество	1
Состояние	
Хорошее	2
Удовлетворительное	1

Под оптимальным местоположением понимается расположение объекта с наиболее развитой инфраструктурой ближайшего окружения.

После кодирования производится приведение кодов к относительным величинам для того, чтобы сгладить влияние каждого из факторов на стоимость (используемый метод предполагает в качестве первого приближения одинаковое влияние факторов на стоимость) Для этого код объекта по каждому из факторов делят на максимальное значение. После приведения максимальное значение кода для любого фактора равно единице. Далее проводится нормирование с учетом весов влияния различных факторов сравнения на стоимость объекта.

Значения весовых коэффициентов были получены методом анализа иерархий (МАИ)

Данный метод позволяет оценить противоречивость экспертных суждений и минимизировать ее.

Суть метода заключается в сравнении факторов между собой по принципу более важный/менее важный и их оцифровке. При сравнении элемента с самим собой отношение равно единице. Сила суждения при оценке важности определяется с помощью цифровой фундаментальной шкалы абсолютных значений.

Табл. 53. Матрица сравнений

	A ₁	A ₂	...	A _n
A ₁	1	a ₁₂		a _{1n}
A ₂	a ₂₁	1		a _{2n}
...			...	
A _n	a _{n1}	a _{n2}		1

Для проведения субъективных парных сравнений Т. Саати была разработана шкала относительной важности.

Табл. 54. Шкала относительной важности⁹

Степень предпочтения	Определение	Комментарий
1	Равная предпочтительность	Две альтернативы одинаково предпочтительны с точки зрения цели
2	Слабая степень предпочтения	Промежуточная градация между равным и средним предпочтением
3	Средняя степень предпочтения	Опыт эксперта позволяет считать одну из альтернатив немного предпочтительнее другой
4	Предпочтение выше среднего	Промежуточная градация между средним и умеренно сильным предпочтением
5	Умеренно сильное предпочтение	Опыт эксперта позволяет считать одну из альтернатив явно предпочтительнее другой
6	Сильное предпочтение	Промежуточная градация между умеренно сильным и очень сильным предпочтением
7	Очень сильное (очевидное) предпочтение	Опыт эксперта позволяет считать одну из альтернатив гораздо предпочтительнее другой: доминирование альтернативы подтверждено практикой
8	Очень, очень сильное предпочтение	Промежуточная градация между очень сильным и абсолютным предпочтением
9	Абсолютное предпочтение	Очевидность подавляющей предпочтительности одной альтернативы над другой имеет неоспоримое подтверждение
Обратные значения оценок предпочтения	Если предпочтительность i-й альтернативы по сравнению с j-й имеет одно из приведенных выше значений, то оценка предпочтительности j-й альтернативы перед i-й будет иметь обратное значение	Если x предпочтительнее y в пять раз, т. е. $x = 5y$, тогда $y = x/5$
Обратные значения оценок предпочтения	Отношения, полученные на основе шкалы	Экспертные предпочтения в матрицах парных сравнений должны быть согласованными

Ниже в таблице приведены ценообразующие факторы для объекта оценки.

Табл. 55. Описание ценообразующих факторов

№ п/п	Аналоги	Адрес	Расстояние до транспортной магистрали (КАД)	Коммуникации	Состояние
1	Объект сравнения №1	Санкт-Петербург, Выборгский район, пр. Энгельса, Парнас	0,7	Электричество, теплоснабжение	Удовлетворительное
2	Объект сравнения №2	Санкт-Петербург, Выборгский район, пр. Энгельса, 3-й Верхний переулок	0,7	Электричество, теплоснабжение	Хорошее
3	Объект сравнения №3	Ленинградская область, Всеволожский район, Мурино, ул. Лесная д. 3	6	Электричество, теплоснабжение	Удовлетворительное
4	Объект сравнения №4	Ленинградская область, Всеволожский район, Мушинская	6	Электричество	Хорошее

⁹ Саати Томас Л. Принятие решений при зависимостях и обратных связях: Аналитические сети. – М.: Издательство ЛКИ, 2008. - 360 с.

№ п/п	Аналоги	Адрес	Расстояние до транспортной магистрали (КАД)	Коммуникации	Состояние
		волость, дер. Новое Девятикино			
	Объект оценки 1 (холодный склад)	Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, дер. Новое Девятикино, территория Северной ТЭЦ, литер А, участок 9	6	Электричество	Удовлетворительное
	Объект оценки 2 (теплый склад)	Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, дер. Новое Девятикино, территория Северной ТЭЦ, литер А, участок 9	6	Электричество, теплоснабжение	Удовлетворительное

Табл. 56. Кодировка факторов

№ п/п	Аналоги	Расстояние до транспортной магистрали (КАД)	Коммуникации	Состояние
1	Объект сравнения №1	2	2	1
2	Объект сравнения №2	2	2	2
3	Объект сравнения №3	1	2	1
4	Объект сравнения №4	1	1	2
	Объект оценки 1 (холодный склад)	1	1	1
	Объект оценки 2 (теплый склад)	1	2	1

Табл. 57. Нормировка факторов

№ п/п	Аналоги	Расстояние до транспортной магистрали (КАД)	Коммуникации	Состояние
1	Объект сравнения №1	1,00	1,00	0,50
2	Объект сравнения №2	1,00	1,00	1,00
3	Объект сравнения №3	0,50	1,00	0,50
4	Объект сравнения №4	0,50	0,50	1,00
	Объект оценки 1 (холодный склад)	0,50	0,50	0,50
	Объект оценки 2 (теплый склад)	0,50	1,00	0,50

После этого составляется квадратная матрица парных сравнений $A = \{a_{ij}\}$. Размерность матрицы n равна количеству ценообразующих факторов. При этом для элементов матрицы выполняется соотношение $a_{ij} = a_{ji}$, т.е. матрица является обратно симметричной.

Веса факторов являются нормированными значениями компонентов собственного вектора $w = \{w_i\}$ матрицы A . Компоненты собственного вектора матрицы вычисляются как среднее геометрическое значение соответствующих строк матрицы:

$$w_i = \sqrt[n]{\prod_{j=1}^n w_{ij}}$$

Тогда вес фактора q_i определяется по формуле

$$q_i = \frac{w_i}{\sum_{i=1}^n w_i}$$

Для проверки непротиворечивости суждений рассчитывается индекс согласованности С.І. матрицы парных сравнений:

$$C.I. = \frac{\lambda_{\max} - n}{n - 1},$$

где

$$\lambda_{\max} = \sum_{i=1}^{n!} \left(q_i \times \sum_{j=1}^n w_{ij} \right)$$

- максимальное собственное значение матрицы А.

Отношение согласованности С.С. определяется соотношением

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

где R.I. – случайный индекс согласованности, представляющий из себя математическое ожидание индекса согласованности, вычисленное на большой выборке случайно сгенерированных обратно симметричных матриц, элементами которых являются числа из шкалы: 1/14, 1/13, ... 1/2, 1, 2, ... 14.

Табл. 58. Значения случайного индекса согласованности для различного количества факторов n¹⁰

n	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
R.I.	0.00	0.58	0.90	1.12	1.24	1.32	1.41	1.45	1.49	1.51	1.48	1.56	1.57	1.59

Вычисленные веса приемлемы в том случае, когда отношение С.С. ≤10% (20% допускается, но не больше).

Определение весов факторов и расчет отношения согласованности приведены ниже.

Табл. 59 Матрица парных сравнений

Ценообразующие факторы	Расстояние до транспортной магистрали (КАД)	Коммуникации	Состояние
Расстояние до транспортной магистрали (КАД)	1,00	5,00	1,00
Коммуникации	0,20	1,00	1,00
Состояние	1,00	1,00	1,00
Σ=	2,200	7,000	3,000

Табл. 60 Проверка согласованности матрицы парных сравнений

Ценообразующие факторы	Расстояние до транспортной магистрали (КАД)	Коммуникации	Состояние	Σ	Вектор приоритетов	Новый вектор	Для расчета максимального собственного значения
1	2	3	4	5	6	7	8
Расстояние до транспортной магистрали (КАД)	0,455	0,714	0,333	1,502	50,1%	1,756	4
Коммуникации	0,091	0,143	0,333	0,567	18,9%	0,599	3
Состояние	0,455	0,143	0,333	0,931	31,0%	1,000	3
Главное собственное значение (λ max)	1,001	1,000	0,999	3,000	100,0%		3

¹⁰ Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. – М.: Радио и связь, 1993. – 320 с

Табл. 61 Определение отношения согласованности

Показатель	Значение
Главное собственное значение (λ_{max})	3
Порядок матрицы (n)	3
Индекс согласованности (ИС) $(\lambda_{max}-n)/(n-1)$	0,00
Отношение согласованности (ИС/СИ)	0,00

По результатам кодирования и нормирования, с учетом весов влияния различных факторов, рассчитывается суммарный коэффициент качества, как сумма кодов для каждого объекта. В данной модели его можно рассматривать как стоимостной показатель, отражающий суммарное качество аналогов относительно объекта оценки. Правомочность такого предположения объясняется прежде всего тем, что качество аналогов должно быть пропорционально цене. То есть, что чем выше коэффициент качества, тем больше цена объекта. Исходя из этого предположения, определяется приведенная стоимость каждого из сопоставимых объектов, если бы он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект.

Табл. 62 Расчет коэффициентов качества

№ п/п	Аналоги	Расстояние до транспортной магистрали (КАД)	Коммуникации	Состояние	индекс
	Вес фактора	0,501	0,189	0,310	1,000
1	Объект сравнения №1	0,501	0,189	0,155	0,845
2	Объект сравнения №2	0,501	0,189	0,310	1,000
3	Объект сравнения №3	0,251	0,189	0,155	0,595
4	Объект сравнения №4	0,251	0,095	0,310	0,656
	Объект оценки 1 (холодный склад)	0,251	0,095	0,155	0,501
	Объект оценки 2 (теплый склад)	0,251	0,189	0,155	0,595

На основании полученных результатов индексов качества модели для базового объекта, а также установления взаимосвязи суммарных интегральных коэффициентов качества и величины стоимости объектов сравнения, была построена линия тренда с использованием регрессионно-статистического анализа.

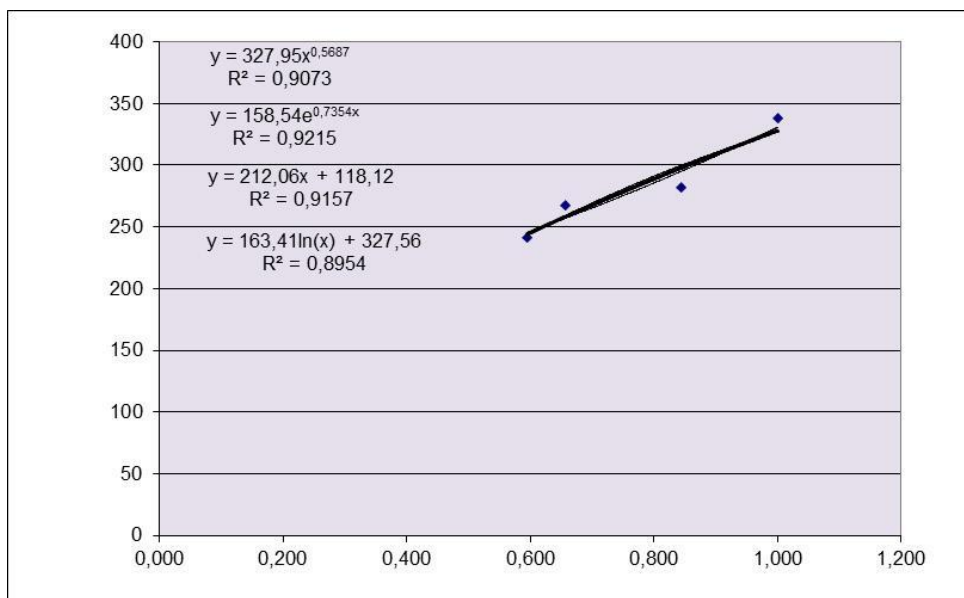


Рис. 20. Зависимость стоимости кв. м от суммарного показателя качества

Для расчета удельного показателя стоимости объекта оценки, используя функцию Excel «Тенденция». Расчет интегральных коэффициентов качества (ИКК), а так же удельных показателей стоимостей и рыночной стоимости приведено в таблице ниже.

Табл. 63 Расчет стоимости арендной платы для производственных помещений

№ п/п	Адрес	Стоимость 1 кв.м., рублей	Суммарный коэф.
1	Объект сравнения №1	282	0,845
2	Объект сравнения №2	338	1,000
3	Объект сравнения №3	241	0,595
4	Объект сравнения №4	268	0,656
Объект оценки 1		?	0,501
Объект оценки 2		?	0,595
Удельная стоимость (холодный склад) 1 кв.м., руб.		Экспоненциальная модель	229,17
Удельная стоимость (теплый склад) 1 кв.м., руб.		Экспоненциальная модель	245,57

Ниже в таблице приведено описание оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов для офисных помещений во Всеволожском районе.

В качестве единицы сравнения была выбрана арендная ставка за 1 кв.м. общей площади помещения в год, без НДС и КУ.

Табл. 64. Краткая характеристика объектов-аналогов для офисных помещений

Объекты аналоги/ характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Адрес	Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, дер. Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ, литер А, участок 9	Ленинградская область, Всеволожский район, п. Мурино, ул. Лесная д. 3	Ленинградская область, Всеволожский район, п. Бугры	Ленинградская область, Всеволожский район, Мурино, ул. Лесная д. 3	Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, пос. Мурино, Лаврики
Местоположение	дер. Новое Девяткино	дер. Новое Девяткино	пос. Бугры	дер. Новое Девяткино	пос. Мурино
Тип объекта	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата сделки	дек.13	ноябрь - декабрь 2013г.	ноябрь - декабрь 2013г.	ноябрь - декабрь 2013г.	ноябрь - декабрь 2013г.
Площадь общая, кв.м	141,0	18,8	188,0	20,0	200,0
Расстояние до транспортной магистрали (КАД)	6	6	2	6	8
Коммуникации	Электричество, теплоснабжение, водоснабжение, телефон	Электричество, теплоснабжение, водоснабжение, телефон	Электричество, теплоснабжение, водоснабжение, телефон	Электричество, теплоснабжение, водоснабжение, телефон	Электричество, теплоснабжение, водоснабжение, телефон
Состояние	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее
Арендная плата, руб. с КУ и с НДС	-	500	600	400	500
Арендная плата, руб. с КУ без НДС	-	424	508	339	424
Контактные данные	-	ООО «Ресурс-Недвижимость» 8 (904) 511-34-75	тел. 8 (950) 013-48-08	Бородко Игорь Андреевич 8 904-511-34-75	Матвиенко П.Н. тел. 600-46-46
Источник информации	-	http://domoscope.com/sanktpeterburg/base/o25255	http://domoscope.com/sanktpeterburg/base/o17901	http://spbcr.ru/offices/005910/	http://emls.ru/fullinfo/5/57336.html

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Перед проведением расчетов должны быть проведены корректировки стоимости аналогов по двум группам элементов сравнения. В первую группу элементов сравнения входят четыре элемента: состав передаваемых прав на объект, условия финансирования, условия продажи и дата предложения / сделки. Корректировки по первой группе элементов сравнения должны быть сделаны последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная стоимость).

Корректировка на состав передаваемых прав

В случае с оцениваемым объектом, как и в случае с объектами сравнения, передается право аренды, поэтому корректировка не проводилась.

Корректировка на условия финансирования

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные финансовые условия. Например, арендатор объекта-аналога может принять действующий кредитный договор по выгодной процентной ставке. В другом случае девелопер или продавец могут договориться с кредитором о выплате наличными по кредиту, чтобы получить процентную ставку ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатели, вероятно, оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

Все объекты-аналоги предложены к аренде на открытом рынке со сложившейся практикой оплаты, учитывая сопоставимые условия финансирования объектов-аналогов и оцениваемого объекта, корректировка на условия финансирования не проводилась.

Корректировка на условия сделки

Необходимо отметить, что в случае с объектами-аналогами рассматриваются арендные ставки предложений, а не ставки реальных сделок. Как правило, при закрытии сделок по объектам недвижимости, возможно, некоторое снижение заявленных арендных ставок предложений в результате торга. В соответствии с данными анализа рынка коммерческой недвижимости, в процессе уторговывания скидка на торг, в случае аренды для объектов, аналогичных оцениваемым, составляет в среднем 5%. Данное утверждение также подтверждается мнением практикующих оценщиков и экспертов в области коммерческой недвижимости (см. раздел 3.12). Таким образом, величина корректировки на условия сделки для объектов-аналогов составляет 5%.

Корректировка на дату сделки

Для определения вероятной арендной ставки были отобраны объекты, предложенные к продаже в ноябре-декабре 2013 г., поэтому Оценщиком не проводилась корректировка их арендных ставок.

Табл. 65. Корректировки по первой группе элементов сравнения для офисных помещений

Тип сделки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Адрес	Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, дер. Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ, литер А, участок 9	Ленинградская область, Всеволожский район, п. Мурино, ул. Лесная д. 3	Ленинградская область, Всеволожский район, п. Бугры	Ленинградская область, Всеволожский район, Мурино, ул. Лесная д. 3	Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, пос. Мурино, Лаврики
Арендная ставка, руб/кв.м/месяц	-	424	508	339	424
Состав передаваемых прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м/месяц	-	424	508	339	424
Условия сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	-	0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м/месяц	-	424	508	339	424
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м/месяц	-	424	508	339	424
Состояние рынка (дата предложения, сделки)	02.12.2013	ноябрь - декабрь 2013г.	ноябрь - декабрь 2013г.	ноябрь - декабрь 2013г.	ноябрь - декабрь 2013г.
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м/месяц	-	424	508	339	424
Тип сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	-	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м/месяц	-	402,80	482,60	322,05	402,80

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Исходя из описания аналогов, количества элементов сравнения, было принято решение о применении в данном случае метода качественного анализа. Сравнение качества объекта представляет собой процесс измерения (приписывание чисел объектам в соответствии с определенными правилами), который можно определить как процедуру сравнения характеристик по выбранным показателям (признакам). В это определение включены три понятия – характеристика, показатель и процедура сравнения:

Характеристика	Элемент сравнения второй группы (фактор).
Показатель сравнения	Градации фактора на уровни
Процедура сравнения	Определение соотношений между уровнями и их сравнение.

Факторы, условно можно разделить на дискретные и непрерывные. Под дискретными понимаются факторы с определенным (чаще всего небольшим) числом уровней. Факторы, уровни которых образуют непрерывное множество, называются непрерывными. Все это приводит к необходимости выделения неких общих принципов, универсальных шкал, по которым можно классифицировать уровни факторов. Наиболее употребительные в практике измерений следующие виды шкал:

- номинальные шкалы (шкалы наименования или классификации);
- порядковые шкалы;
- интервальные шкалы;
- шкалы отношений.

В расчетах применена шкала интервалов. Интервальные шкалы позволяют отражать величину различия между свойствами объекта. Основным свойством такой шкалы является равенство интервалов. Интервальная шкала может иметь произвольные точки отсчета и масштаб. Основное достоинство шкалы состоит в том, что она позволяет зафиксировать отношения «на сколько лучше» и «на сколько хуже». Для этого качественные характеристики кодируются по принципу, чем лучше характеристика, тем выше код. В этой же таблице показана система кодирования факторов.

Табл. 66. Система кодирования ценообразующих факторов

Фактор	код
Расстояние до транспортной магистрали (КАД)	
До 2 км.	3
2-8 км.	2
Свыше 8 км.	1
Состояние	
Хорошее	2
Удовлетворительное	1
Площадь общая, кв.м	
До 100	2
Свыше 100	1

Под оптимальным местоположением понимается расположение объекта с наиболее развитой инфраструктурой ближайшего окружения.

После кодирования производится приведение кодов к относительным величинам для того, чтобы сгладить влияние каждого из факторов на стоимость (используемый метод предполагает в качестве первого приближения одинаковое влияние факторов на стоимость) Для этого код объекта по каждому из факторов делят на максимальное значение. После приведения максимальное значение кода для любого фактора равно единице. Далее проводится нормирование с учетом весов влияния различных факторов сравнения на стоимость объекта.

Значения весовых коэффициентов были получены методом анализа иерархий (МАИ)

Данный метод позволяет оценить противоречивость экспертных суждений и минимизировать ее.

Суть метода заключается в сравнении факторов между собой по принципу более важный/менее важный и их оцифровке. При сравнении элемента с самим собой отношение равно единице. Сила суждения при оценке важности определяется с помощью цифровой фундаментальной шкалы абсолютных значений.

Табл. 67. Матрица сравнений

	A ₁	A ₂	...	A _n
A ₁	1	a ₁₂		a _{1n}
A ₂	a ₂₁	1		a _{2n}
...			...	
A _n	a _{n1}	a _{n2}		1

Для проведения субъективных парных сравнений Т. Саати была разработана шкала относительной важности.

Табл. 68. Шкала относительной важности¹¹

Степень предпочтения	Определение	Комментарий
1	Равная предпочтительность	Две альтернативы одинаково предпочтительны с точки зрения цели
2	Слабая степень предпочтения	Промежуточная градация между равным и средним предпочтением
3	Средняя степень предпочтения	Опыт эксперта позволяет считать одну из альтернатив немного предпочтительнее другой
4	Предпочтение выше среднего	Промежуточная градация между средним и умеренно сильным предпочтением
5	Умеренно сильное предпочтение	Опыт эксперта позволяет считать одну из альтернатив явно предпочтительнее другой
6	Сильное предпочтение	Промежуточная градация между умеренно сильным и очень сильным предпочтением
7	Очень сильное (очевидное) предпочтение	Опыт эксперта позволяет считать одну из альтернатив гораздо предпочтительнее другой: доминирование альтернативы подтверждено практикой
8	Очень, очень сильное предпочтение	Промежуточная градация между очень сильным и абсолютным предпочтением
9	Абсолютное предпочтение	Очевидность подавляющей предпочтительности одной альтернативы над другой имеет неоспоримое подтверждение
Обратные значения оценок предпочтения	Если предпочтительность i-й альтернативы по сравнению с j-й имеет одно из приведенных выше значений, то оценка предпочтительности j-й альтернативы перед i-й будет иметь обратное значение	Если x предпочтительнее y в пять раз, т. е. $x = 5y$, тогда $y = x/5$
Обратные значения оценок предпочтения	Отношения, полученные на основе шкалы	Экспертные предпочтения в матрицах парных сравнений должны быть согласованными

Ниже в таблице приведены ценообразующие факторы для объекта оценки.

Табл. 69. Описание ценообразующих факторов

№ п/п	Аналоги	Адрес	Расстояние до транспортной магистрали (КАД)	Состояние	Площадь общая, кв.м
1	Объект сравнения №1	Ленинградская область, Всеволожский район, п. Мурино, ул. Лесная д. 3	6	Хорошее	18,80
2	Объект сравнения №2	Ленинградская область, Всеволожский район, п. Бугры	2	Хорошее	188,00
3	Объект сравнения №3	Ленинградская область, Всеволожский район, Мурино, ул. Лесная д. 3	6	Удовлетворительное	20,00
4	Объект сравнения №4	Ленинградская область, Всеволожский район, Муриновская волость, пос. Мурино, Лаврики	8	Хорошее	200,00

¹¹ Саати Томас Л. Принятие решений при зависимостях и обратных связях: Аналитические сети. – М.: Издательство ЛКИ, 2008. - 360 с.

№ п/п	Аналоги	Адрес	Расстояние до транспортной магистрали (КАД)	Состояние	Площадь общая, кв.м
	Объект оценки	Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, дер. Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ, литер А, участок 9	6	Удовлетворительное	141,00

Табл. 70. Кодировка факторов

№ п/п	Аналоги	Расстояние до транспортной магистрали (КАД)	Состояние	Площадь общая, кв.м
1	Объект сравнения №1	2	2	2
2	Объект сравнения №2	3	2	1
3	Объект сравнения №3	2	1	2
4	Объект сравнения №4	2	2	1
	Объект оценки	2	1	1
		3	2	2

Табл. 71. Нормировка факторов

№ п/п	Аналоги	Расстояние до транспортной магистрали (КАД)	Состояние	Площадь общая, кв.м
1	Объект сравнения №1	0,67	1,00	1,00
2	Объект сравнения №2	1,00	1,00	0,50
3	Объект сравнения №3	0,67	0,50	1,00
4	Объект сравнения №4	0,67	1,00	0,50
	Объект оценки	0,67	0,50	0,50

После этого составляется квадратная матрица парных сравнений $A = \{a_{ij}\}$. Размерность матрицы n равна количеству ценообразующих факторов. При этом для элементов матрицы выполняется соотношение $a_{ij} = a_{ji}$, т.е. матрица является обратно симметричной.

Веса факторов являются нормированными значениями компонентов собственного вектора $w = \{w_i\}$ матрицы A . Компоненты собственного вектора матрицы вычисляются как среднее геометрическое значение соответствующих строк матрицы:

$$w_i = \sqrt[n]{\prod_{j=1}^n w_{ij}}$$

Тогда вес фактора q_i определяется по формуле

$$q_i = \frac{w_i}{\sum_{i=1}^n w_i}$$

Для проверки непротиворечивости суждений рассчитывается индекс согласованности С.И. матрицы парных сравнений:

$$C.I. = \frac{\lambda_{\max} - n}{n - 1},$$

где

$$\lambda_{\max} = \sum_{i=1}^n \left(q_i \times \sum_{j=1}^n w_{ij} \right)$$

- максимальное собственное значение матрицы A .

Отношение согласованности C.R. определяется соотношением

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

где R.I. – случайный индекс согласованности, представляющий из себя математическое ожидание индекса согласованности, вычисленное на большой выборке случайно сгенерированных обратно симметричных матриц, элементами которых являются числа из шкалы: 1/14, 1/13, ... 1/2, 1, 2, ... 14.

Табл. 72. Значения случайного индекса согласованности для различного количества факторов
n¹²

n	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
R.I.	0.00	0.58	0.90	1.12	1.24	1.32	1.41	1.45	1.49	1.51	1.48	1.56	1.57	1.59

Вычисленные веса приемлемы в том случае, когда отношение C.R. ≤10% (20% допускается, но не больше).

Определение весов факторов и расчет отношения согласованности приведены ниже.

Табл. 73 Матрица парных сравнений

Ценообразующие факторы	Расстояние до транспортной магистрали (КАД)	Состояние	Площадь общая, кв.м
Расстояние до транспортной магистрали (КАД)	1,00	5,00	2,00
Состояние	0,20	1,00	3,00
Площадь общая, кв.м	0,50	0,33	1,00
Σ=	1,700	6,330	6,000

Табл. 74 Проверка согласованности матрицы парных сравнений

Ценообразующие факторы	Расстояние до транспортной магистрали (КАД)	Состояние	Площадь общая, кв.м	Σ	Вектор приоритетов	Новый вектор	Для расчета максимального собственного значения
1	2	3	4	5	6	7	8
Расстояние до транспортной магистрали (КАД)	0,588	0,790	0,333	1,711	57,0%	2,207	4
Состояние	0,118	0,158	0,500	0,776	25,9%	0,886	3
Площадь общая, кв.м	0,294	0,052	0,167	0,513	17,1%	0,541	3
Главное собственное значение (λ max)	1,000	1,000	1,000	3,000	100,0%		3

Табл. 75 Определение отношения согласованности

Показатель	Значение
Главное собственное значение (λ max)	3
Порядок матрицы (n)	3
Индекс согласованности (ИС) (λ max-n)/(n-1)	0,00
Отношение согласованности (ИС/СИ)	0,00

По результатам кодирования и нормирования, с учетом весов влияния различных факторов, рассчитывается суммарный коэффициент качества, как сумма кодов для каждого объекта. В данной модели его можно рассматривать как стоимостной показатель, отражающий суммарное качество аналогов относительно объекта оценки. Правомочность такого предположения объясняется прежде всего тем, что качество аналогов должно быть пропорционально цене. То есть, что чем выше коэффициент качества, тем больше цена объекта. Исходя из этого предположения, определяется приведенная стоимость каждого из сопоставимых объектов, если бы он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект.

¹² Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. – М.: Радио и связь, 1993. – 320 с

Табл. 76 Расчет коэффициентов качества

№ п/п	Аналоги	Расстояние до транспортной магистрали (КАД)	Состояние	Площадь общая, кв.м	индекс
	Вес фактора	0,570	0,259	0,171	1,000
1	Объект сравнения №1	0,382	0,259	0,171	0,812
2	Объект сравнения №2	0,570	0,259	0,086	0,915
3	Объект сравнения №3	0,382	0,130	0,171	0,683
4	Объект сравнения №4	0,382	0,259	0,086	0,727
	Объект оценки	0,382	0,130	0,086	0,598

На основании полученных результатов индексов качества модели для базового объекта, а также установления взаимосвязи суммарных интегральных коэффициентов качества и величины стоимости объектов сравнения, была построена линия тренда с использованием регрессионно-статистического анализа.

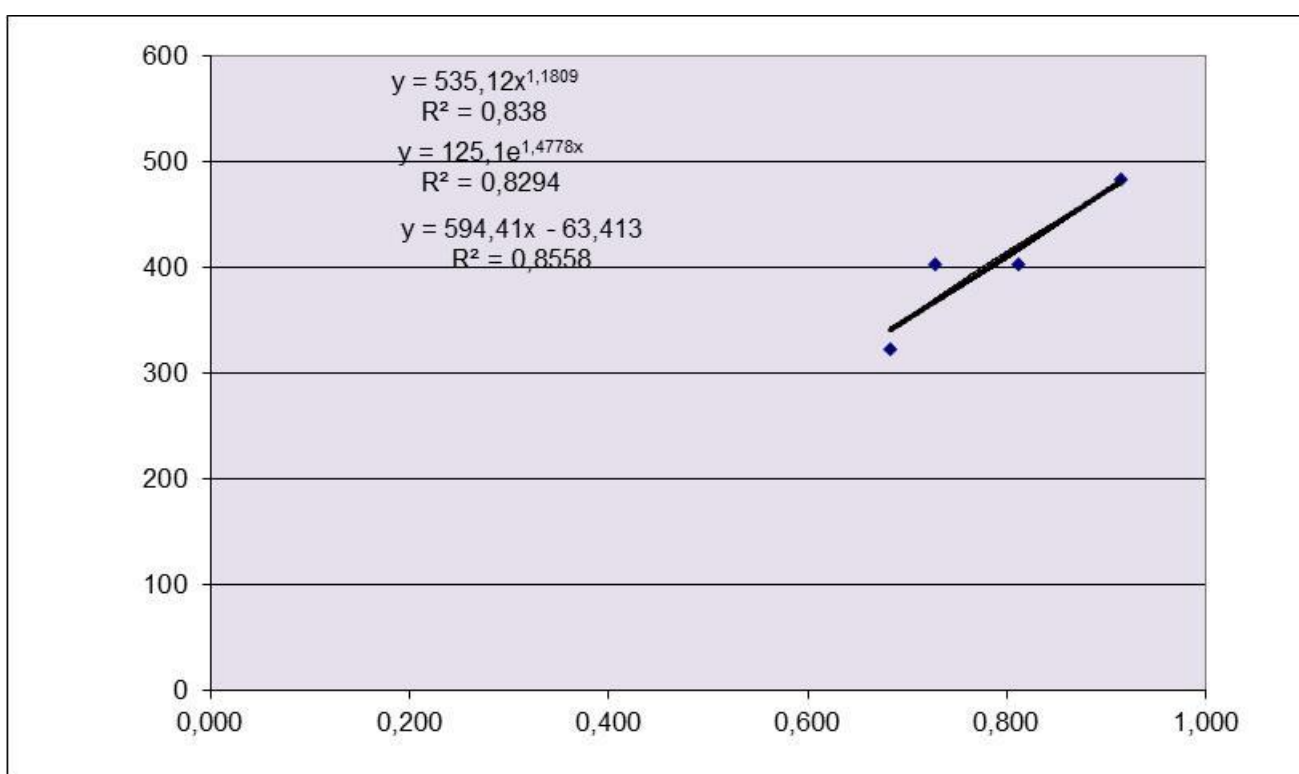


Рис. 21. Зависимость стоимости кв. м от суммарного показателя качества

Для расчета удельного показателя стоимости объекта оценки, используя функцию Excel «Тенденция». Расчет интегральных коэффициентов качества (ИКК), а так же удельных показателей стоимостей и рыночной стоимости приведено в таблице ниже.

Табл. 77 Расчет стоимости арендной платы для офисных помещений

№ п/п	Адрес	Стоимость 1 кв.м., рублей	Суммарный коэф.
1	Объект сравнения №1	403	0,812
2	Объект сравнения №2	483	0,915
3	Объект сравнения №3	322	0,683
4	Объект сравнения №4	403	0,727
Базовый объект		?	0,598
Удельная стоимость 1 кв.м., руб.		Линейная модель	292,05

Потери при сборе арендной платы

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

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

Учитывая результаты анализа рынка, Оценщик установил, что для объектов, аналогичных оцениваемым, характерна смена арендатора один раз в пять лет, причем на поиски нового арендатора до момента его заезда в помещение уходит в среднем 1 месяц. Таким образом, годовые потери на незаполняемость приняты равными 1,7% ($(1/(5*12))=1,7\%$).

Потери, связанные с неплатежами, приняты равными 0%, поскольку практика сдачи в аренду помещений в Ленинградской области предполагает авансовые расчеты.

Определение чистого операционного дохода

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

Операционные расходы

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

Операционные расходы можно разделить на две основные группы:

- постоянные расходы;
- переменные расходы.

Постоянные расходы

К постоянным обычно относят расходы, которые не зависят от степени «заполненности» объекта недвижимости. Это налог на имущество, платежи за пользование земельным участком, страховой сбор.

Платежи по налогу на имущество

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденных Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 30.03.2001 № 26н, объекты отражаются на балансе по первоначальной стоимости имущества. Под первоначальной стоимостью имущества признается сумма фактических затрат на приобретение, сооружение и изготовление имущества, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. № 1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы», Объект оценки можно отнести к 10 группе основных средств - имущество со сроком полезного использования свыше 30 лет.

Ставка налога на имущество, составляет 2,2% от балансовой стоимости объекта (согласно Главе 30, Статьи 380 Налогового кодекса РФ устанавливается законами субъектов РФ и не может превышать 2,2%).

В качестве налогооблагаемой базы используется балансовая стоимость объектов недвижимости, которая составляет 473076,32 руб. за здание и 0,46 руб. за сооружение.

Расчет налога на имущество произведен с помощью функции «Excel» - «Подбор параметра». Результаты расчета платежей по налогу на имущество представлены ниже.

Табл. 78. Расчет платежей по налогу на имущество

Год	Месяц	Стоимость ОС, р.	Амортизация, р.	Налогооблагаемая база, р.	Налог на имущество, р.
1	1	473 077	1 301	471 776	2 591
	2	471 776	1 301	470 475	
	3	470 475	1 301	469 174	
	4	469 174	1 301	467 873	2 580
	5	467 873	1 301	466 572	
	6	466 572	1 301	465 271	
	7	465 271	1 301	463 970	2 570
	8	463 970	1 301	462 669	
	9	462 669	1 301	461 368	
	10	461 368	1 301	460 067	2 495
	11	460 067	1 301	458 766	
	12	458 766	1 301	457 465	
	13	457 465	1 301	456 164	
	Итого, год:				10 236

Платежи за землю

Поскольку в рамках настоящей оценки проводится определение рыночной стоимости права аренды земельного участка арендную плату земельного участка в соответствии с договором аренды земельного участка № 851/1.6-08 от 16.05.2008 составила 46 862,3 рублей.

Отчисления на страхование имущества

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

В таблице ниже представлены базовые страховые тарифы СО «Прогресс-Нева» при страховании зданий с внутренним интерьером со сроком страхования 1 год (с возможностью выплачивать страховую премию в несколько этапов – поквартально, ежемесячно).

Объект страхования	Страховые тарифы, %
Здания, сооружения	0,1 - 0,4
Отделка помещений	0,2 - 0,5
Мебель, оргтехника, вычислительная техника	0,3 - 1,0

Ниже в таблице представлены данные о страховых суммах страхования ответственности при эксплуатации помещений по информации «Страховой группы «Спасские ворота».¹³

Объект страхования	Страховые тарифы, %
Здания, включая отделку и коммуникации	0,2 - 0,6
Отделка и элементы оформления помещений	0,4 - 1,2
Производственное оборудование	0,4 - 1,2

Для целей настоящего Отчета для оцениваемого объекта величина отчислений на страховку была принята в размере 0,2% в год от рыночной стоимости улучшений, полученных в рамках доходного подхода (без НДС). Данный размер страховых отчислений был принят на основании интервью с сотрудниками Страховой компании «Русь» (тел.: 702-05-30), отвечает данным, приведенным выше, представляется Оценщику приемлемым для подобного рода объектов.

Переменные расходы

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

Состав переменных расходов по структуре соответствует смете затрат на содержание объекта недвижимости:

- содержание и ремонт;
- коммунальные услуги (электричество, газ, топливо, вода, телефон, водопровод и канализация);
- заработная плата персонала;
- налоги на заработную плату;
- договорные услуги (противопожарная система, лифт);
- представительские расходы;
- реклама;
- командировочные расходы;
- автотранспорт и др.

Эти цифры расходов представляют собой контрольный список для Оценщика и не являются фактическими издержками, то есть это своего рода прогноз расходов. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации объекта, и не включаются ипотечные проценты и амортизационные отчисления.

По результатам экспертного опроса оценщиков и экспертов в области коммерческой недвижимости, а также согласно анализу рынка, были определены среднерыночные значения показателей, расходов, применимые непосредственно к оцениваемым объектам.

¹³ Озеров Е.С. «Экономический анализ и оценка недвижимости», СПб.: Изд-во «МСК», 2007 г., стр. 97.

Расходы на управление

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

В Санкт-Петербурге с учетом рисков работы управляющих компаний в условиях нестабильности рынка, сложившаяся на рынке услуг, практика назначения вознаграждения управляющих компаний на уровне 5% от ДВД представляется достаточно обоснованной. В настоящих расчетах Оценщик принял расходы на управление на уровне 5% от ДВД.

*Прочие расходы и резерв на замещение.*¹⁴ В составе операционных расходов должны быть представлены все затраты, сопровождающие получение доходов, включенных в потенциальный валовой доход (в том числе прочих доходов). Прогнозируемые дополнительные и прочие доходы могут быть связаны с необходимостью выполнения работ, требующих затрат, которые не выходят за рамки упоминавшегося набора расходов, но должны непременно учитываться при расчете чистых доходов.

Неотъемлемой частью операционных расходов являются расходы, связанные с необходимостью ремонта или замены быстроизнашивающихся элементов (полы, отделка) оцениваемых объектов.

В настоящих расчетах значение прочих расходов и резерва на замещение принято на уровне 1 % от ДВД.

Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации

Метод кумулятивного построения (или метод наращивания) предполагает определение ставки дисконтирования на основе последовательного учета большого числа составляющих, отражающих в той или иной мере риски, присущие оцениваемому объекту. При применении данного метода в качестве базовой берется безрисковая (или наименее рискованная) ставка, к которой добавляются дополнительные риски, отражающие премии инвестора за вложения в рискованные активы.

Математическое выражение метода кумулятивного построения:

$$Y = Y_0 + \sum_{i=1}^n dY_i$$

где:

Y_0 – безрисковая ставка (включает страновой риск);

dY_i – i-тая поправка.

С экономической точки зрения безрисковая ставка процента является мерой минимальной стоимости денег как капитала (инвестиций) во времени. В экономике принято считать в качестве безрисковой процентную ставку по рынку ГКО-ОФЗ.

¹⁴Озерова Е.С. «Экономический анализ и оценка недвижимости», СПб.: Изд-во «МСК», 2007 г., стр. 70.

Анализ экономической литературы показывает, что не существует формальных методов оценки премий за риски, а их определение в настоящее время проводится методом экспертных оценок. Технология его основана на статистической обработке мнений большого числа экспертов. Данный метод применим при наличии развитого рынка недвижимости. При этом необходимо отметить, что в существующих экономических условиях провести серьезные аналитические исследования и выявить устойчивые зависимости величин премий за риск от различных факторов, оказывающих влияние на его величину, невозможно.

Учитывая вышеизложенное, расчет ставки дисконтирования методом кумулятивного построения представляется целесообразным.

На первом этапе Оценщиком была определена безрисковая ставка.

В качестве условно безрисковой ставки для потоков, выраженных в рублях, может быть принято значение ставок доходностей к погашению по долгосрочным ценным бумагам ГКО-ОФЗ (данные ЦБ РФ – www.cbr.ru).

Средняя доходность к погашению по долгосрочным облигациям на дату оценки, составляет 7,62%.¹⁵

Табл. 79. Ставка рынка ГКО-ОФЗ на 02.12.2013

Показатель	Значение
Долгосрочная ставка, % по состоянию на 02.12.2013 (источник www.cbr.ru)	7,62%

Таким образом, величина безрисковая ставка доходности принимается равной 7,62%.

Далее Оценщиком было определено итоговое значение ставки дисконтирования в реальном выражении:

Риски	Премия, %	Значение, %
Риск неликвидности	0+3%	2,0%
Риск конкуренции	0+3%	2,0%
Риск некомпетентного управления	0+3%	2,0%
Риск изменения законодательства	0+3%	1,0%
Прочие риски	0+3%	0,5%
ИТОГО риски:		7,5%
Безрисковая ставка:		7,62%
Ставка дисконтирования:		15,12%

Ставка дисконтирования была определена методом кумулятивного построения. Премии за риск приняты исходя из следующих предположений:

Риск неликвидности связан с обращением активов в денежные средства. В данном случае речь идет о ликвидности производственно-складских зданий. Подобные объекты относятся к категории средне ликвидных объектов на рынке коммерческой недвижимости. Поэтому премия за риск не ликвидности была принята на уровне 2%.

Риск конкуренции – риск, вызванный наличием или возможным появлением конкурентов вблизи объекта. Учитывая количество предложений в районе расположения оцениваемого объекта, Оценщик счел возможным присвоить риску, связанному с конкуренцией, премию выше среднего значения, равную 2,0%.

Риск некомпетентного управления – в настоящее время в Санкт-Петербурге действует большое количество профессиональных управляющих компаний с большим опытом работы в сфере строительства и эксплуатации производственно-складской недвижимости, которые можно привлечь к эксплуатации объекта. Таким образом, процесс управления строительством и

¹⁵http://cbr.ru/hd_base/

эксплуатацией объекта не будет вызывать больших сложностей, в связи с чем риск управления проектом по данному объекту был присвоен на уровне 2,0%.

Риск изменения законодательства – учитывая проводимую Правительством политику в области развития города риск изменения законодательства был принят на среднем уровне – 1,0%.

Прочие риски. Оценщик посчитал возможным принять прочие риски (Оценщик предполагает, что возможно при проведении анализа возможных рисков, не были учтены какие-либо риски, связанные с прогнозированием потока доходов и расходов, связанных с эксплуатацией объекта). Учитывая вышеизложенное, прочие риски приняты на уровне 0,5%

Принятые значения премий за риски и итоговый расчет ставки дисконтирования представлены в формуле:

$$Y_0 = 7,62\% + (2,0\% + 2,0\% + 2,0\% + 1,0\% + 0,5\%) = 15,12\%$$

Таким образом, годовая ставка дисконтирования, определенная Оценщиком методом кумулятивного построения, для периода строительства, составляет 15,12%.

Коэффициент капитализации

Определение коэффициента фонда возмещения SFF

Слагаемое SFF (ставки возврата капитала, ставка рекапитализации) было рассчитано на основе накопления средств в фонде возмещения по ставке, близкой к безрисковой (модель Хоскольда), исходя из предположения, что после окончания срока экономической жизни объекта (срок экономической жизни оцениваемого объекта был принят 30 годам) стоимость оцениваемого объекта уменьшится на 70 % (возникает необходимость проведения капитального ремонта или реконструкции). При этом, стоимость неамортизируемой части сохраняется (согласно мнению вышеуказанных экспертов, в Ленинградской области доля земли в составе объекта недвижимости достигает до 70%).

Ставка процента для фонда возмещения принята равной безрисковой ставке – 7,62%.

При расчете ставки рекапитализации по Хоскольду, была использована функция «ПЛТ» (Microsoft Office Excel) (соответствует финансовой функции «взнос на амортизацию единицы»), которая возвращает сумму периодического платежа для аннуитета на основе постоянства сумм платежей и постоянства процентной ставки.

Таким образом, с учетом всего вышесказанного, получаем формулу для расчета ставки рекапитализации для оцениваемого объекта с учетом неамортизируемости земли (по Хоскольду), которая применительно к настоящему отчету, выглядит следующим образом:

$$R_0 = 15,12\% + 0,3 * \text{ПЛТ}(7,62\%; 30 \text{ лет}; -1).$$

Таким образом, ставка капитализации по модели Хоскольда, рассчитанная по данной формуле, составляет 15,2%.

Опрос практикующих оценщиков и экспертов в области коммерческой недвижимости показал, что уровень выбранной ставки представляется им приемлемым для подобного рода объектов. Следует учитывать, что данная ставка применяется к чистому операционному доходу до налогообложения прибыли.

Результат расчета в рамках применения доходного подхода

Арендная ставка, используемая для определения потенциального валового дохода определялась на основе предложения в аренду аналогичных помещений, используемых под производственно-складские цели. При расчете Объекта оценки доходным подходом Оценщиком

арендопригодная площадь была принята в полном объеме, на основании предоставленной Заказчиком информации (см. Приложение к Отчету).

Описанные ранее расчеты и итоговое значение рыночной стоимости оцениваемого объекта, рассчитанные в рамках применения доходного подхода, приведены далее в таблице.

Табл. 80. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода

Расчет стоимости объекта оценки методом прямой капитализации	
Дата оценки	02.12.2013
Площадь доли земельного участка относящейся к оцениваемым зданиям и сооружениям кв. м	522,2
Площадь земельного участка. кв. м (незастроенный земельный участок)	4 708,8
Площадь здания, кв.м	663,6
Площадь складских помещений отапливаемых, кв.м	323,9
Площадь складских помещений не отапливаемых, кв.м	141,8
Площадь офисных помещений, кв.м	339,7
Арендная ставка за складские отапливаемые помещения, руб./кв.м. в год без НДС и КУ	2 946,84
Арендная ставка за складские не отапливаемые помещения, руб./кв.м. в год без НДС и КУ	2 750,04
Арендная ставка за офисные помещения, руб./кв.м. в год без НДС и КУ	3 504,60
Потенциальный валовый доход. руб. без НДС	2 534 950
Совокупный потенциальный валовый доход. руб. без НДС	2 534 950
Платежи за землю (руб./кв.м.)	46 862,34
Потери при сборе арендной платы, %	1,7%
Потенциальный валовый доход. руб. без НДС	2 491 856
Действительный валовый доход, руб. без НДС	2 491 856
Операционные расходы собственника всего. в т. ч.:	207 541
<u>постоянные</u>	58 029
Арендная плата за землю, руб.	46 862,30
Страхование объекта, руб.	931
Налог на имущество, руб.	10 236
<u>переменные</u>	149 512
<u>переменные расходы. связанные с обслуживанием здания</u>	149 512
расходы на управление объектом (собственно управление. расходы на бухгалтерские. аудиторские. юридические услуги и др.), % от ДВД	5,0%
то же, руб.	124 593
прочие расходы, в т.ч. резерв на замещение, % от ДВД	1,0%
то же, руб.	24 919
Годовой чистый операционный доход, руб.	2 284 315
Коэффициент капитализации	12,00%
Стоимость объекта оценки, руб.	19 035 958
Стоимость объекта оценки, руб. без НДС (округленно)	19 036 000

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, составляет

19 036 000 (Девятнадцать миллионов тридцать шесть тысяч) рублей без НДС.

8 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемых объектов является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью сведения результатов всех используемых методов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
- Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

В предыдущих разделах Отчета была проведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимого имущества тремя подходами.

Ниже приведены результаты применения этих подходов:

Табл. 81. Результаты расчета стоимости объектов различными подходами

Подход	Стоимость, руб.
Затратный	27 362 000
Сравнительный	18 243 921
Доходный	19 036 000

Итоговая стоимость объекта недвижимости составляет средневзвешенную величину между величинами рыночной стоимости, рассчитанными в рамках применяемых подходов.

Для принятия окончательного решения о стоимости Объекта оценки необходимо взвесить преимущества и недостатки каждого использованного подхода. Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные величины стоимости, будут пересчитаны в итоговую рыночную стоимость Объекта оценки.

Преимущества и недостатки применяемых подходов оценивались по 5 критериям с приданием каждому соответствующих весовых коэффициентов по 5-балльной системе:

Для расчета размеров весов использованных подходов были проведены следующие вычисления:

- создается матрица (таблица) факторов, каждому из подходов присваивается баллы в соответствии с пятью основными критериями;
- производится суммирование баллов каждого подхода;
- находится сумма баллов всех использованных подходов;
- определяется расчетный вес подхода как отношение суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов;
- полученные рассчитанные весовые соотношения подходов округляются в целях использования данных весов для согласования;

- на основании полученных весов рассчитывается согласованная итоговая стоимость объекта путем умножения полученной с помощью данного подхода величины стоимости на округленный вес подхода.

Расстановка баллов производилась в соответствии со следующей таблицей кодировки степени соответствия результатов расчета в рамках использованных подходов каждому критерию.

Табл. 82. Значения баллов в зависимости от степени соответствия результатов расчета в рамках использованных подходов каждому критерию

Степень соответствия критерию	Баллы
очень низкая	1
низкая	2
средняя	3
высокая	4
очень высокая	5

Определение степени соответствия результатов расчета в рамках использованных подходов каждому из критериев производилось Оценщиком при расчете рыночной стоимости Объекта оценки в рамках настоящего Отчета.

- По критерию «применимость подхода к оценке данного объекта недвижимости согласно утвердившимся в мире принципам и стандартам оценки» наибольший балл был присвоен сравнительному подходу - 4 балла, значение для затратного - 1 балл и значение доходного подхода - 2 балла.

- По критерию «адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ» сравнительному подходу присваивается 5 баллов, затратному подходу присваивается 1 балл, доходному подходу – 4 балла.

- По критерию «способность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения» сравнительному подходу присваивается вес 2 балла, затратному — 2 балла и доходному – 4 балла.

- По критерию «действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)» сравнительному подходу присваивается вес 4 балла, затратному — 2 балла и доходному – 4 балла.

- По критерию «способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, потенциальная доходность и т.д.» сравнительному подходу присваивается вес - 3 балла, затратному — 3 балла и доходному – 4 балла.

Основываясь на доступной информации, Оценщик пришел к следующим весовым коэффициентам, отраженным ниже в таблице.

Табл. 83. Расчет итоговых весовых коэффициентов примененных к оценке подходов

Критерий	Баллы		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1. Применимость подхода к оценке данного объекта недвижимости согласно утвердившимся в мире принципам и стандартам оценки	1	4	2
2. Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ	1	5	4

Критерий	Баллы		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
3. Способность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения	2	2	4
4. Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	2	4	4
5. Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, потенциальная доходность и т.д.	3	3	4
Общее количество баллов	9	18	18
Расчетные величины весовых коэффициентов	0,200	0,400	0,400
Итоговые весовые коэффициенты	0,20	0,40	0,40

Далее Оценщиком была определена величина рыночной стоимости улучшения, входящего в состав оцениваемых объектов путем согласования результатов подходов к оценке, использованных в данном отчете и весов этих подходов.

Табл. 84. Согласование результатов

Подход	Стоимость, руб.	Вес	Приведенная стоимость, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС, округленно
Затратный	27 362 000	0,20	5 472 400	20 384 000
Сравнительный	18 243 921	0,40	7 297 568	
Доходный	19 036 000	0,40	7 614 400	

Ниже в таблице приведен итоговый расчет рыночной стоимости Объекта оценки.

Табл. 85. Расчет рыночной стоимости

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м	Итого рыночная стоимость (округленно), руб. без НДС	Итого рыночная стоимость, руб. с НДС	Величина НДС, руб.
1	Право аренды на земельный участок (кадастровый номер 47:07:07-22-001:0120)	5 231,0	6 587 753	7 774 000	1 186 247
2	Административно-бытовой корпус (кадастровый номер 47-38-13/2002-406)	663,6	13 188 460	15 562 000	2 373 540
3	Сооружение Навес (кадастровый номер 47-38-13/2002-405)	141,8	608 155	718 000	109 845
Итого			20 384 368	24 054 000	3 669 632

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества

земельного участка с кадастровым номером 47:07:07-22-001:0120, общей площадью 5 231 кв. м., с расположенным на нем зданием Лит. А (административно-бытовой корпус) площадью 663,6 кв. м., с кадастровым (условным) номером 47-38-13/2002-406 и сооружение Лит. Б площадью 141,8 кв.м., условный номер 47-38-13/2002-405, расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, дер. Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ, литер А, участок 9, по состоянию на 02 декабря 2013 года округленно составляет:

24 054 000 (Двадцать четыре миллиона пятьдесят четыре тысячи) рублей с НДС, в том числе НДС —

3 669 632 (Три миллиона шестьсот шестьдесят девять тысяч шестьсот тридцать два) рублей.

9 ИТОГОВОЕ СУЖДЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества земельного участка с кадастровым номером 47:07:07-22-001:0120, общей площадью 5 231 кв. м., с расположенным на нем зданием Лит. А (административно-бытовой корпус) площадью 663,6 кв. м., с кадастровым (условным) номером 47-38-13/2002-406 и сооружение Лит. Б площадью 141,8 кв.м., условный номер 47-38-13/2002-405, расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, дер. Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ, литер А, участок 9, по состоянию на 02 декабря 2013 года округленно составляет:

24 054 000 (Двадцать четыре миллиона пятьдесят четыре тысячи) рублей с НДС, в том числе НДС —

3 669 632 (Три миллиона шестьсот шестьдесят девять тысяч шестьсот тридцать два) рублей.

10 СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям:

- изложенные в данном заключении факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном заключении допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- Оценщики не имели личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение Оценщиков ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее predetermined стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены;
- Этот отчет составлен в соответствии с: Федеральным законом №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями, Федеральными стандартами оценки ФСО №№1-3, утвержденными приказами №№256-254 Минэкономразвития России 20 июля 2007 г., Сводами стандартов оценки ССО РОО-2010

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества земельного участка с кадастровым номером 47:07:07-22-001:0120, общей площадью 5 231 кв. м., с расположенным на нем зданием Лит. А (административно-бытовой корпус) площадью 663,6 кв. м., с кадастровым (условным) номером 47-38-13/2002-406 и сооружение Лит. Б площадью 141,8 кв.м., условный номер 47-38-13/2002-405, расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, дер. Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ, литер А, участок 9, по состоянию на 02 декабря 2013 года округленно составляет:

24 054 000 (Двадцать четыре миллиона пятьдесят четыре тысячи) рублей с НДС, в том числе НДС —

3 669 632 (Три миллиона шестьсот шестьдесят девять тысяч шестьсот тридцать два) рублей.

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м	Итого рыночная стоимость (округленно), руб. без НДС	Итого рыночная стоимость, руб. с НДС	Величина НДС, руб.
1	Право аренды на земельный участок (кадастровый номер 47:07:07-22-001:0120)	5 231,0	6 587 753	7 774 000	1 186 247
2	Административно-бытовой корпус (кадастровый номер 47-38-13/2002-406)	663,6	13 188 460	15 562 000	2 373 540
3	Сооружение Навес (кадастровый номер 47-38-13/2002-405)	141,8	608 155	718 000	109 845
Итого			20 384 368	24 054 000	3 669 632

Генеральный директор ООО «АФК-Аудит»

_____/ Консетова В.В.

Оценщик

_____/ Трофимова А.С

11 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

При проведении настоящей оценки использовались как печатные источники информации (нормативные документы, методическая литература, периодические и другие книжные издания), так и информация Интернет источников. Подробный перечень используемой литературы приведен ниже.

Нормативно-правовая литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Закон РФ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
3. Закон РФ «Об акционерных обществах» (ФЗ №208-ФЗ от 26.12.1995 г. в редакции от 05.02.2007 г.).
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 №256.
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 №255.
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 №254.
7. Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2010) от 18.12.2009 г.

Монографии

1. Башкатов В.С. Бузова И.А. Основы оценки стоимости недвижимости. – СПб: Изд-во СПбГУ, 2005. – 170 с.;
2. Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости. Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.;
3. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – М., «Маросейка», 2009. – 432 с.;
4. Елисева И.И., Курышева С.В. Эконометрика. – М., «Финансы и статистика», 2003. – 344 с.;
5. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб: Издательство «МКС», 2003. – 422 с.;
6. Оценка недвижимости. – Российское общество оценщиков, 2007.;
7. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998.;
8. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости: Энциклопедия оценки. – СПб: Изд-во СПбГТУ, 1997.;
9. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости. - Юнити-Дана, 2008.;
10. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков. – М.: КНОРУС, 2008.;
11. Кухтин П.В., Левов А.А., Лобанов В.В., Семкина О.С. Управление земельными ресурсами. – СПб: Питер, 2005.;
12. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.: Дело, 1997г. — 480с.

Сайты Интернет

- Информация агентства «Росбизнесконсалтинг» (www.rbc.ru).
- Данные сервера «Корпоративные финансы» (www.cfin.ru).
- Данные сервера «Центральный банк Российской Федерации» (www.cbr.ru);
- Информация сайтов: www.nsp.ru, www.emls.ru, www.bn.ru, www.restate.ru, www.komned.ru, <http://www.guion.spb.ru>, www.spb-estate.ru.

12 ПРИЛОЖЕНИЯ

12.1 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ЧЛЕНСТВО ОЦЕНЩИКА В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ, А ТАКЖЕ КОПИЯ СТРАХОВОГО ПОЛИСА

 <p>ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ „РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”</p> <h1 style="text-align: center;">СВИДЕТЕЛЬСТВО</h1> <p style="text-align: center;">о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</p>	
<p>Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.</p>	
Оценщик:	<p><u>Трофимова Анна Сергеевна</u> <i>(фамилия, имя и отчество)</i></p>
	<p>паспорт: серия <u>4005 № 641614</u>, выдан 19.05.2005г. <u>54 отделом милиции Красносельского р-на Санкт-Петербурга</u> <i>(орган, выдавший документ)</i></p>
	<p>включен в реестр членов РОО: « 11 » марта 2008г., регистрационный № 003978</p> <p>Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.</p> <p>Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи. Выдано « 12 » марта 2011 года.</p>
Президент	<p>С.А. Табакова</p> 
<p>0011456 *</p>	



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 060238

Настоящий диплом выдан Андрей Сергеевич Профимов

в том, что он(а) с 31 июля 2013 г. прошёл(а) профессиональную переподготовку в (на)

Федеральном государственном инженерно-техническом институте «ВНИИТЭ» по специальности Инженерно-технические специальности инженерного профиля в области конструирования и эксплуатации объектов в области теплоэнергетики, механики и электричества

Государственная аттестационная комиссия решением от 31 июля 2013 г. удостоверяет право (специальную квалификацию) Профимов А.С.

на ведение Инженерно-технических специальностей инженерного профиля в области конструирования и эксплуатации объектов в области теплоэнергетики, механики и электричества

в сфере Инженерно-технические специальности инженерного профиля в области конструирования и эксплуатации объектов в области теплоэнергетики, механики и электричества

Генеральный директор А.С. Профимов

Диплом является государственными документами в профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1541



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Анне Сергеевне Трошчиковой
(фамилия, имя, отчество)
в том, что он(а) с 10 сентября 2011 г. по 03 ноября 2011 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) Факультете журналистики
кафедры журналистики и связей с общественностью
образовательного учреждения (структурного подразделения) высшего образования
по программе "Журналистика"
(наименование образовательной программы высшего образования)

в объеме 108 часов
(количество часов)
За время обучения слал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы.

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Теоретические дисциплины	72	
2. Дисциплины по выбору	32	
3. Итоговый комплексный экзамен	4	отлично

Прошел(а) стажировку в (на) международная
(наименование предприятия, организации, учреждения)
выполнил(а) работу на тему "Международная"
(наименование темы)
Город Санкт-Петербург 000 2011
Декан (директор) Ирина Медведева
Секретарь Анна Трошчикова



Тел.: 499-708-2011

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 854

ПОЛИС № 78625/776/00012/3

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № 78625/776/00012/3 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: *оценщик Трофимова Анна Сергеевна*

Адрес регистрации: Санкт-Петербург, ул. Партизана Германа, д. 7, кв. 83.

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения убытков действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения убытков.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Страховая сумма: 10 000 000 (Десять миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.

Франшиза: Франшиза по настоящему Полису не применяется.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "05" февраля 2013 г. и действует по 24 часа 00 минут "04" февраля 2014 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия Договора страхования;
- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.


Страховщик:
Ф.И.О. *Исковский К.А.*
На основании Доверенности № 1189 от 01.01.2013 года




Страхователь: *[Signature]*
Место и дата выдачи полиса:
Санкт-Петербург «05» февраля 2013 г.

12.2 РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Аналоги по продаже земельных участков

PETERLAND	
Продажа земли около пос.Кузьмоловский	
Объект	Земельные участки от 0,63 до 1,58 га.
Месторасположение	Ленинградская область, Всеволожский район, около пос.Кузьмоловский. <ul style="list-style-type: none"> 6,5 км до развязки КАД Санкт-Петербурга 8,5 км до станции метро "Гражданский проспект"
Статус земель	Земельный участок находится в собственности юридического лица. Категория земель – земли населенных пунктов. Разрешенное использование – для промышленного назначения.
Коммуникации	Есть возможность присоединения ко всем инженерным сетям. Электроснабжение: возможно технологическое присоединение дополнительной мощности до 10 мВА по уровню напряжения 6 кВ и 0,4 кВ. Газоснабжение: на территории проходит газопровод среднего давления диаметром 300 мм. Возможно присоединение и получение лимитов на газ. Водоснабжение: возможно присоединение к инженерным сетям водопровода хозяйственно-питьевой и озерной воды в объеме 400 куб.м/сутки. Ориентировочная цена по ликвидации ограничений для водоснабжения хозяйственно-питьевой водой – около 60 000 руб. за 1 куб.м/сутки. Водоотведение: возможно присоединение к инженерным сетям канализации, 1000 куб.м/сутки – прием стоков хозяйственно-бытовых, промышленных и ливневых в биологические очистные сооружения. Ориентировочная цена по ликвидации ограничений по приему стоков – около 60 000 руб. за 1 куб.м/сутки.
Возможное использование	Химическое производство, предприятие, склад.
Цена	55 за кв.м \$ 50 за кв.м. <i>Дополнительная информация об объекте предоставляется на основании официального запроса.</i>
Расположение на карте	

http://www.peterland.info/kuzmolovskiy_10.htm

Месторасположение	Ленинградская область, Всеволожский район, пос.Мурино. <ul style="list-style-type: none"> 500 м до Токсовского шоссе (P-33) 2 км до развязки с КАД Санкт-Петербурга 2,5 км до ж/д станции и станции метро "Деятелино" 3,8 км до станции метро "Гражданский проспект"
Описание	Земельные участки расположены в существующей активно развивающейся зоне.
Статус земель	В собственности. Категория земель – земли промышленности. Разрешенное использование: для эксплуатации объектов недвижимости. Согласно разработанному (но ещё не утвержденному) Генеральному плану "МО Муринское сельское поселение" участки попадают в производственную зону П1.
Обременения	Охранная зона водопровода – 331 кв.м. Охранная зона кабеля – 1660 кв.м.
Стадия реализации проекта	<ul style="list-style-type: none"> Утвержден проект планировки территории производственной зоны "Мурино". Разработаны Генпланы, в соответствии с которыми на участках возможно размещение складских объектов IV и V классов опасности.
Коммуникации	<ul style="list-style-type: none"> К участкам принимает система водоснабжения предприятия, подключенная к водопроводу Северной ТЭЦ. Имеет в своем составе резервуары запаса воды и насосную станцию II подъема. Производительность системы около 700 куб.м/сутки. Система канализации предприятия, расположенного рядом с участками, с очистными сооружениями 2700 куб.м/сутки (были запроектированы на 6000 куб.м/сутки, требуют реконструкции для функционирования на полную мощность). На сегодняшний день возможность электроснабжения напрямую от ОАО «Ленэнерго» отсутствует. Присоединение через субэлектроснабителя возможно в двух вариантах: предприятие располагает собственной распределительной сетью – 13,5 кВт. Существует возможность строительства собственной РТП. Также существует техническая возможность подключения к газопроводу и строительство газогенераторной станции, вырабатывающей электроэнергию и обеспечивающую теплоснабжение, либо подключение к тепловым предприятиям. Обеспечение телефонной связью в рассматриваемом районе – прямые городские номера ПТС.
Возможное использование	Склад, производство IV и V классов.
Цена	2700 руб. за кв.м. <i>Дополнительная информация об объекте предоставляется на основании официального запроса.</i>
Расположение на карте	

http://www.peterland.info/murino_52.htm

Продам земельный участок во Всеволожском районе

Город: Санкт-Петербург и Ленинградская область > Всеволожский район > Продам земельный участок > Всеволожский район > Объявление № 123409

Номер объявления: 123409

Бизнес-класс
Площадь земельного участка: 110 сот.
Наличие земли: Промышленное
Вид собственности на землю: Частная собственность

Продажа
Общая стоимость: 23 000 000 руб.

Агент объявлений
Посредник:
Контактная информация:
8-921-793-67-06
Открыть сообщения автору этого объявления

Участок промышленного назначения 1,1 га располагается на Северной границе Санкт-Петербурга в непосредственной (300 м) близости от торгового комплекса Мегэ Икеа Парнас (п.Втуры). Вдоль восточной границы участка проходит существующая автомобильная дорога. До развязки КАД с продолжением пр. Зензельса – 700 м. Участок ровный, свободен от строений. Имеется звезда с Вугровского шоссе. Возможность подключения коммуникаций. Определены источники инженерно-технического обеспечения. Количество просмотров объявления: 470

<http://www.rosreal.ru/Vsevolozhsk/uchastok/123409>

Земельный участок площадью 2,38 га для размещения промышленных объектов 4-5 класса в деревне Вартеанки.

Расположение
Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Вартеанки.
В 10 км от Санкт-Петербурга.
В 1 км от посёлка Скотное.

Правовая характеристика
Категория: земля: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.
Разрешённое использование: для сельскохозяйственного использования.
Вид права: собственность физического лица.

Особенности

- Участок расположен в 9 км от транспортной развязки КАД.
- В 1 км от участка - транспортная развязка в Скотное.
- Коммуникации:

- Электричество: получены ТУ на 15 кВт. Подведено. Счётчик. Выполнен проект электроснабжения. Возможность увеличения мощности от новой ТП "Касиновская" в Вартеанках.
- Высокоскоростная ЛЭП, ранее проходившая по территории участка, вынесена за пределы его границ.
- Газ: в 100 м от участка газопровод. Возможность подключения. Соседний участок газифицирован.

Дополнительный выезд согласован со всеми службами. Ширина выезда - порядка 8 м.

- Участок огорожен забором. Частично забор бетонный.

Участок огорожен забором. Частично забор бетонный.

На участке:
фундамент 25*50 м (плита), электричество 15кВА есть в натуре, локальная канализация.

Участок находится вне зоны влияния аэродрома "Касинов".

Возможное использование:
объекты торговли, магазины, ангары, рабочие цеха, непосредственная близость к КАД и промзоне "ПАРНАС" предполагает возможность размещения складского комплекса, хранилища.

Соседствующая с участком территория застраивается ангарами под небольшие небольшие производства и логистику.

Готовность документации.

Стоимость
Стоимость: из расчёта 235 тыс.руб./сот.
Стоимость объекта 56 млн.руб.

Стоимость: 56 млн. руб
пересчитать в: 8000 8880

Внимание! Здесь указана ориентировочная цена и параметры объекта. Пожалуйста, уточняйте информацию по телефону, или посетив сайт через форму обратной связи.

http://www.zemvopros.ru/page_5636.htm

Аналоги по продаже зданий

Продам производство, Кузьмоловский
 ✖ Редактировать, закрыть, подлить объявление

Промостров: всего 133, сегодня 1

Продайте недвижимость быстрее!

- Премью-размещение
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в ленте

Хотите большего?

- Применить пакет услуг

Кварталы в построенном квартале!
КОРТЕЖА
 КВАРТИРЫ В ПОС-СТРОИМ КВАРТАЛЕ!

Цена: **50 000 000 руб.** Купить в ипотеку

Продавец: **1000складов** (агентство) + написать сообщение
 Контактное лицо: Андрей
 Телефон: 8 906 259-33-98

У агентства 675 объявлений

Продавец: **1000складов** (агентство) + написать сообщение
 Контактное лицо: Андрей
 Телефон: 8 906 259-33-98

У агентства 675 объявлений

Пожалуйста, скажите продавцу, что Вы нашли это объявление на АВИТО

Город: Ленинградская область, Кузьмоловский
 + показать на карте

Адрес: Кузьмоловский

Продажа производства

Продажа от собственника производственно-складского комплекса в п. Кузьмоловский, Ленинградской области

Объект расположен в промышленной зоне, состоит из земельного участка и трех отдельно стоящих зданий. Назначение - производственная застройка. Разрешенная мощность: 100 кВт. Отопление, холодное водоснабжение.

Площади:

- земельный участок в собственности площадью: 6 442 кв. м.
- Здания: общая площадь: 1 940,9 кв. м
- производственное лит Б: 118,0 кв. м.
- административно-бытовое лит. В: 402,6 кв.м.
- административное лит. А: 1 420,3 кв. м

Цена 50 млн.руб.

Номер объявления: 218918873

Написать продавцу | Отправить другу | Пожаловаться | Добавить в избранное

emls.ru · Коммерческая недвижимость - Помещение нежилого фонда - Всеволожский р-н - Бугры пос. - 334-05-05

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ, ВСЕВОЛОЖСКИЙ Р-Н, БУГРЫ ПОС.



Описание Фото Карта

Дата: введена 22.11.2013.
 Адрес: Ленинградская обл., Всеволожский р-н Бугры пос.
 Станция:
 Тип объекта: Помещение нежилого фонда
 Возм.назначение:
 Цена: пр. - 42000 тыс руб.
 Общая площадь: 1000 кв.м.
 Земля: -
 Юридический статус:
 Вход:
 Этаж:
 Этажи: 1
 Сост.помещения: Хорошее
 Телефонные линии: есть
 Канализация: есть
 Теплоснабжение: нет
 Лифты: есть



Контакт
 Агент: [Белкина А.В.](#)
 Агентство: АЛЕКСАНДР Недвижимость
 Телефон: 334-05-05
[просмотреть все с таким названием](#)

Примечание
 Александр. Возможное назначение Автобизнес. Продается станция тех. обслуживания полного цикла 100 КВт. Юр. статус владельца - собственность. Коммуникации: есть водоснабжение, канализация, электроснабжение, теплоснабжение, нет - линии.

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

Керличко-моно комплекс

emls.ru · Коммерческая недвижимость - Помещение нежилого фонда - Всеволожский р-н - Мурино пос. - 327-27-95, 640-27-40

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ, ВСЕВОЛОЖСКИЙ Р-Н, МУРИНО ПОС.




Описание Фото Карта

Дата: введена 2.12.2013.
 Адрес: Ленинградская обл., Всеволожский р-н Мурино пос.
 Станция: Девяткино (линия 5м)
 Тип объекта: Помещение нежилого фонда
 Возм.назначение:
 Цена: пр. - 33500 тыс руб.
 Общая площадь: 1049 кв.м.
 Земля: -
 Юридический статус:
 Вход:
 Этаж:
 Этажи: 1-2
 Сост.помещения: Хорошее
 Телефонные линии: нет
 Водоснабжение: есть
 Канализация: есть
 Теплоснабжение: есть
 Электроснабжение: есть
 Лифты: нет
 ЖД пути: нет

Контакт
 Агент: [Толыкина Ирина](#)
 Агентство: Реал
 Телефон: 327-27-95, 640-27-40
[просмотреть все с таким названием](#)



Примечание
 т. (906)254-75-58 3 км. от КАД. Земельный участок 26,7 сот. в собственности. Офис 2 этажа, высота потолков - 2,9 м. Складское помещение, высота потолков 5,8 м. Складское помещение сделано из профлистного листа. Год постройки - 2010 г. Торг.

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

Легенда. Улицы надписи. Проектная декларация опубликована на сайте. Legend-dom.ru. Застройщик ООО «СИСТЕМА». *Смарт

677-00-00
WWW.LEGENDA-DOM.RU

<http://emls.ru/fullinfo/5/800026536.html>

emls.ru > Коммерческая недвижимость - Отдельно стоящее здание - Всеволожский р-н - Свердлова им. пос. - (921)943-05-80

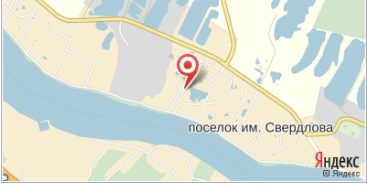
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ, ВСЕВОЛОЖСКИЙ Р-Н, СВЕРДЛОВА ИМ. ПОС.

[Описание](#) [Карта](#) [в корзину](#)

Даты: введена 17.10.2013, изменена 18.10.2013
Адрес: Ленинградская обл., Всеволожский р-н Свердлова им. пос.

Станция:
Тип объекта: Отдельно стоящее здание
Возм.назначение: Производство, Склад
Цена: пр. – 60000 тыс.руб.
Общая площадь: 2000 кв.м.
Земля: 0.5 Га
Юридический статус: Собственность
Вход:
Этаж:
Этажи:
Сост.помещения: Хорошее
Телефонные линии:
Водоснабжение: есть
Канализация: есть
Теплоснабжение: есть
Электроснабжение: есть

Контакт
Агент: [Полуденко Людмила Александровна](#)
Агентство: Магазин Квартир
Телефон: (921)943-05-80
[проконсультироваться с дежурным агентом](#)



поселок им. Свердлова

Примечание
 ангар с/панели, отапливаемый на терр. охраняемой, высота- 5.5 м, есть эл. договор субабонентский до 200КВТ, вода- договор с водоканалом, канализация городская, земля в собственности..РЕАЛЬНОМУ покупателю - торг.

Если объект не существует или в объявлении есть

NEW! Личный кабинет покупателя | [корзина](#) 0 | [сохраненные запросы](#)

<http://emls.ru/fullinfo/5/65665.html>

Аналоги по аренде помещений производственно-складского назначения


<http://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskay>

всё

Сдам склад, проспект. Энгельса

Размещено сегодня в 10:09. [✖](#) [Редактировать](#), [закрыть](#), [поднять объявление](#)

Просмотров: всего 98, сегодня 10




Сдайте недвижимость быстрее!

- Премיום-размещение [зачисл](#)
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг [зачисл](#)

Тинькофф
Кредитные Системы

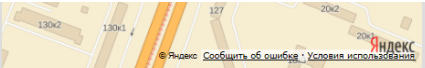


С КРЕДИТНОЙ КАРТОЙ «Тинькофф Платинум»

Арендная плата: **113 400 руб. в месяц** [Купить в ипотеку >>](#)

Арендодатель: **1000складов** (агентство) < написать сообщение
 Контактное лицо: Андрей
 Телефон: **8 906 259-33-98**

У агентства 675 объявлений



Аренда склада
 Выборгский р-н, проспект. Энгельса, м. Парнас
 Отапливаемое помещение под склад-производство 324кв м с кран-балками возле КАД!

Сдаётся в аренду отапливаемый цех с кран балкой 3т. Общая площадь 324 кв м. Высота потолков 10м. Полы бетонные, в не очень хорошем состоянии. Электроэнергии 200 квт. Наличие открытой площадки. Маленькие ворота 2,5м на 2,5м. Есть возможность врезать ещё одни большие ворота
 Цена 350р за кв м с НДС и теплом.

http://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskiy

Назад Далее Параметры

Сдам склад, 3 верхний переулок

Редизайнировать, закрыть, подлить объявление


Просмотров: всего 150, сегодня 1

Сдайте недвижимость Быстрее!

- Премьум-размещение
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Привлечь платит услуг



Арендная плата: **630 000 руб. в месяц** Купить в ипотеку

Арендодатель: **1000складов (агентство)** + написать сообщение
 Контактное лицо: Андрей
 Телефон: +7 800 700 33 00

У агентства 675 объявлений

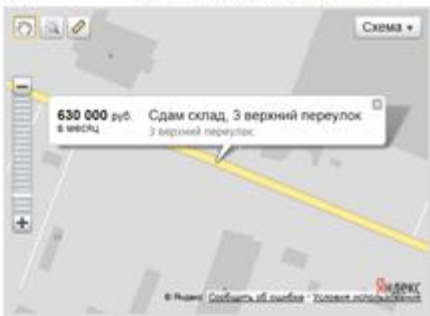
С КРЕДИТНОЙ КАРТОЙ
 Тинькофф Кредитные Сервисы
 Тинькофф ПЛАТИМЫМ
 5013 7700000000000000
 МАССА МАСА

http://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskiy

Назад Далее Параметры

мысли это объявление на АВИТО

Город: Санкт-Петербург
 Адрес: Парнас, 3 верхний переулок. + открыть карту



630 000 руб. в месяц Сдам склад, 3 верхний переулок

1000складов
1000skladov

Квартиры в построенном квартале
КОМБИНИОН
 КВАРТИРЫ В ПОСТРОЕННОМ КВАРТАЛЕ

ОБЪЕМЫ В АРЕНДУ. ВД АКАДЕМИКА

Аренда склада

Под склада-производство 1500 кв м на парнасе с кран-балками 3т
 Аренда 3 верхний переулок, н. Парнас

Предлагается в аренду с 06.13. отапливаемое складское помещение общей площадью 1500 кв. м. на охраняемой территории с двумя кран-балками по 5 т. 200 кв.м. Офисы. Выезд платный.
 Цена 420 р. УСН

Номер объявления: 150887712

Офисы Складские комплексы Производственные помещения Земельные участки Готовый бизнес Торговые помещения Другое

..... ok


Забудь пароль?

Офисы

Тип сделки	аренда
Район	Всеволожский
Метро	Девяткино
Адрес	Мурино, Лесная 3
Класс	B
Площадь, м2	219
Стоимость, за м2	300 руб./мес.
Компания	ООО "Восход"
Контактное лицо	Бородко Игорь Андреевич
Телефон	8-904-511-34-75

Дополнительная информация:

Компания сдает теплый склад в собственном здании площадью 219 кв.м. Стоимость аренды 300 р/кв.м. в месяц. Сдается полностью пустым и чистым под клиента. Здание имеет водоснабжение, электроснабжение, отопление, проведен интернет. Высота потолков 3 м. Парковка и подъезд для грузовика. Также в здании есть офисы в аренду 400 р/кв.м. Здание находится в промзоне Мурино на ул. Лесная - 5 минут на авто от м. Девяткино или 15 минут от м. Гражданский проспект. Вход в склад небольшой для человека. Погрузка-выгрузка вручную!

Объект на карте:  Карта Спутник

Статистика объектов

- Офисы - 3108
- Складские комплексы - 290
- Производство - 290
- Земельные участки - 341
- Готовый бизнес - 184
- Торговые помещения - 371
- Другое - 371

Спецпредложения

Сдача склада в аренду

Склад класса А в 3 км на юг от КАД (вантового моста), общая площадь 5000 м² (под ответственное хранение - 1700 м²; до 630 пал/мест стеллажного и 600 напольного хранения) Компания «Евклид», И Анатольевич (нач.скл) 04-08

Социалистический (БЦ «Owental Hi

Офисы в действующем Бизнес-центре класса B, Оwental Hi


http://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskay

всёв Назад Далее Параметры

Сдам коммерческую недвижимость, Девяткино

Размещено 2 дек. в 11:09. ✖ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 236, сегодня 3



Сдайте недвижимость быстрее!

- 1 Премиум-размещение **ВОНЕ**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **ВОНЕ**

Арендная плата **100 000 руб. в месяц** [Купить в ипотеку >>](#)

Арендодатель **1000складов** (агентство) ✖ написать сообщение
 Контактное лицо: Андрей
 Телефон: 8 006 759 33 99

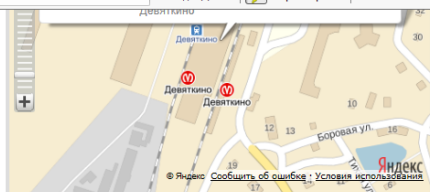
У агентства 675 объявлений

Тинькофф Кредитные Системы
 Тинькофф PLATINUM
 5213 7411 0000 0123
 ВАШЕ ИМЯ
 MasterCard

С КРЕДИТНОЙ КАРТОЙ
 «Тинькофф Плазминим»

http://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskay

всёв Назад Далее Параметры



Аренда коммерческой недвижимости

Всеволожский р-н, м. Девяткино, пос. Девяткино

Холодный Бокс для автомастерской 300кв.м.

Предлагается в аренду холодный бокс для автомастерской площадью 300кв.м. на первом этаже

На территории гаражного кооператива.

высота - 5м., ворота - 4 х4м, кол-во ворот 3шт.

удобный подъезд, бетонные ровные полы, сухой, охраняемая территория, электричество 35 кВт

есть возможность установки санузла, воды, так же можно утеплить и поставить подьенники .

Въезд на территорию бесплатный круглосуточный

Цена аренды 100 000 руб. + свет по счетчику.

Номер объявления: 218498031

✉ Написать арендодателю ✖ Отправить другу ⚠ Пожаловаться ⭐ Добавить в избранное

Аналоги по аренде офисных помещений

The screenshot shows a real estate listing on the Domoskop website. The main listing is for a furnished office space for rent in the Devyatino district, measuring 18.8 sqm. The price is 500 rubles per month. The listing includes details about the location, amenities like furniture and internet, and contact information for the agent. There are also sections for similar listings and external links to other services like Avito and Booking.com.

<http://domoscope.com/sanktpeterburg/base/o25255>

The screenshot shows another real estate listing on the Domoskop website. This listing is for a warehouse with an office space for rent, located near the KAD. The total area is 1000 sqm, with 188 sqm being office space. The price is 450 rubles per month. The listing provides details about the building's features, location, and contact information. Similar to the first listing, it includes sections for similar listings and external links.

<http://domoscope.com/sanktpeterburg/base/o17901>

spbcr.ru > аренда офиса Всеволожский район, Санкт-Петербург, SPbCR.ru

Коммерческая недвижимость Санкт-Петербурга и Ленинградской области

Офисы | Складские комплексы | Производственные помещения | Земельные участки | Готовый бизнес | Торговые помещения | Другое

Офисы

Тип сделки	аренда
Район	Всеволожский
Метро	Девяткино
Адрес	Мурино, Лесная 3
Класс	В
Площадь, м2	219
Стоимость, за м2	300 руб./мес.
Компания	ООО "Восход"
Контактное лицо	Бородако Игорь Андреевич
Телефон	8-904-511-34-75

Дополнительная информация:

Компания сдает теплый склад в собственном здании площадью 219 кв.м. Стоимость аренды 300 р/кв.м. в месяц. Сдается полностью пустым и чистым под клиента. Здание имеет водоснабжение, электроснабжение, отопление, проведен интернет. Высота потолков 3 м. Парковка и подъезд для грузовика. Также в здании есть офисы в аренду 400 р/кв.м. Здание находится в промзоне Мурино на ул. Лесная - 5 минут на авто от м. Девяткино или 15 минут от м. Гражданский проспект. Вход в склад небольшой-для человека. Погрузка-выгрузка вручную!

Объект на карте:

Статистика объектов: Офисы - 3108, Складские комплексы - 1, Производство - 290, Земельные участки - 340, Готовый бизнес - 184, Торговые помещения - 1, Другое - 371

Спецпредложения: Сдача склада в аренду

Социалистическая (БЦ) «Owental His»

<http://spbcr.ru/offices/005910/>

emls.ru > Коммерческая недвижимость - Помещение нежилого фонда - Всеволожский р-н - Мурино пос., Лаврики ш. 34 - 600-46-46

Описание | Фото | Карта

Адрес: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, Мурино пос., Лаврики ш. 34
 Станция: Девяткино (пеш 2м)
 Тип объекта: Помещение нежилого фонда
 Возм.назначение: Офис, Салон, Гостин бизнес
 Цена: ар - 500 0 руб./м в мес.
 Общая площадь: 200 кв. м

Земля: -
 Юридический статус: Собственность
 Вид: -
 Этаж: 10
 Этажи: 10
 Сост.помещений: Евро
 Телефонные линии: есть
 Водоснабжение: есть
 Канализация: есть
 Теплоснабжение: есть
 Электроснабжение: есть
 Лифты: есть

Примечание: Просторное светлое помещение площадью 200 кв.м. 9 кабинетов. Сделан ремонт, телефон интернет. Находится на 10м этаже жилого дома в 2х минутах от метро Девяткино. +7 921 656-97-32 Павел

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

Контакт: Агент: **Матвеева П.Н.**
 Агентство: Home estate
 Телефон: 600-46-46

emls.ru

<http://emls.ru/fullinfo/5/57336.html>

12.3 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Земельный участок общей площадью 5 231 кв.м с условным номером 47:07:07-22-001:0120



Фото 1, 2. Вид подъездных путей к земельному участку



Фото 3. Вид въездных ворот



Фото 4. Вид земельного участка



Фото 5, 6. Вид земельного участка



Фото 7, 8. Вид земельного участка



Фото 9, 10. Вид земельного участка

Нежилое здание административно-бытового корпуса общей площадью 663,6 кв.м с условным номером 47-38-13/2002-406



Фото 11, 12. Общий вид нежилого здания административно-бытового корпуса



Фото 13. Вид нежилого здания административно-бытового корпуса

Фото 14. Вид входа в нежилое здание административно-бытового корпуса

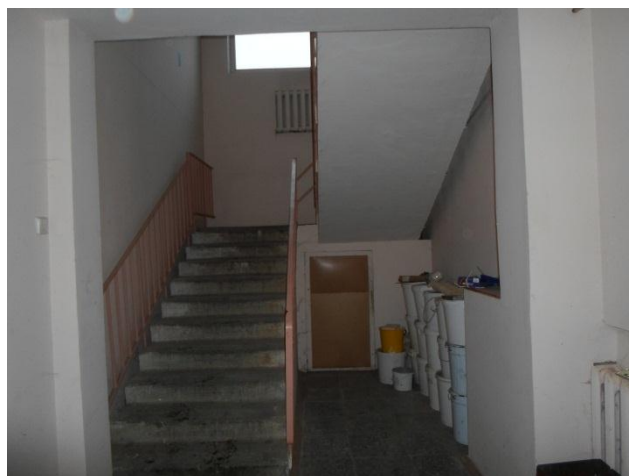


Фото 15. Вид тамбура на 1-м этаже

Фото 16. Вид лестницы



Фото 17, 18. Вид помещения нежилого здания на 1-м этаже



Фото 19, 20. Вид помещения нежилого здания на 1-м этаже



Фото 21, 22. Вид помещения нежилого здания на 1-м этаже



Фото 23, 24. Вид помещения нежилого здания на 1-м этаже



Фото 25, 26. Вид помещения нежилого здания на 1-м этаже



Фото 27, 28. Вид помещения нежилого здания на 1-м этаже



Фото 29, 30. Вид помещения нежилого здания на 1-м этаже



Фото 31, 32. Вид помещения нежилого здания на 1-м этаже



Фото 33, 34. Вид помещения нежилого здания на 1-м этаже



Фото 35, 36. Вид помещения нежилого здания на 1-м этаже



Фото 37, 38. Вид сан. узла на 1-м этаже



Фото 39, 40. Вид сан. узла на 1-м этаже



Фото 41, 42. Вид лестницы на 2-й этаж



Фото 43, 44. Вид коридора 2-го этажа



Фото 45, 46. Вид помещения нежилого здания на 2-м этаже

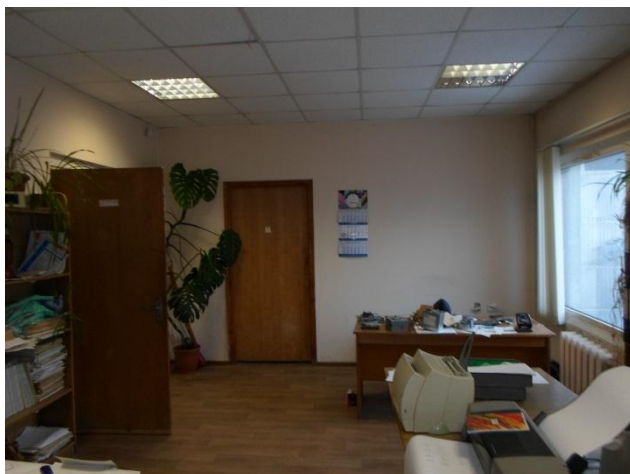


Фото 47, 48. Вид помещения нежилого здания на 2-м этаже

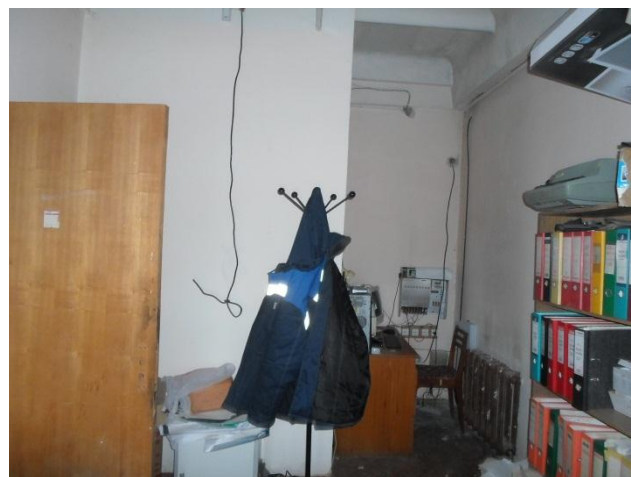
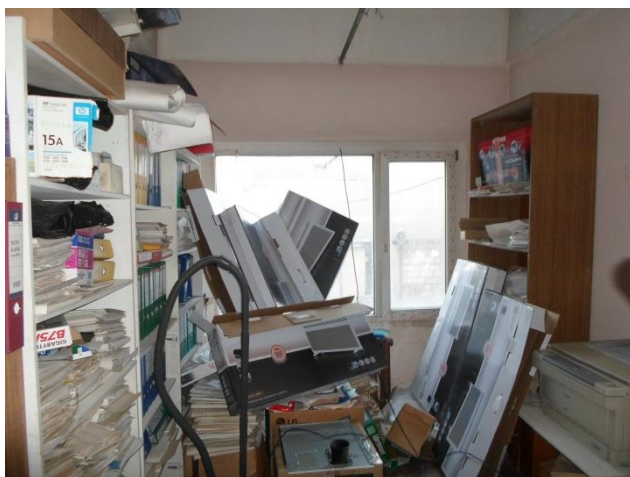


Фото 49, 50. Вид помещения нежилого здания на 2-м этаже

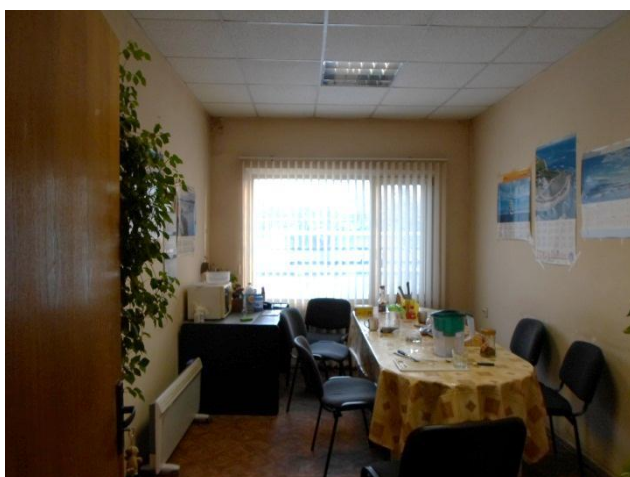


Фото 51, 52. Вид помещения нежилого здания на 2-м этаже

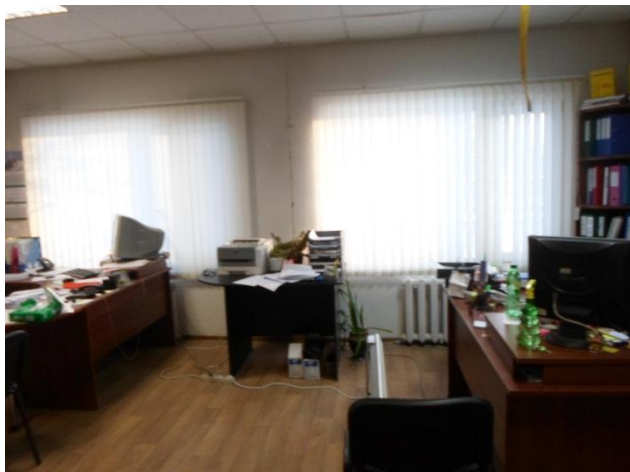


Фото 53, 54. Вид помещения нежилого здания на 2-м этаже



Фото 55, 56. Вид помещения нежилого здания на 2-м этаже

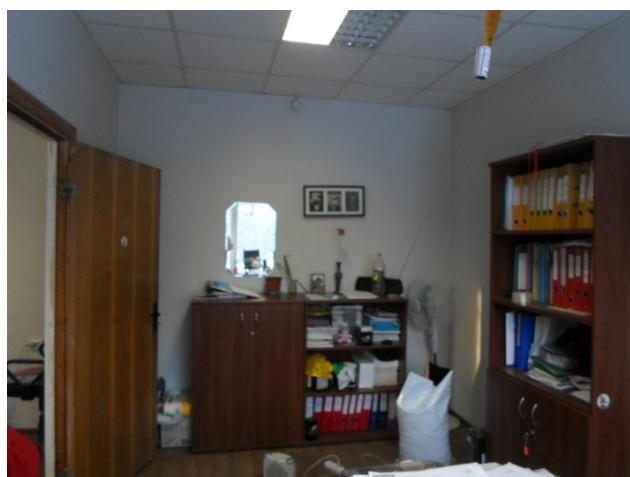
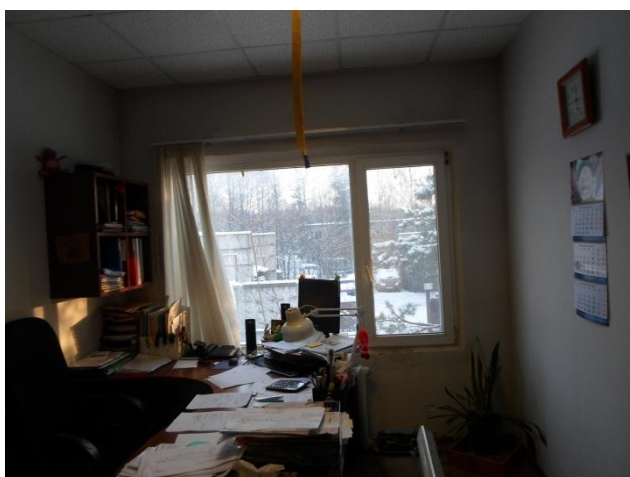


Фото 57, 58. Вид помещения нежилого здания на 2-м этаже



Фото 59, 60. Вид помещения нежилого здания на 2-м этаже

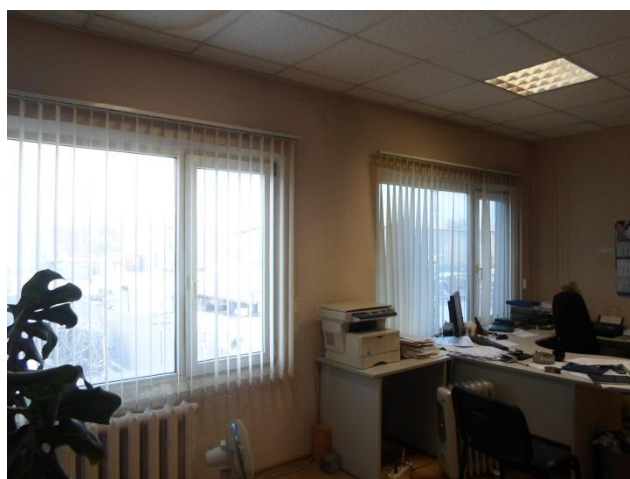


Фото 61, 62. Вид помещения нежилого здания на 2-м этаже

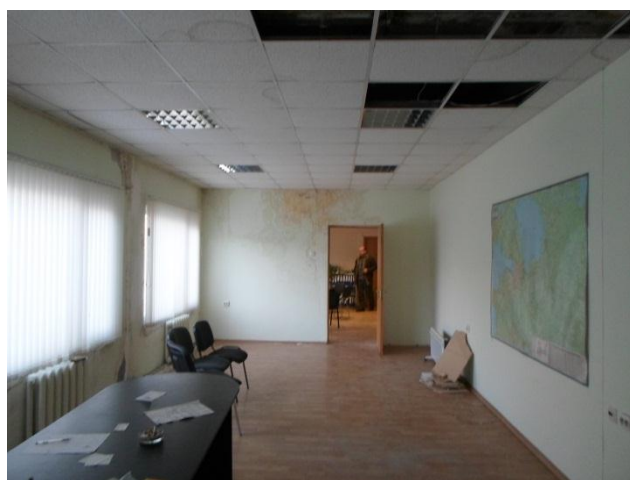


Фото 63, 64. Вид помещения нежилого здания на 2-м этаже



Фото 65, 66. Вид помещения нежилого здания на 2-м этаже



Фото 67, 68. Вид сан. узла на 2-м этаже



Фото 69, 70. Вид сан. узла на 2-м этаже

Сооружение (навес) общей площадью 141,8 кв.м с условным номером 47-38-13/2002-405



Фото 71, 72. Общий вид сооружения



Фото 73, 74. Общий вид сооружения

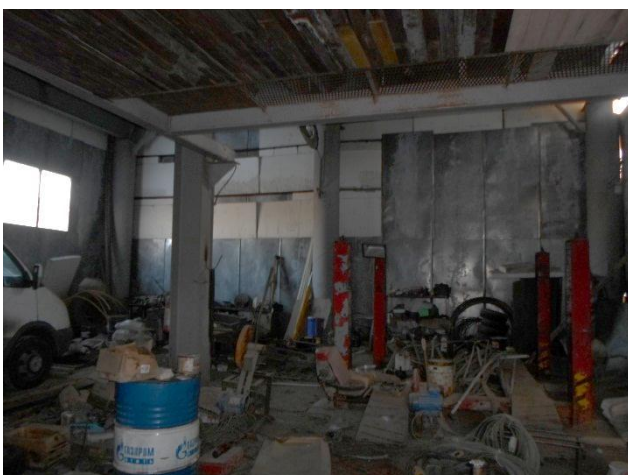


Фото 75, 76. Вид помещения



Фото 77, 78. Вид помещения

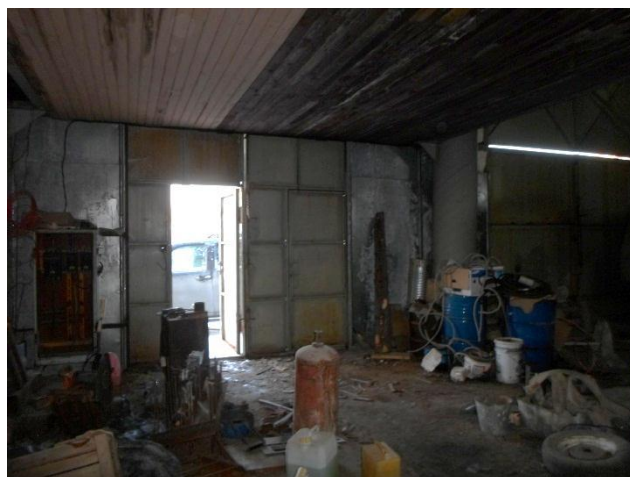


Фото 79, 80. Вид помещения

12.4 КОПИИ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ДОКУМЕНТОВ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ

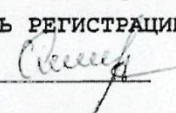
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
 Главное управление Федеральной регистрационной службы
 по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО
 О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

дата выдачи: 1 сентября 2005 года


ДОКУМЕНТЫ-ОСНОВАНИЯ	Договор купли-продажи имущества №13/02-08 от 10.06.2002. Дополнительное соглашение №1 к Договору купли-продажи №13/02-08 от 10.06.02г. от 23.01.2004. Акт приема-передачи от 03.05.2005. Акт сверки взаимных расчетов от 26.04.2005. Дополнительное соглашение №2 к Договору купли-продажи №13/02-08 от 10.06.02г. от 20.06.2005.
СУБЪЕКТ (СУБЪЕКТЫ) ПРАВА	Закрытое акционерное общество "Стройбизнес" зарегистрировано Регистрационной палатой Санкт-Петербурга №174697 от 18.02.2002. Внесено в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1037843043611 ИМРФ по налогам и сборам по Центральному району Санкт-Петербурга 16.04.2003. Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 78. С изм. от 16.04.2003г. ГРН 2037843089381, св-во 78 №004033651. ИНН: 7825469533. Местонахождение: Ленинградская область, Всеволожский район, с.Мурино, Строительная база на Северной ТЭЦ, лит.А. Право собственности. Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, дер.Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ, литер Б, уч.9. Навес. Нежилое. Площадь - 141,80кв.м. Инв.№465-1. Лит.Б.
ВИД ПРАВА ОБЪЕКТ ПРАВА	


О ЧЕМ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ 1 сентября 2005 года
 СДЕЛАНА ЗАПИСЬ РЕГИСТРАЦИИ № 47-78-13/026/2005-426

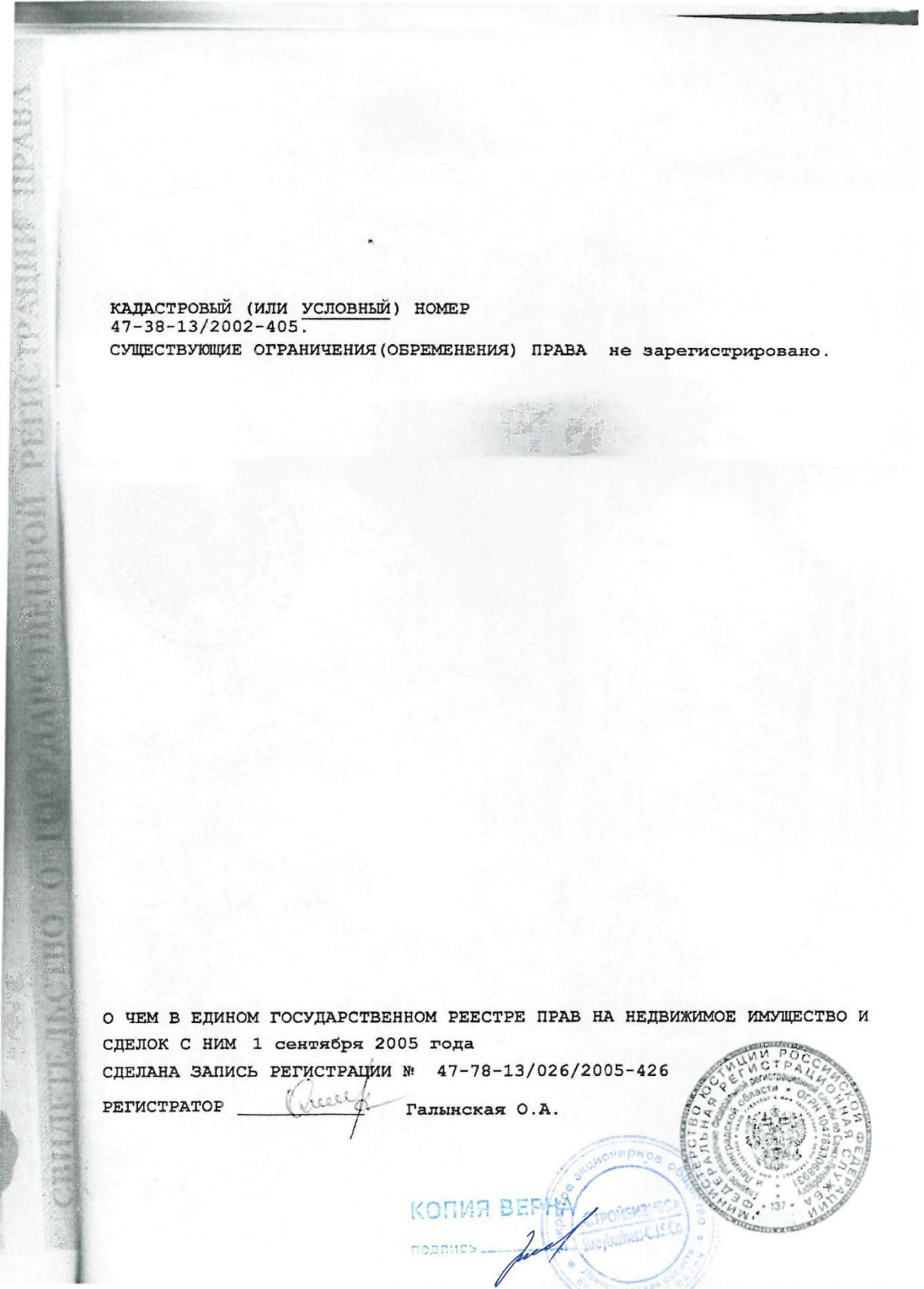
РЕГИСТРАТОР  Галынская О.А.

Серия 78—АА № 238014

КОПИЯ ВЕРНА

подпись 





КАДАСТРОВЫЙ (ИЛИ УСЛОВНЫЙ) НОМЕР
47-38-13/2002-405.

СУЩЕСТВУЮЩИЕ ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ПРАВА не зарегистрировано.

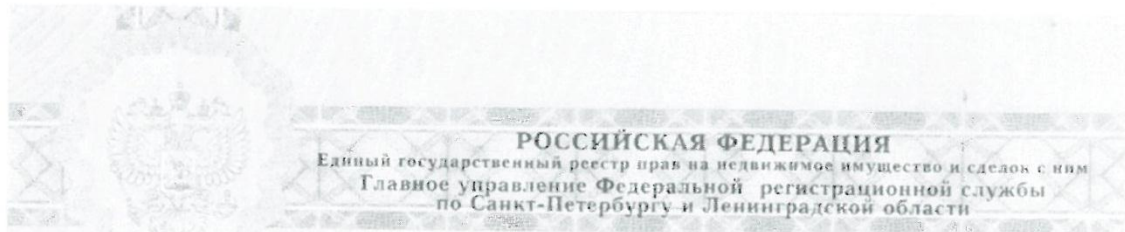
О ЧЕМ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И
СДЕЛОК С НИМ 1 сентября 2005 года
СДЕЛАНА ЗАПИСЬ РЕГИСТРАЦИИ № 47-78-13/026/2005-426

РЕГИСТРАТОР _____ Галынская О.А.

КОПИЯ ВЕРНА

подпись _____





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

дата выдачи: 1 сентября 2005 года

ДОКУМЕНТЫ-ОСНОВАНИЯ

- ✓ Договор купли-продажи имущества №13/02-08 от 10.06.2002.
- Дополнительное соглашение №1 к Договору купли-продажи №13/02-08 от 10.06.02г. от 23.01.2004.
- ✓ Акт приема-передачи от 03.05.2005.
- Акт сверки взаимных расчетов от 26.04.2005.
- Дополнительное соглашение №2 к Договору купли-продажи №13/02-08 от 10.06.02г. от 20.06.2005.

СУБЪЕКТ (СУБЪЕКТЫ) ПРАВА

Зарегистрировано акционерное общество "Стройбизнес" зарегистрировано Регистрационной палатой Санкт-Петербурга №174697 от 18.02.2002. Внесено в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1037843043611 ИМРФ по налогам и сборам по Центральному району Санкт-Петербурга 16.04.2003. Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 78. С изм. от 16.04.2003г. ГРН 2037843089381, св-во 78 №004033651. ИНН: 7825469533.

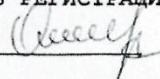
Местонахождение: Ленинградская область, Всеволожский район, с.Мурино, Строительная база на Северной ТЭЦ, лит. А.

ВИД ПРАВА
ОБЪЕКТ ПРАВА

Право собственности.
Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, дер.Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ, литер А, уч.9.
Здание административно-бытового корпуса. Нежилое. Площадь - 663,60 кв.м. Инв.№465-1. Лит.А. Этажность - 2.

О ЧЕМ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ 1 сентября 2005 года

СДЕЛАНА ЗАПИСЬ РЕГИСТРАЦИИ № 47-78-13/026/2005-425

РЕГИСТРАТОР  Галинская О.А.



КОПИЯ ВЕРНАЯ Серия 78-АА № 238015 *

подпись 

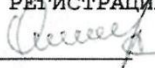


КАДАСТРОВЫЙ (ИЛИ УСЛОВНЫЙ) НОМЕР
47-38-13/2002-406.

СУЩЕСТВУЮЩИЕ ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ПРАВА не зарегистрировано.

О ЧЕМ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И
СДЕЛОК С НИМ 1 сентября 2005 года

СДЕЛАНА ЗАПИСЬ РЕГИСТРАЦИИ № 47-78-13/026/2005-425

РЕГИСТРАТОР  Галынская О.А.

КОПИЯ ВЕРНА

подпись 



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ

ВЫПИСКА

ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА НА
ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

31 августа 2011 г.

№ 01/054/2011-480

На основании запроса, поступившего на рассмотрение 24 июня 2011 г., сообщаем, что Закрытое акционерное общество "Стройбизнес", ИНН: 7825469533, ОГРН: 1037843043611, дата гос.регистрации: 18.02.2002г., наименование регистрирующего органа: Регистрационная палата Санкт-Петербурга, КПП: 470301001; адрес местонахождения: Ленинградская область, Всеволожский р-н, с. Мурино, Строительная база на Северной ТЭЦ, литер А является правообладателем следующих объектов недвижимого имущества:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта: 47-38-13/2002-405

Наименование и назначение объекта: Навес. Нежилое

Адрес (местоположение) объекта: Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, дер.Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ, литер Б, уч.9

На праве (вид права): Собственность,

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним

1 сентября 2005 г. сделана запись регистрации № 47-78-13/026/2005-426

Зарегистрированные ограничения (обременения) права:

Ипотека (весь объект). Дата регистрации – 26.11.2010. Номер регистрации – 47-47-13/091/2010-294. Срок: срок возврата 31.03.2012. Лицо, в пользу которого ограничиваются права: Акционерный коммерческий банк «Банк Москвы» (открытое акционерное общество), ИНН: 7702000406, ОГРН: 1027700159497, дата гос.регистрации: 24.03.1994г., наименование регистрирующего органа: Центральный Банк Российской Федерации, КПП: 774401001; адрес местонахождения: 107996, Россия, г.Москва, ул.Рождественка, д.8/15, строение 3

2. Кадастровый (или условный) номер объекта: 47-38-13/2002-406

Наименование и назначение объекта: Здание административно-бытового корпуса. Нежилое

Адрес (местоположение) объекта: Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, дер.Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ, литер А, уч.9

На праве (вид права): Собственность,

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним

1 сентября 2005 г. сделана запись регистрации № 47-78-13/026/2005-425

Зарегистрированные ограничения (обременения) права:

Ипотека (весь объект). Дата регистрации – 26.11.2010. Номер регистрации – 47-47-13/091/2010-294. Срок: срок возврата 31.03.2012. Лицо, в пользу которого ограничиваются права: Акционерный коммерческий банк «Банк Москвы» (открытое акционерное общество), ИНН: 7702000406, ОГРН: 1027700159497, дата гос.регистрации: 24.03.1994г., наименование регистрирующего органа: Центральный Банк Российской Федерации, КПП: 774401001; адрес местонахождения: 107996, Россия, г.Москва, ул.Рождественка, д.8/15, строение 3

3. Кадастровый (или условный) номер объекта: 47:07:07-22-001:0120

Наименование и назначение объекта: Земельный участок. Для эксплуатации производственной базы

Адрес (местоположение) объекта: Ленинградская область, Всеволожский район, д.Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ, 1-й проезд, уч.9а

На праве (вид права): Аренда сроком с 01.01.2007 по 31.12.2012,

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним

3 июля 2008 г. сделана запись регистрации № 47-78-13/043/2008-227

Зарегистрированные ограничения (обременения) права:

Ипотека (весь объект). Дата регистрации – 26.11.2010. Номер регистрации – 47-47-13/091/2010-294. Срок: срок возврата 31.03.2012. Лицо, в пользу которого ограничиваются права: Акционерный коммерческий



банк «Банк Москвы» (открытое акционерное общество), ИНН: 7702000406, ОГРН: 1027700159497, дата гос.регистрации: 24.03.1994г., наименование регистрирующего органа: Центральный Банк Российской Федерации, КПП: 774401001; адрес местонахождения: 107996, Россия, г.Москва, ул.Рождественка, д.8/15, строение 3

Ипотека. Право аренды на земельный участок, адрес: Ленинградская область, Всеволожский район, д.Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ, 1-й проезд, уч.9а, кад.№ 47:07:07-22-001:0120, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы, общая площадь 5231 кв. м. Дата регистрации – 18.09.2008. Номер регистрации – 47-78-13/052/2008-182. Срок: с 18.09.2008 по 01.02.2010. Лицо, в пользу которого ограничиваются права: Открытое акционерное общество Коммерческий банк «СОЦИАЛЬНЫЙ ГОРОДСКОЙ БАНК», ИНН: 5029058309, ОГРН: 1025000000266, дата гос.регистрации: 04.05.2001г., наименование регистрирующего органа: Центральный Банк Российской Федерации, КПП: 502901001; адрес местонахождения: 141002, Россия, Московская область, г.Мытищи, Новомытищинский проспект, д.11-а

Выписка выдана: Зимин Павел Петрович действует от имени представляемого: Закрытое акционерное общество "Стройбизнес"

Выписка содержит сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, имеющиеся:

в Управлении Росреестра по Ленинградской области по состоянию на 26 августа 2011 г.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 13.07.2007 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор



КОПИЯ ВЕРНА

подпись _____



Правоустанавливающим документом не является
Составлен по фактическому пользованию

Ленинградская область код 47
Филиал ГУ «ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»
Всеволожское БТИ №2

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На здание навеса (лит. Б) инв.№ 247

назначение навес

использование по назначению

адрес объекта Ленинградская область
или Всеволожский район
местоположение Муринская волость
дер. Новое Девяткино
территория Северной ТЭЦ
земельный участок № 9

Составлен по состоянию на 3 августа 2005г.

Реестровый номер

Кадастровый номер

Инвентарный номер

Год постройки: 1991
Год ввода в эксплуатацию:

Форма технического паспорта
утверждена приказом начальника
ГУ «Леноблинвентаризация»
от 15.07.2002 г. № 27

КОПИЯ ВЕРНА

подпись




I. Сведения о принадлежности

Дата регистрации	Фамилия, имя и отчество. Наименование организации	Документы, устанавливающие право собственности	Долевое участие
	ОАО "Трест "Севэнергострой"		целое

II. Учет запрещений и арестов

НАЛОЖЕНО	СНЯТО

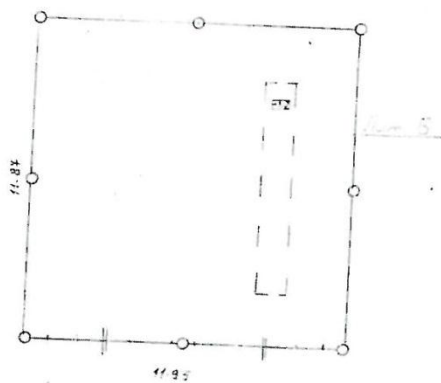
III. Общие сведения

- | | | | |
|---|--------------|--|--------------|
| 1. Серия, тип проекта | ___ | 11. Площадь квартир*, кв.м | ___ |
| 2. Число этажей | ___ | 12. Год постройки | <u>1991</u> |
| 3. Площадь застройки, кв.м | <u>141,8</u> | 13. Год последнего капремонта | ___ |
| 4. Объем здания, куб.м | ___ | 14. Стоимость восстановительная в ценах 1969г., руб. | ___ |
| 5. Общая площадь, кв.м | ___ | 15. Стоимость действительная в ценах 1969г., руб. | ___ |
| 6. Площадь, кв.м | ___ | 16. Балансовая стоимость, руб. | <u>11900</u> |
| 7. Основная площадь, кв.м | ___ | 17. Физический износ, % | <u>25</u> |
| 8. Площадь балконов лоджий и террас, кв.м | ___ | 18. Эксплуатационная организация | |
| 9. Число лестниц | ___ | | |
| 10. Уборочная площадь лестничных клеток, кв.м | ___ | | |

КОПИЯ ВЕРНА

подпись _____

* соответствует понятию общей площади жилых помещений, используемому в Жилищном Кодексе РФ (статья 15 пункт 5)



Токсовская № 12			
Лист №	БУХГАЛТЕРСКИЙ ОТЧЕТ № 12 Строительный Лист "Б" по ул. <u>Навес</u> гор. (пос.) <u>Пурно</u>		
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
13.03.02	Техник	Косыхова С.В.	<i>[Signature]</i>
14.03.02	Контролер	Бучко П.С.	<i>[Signature]</i>
	Начальник	Рыков В.С.	<i>[Signature]</i>

КОПИЯ ВЕРНА
подпись *[Signature]*



IV. Общая стоимость в ценах текущего года, руб

Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
Восстано- вительная	Действит- ельная	Восстано- вительная	Действит- ельная	Восстано- вительная	Действит- ельная	Восстано- вительная	Действит- ельная

V. Уборочная площадь земельного участка, кв.м

Всего	Дворовая территория							Уличный тротуар				Дрочные проезды		
	в том числе							в том числе				в том числе		
	асфальт. проезд	асфальт. тротуар	прочие замощения	площадь оборудов		грунт	зеленые насаждения	асфальт	зеленые насаждения	грунт	Всего	асфальт	прочие покрытия	
			детские	спортивн.										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15

VI. Благоустройство площади строения*

1	Площадь, кв.м										Количество		
	Электро-освещение	Водопровод	Канализация	Отопление		Горячее водоснабжение	Ванны и души	Газоснабжение	Напольные электроплиты	Телефон	Лифтов		
				центральное	печное						грунто- пассажирских	пассажирских	мусоропроводов
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
Всего													

* Разделы VII (Распределение площади квартир жилого здания по типу комнат), VIII (Распределение площади квартир жилого здания с учетом архитектурно – планировочных особенностей), IX (Распределение площади нежилых помещений), XVI (Подсчет стоимости 1 кв.м площади квартиры) для нежилых строений, не имеющих в своем составе жилых помещений, не приводятся.



XI. Исчисление площадей и объемов строений, сооружений, расположенных на участке

Литера	Наименование строений и сооружений	Формула для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь, кв.м	Высота, м	Объем, куб.м
1	2	3	4	5	6
Б	1-эт. навес	11,95*11,87	141,8		
		Итого	141,8		

XII. Техническое описание строения или его основных частей и определение износа

НАВЕС ЛИТЕРА Б

ГОД ПОСТРОЙКИ 1991
 ЧИСЛО ЭТАЖЕЙ 1

СБОРНИК № 2
 ТАБЛИЦА № 76

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элемента	Признаки износа	Удельный вес по таблице	Ценностные коэффициенты	Удельный вес после цк	Процент износа	Процент износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	железобетонный					25	
2	Стены	мет. колонны d=0,63 частично мет. ограждение					25	
3	Перекрытия	железобетонные					25	
4	Крыша	рулонное покрытие совмещенное с перекр.					25	
5	Полы	бетонные					25	
6	Прочие работы	смотровая яма					25	
			ИТОГО	0,00		0,00		0,00

Процент износа приведенный к 100 = 0,00*100/0,00 = 25

КОПИЯ ВЕРНА
 подпись _____


XV. Исчисление стоимости строений и сооружений в ценах 1969 г.

Литера	Наименование строений и сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоим. измерителя по таблице	Ценностный коэффициент	Стоим. измер. после пен. коэф.	Набавки к стоим. измер	Коэффициенты к стоим. измер	Стоимость измер. с погр.	Объем, площадь, кол-во	Восстановительная стоимость	Процент износа	Действительная стоимость
Б	1-эт. навес	2	76	м ²									25	
	ИТОГО											0		0

Балансовая стоимость на 2005г. составляет 11900 руб.

XVII. Пересчет инвентаризационной стоимости по коэффициентам индексации

В данном случае раздел не заполняется

XVIII. Перечень документов, приложенных к настоящему паспорту

№№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	План (схема) земельного участка				
2	Полэтажный план дома	03.08.2005	1:200	1	

«03» 08 2005 г.

«12» 08 2005 г.

«12» 08 2005 г.



М.Г. Заяц

Г.С. Бушко

В.С. Быков

XIX. Последующие обследования

« » _____ 20 г. *Исполнил* _____

« » _____ 20 г. *Проверил* _____

« » _____ 20 г. *Начальник ВТН* _____

КОПИЯ ВЕРНА

подпись _____



Правоустанавливающим документом не является
Составлен по фактическому пользованию

Ленинградская область код 47
Филиал ГУ «ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»
Всеволожское БТИ №2

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На 2 этаже. Здание Административно-бытового корпуса
(лит. А) инв.№313

назначение **административно-бытовой корпус**

использование **по назначению**

адрес объекта

или

местоположение

Ленинградская область

Всеволожский район

Муринская волость

дер. Новое Девяткино

территория Северной ТЭЦ

земельный участок № 9

Составлен по состоянию на **3 августа 2005г.**

Реестровый номер

Кадастровый номер

Инвентарный номер

Год постройки: 1991

Год ввода в эксплуатацию:



Форма технического паспорта
утверждена приказом начальника
ГУ «Леноблинвентаризация»
от 15.07.2002 г. № 27

I. Сведения о принадлежности

Дата регистрации	Фамилия, имя и отчество. Наименование организации	Документы, устанавливающие право собственности	Долевое участие
	ОАО "Грест" "Севэпергострой"		целое

II. Учет запрещений и арестов

НАЛОЖЕНО	СНЯТО

III. Общие сведения

- | | | | |
|---|--------------|--|---------------|
| 1. Серия, тип проекта | ___ | 11. Площадь квартир [*] , кв.м | ___ |
| 2. Число этажей | <u>2</u> | 12. Год постройки | <u>1991</u> |
| 3. Площадь застройки, кв.м | <u>380,4</u> | 13. Год последнего капремонта | ___ |
| 4. Объем здания, куб.м | <u>2678</u> | 14. Стоимость восстановительная в ценах 1969г., руб. | <u>47561</u> |
| 5. Общая площадь, кв.м | <u>663,6</u> | 15. Стоимость действительная в ценах 1969г., руб. | <u>30915</u> |
| 6. Площадь, кв.м | <u>663,6</u> | 16. Балансовая стоимость, руб. | <u>702400</u> |
| 7. Основная площадь, кв.м | <u>393,8</u> | 17. Физический износ, % | <u>35</u> |
| 8. Площадь балконов лоджий и террас, кв.м | ___ | 18. Эксплуатационная организация | |
| 9. Число лестниц | ___ | | |
| 10. Уборочная площадь лестничных клеток, кв.м | ___ | | |

КОПИЯ ВЕРНА
подпись _____

* соответствует positively общей площади жилых помещений, используемому в Жилищном Кодексе РФ (статья 15 пункт 5)

IV. Общая стоимость в ценах текущего года, руб

Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
Восстано- вительная	Действит ельная	Восстано- вительная	Действит ельная	Восстано- вительная	Действит ельная	Восстано- вительная	Действит ельная

V. Уборочная площадь земельного участка, кв.м

Всего	Дворовая территория							Уличный тротуар				Арочные проезды		
	в том числе							в том числе				в том числе		
	асфальт. проезд	асфальт. тротуар	прочие замощения	площадь оборудов		грунт	зеленые насаждения	Всего	асфальт	зеленые насаждения	грунт	Всего	асфальт	прочие покрытия
1	2	3	4	5	6									
12253														

VI. Благоустройство площади строения*

1	Площадь, кв.м										Количество		
	Электро- освещение	Водопровод	Канализация	Отопление		Горячее водоснабжение	Ванны и души	Газоснабжение	Напольные электроплиты	Телефон	Лифтов		
				центральное	печное						грузо- пассажирских	пассажирских	мусоропроводов
Всего	663.6												

* Разделы VII (Распределение площади квартир жилого здания по числу комнат), VIII (Распределение площади квартир жилого здания с учетом архитектурно - планировочных особенностей), IX (Распределение площади нежилых помещений), XVI (Подсчет стоимости 1 кв.м площади квартиры) для нежилых строений, не имеющих в своем составе жилых помещений, не заполняются.

подпись _____



Х. Экспликация к поэтажному плану дома (здания)

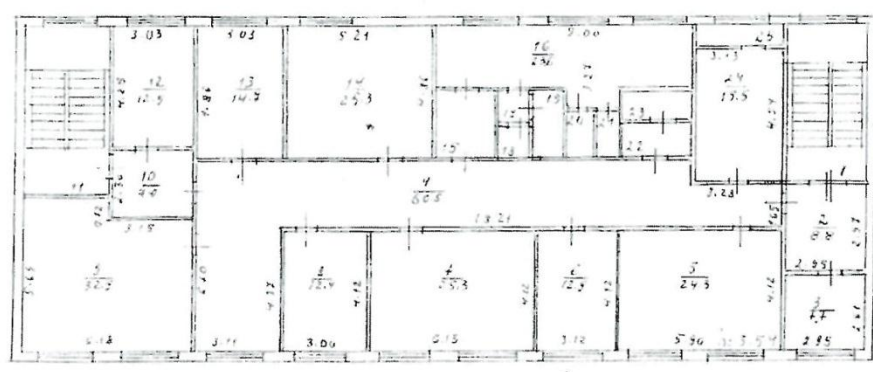
Литера	Этаж	Номер помещения, квартиры	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Общая площадь, кв.м	в том числе			Высота помещения по внутр. обмеру, м	Самовольно пересоборудов. площадь, кв.м	Примечание
							площадь, кв.м	из нее				
								основная, кв.м	вспомогательная, кв.м			
A	1	1		I этаж								
			1	тамбур		4,8	4,8		4,8	2,90		
			2	коридор		11,9	11,9		11,9			
			3	специальная		6,4	6,4	6,4				
			4	лестница		17,0	17,0		17,0			
			5	коридор		30,2	30,2		30,2			
			6	специальная		7,4	7,4	7,4				
			7	специальная		8,2	8,2	8,2				
			8	специальная		11,2	11,2	11,2				
			9	тамбур		4,6	4,6		4,6			
			10	туалет		3,1	3,1		3,1			
			11	туалет		7,3	7,3		7,3			
			12	гардероб		128,6	128,6	128,6				
			13	душевая		6,5	6,5	6,5				
			14	душевая		13,2	13,2	13,2				
			15	коридор		21,1	21,1		21,1			
			16	специальная		10,0	10,0	10,0				
			17	специальная		10,3	10,3	10,3				
			18	лестница		16,3	16,3		16,3			
			19	тамбур		5,8	5,8		5,8			
					Итого по I этажу	323,9	323,9	201,8	122,1			
A	2	2		II этаж								
			1	лестница		16,3	16,3		16,3	3,54		
			2	тамбур		8,8	8,8		8,8			
			3	специальная		7,7	7,7	7,7				
			4	коридор		60,5	60,5		60,5			
			5	специальная		24,3	24,3	24,3				
			6	специальная		12,9	12,9	12,9				
			7	специальная		25,3	25,3	25,3				
			8	специальная		12,4	12,4	12,4				
			9	специальная		32,9	32,9	32,9				
			10	тамбур		7,0	7,0		7,0			
			11	лестница		17,8	17,8		17,8			
			12	специальная		12,9	12,9	12,9				
			13	специальная		14,7	14,7	14,7				
			14	специальная		25,3	25,3	25,3				
			15	тамбур		5,1	5,1		5,1			
			16	разделка		23,6	23,6	23,6				

подпись

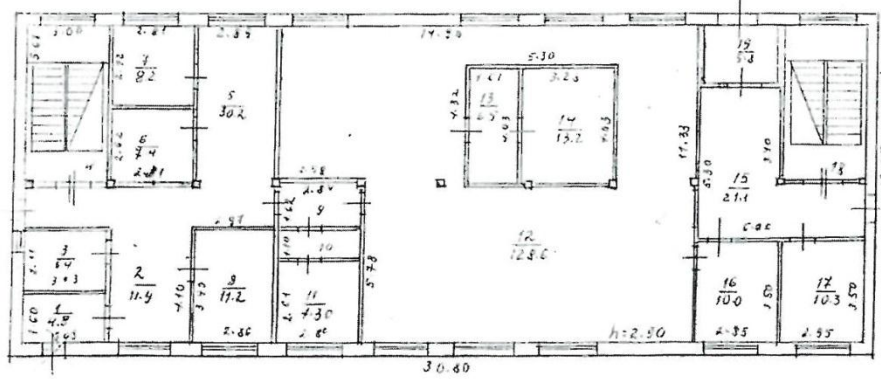


4

План II этажа



План I этажа



Лит. А
1:200

Техническое задание

Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
12.08.02	Копичева А.В.	<i>А.В.</i>
14.03.02	Контролер	Буцко Т.С.

КОПИЯ ВЕРНА

Литера	Этаж	Номер помещения, квартиры	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Общая площадь, кв.м	в том числе			Высота помещения по внутр. обмеру, м	Самовол. переоборудов. площадь, кв.м	Примечание
							площадь, кв.м	из нее				
								основная, кв.м	вспомогательная, кв.м			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
			17	туалет		1,5	1,5		1,5			
			18	туалет		1,4	1,4		1,4			
			19	душевая		2,9	2,9		2,9			
			20	душевая		1,4	1,4		1,4			
			21	душевая		1,5	1,5		1,5			
			22	туалет		3,0	3,0		3,0			
			23	туалет		2,9	2,9		2,9			
			24	вент. камера		15,5	15,5		15,5			
			25	вент. камера		2,1	2,1		2,1			
					Итого по 2 этажу	339,7	339,7	192,0	147,7			
				ВСЕГО		663,6	663,6	393,8	269,8			
				В том числе по назначению	производственное	663,6	663,6	393,8	269,8			

XI. Исчисление площадей и объемов строений, сооружений, расположенных на участке

Литера	Наименование строений и сооружений	Формула для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь, кв.м	Высота, м	Объем, куб.м
1	2	3	4	5	6
А	2-эт. Административно-бытовой корпус		380,4	3,20	1217
			380,4	3,84	1461
					2678
		Итого	760,8		
I	ограждение		55,0		
II	ограждение		10,0		
1	бетонная площадка		3610,2		

КОПИЯ ВЕРНА

подпись _____



ХII. Техническое описание строения или его основных частей и определение износа

АДМИНИСТРАТИВНО-БЫТОВОЙ ГОД ПОСТРОЙКИ 1991 СБОРНИК № 4
 КОРПУС ЛИТЕРА А ЧИСЛО ЭТАЖЕЙ 2 ТАБЛИЦА № 50.1

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элемента	Признаки износа	Удельн. вес по таблице	Ценностные коэффициенты	Удельн. вес после износ	Процент износа	Процент износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	железобетонные блоки	удовлетворительное	9	1	9	25	2,25
2	Перегородки	кирпичные	удовлетворительное	3	1	3	25	0,75
3	Стены	ж/бетонные панели	удовлетворительное	18	1	18	25	4,5
4	Перекрытия а) междуэтажное б) чердачное	железобетонные	удовлетворительное	10	1	10	25	2,5
		железобетонные	удовлетворительное					
5	Крыша	рулонное совмещенное	удовлетворительное	4	1	4	25	1
6	Полы	плиточные, линолеум	стертость трещины плитки	8	1	8	50	4
7	Проемы	двойн. ств. окр., филленч.окр.	частично утрачено остекление	10	1	10	40	4
8	Лестницы	бетонные	трещины	9	1	9	40	3,6
9	Отделка	штукатурка, окраска	загрязнения трещины	8	1	8	50	4
10	Электроосвещение	есть	потеря эластичности	2,4	1	2,4	40	0,96
11	Прочие работы	бетонные	трещины	11,7	1	11,7	40	4,68
			ИТОГО	93,1		93,1		32,24

Процент износа приведенный к 100 = $32,24 * 100 / 93,10 = 35$

КОПИЯ ВЕРНА

подпись: 



XIV. Техническое описание сооружений на участке

Литера	Наименование сооружения	Материал и конструкция	Размеры, м			Площадь, кв.м	Объем, куб.м	Процент износа, %
			Длина	Ширина	Высота (глубина)			
I	ограждение	бетонное на бетонных столбах	22,00	2,50		55,0		25
II	ограждение	мет. сетка на бет. столбах	4,00	2,50		10,0		25
I	бетонная площадка	бетон				3610,2		25

XV. Исчисление стоимости строений и сооружений в ценах 1969 г.

Литера	Наименование строений и сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоим. измерителя по таблице	Ценностный коэффициент	Стоим. измер. после пер. коэф.	Надбавки к стоим. измер	Коэффициенты к стоим. измер	Стоимость измер. с попр.	Объем, площадь, кол-во	Восстановительная стоимость	Процент износа	Действительная стоимость
A	2-эт. Административно-бытовой корпус	4	50д	м3	19,10	0,93	17,76			17,76	2678		35	
	ИТОГО													
I	ограждение	12	220в	м2		1,00					55,0		25	
II	ограждение	12	221а	м2							10,0		25	
I	бетонная площадка	12	2с	м2							3610,2		25	
	ИТОГО													
	ВСЕГО													

Балансовая стоимость на 2005г. составляет 702400 руб.

XVII. Пересчет инвентаризационной стоимости по коэффициентам индексации

В данном случае раздел не заполняется



XVIII. Перечень документов, приложенных к настоящему паспорту

№№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	План (схема) земельного участка	03.08.2005	-	1	
2	Полэтажный план дома	03.08.2005	1:200	1	

«03» 08 2005 г.  М.Г. Заяц
 «12» 08 2005 г. Г.С. Буико
 «12» 08 2005 г. В.С. Быков

XIX. Последующие обследования

« » 20 г. Испытания _____
 « » 20 г. Проверка _____
 « » 20 г. Начальник БТИ _____



КОПИЯ ВЕРНА

подпись _____



ДОГОВОР № 851/1.6-08
 АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. Всеволожск

16 мая 2008.

Администрация муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области (Внесена в ЕГРЮЛ за ОГРН 1064703000911, свидетельство серии 47 № 002527044 от 16.01.2006г., выдано ИФНС по Всеволожскому району Ленинградской области, ИНН 4703083640, Устав МО зарегистрирован Главным управлением министерства юстиции РФ по Северо-Западному федеральному округу 19.12.2005г., государственный регистрационный № RU475040002005001. Местонахождение: Ленинградская область, г. Всеволожск, Колтушское шоссе, д.138), именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице **первого заместителя главы администрации Алексеева Вячеслава Викторовича**, действующего на основании доверенности главы администрации №52/01-22 от 14.12. 2007г., с одной стороны, и **Закрытое акционерное общество "Стройбизнес"**, (зарегистрировано Регистрационной палатой Санкт-Петербурга 18.02.2002г., свидетельство о государственной регистрации 174697, свидетельство о внесении записи в ЕИРЮЛ серии 78 № 004029072 от 10.02.2003г. выдано МПС РФ по Центральному району Санкт-Петербурга, ОГРН 1037843043611, ИНН 7825469533, КПП 470301001, место нахождения: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Мурино, Строительная база на Северной ТЭЦ литер А), именуемый в дальнейшем "Арендатор", в лице **генерального директора Линчака Романа Михайловича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель, в соответствии с постановлением главы администрации муниципального образования "Всеволожский муниципальный район" Ленинградской области от 04.02.2008г. № 224 предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель поселений с кадастровым № **47:07:07-22-001:0120** находящийся по адресу: **Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ, 1-ый проезд, участок № 9а** (далее - Участок), для использования в целях эксплуатации производственной базы, в границах, указанных в кадастровом плане Участка, прилагаемом к настоящему Договору и являющимся его неотъемлемой частью, общей площадью **5231 (пять тысяч двести тридцать один)** кв. м.

Приведенное выше описание целей использования Участка является окончательным. Изменение целей использования допускается исключительно с согласия Арендодателя в порядке, установленном действующим законодательством.

1.2. На участке **имеются объекты недвижимости**

1.3. Земли с особым режимом использования **отсутствуют.**

2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с **01.01.2007 г. по 31.12.2012 г.**

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Главном управлении федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области.

2.3. Условия настоящего договора распространяются на правоотношения сторон, возникшие с **01.01.2007 г.**

КОПИЯ ВЕРНА

подпись




3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы за Участок составляет **46862 (Сорок шесть тысяч восемьсот шестьдесят два) рубля 34 копейки** без учета НДС.

Расчет арендной платы определен в приложении к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

3.2. Арендная плата перечисляется Арендатором равными долями ежеквартально, не позднее 15 марта, 15 июня, 15 сентября, 15 ноября путем перечисления на счет УФК по Ленинградской области (Администрация МО "Новодевятикинское сельское поселение") ИНН 4703098413 ОКАТО 41212828008 КПП 470301001 БИК 044106601 р/с 40101810200000010022 в ГРКЦ ГУ Банка России по Ленинградской области г. Санкт-Петербург Код бюджетной классификации 00111105010100000120.

3.3. Арендная плата начисляется со срока, указанного в п.2.3.

3.4. Арендная плата за первый подлежащий оплате период в размере **82009 (Восемьдесят две тысячи девять) рублей 11 копеек**, вносится Арендатором в срок до **15.09.2008 г.**

3.5. В случае изменения соответствующих методик определения арендной платы, а также иных случаях предусмотренных законодательством Российской Федерации, Ленинградской области и (или) нормативными актами органов местного самоуправления, Арендодатель вправе изменить размер арендной платы в бесспорном и одностороннем (уведомительном) порядке не чаще одного раза в год.

Новый размер арендной платы устанавливается с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений в договор. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного прекращения Договора в установленном законодательством порядке при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более 2-х раз подряд и в иных случаях, предусмотренных ст.46. ЗК РФ.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на Участок с целью осуществления контроля за соблюдением условий Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Передать Арендатору Участок по акту приема – передачи (приложение к Договору).

4.2.2. Рассматривать обращения Арендатора по вопросам изменения цели предоставления Участка в порядке, установленном законодательством.

4.2.3. Письменно уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2.

4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

КОПИЯ ВЕРНА

подпись _____



4.3.2. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на тот же срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора. Положение данного пункта не распространяется на случаи, когда Арендодатель не имеет более намерения сдавать Участок под цели, указанные в п.1.1.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, указанным в п. 1.1. Договора.

4.4.3. Своевременно и полностью выплачивать арендную плату в размере и порядке, определяемом Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему с момента, установленного в п.2.3 Договора.

4.4.4. В десятидневный срок после оплаты направлять Арендодателю копии платежных поручений с отметкой банка, подтверждающих перечисление арендной платы.

4.4.5. Обеспечить Арендодателю и органам государственного контроля и надзора свободный доступ на Участок, для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

4.4.6. Обеспечить в течении 90 дней с момента подписания государственную регистрацию Договора в порядке, установленном законодательством за счет собственных средств.

4.4.7. В течение трех дней со дня государственной регистрации представить Арендодателю копию Договора с отметкой о его государственной регистрации и копию свидетельства о государственной регистрации Договора.

4.4.8. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик и экологической обстановки на Участке, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.9. В течение месяца со дня подписания Договора заключить договор на вывоз мусора со специализированной организацией.

4.4.10. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Участку и находящимся на нем объектам, перечисленным в п. 1.2. Договора, а также близлежащим участкам ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения Участка и расположенных на нем объектов.

4.4.11. Заключать договоры и совершать сделки, следствием которых являются или могут являться какие-либо обременения предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Участка или его части в уставный капитал предприятия и др.) с письменного согласия Арендодателя.

4.4.12. В границах отведенного земельного участка, согласно прилагаемому кадастровому плану, содержать территорию в надлежащем виде в соответствии с Правилами внешнего благоустройства городов и поселков и сельских населенных пунктов в Ленинградской области.

4.4.13. После окончания срока действия Договора передать Участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального, на основании акта приема-передачи, который является неотъемлемой частью Договора.

4.4.14. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

4.4.15. Соблюдать правовой режим в охранной зоне _____ на площади _____ кв. метров (для участков, находящихся в водоохранной зоне).

КОПИЯ ВЕРНА

подпись _____



5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная Сторона обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с Действующим законодательством.

5.2. В случае нарушения Арендатором п. 3.2. Договора начисляется пени в размере 0.15% с просроченной суммы арендных платежей за каждый день просрочки.

5.3. В случае нарушения пунктов 4.4.6, 4.4.9. Договора Арендатор обязан уплатить штраф в размере 50% от величины месячной арендной платы, существующей на момент выявления нарушения.

5.4. В случае нарушения иных условий Договора Арендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.5. Уплата неустойки (штрафа, пени) не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору.

6. Изменение и прекращение Договора

6.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению Сторон.

6.2. Дополнения и изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон, кроме случая, предусмотренного пунктом 3.1, 3.5 Договора, подлежат государственной регистрации в Главном управлении федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области.

6.3. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя в судебном порядке при следующих, признаваемых Сторонами существенными, нарушениях Договора:

6.3.1. При использовании Арендатором Участка под цели, не предусмотренные п. 1.1. Договора.

6.3.2. Если Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного срока не вносит арендную плату. Расторжение договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате неустойки.

6.3.3. Если Арендатор умышленно ухудшает состояние Участка.

6.3.4. По иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством, в том числе ст.46 ЗК РФ.

7. Особые условия договора

7.1. Расходы и обязанности по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

7.2. В случае неисполнения Арендатором обязанностей, установленных в п.7.1 Договора, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора необоснованное обогащение (неосновательное сбережение) за период с момента определенного в п.2.3.

7.3. В случае неисполнения Арендатором обязанностей, установленных в п.4.4.13. Арендодатель вправе применять меры самозащиты нарушенного права в соответствии со ст.12, ГК РФ для истребования Участка из незаконного владения Арендатора.

7.4. Арендатор вправе передать Участок в субаренду только с предварительного письменного согласия Арендодателя.

7.5. Расчет арендной платы за период с 01.01.2007г. по 31.12.2007г. произведен по методике расчета арендной платы, действующей на момент заключения Договора.

КОПИЯ ВЕРНА

подпись _____



8. Прочие условия

8.1. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются судом, арбитражным судом в соответствии с их компетенцией.

8.2. Договор составлен в 4 (четыре) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в Управление федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, один экземпляр направляется в Филиал ФГУ ЗКП по Всеволожскому району.

9. Приложения к Договору

Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

1. Расчет арендной платы по договору аренды земельного участка
2. Кадастровый план земельного участка.
3. Акт приема-передачи.

Подписи Сторон

Арендодатель:



Алексеев В.В.

Арендатор:



Линчак Р.М.

КОПИЯ ВЕРНА

подпись



и
.
?
>
Г
.
я
я
й
м
х
е
за
от
в
ке
1
не
3.
со
го
по

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
земельного участка в аренду**

г. Всеволожск

«16» мая 2008 г.

Администрация муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области (Внесена в ЕГРЮЛ за ОГРН 1064703000911, свидетельство серии 47 № 002527044 от 16.01.2006г., выдано ИФНС по Всеволожскому району Ленинградской области, ИНН 4703083640. Устав МО зарегистрирован Главным управлением министерства юстиции РФ по Северо-Западному федеральному округу 19.12.2005г. государственный регистрационный № RU475040002005001. Местонахождение: Ленинградская область, г. Всеволожск, Колтушское шоссе, д.138), именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице **первого заместителя Главы администрации Алексеева Вячеслава Викторовича**, действующего на основании доверенности главы администрации от 14.12.2007г. № 52/01-22, с одной стороны, и **Закрытое акционерное общество "Стройбизнес"**, (зарегистрировано Регистрационной палатой Санкт-Петербурга 18.02.2002г., свидетельство о государственной регистрации 174697, свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 78 № 004029072 от 10.02.2003г. выдано МНС РФ по Центральному району Санкт-Петербурга, ОГРН 1037843043611, ИНН 7825469533, КПП 470301001, место нахождения: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Мурино, Строительная база на Северной ТЭЦ литер А), именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице **генерального директора Липчака Романа Михайловича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Акт приема-передачи земельного участка о нижеследующем:

1. Арендодатель, в соответствии с постановлением главы администрации муниципального образования "Всеволожский муниципальный район" Ленинградской области от 04.02.2008г. № 224 передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель поселений с кадастровым № 47:07:07-22-001:0120 находящийся по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ, 1-ый проезд, участок № 9а (далее - Участок), для использования в целях эксплуатации производственной базы, в границах, указанных в кадастровом плане Участка, прилагаемом к настоящему Договору и являющимся его неотъемлемой частью, общей площадью **5231 (пять тысяч двести тридцать один) кв. м.**

2. Взаимных претензий у передающей и принимающей сторон по состоянию земельного участка нет.

Подписи Сторон

Арендодатель:



Алексеев В.В.

Арендатор:



Липчак Р.М.



Приложение
к договору аренды земельного участка
№ 851/1.6-08
от 16 мая 2008

РАСЧЁТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

ЗАО "Стройбизнес"

**Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Новос Девяткино, территория
Северной ТЭЦ, 1-ый проезд, № 9а**

Площадь участка:	5231 кв.м
кфи2008 (4.1.)	3
расчетные ставки 2008 (8.Земельные)	1,493097
Ки 2008	2
Размер арендной платы за арендуемую площадь в годовом исчислении	<u>46862.34</u> руб.

Особые условия: _____

Арендная плата уплачивается с 01.01.2007г.

Расчёт произвёл: _____ (Коконова Д.В.)
(подпись) (ФИО)
« 16 » мая 20 08 г.

КОПИЯ ВЕРН

подпись _____



**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
земельного участка в аренду**

г. Всеволожск

«16» мая 2008 г.

Администрация муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области (Внесена в ЕГРЮЛ за ОГРН 1064703000911, свидетельство серии 47 № 002527044 от 16.01.2006г., выдано ИФНС по Всеволожскому району Ленинградской области, ИНН 4703083640. Устав МО зарегистрирован Главным управлением министерства юстиции РФ по Северо-Западному федеральному округу 19.12.2005г. государственный регистрационный № RU475040002005001. Местонахождение: Ленинградская область, г. Всеволожск, Колтушское шоссе, д.138), именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице **первого заместителя Главы администрации Алексеева Вячеслава Викторовича**, действующего на основании доверенности главы администрации от 14.12.2007г. № 52/01-22, с одной стороны, и **Закрытое акционерное общество "Стройбизнес"**, (зарегистрировано Регистрационной палатой Санкт-Петербурга 18.02.2002г., свидетельство о государственной регистрации 174697, свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 78 № 004029072 от 10.02.2003г. выдано МНС РФ по Центральному району Санкт-Петербурга, ОГРН 1037843043611, ИНН 7825469533, КПП 470301001, место нахождения: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Мурино, Строительная база на Северной ТЭЦ литер А), именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице **генерального директора Липчака Романа Михайловича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Акт приема-передачи земельного участка о нижеследующем:

1. Арендодатель, в соответствии с постановлением главы администрации муниципального образования "Всеволожский муниципальный район" Ленинградской области от 04.02.2008г. № 224 передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель поселений с кадастровым № 47:07:07-22-001:0120 находящийся по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ, 1-ый проезд, участок № 9а (далее - Участок), для использования в целях эксплуатации производственной базы, в границах, указанных в кадастровом плане Участка, прилагаемом к настоящему Договору и являющимся его неотъемлемой частью, общей площадью **5231 (пять тысяч двести тридцать один)** кв. м.

2. Взаимных претензий у передающей и принимающей сторон по состоянию земельного участка нет.

Подписи Сторон

Арендодатель:



Алексеев В.В.

Арендатор:



Липчак Р.М.



Управление Росреестра по Ленинградской области, Территориальный отдел по Всеволожскому району

В.1

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

«6» октября 2006 г. № 55/06-6-1/33

1	Кадастровый номер	47:07:07-22-001:0120	2	Лист № 1	3	Всего листов 7
4	Общие сведения					
4	Предыдущие номера					
5	Наименование участка землепользование					
7	Местоположение Ленинградская область, Всеволожский район, д. Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ, 1-й проезд, уч.№9а					
8	Категория земель 6					
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли поселений	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда
8.2						
9	Разрешенное использование /назначение/ для эксплуатации производственной базы					
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/					
11	Площадь 5231 кв.м	12	Нормативная цена земли	13	Ставка земельного налога	14
15	Сведения о правах:					
16	Особые отметки: - кадастровый план составлен в трех экземплярах, и имеющих одинаковую юридическую силу - площадь земельного участка соответствует материалам межевания - кадастровая стоимость участка 1267053 руб. рассчитана на 19.12.2005г.					
17	Цель предоставления выписки: Для государственной регистрации прав					
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок					
	18.1	Регистрационный номер документов в ОКУ 55/06-1-64/17				
	18.2	Номера образцовых участков				
18.3	Номера ликвидироваемых участков					

Начальник территориального отдела по Всеволожскому району

Должность

/Ашанин С.В./
Фамилия И.О.

06.10.06

/Стогов Д.Е./
Фамилия И.О.



КОПИЯ ВЕРНА
подпись

подпись, дата

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)		В.2
1	Кадастровый номер 47:07:07-22-001/0120	Лист № 2
3	План (чертеж, схема) границ земельного участка	2
4	Масштаб 1:2000	Б



подпись _____
 /Стегов Д.Е./
 Фамилия И.О.



/Ашанин С.В./
 Фамилия И.О.

Начальник территориального отдела по Всеволожскому району
 Должность

Филиал по Всеволожскому району
 По Ленинградской области
 «Нива» филиал ФГУ «Земельная кадастровая палата»
 подпись _____
 дата _____

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра) Лист № 3

1		2		3	
Кадастровый номер 47:07:07-22-001:0120		Лист № 3		Сведения о частях земельного участка и обременениях	
№ п/п	Участковый кадастровый номер части	Площадь и ед. изм.	Характеристика части		
1	2	3	4		
			Сдел в аренду		
1	1	378,9 кв.м	заявлт ОН		
2	2	152,3 кв.м	заявлт ОН		
3	3	37,6 кв.м	заявлт ОН		
4	4	37,1 кв.м	заявлт ОН		

Начальник территориального отдела по Всеволожскому району
Должность

/Ашанин С. В./
Фамилия И.О.

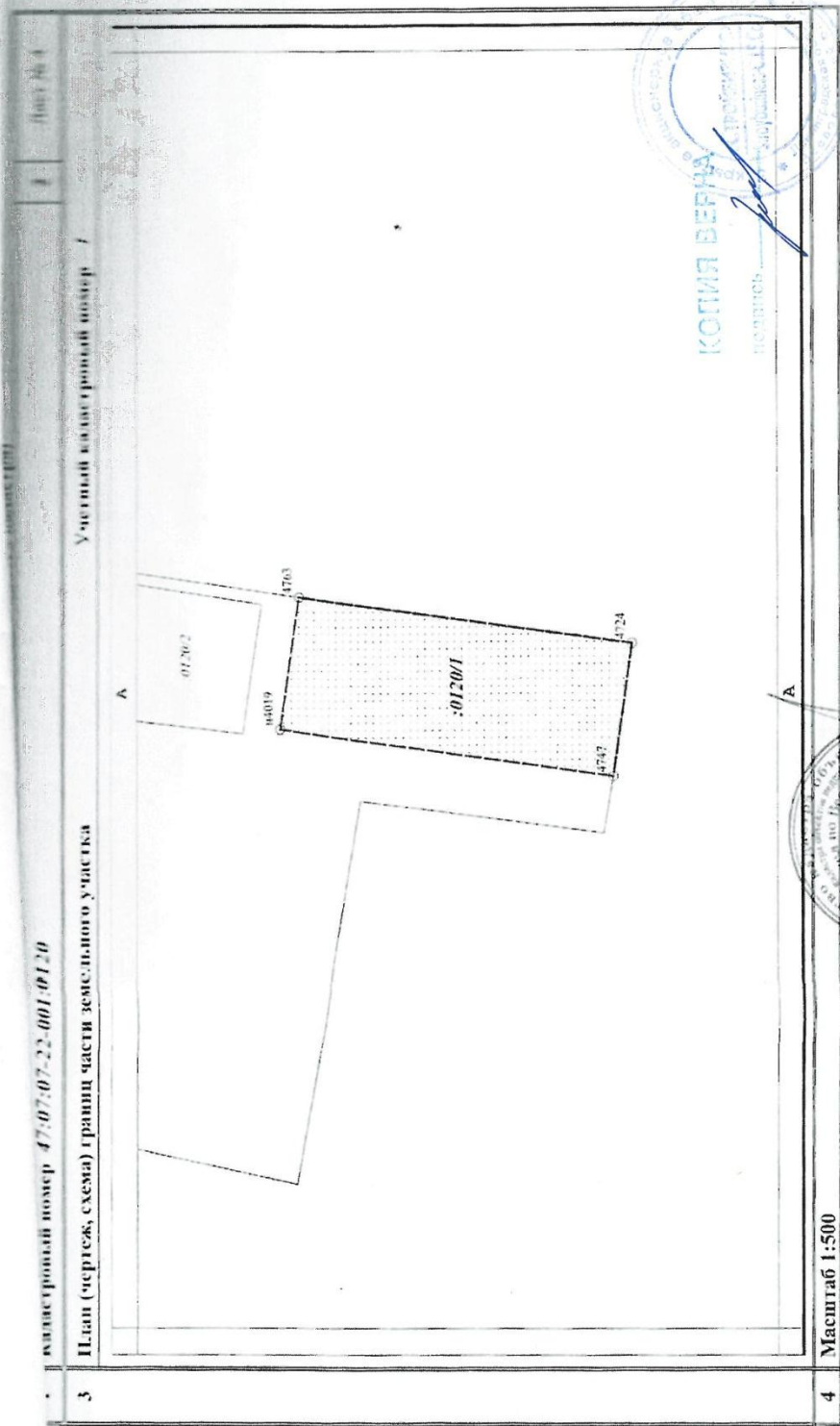


Центральный ФГУ «Земельная кадастровая палата»
По Ленинградской области
Филиал по Всеволожскому району

подпись, дата

/Стогов Д. Е./
Фамилия И.О.





кадастровый номер 47:07:07-22-001/0120

3 План (чертеж, схема) границ части земельного участка

4 Масштаб 1:500

Начальник территориального отдела по Веселожскому району
Должность

/Алианин С. В./
Фамилия И.О.

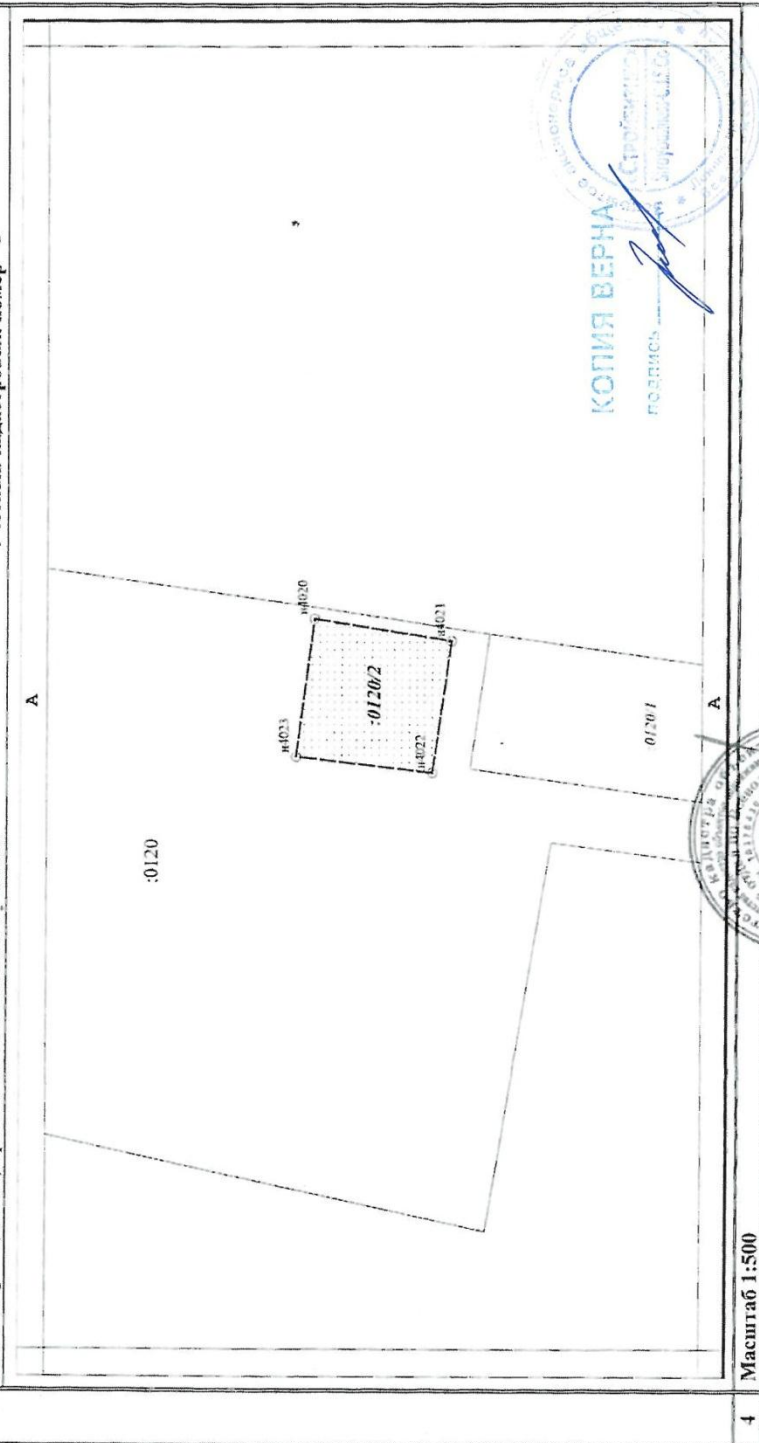
МП по форме № 1
Наименование ФУН «Земельная кадастровая палата»
По Ленинградскому району
Формат по Веселожскому району

подпись, дата

А. Столов Д. Г.
Фамилия И.О.



В.4

1	Кadaстровый номер 47:07:07-22-001:0120	2	Лист № 5
3	План (чертеж, схема) грани части земельного участка Учетный кадастровый номер 2		
			
4	Масштаб 1:500		

Начальник территориального отдела по Всеволожскому району
Должность



Алашин С. В.
Фамилия И.О.
Начальник ФУ «Земельная кадастровая палата»
По Ленинградской области
Филиал по Всеволожскому району

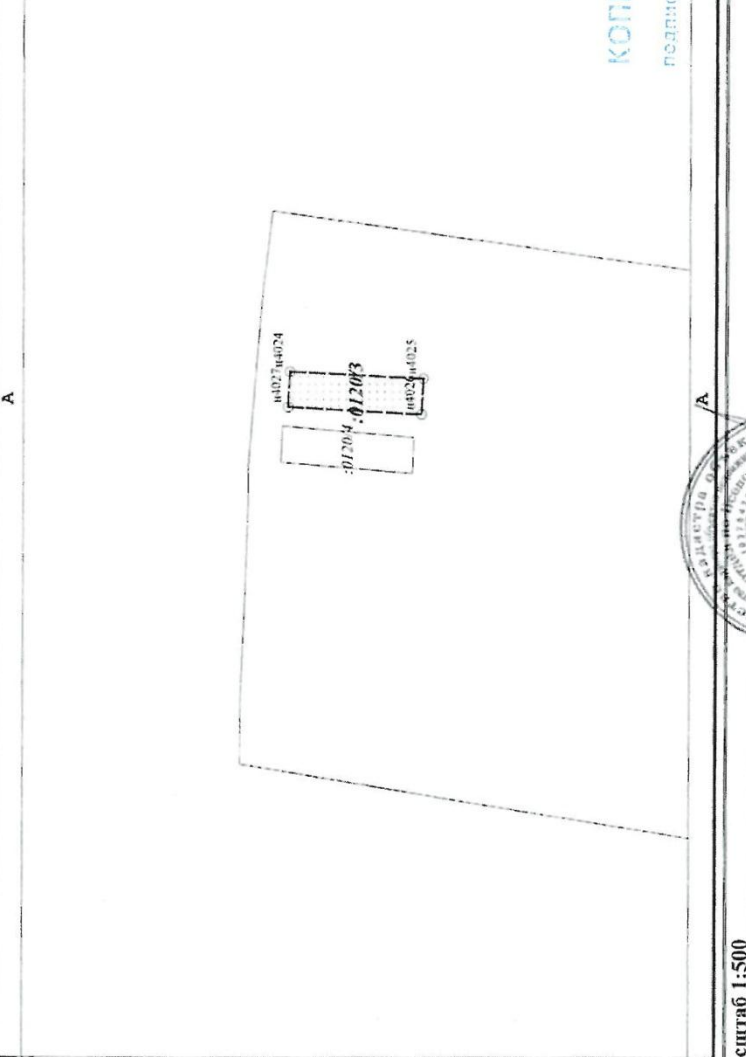
подпись, дата
Иатов Д. Г.
Фамилия И.О.

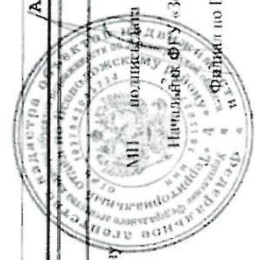
[Handwritten signature]



КОПИЯ ВЕРНА
подпись

В.4

1	2	Лист № 6
<p>Кадастровый номер участка ПКА (выписка из государственного земельного кадастра)</p>		
3	3	Учетный кадастровый номер
<p>План (чертеж, схема) границ земельного участка</p>  <p>Масштаб 1:500</p>		



Алпанин С. В.
Фамилия И.О.

Инициалы Ф.И.О. «Земельная кадастровая палата»
По Ленинградской области
Фабрица по Всеволожскому району

подпись, дата

(Столов Л.Е.)
Фамилия И.О.

Начальник территориального отдела по Всеволожскому району
Должность

И.4

2 Лист № 7

Учетный кадастровый номер 4

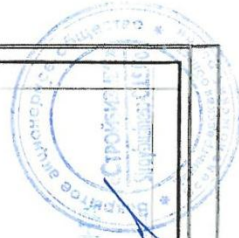
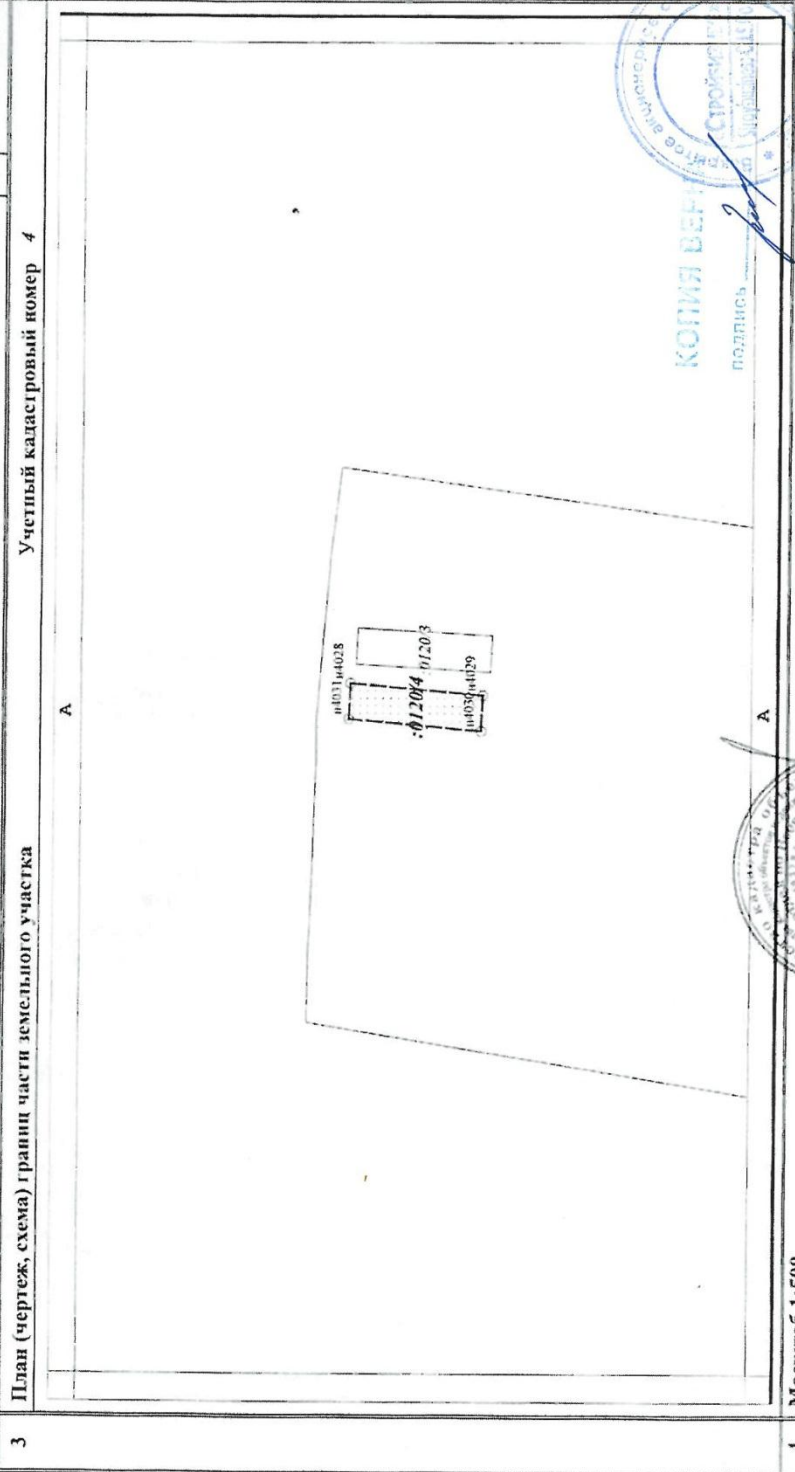
Кадастровый номер 47:07:07-22-001:0120

План (чертеж, схема) границ части земельного участка

1

3

4 Масштаб 1:500



КОПИЯ ВЕРНА
подпись



Алашин С. В.
Фамилия И.О.

подпись дата

И.О. У «Земельная кадастровая палата»
По Ленинградской области
Формат по Всеволожскому району

Ступов Д. Е.
Фамилия И.О.

подпись дата

подпись

КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ**ЗАО «Стройбизнес»****Зимин Павел Петрович**

196657, Санкт-Петербург, Колпино, Заводской пр., д. 48, кв. 62,
тел./факс (812) 275-69-89, адрес электронной почты: spbkau@mail.ru

СПРАВКА**о балансовой принадлежности имущества.**

Закрытое акционерное общество «Стройбизнес», подтверждает, что ниже перечисленные объекты недвижимости находятся в собственности ЗАО «Стройбизнес»:

1. Нежилое здание (здание административно-бытового корпуса), общей площадью 663,6 кв.м., инв. № 465-1, литер А, этажность – 2, условный номер 47-38-13/2002-406, расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, дер. Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ, литер А, участок 9, принадлежащее ЗАО «Стройбизнес» на праве собственности, возникшем на основании договора купли-продажи имущества №13/02-08 от 10.06.2002г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 78-АА № 238015, выданном 01 сентября 2005 года Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 01.09.2005г. сделана запись регистрации № 47—78-13/026/2005-425.

балансовая (первоначальная) стоимость 654 013,28 (Шестьсот пятьдесят четыре тысячи тринадцать рублей 28 копеек) руб.,
балансовая (остаточная) стоимость 473 076,32 (Четыреста семьдесят три тысячи семьдесят шесть рублей 32 копейки) руб.,
находится на балансе ЗАО «Стройбизнес».

2. Сооружение (здание навеса), общей площадью 141,8 кв.м., инв. № 465-1, литер Б, условный номер 47-38-13/2002-405, расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, дер. Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ, литер Б, участок 9, принадлежащее ЗАО «Стройбизнес» на праве собственности, возникшем на основании договора купли-продажи имущества №13/02-08 от 10.06.2002г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 78-АА № 238014, выданном 01 сентября 2005 года Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 01.09.2005г. сделана запись регистрации № 47—78-13/026/2005-426.

балансовая (первоначальная) стоимость 9 314,38 (Девять тысяч триста четырнадцать рублей 38 копеек) руб.,
балансовая (остаточная) стоимость 0,46 (Ноль рублей 46 копеек) руб.,
находится на балансе ЗАО «Стройбизнес».

Конкурсный управляющий
ЗАО «Стройбизнес»



Зимин П.П.



Банк Москвы

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ФИЛИАЛ
19119, г. С.-Петербург, Лиговский пр., 108-А
Тел. 712-10-33, факс 320-90-58
www.mmbank.ru spb@spb.mmbank.ru

Конкурсному управляющему
ЗАО «Стройбизнес»
Зимину Павлу Петровичу

от ОАО «Банк Москвы»
(Санкт-Петербургский филиал)
191119, Санкт-Петербург,
Лиговский, пр., д.108А
тел. 334-35-73,
e-mail: cna@spb.mmbank.ru

Исх. № 005-03/151
от 29.10.2013 г.

Уважаемый Павел Петрович!

Решением Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-15960/2011 ЗАО «Стройбизнес» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство.

ОАО «Банк Москвы» является кредитором ЗАО «Стройбизнес» по обязательствам, обеспеченным залогом следующего имущества ЗАО «Стройбизнес»:

- Нежилое здание (здание административно-бытового корпуса), общей площадью 663,6 кв.м, инв. №465-1, литер А, этажность – 2, условный номер 47-38-13/2002-406, расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, дер. Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ, литер а, участок 9;

- Сооружение (здание навеса), общей площадью 141,8 кв.м, инв. №465-1, литер Б, условный номер 47-38-13/2002-405, расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, дер. Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ, литер б, участок 9;

- Право аренды земельного участка (далее – Земельный участок), площадью 5231 кв.м, кадастровый номер 47:07:07-22-001:0120, категория земель – земли поселений, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ, 1-ый проезд, участок 9а

В соответствии с п. 2. ст.129 и ст. 130 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 г. конкурсный управляющий обязан провести инвентаризацию имущества должника и привлечь оценщика для оценки имущества должника, в соответствии со ст. 138 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в процессе конкурсного производства осуществляется продажа предмета залога в порядке, установленном п.п.4,5,8-19 ст.110 и п.3 ст.111 указанного закона.

В связи с вышеизложенным просим Вас провести оценку имущества ЗАО «Стройбизнес» и осуществить реализацию вышеуказанного заложенного имущества на торгах.

Директор
Санкт-Петербургского
филиала ОАО «Банк Москвы»

Волков А.С.

Санкт-Петербургский филиал ОАО «Банк Москвы»
к/с 30101810600000000799 в ГРКЦ ГУ Банка России по СПб, БИК 044030799, ИНН 7702000406, КПП 7703502001
Генеральная лицензия Банка России №2748 от 14.10.2004

КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ**ЗАО «Стройбизнес»****Зимин Павел Петрович**196657, Санкт-Петербург, Колпино, Заводской пр., д. 48, кв. 62,
тел./факс (812) 275-69-89, адрес электронной почты: spbkau@mail.ru**Генеральному директору
ООО «АФК - Аудит»
Консетовой В.В.****СПРАВКА**

Конкурсным управляющим ЗАО «Стройбизнес» в соответствии со ст. 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и в связи с поступившим требованием ОАО «Банк Москвы» № 005-03/151 от 29.10.2013г. о проведении конкурсным управляющим оценки залогового имущества должника было направлено в Ваш адрес заявление о проведении оценки имущества должника для продажи в процедуре конкурсного производства и в том числе:

Право аренды земельного участка (далее - Земельный участок), площадью 5231 кв.м., кадастровый номер 47:07:07-22-001:0120, категория земель - земли поселений, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, дер. Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ, 1-й проезд, участок 9А.

Срок договора аренды земельного участка для эксплуатации производственной базы истек 31.12.2012г.

ЗАО «Стройбизнес» 30 октября 2013 года направило главе Муниципального образования «Всеволожский муниципальный район Ленинградской области» письмо №103-СБ-13 о продлении Договора аренды земельного участка от 16.05.2008г. № 851/1.6-08 сроком на десять лет до 31.12.2022г. По независящим от ЗАО «Стройбизнес» причинам указанное Заявление находится на рассмотрении по настоящее время. При проведении Вами оценки права аренды земельного участка в соответствии с заключенным договором № АФК/12-13/О-436 от 02 декабря 2013 года просим учитывать аренду на заявленный ЗАО «Стройбизнес» десятилетний срок до 31.12.2022г.

С уважением,
Конкурсный управляющий
ЗАО «Стройбизнес»



Зимин П.П.

«Стройбизнес»

Закрытое Акционерное Общество

188661, Россия, Ленинградская обл., Всеволожский район, Новое Девятино Д.,
территория Северной ТЭЦ, 1-й проезд, уч.9
Адрес для почтовой корреспонденции: г.С-Петербург, 195299, а/я 63
тел./ факс: 320-77-48, 327-25-22
e-mail: stroybusiness@yandex.ru

30.10.2013 г №103 -СБ-13

Главе Муниципального образования
«Всеволожский муниципальный район
Ленинградской области»

ЗАО «Стройбизнес», ИНН 7825469533, просит продлить Договор аренды земельного участка от 16.05.2008 г. № 851/1.6-08 сроком на десять лет до 31.12.2022 года.

Директор ЗАО «Стройбизнес»

Линчак Р. М.



ИНН 7825469533 КПП 470301001 ОГРН 1037843043611 ОКВЭД 45.21.1 ОКПО 58296689
р/с 40702810400000003842 в Ф-ЛГЦБ (ОАО) В Г.САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ
к/с 30101810200000000827 БИК 044030827

13 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

**Приложение № 1
к Договору № АФК/12-13/О-436
От «02» декабря 2013 года**

Задание на оценку

1. Объект оценки: Земельный участок с кадастровым номером 47:07:07-22-001:0120, общей площадью 5231 кв. м., принадлежащий на праве аренды ЗАО «Стройбизнес», с расположенным на нем зданием Лит. А (административно-бытовой корпус) площадью 663,6 кв. м., с кадастровым (условным) номером 47-38-13/2002-406 и сооружение Лит. Б площадью 141,8 кв.м., условный номер 47-38-13/2002-405, расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, дер. Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ, литер А, участок 9, принадлежащие на праве собственности ЗАО «Стройбизнес»

2. Имущественные права на объект оценки:

№ п/п	Адрес	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь	Вид права	Правообладатель
1	Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, дер. Новое Девяткино, территория Северной ТЭЦ, литер А, участок 9	Земельный участок	47:07:07-22-001:0120	5231	Право аренды	ЗАО «Стройбизнес»
2		Нежилое здание Лит. А (административно-бытовой корпус)	47-38-13/2002-406	663,6	Собственность	ЗАО «Стройбизнес»
3		Сооружение Лит. Б (Навес)	47-38-13/2002-405	141,8	Собственность	ЗАО «Стройбизнес»

3. Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки.

4. Предполагаемое использование результата оценки: результаты оценки будут использованы для целей купли-продажи.

5. Вид определяемой стоимости: рыночная стоимость.

6. Дата оценки: 02 декабря 2013 года.

7. Срок проведения оценки: 10 (Десять) рабочих дней с момента предоставления документов, необходимых для проведения оценки.

8. Требования к проведению оценки:

Отчеты об оценке должны соответствовать требованиям:

- Федерального Закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ со всеми изменениями, в том числе с изменениями от 27 июля 2006 года Федерального закона №157-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральных стандартов оценки (ФСО 1-3), утвержденных приказами № (256 - 254) Минэкономразвития России 20 июля 2007 года.

9. Особые условия:

- Итоговая величина рыночной стоимости должна быть выражена в рублях РФ. Другие денежные единицы (доллар США, евро) могут использоваться для проведения расчетов.
- Для определения рыночной стоимости объекта оценки Исполнитель опирается как на информацию, предоставленную ЗАО «Стройбизнес» в лице конкурсного управляющего Зими́на Павла Петровича, так и на информацию, полученную в результате проведения оценки.
- Любые дополнения, изменения и приложения к заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

Заказчик:
ЗАО «Стройбизнес»
Конкурсный управляющий

Исполнитель:
ООО «АФК-Аудит»
Генеральный директор

_____ П.П. Зимин

_____ В.В. Консетова