

«Утверждаю»
Генеральный директор
ООО «Центр профессиональной оценки»

_____ А.А. Кушель
« ____ » _____ 2018г.

Отчет № 10-О

**об определении рыночной стоимости имущества,
рассматриваемого совместно, в составе зданий,
сооружений, земельных участков, транспортных
средств, движимого имущества, объектов
незавершенного строительства, принадлежащего
ООО «АСТ Транс Маркет»,**

по состоянию на 01 февраля 2018 года

Москва - 2018

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ.....	8
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
1.3. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.....	11
1.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	11
1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЙ ВИД СТОИМОСТИ	13
1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	14
1.7. ТЕРМИНОЛОГИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	14
1.8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	15
1.8.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	15
1.8.2. Информация об экономическом развитии страны и отрасли.....	16
1.8.3. Законодательство и нормативные акты.....	16
1.8.4. Монографии, методологические материалы и другие источники информации	16
1.9. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	17
2. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	18
2.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЭКОНОМИКИ	18
2.2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ	26
2.2.1. Общая характеристика региона	26
2.2.2. Обзор рынка производственно-складской недвижимости Ленинградской области.....	29
2.3. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	36
3. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	45
3.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	45
3.2. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	46
3.2.1. Методика определения рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода.....	46
3.2.2. Методика определения рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках затратного подхода	46
3.2.3. Методика определения рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках доходного подхода	47
3.3. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	48
3.3.1. Методика определения рыночной стоимости объектов движимого имущества в рамках сравнительного подхода	48
3.3.2. Методика определения рыночной стоимости объектов движимого имущества в рамках затратного подхода	49
3.3.3. Методика определения рыночной стоимости объектов движимого имущества в рамках доходного подхода.....	49
4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	51
4.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	51
4.1.1. Расчет рыночной стоимости земельных участков.....	51
4.1.2. Расчет рыночной стоимости производственно-складского комплекса.....	55
4.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	62
4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ)	66
5. КВАЛИФИКАЦИЯ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ.....	66
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	71

Основные факты и выводы

Резюме Отчета №10-О об определении рыночной стоимости имущества, рассматриваемого совместно, в составе зданий, сооружений, земельных участков, транспортных средств, движимого имущества, объектов незавершенного строительства, принадлежащего ООО «АСТ Транс Маркет», по состоянию на 01 февраля 2018г.

В соответствии с Договором №03 на оказание услуг по оценке от 16 февраля 2018г. специалисты ООО «Центр профессиональной оценки» провели расчет рыночной стоимости имущества, рассматриваемого совместно, в составе зданий, сооружений, земельных участков, транспортных средств, движимого имущества, объектов незавершенного строительства, принадлежащего ООО «АСТ Транс Маркет», по состоянию на 01 февраля 2018г.

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ в действующей редакции, Федеральных стандартов оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №10), утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297, №298, №299, от 25 сентября 2014 года №611, от 01 июня 2015 года №328, а также иных нормативно-правовых актов федеральных органов государственной власти РФ.

Данное резюме является неотъемлемой частью Отчета и подтверждает основные факты и выводы, сделанные в Отчете об оценке.

Цель оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки.

Задача оценки (предполагаемое использование результатов оценки) – для целей реализации в процедуре банкротства.

Ограничения и пределы применения полученного результата:

- Итоговая величина стоимости может быть использована только для целей и задач оценки, указанных в Отчете. Пределами применения полученного результата является применение для целей реализации в процедуре банкротства.

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в настоящем Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

- Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные результаты действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничений и основаны на имеющейся в распоряжении Оценщика информации.

Дата оценки – 01 февраля 2018г.

1. Информация об объекте оценки

Объект оценки – имущество, рассматриваемое совместно, в составе зданий, сооружений, земельных участков, транспортных средств, движимого имущества, объектов незавершенного строительства, принадлежащее ООО «АСТ Транс Маркет», расположенное по адресу: Ленинградская область, район Выборгский, город Выборг, поселок Мясокомбинат (ул. Смирновское Шоссе, 9).

Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки: право собственности.

Ограничения (обременения) оцениваемых прав:

- нежилое здание – здание мясозероцевого цеха – выявленный объект культурного наследия «Бойни, 1913г.», элемент комплекса «Городские бойни, 1913-1930-е гг.»;

- нежилое здание – здание холодильника - выявленный объект культурного наследия «Бойни, 1913г.», элемент комплекса «Городские бойни, 1913-1930-е гг.».

Информация о балансовой стоимости имущества, входящего в состав объекта оценки, по состоянию на дату оценки Заказчиком не предоставлена.

Полный перечень и развернутая характеристика имущества, входящего в состав объекта оценки, приведена в разделе 2.3 настоящего Отчета.

2. Методология оценки (применяемые методы) и основные предположения, сделанные при оценке объекта недвижимости

Для определения рыночной стоимости объекта оценки применялся сравнительный подход:

- при определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества (как единого комплекса), входящих в состав объекта оценки, применялся метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода;
- рыночная стоимость объектов движимого имущества (кроме транспортных средств), входящих в состав объекта оценки, учтена в стоимости единого комплекса (подробнее в разделах 1.4, 3.1, 3.3 настоящего Отчета);
- при определении рыночной стоимости транспортных средств, входящих в состав объекта оценки, применялся метод прямого сравнения в рамках сравнительного подхода.

Оценка имущества в рамках затратного и доходного подходов не проводилась. Обоснование отказа от использования подходов приведено в настоящем Отчете.

Свод результатов по подходам, руб.

Оцениваемое имущество	Сравнительный подход		Затратный подход		Доходный подход	
	Результат по подходу (с округлением)	Вес подхода	Результат по подходу (с округлением)	Вес подхода	Результат по подходу (с округлением)	Вес подхода
Единый имущественный комплекс в составе зданий, сооружений, земельных участков, объектов незавершенного строительства, движимого имущества	70 590 000	100%	не применялся	0%	не применялся	0%
Транспортные средства	940 000	100%	не применялся	0%	не применялся	0%

Источник: расчеты Оценщика

3. Согласование результатов оценки

Для определения рыночной стоимости объекта оценки применялся сравнительный подход. Обоснован отказ от затратного и доходного подходов.

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 01.02.2018г.

Оцениваемое имущество	Рыночная стоимость, руб. без НДС (с округлением)
Недвижимое имущество, в том числе:	70 590 000
- земельные участки*	11 075 000
- объекты недвижимости (улучшения) в составе зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства	59 515 000
Движимое имущество, в том числе:	940 000
- машины и оборудование**	60**
- транспортные средства	940 000
ИТОГО	71 530 000

*НДС не облагается

**Стоимость машин и оборудования учтена в составе комплекса, работоспособность которого они обеспечивают.

Указанная в данной таблице рыночная стоимость машин и оборудования в размере 60 рублей без НДС представлена условно (подробнее в разделе 1.4. Отчета).

Источник: расчеты Оценщика

С учетом анализа результатов, полученных на основе имеющейся в распоряжении Оценщика информации, можно сделать заключение о том, что рыночная стоимость имущества, рассматриваемого совместно, в составе зданий, сооружений, земельных участков, транспортных средств, движимого имущества, объектов незавершенного строительства, принадлежащего ООО «АСТ Транс Маркет», составила с округлением **71 530 000 (Семьдесят один миллион пятьсот тридцать тысяч) рублей без НДС по состоянию на дату оценки – 01.02.2018г.**

Далее приведено распределение рыночной стоимости по отдельным позициям, входящим в состав объекта оценки.

Рыночная стоимость недвижимого имущества, входящего в состав объекта оценки, по состоянию на 01.02.2018г.

№ п/п	№ инв. бирки	Наименование объекта	Кадастровый (условный) номер	Кол-во, ед.	Общая площадь, кв. м	Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС
Земельные участки						
1	K0001	Земельный участок под комплекс зданий и сооружений производственно-складского назначения	47:01:0112001:4		25 728,0	11 075 042**
Здания и сооружения						
1	K0001	Железнодорожное ограждение	-	1	-	1
2	K0002	Здание - Будка охраны №1	н/д	1	20,3	411 797
3	K0016	Здание - Будка охраны №2	н/д	1	13,5	274 531
4	K0013	Нежилое здание - Лаборатория	47:01:0111001:161	1	64,5	1 311 648
5	K0007	Здание - Трансформаторная подстанция	н/д	1	36,0	732 083
6	K0028	Нежилое здание - Здание мясожирового цеха - выявленный объект культурного наследия «Бойни, 1913 г.», элемент комплекса «Городские бойни, 1913-1930-е гг.»	47:01:0111001:160	1	1 646,5	33 482 616
7	K0020	Нежилое здание - Здание холодильника - выявленный объект культурного наследия «Бойни, 1913г.», элемент комплекса «Городские бойни, 1913-1930-е гг.»	47:01:0111001:162	1	1 137,9	23 139 915
8	K0009	Трансформаторная подстанция КТП-44	н/д	1	8,0	162 685
Объекты незавершенного строительства						
1	.*	Объект незавершенного строительства	47:01:0112001:231	1	-	0
2	.*	Объект незавершенного строительства	47:01:0112001:230	1	-	0

*Согласно данным Заказчика, в результате инвентаризации объект не обнаружен

**НДС не облагается

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость движимого имущества, входящего в состав объекта оценки, по состоянию на 01.02.2018г.

№ п/п	№ инв. бирки	Название	Марка, модель, состав комплекта	Кол-во, шт.	Статус в составе комплекса	Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС
Машины и оборудование						
1	K0004	Блок охранной сигнализации	БРП 24-01 (1 шт.), БП-1АМ (1 шт.)	2,0	неразрывно связано с комплексом	2,0
2	K0061	Блок управления видеонаблюдением	БРП 24-01 (1 шт.), БП-1АМ (2 шт.)	2,0	неразрывно связано с комплексом	2,0
3	K0060	Блок управления охранно-пожарной сигнализацией	Гранит-4	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
4	K0032	Весы автомобильные межосевые с пультом управления MERAV 4000	НПВ-30 т., г.в. 2005, № 00273	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
5	K0096	Весы полетные с пультом управления MERAV 4000	Мод. Н8С-С3.1.От-4В, класс С3 НПВ-2000кг. № 00286	1,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	1,0
6	K0058	Водонагреватель EDISSON 50 л.	EDISSON	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
7	K0112	Домофон с блоком резервного питания	н/д	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
8	K0095	Досмотровый рентгеновский комплекс	«Филин 145185», № 015 017 1104 F/16,	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0

№ п/п	№ инв. бирки	Название	Марка, модель, состав комплекта	Кол-во, шт.	Статус в составе комплекса	Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС
Машины и оборудование						
			г/в 16.02.2006г.			
9	K0114	Кондиционер Fujitsu потолочный	Fujitsu	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
10	K0023	Контейнер для ТБО	н/д	1,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	1,0
11	K0024	Контейнер для ТБО	н/д	1,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	1,0
12	K0040	Котел отопительный	DAKON PTE 45	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
13	K0041	Котел отопительный	DAKON PTE 45	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
14	K0051	Мебель	н/д	1,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	1,0
15	K0068	Мебель	н/д	1,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	1,0
16	K0101	Монитор NEC	LCD 1704M	1,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	1,0
17	K0070	Принтер HP laser Jet 1320i	HP laser Jet 1320i	2,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	2,0
18	K0100	Пульт управления тревожной сигнализации ПВЦ-01	ПВЦ-01 № 1363-05	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
19	K0048	Сейф	OLDI	1,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	1,0
20	K0052	Сейф	н/д	1,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	1,0
21	K0067	Сейф	н/д	1,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	1,0
22	K0111	Серверный шкаф	н/д	1,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	1,0
23	K0074	Серверы	н/д	6,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	6,0
24	K0062	Система видеонаблюдения и сигнализации	Монитор Panasonic WV-BM 1910 (2 шт.), Монитор Panasoni WV-BM 1410 (1 шт.), сервер EverFocus (2 шт.), БРП 24-01, SF-1207, Сигнал-20.	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
25	K0003	Система контроля управления доступа	н/д	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
26	K0017	Система контроля управления доступа	н/д	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
27	K0018	Система радиационного контроля "Янтарь 2СН"	№ 036-05	2,0	неразрывно связано с комплексом	2,0
28	K0071	Системный блок	н/д	2,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	2,0
29	K0072	Сканер Epson 3170 photo	Epson 3170 photo	1,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	1,0
30	K0049	Стол офисный	н/д	5,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	5,0
31	K0069	Тел/факс Panasonic KX - FP143	Panasonic KX -	1,0	потенциально отделимо от	1,0

№ п/п	№ инв. бирки	Название	Марка, модель, состав комплекта	Кол-во, шт.	Статус в составе комплекса	Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС
Машины и оборудование						
			FP143		комплекса, но необходимо для его эксплуатации	
32	K0012	Трасформатор ТМГ-400/10-У1	ТМГ-400/10-У1	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
33	K0006	Турникет	PERCo	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
34	K0039	Узел учета воды	СВКМ-20Г	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
35	K0010	Узел учета эл/эн	ЦЭ2727	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
36	K0011	Узел учета эл/эн	СА4У-И672М, "Энергомера"	2,0	неразрывно связано с комплексом	2,0
37	K0014	Узел учета эл/эн	НЕВА 303, г/в 2015	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
38	K0080	Узел учета эл/эн	НЕВА 303, г/в 2014	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
39	K0081	Узел учета эл/эн	НЕВА 303, г/в 2015, № 064945, НЕВА 303, г/в 2010, № 705722	2,0	неразрывно связано с комплексом	2,0
40	K0102	Узел учета эл/эн	Mercury 231 AM 01 (2шт), СО-ЭЭ6706 (1шт)	3,0	неразрывно связано с комплексом	3,0
41	K0073	Шкаф серверный	н/д	1,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	1,0
42	K0005	Шлагбаум с пультом дистанционного управления M TORS	AN-Motors	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
Транспортные средства						
1	K0019	Автопогрузчик	Nissan NJ02M25	1	находится на территории, возможно перемещение	399 518
2	K0008	Трактор колесный	Беларусь МТЗ-82.1	1	находится на территории, возможно перемещение	540 915

Источник: расчеты Оценщика

1. Вводная часть

1.1. Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей) – имущество, рассматриваемое совместно, в составе зданий, сооружений, земельных участков, транспортных средств, движимого имущества, объектов незавершенного строительства, принадлежащее ООО «АСТ Транс Маркет», расположенное по адресу: Ленинградская область, район Выборгский, город Выборг, поселок Мясокомбинат (ул. Смирновское Шоссе, 9).

Полный перечень и развернутая характеристика имущества, входящего в состав объекта оценки, приведена в разделе 2.3 настоящего Отчета.

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки – право собственности.

Собственник объекта оценки:

Полное наименование на русском языке: Общество с ограниченной ответственностью «АСТ Транс Маркет».

Сокращенное наименование на русском языке: ООО «АСТ Транс Маркет».

Дата государственной регистрации: 02.04.2001г.

ОГРН: 1027700171278. Дата присвоения: 29.08.2002г.

Место нахождения: 107045, город Москва, переулок Луков, д. 4, офис 8.

Обременения объекта оценки:

- нежилое здание – здание мясозероцефа – выявленный объект культурного наследия «Бойни, 1913г.», элемент комплекса «Городские бойни, 1913-1930-е гг.»;

- нежилое здание – здание холодильника – выявленный объект культурного наследия «Бойни, 1913г.», элемент комплекса «Городские бойни, 1913-1930-е гг.».

Балансовая стоимость объекта оценки:

Информация о балансовой стоимости имущества, входящего в состав объекта оценки, по состоянию на дату оценки Заказчиком не предоставлена.

Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки, дата проведения оценки) – 01.02.2018г.

Дата осмотра объекта оценки – не проводился (подробнее в разделе 1.4 настоящего Отчета).

Номер Отчета – №10-О.

Дата составления Отчета – 30.03.2018г.

Основание для проведения оценки – Договор №03 на оказание услуг по оценке от 16 февраля 2018г.

Вид стоимости – рыночная стоимость.

Цель оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки.

Задача оценки (предполагаемое использование результатов оценки) – для целей реализации в процедуре банкротства.

Итоговый результат стоимости объекта оценки определяется единой величиной.

Ограничения и пределы применения полученного результата:

- Итоговая величина стоимости может быть использована только для целей и задач оценки, указанных в Отчете. Пределами применения полученного результата является применение для целей реализации в процедуре банкротства.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в настоящем Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные результаты действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничений и основаны на имеющейся в распоряжении Оценщика информации.

Допущения, на которых основана оценка, приведены в разделе 1.4. настоящего Отчета.

1.2. Сведения о Заказчике и об Оценщике

Сведения о Заказчике:

Полное наименование на русском языке: Общество с ограниченной ответственностью «АСТ Транс Маркет».

Сокращенное наименование на русском языке: ООО «АСТ Транс Маркет».

Дата государственной регистрации: 02.04.2001г.

ОГРН: 1027700171278. Дата присвоения: 29.08.2002г.

Место нахождения: 107045, город Москва, переулок Луков, д. 4, офис 8.

Сведения об Исполнителе (юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор):

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Центр профессиональной оценки».

Место нахождения: 125190, г. Москва, Ленинградский пр., д.80, к.66.

Почтовый адрес: 125315, г. Москва, ул.Балтийская, д.15, а/я 80.

Тел./факс (495) 727-09-50/51.

E-mail: pvc@ocenka.su

ОГРН 5147746187265. Дата присвоения: 06.10.2014г.

Гражданская ответственность юридического лица застрахована в САО «ВСК». Страховой полис: №1700SB4004065 от 12.12.2017г. сроком действия с 01.01.2018 по 31.12.2018г. Страховая сумма 150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей.

Сведения об оценщике:

Лавренова Мария Владимировна

Действительный член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) (место нахождения: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32а), включена в реестр оценщиков 01.09.2010г. за регистрационным номером 3186.

Диплом о высшем образовании Финансовой академии при Правительстве РФ, 2009г., ВСА 0836019, выдан 22.06.2009г., квалификация – экономист по специальности «Финансы и кредит», специализация «Оценка собственности».

Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (76 час.) Института профессиональной оценки, выдано 13.12.2012г.

Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776/70058/7 с ОАО «АльфаСтрахование». Срок действия полиса с 01.09.2017г. по 31.08.2018г. включительно. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

Стаж работы в оценочной деятельности – 10 лет.

Место нахождения Оценщика соответствует месту нахождения Исполнителя. Почтовый адрес Оценщика соответствует почтовому адресу Исполнителя.

Е-mail: lavrenova@ocenka.su.

Тел.: (495) 727-09-50.

Основание для проведения Оценщиком оценки – Трудовой договор №50 от 11.02.2008г. между Исполнителем и Оценщиком.

Тихонова Наталия Львовна

Действительный член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) (место нахождения: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32а), включена в реестр оценщиков 08.09.2015г. за регистрационным номером 3804.

Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» НОУ ДПО «Институт профессионального образования» № 240009253, выдан 31.03.2014г.

Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776/70057/7 с ОАО «АльфаСтрахование». Срок действия полиса с 10.08.2017г. по 09.08.2018г. включительно. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

Стаж работы в оценочной деятельности – 4 года.

Место нахождения Оценщика соответствует месту нахождения Исполнителя. Почтовый адрес Оценщика соответствует почтовому адресу Исполнителя.

Е-mail: tikhonova@ocenka.su.

Тел. (495) 727-09-50.

Основание для проведения Оценщиком оценки – Трудовой договор № 75 от 17 апреля 2012г. между Исполнителем и Оценщиком.

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах:

Сторонние специалисты и организации к проведению оценки не привлекались.

1.3. Сертификация оценки

Настоящим удостоверяем, что:

1.3.1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

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

1.3.3. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

1.3.4. Исполнитель и Оценщик являются независимыми лицами в соответствии с положениями статьи 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1.4. Принятые при проведении оценки допущения и ограничительные условия

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений и ограничений:

1.4.1. Настоящий Отчет об оценке рассматривается как цельный, логически законченный документ. Приложения являются его неотъемлемыми частями. Оценщик не несет ответственности за возможное искаженное толкование отдельных цифр, фактов, цитат и частей настоящего Отчета, вырванных из контекста.

1.4.2. Оценщик обязуется сохранить конфиденциальность в отношении информации, предоставленной Заказчиком.

1.4.3. Задачей Оценщика было определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации в процедуре банкротства. Оценщик в настоящее время и в дальнейшем не несет никакой ответственности за иное толкование результатов, изложенных в Отчете об оценке.

1.4.4. При проведении оценки Оценщик основывался исключительно на информации, предоставленной Заказчиком, а также на информации, полученной из общедоступных источников (СМИ, информационные системы и т.п.). Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому ссылается на источник информации.

1.4.5. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности на оцениваемое имущество, достоверность которых принимается со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

1.4.6. В соответствии с заданием на оценку объект оценки рассматривается с учетом указанных ограничений (обременений) оцениваемых прав:

- нежилое здание – здание мясозероцепа – выявленный объект культурного наследия «Бойни, 1913г.», элемент комплекса «Городские бойни, 1913-1930-е гг.»;

- нежилое здание – здание холодильника – выявленный объект культурного наследия «Бойни, 1913г.», элемент комплекса «Городские бойни, 1913-1930-е гг.».

Проведенный Оценщиком анализ имеющихся обременений показал, что их наличие для собственника выражается в необходимости содержания указанных зданий в исправном техническом состоянии, выполнения своевременных мер по поддержанию рабочего состояния и в необходимости обеспечения охраны зданий. Оценка указанных зданий осуществлялась исходя из допущения, что описанные меры являются стандартной рыночной практикой эксплуатации объектов недвижимости производственно-складского назначения вне зависимости от наличия или отсутствия специальных предписаний.

1.4.7. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. Оценщик не несет ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных фактов.

1.4.8. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной указанной в Отчете.

1.4.9. Заказчик принимает условия освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к нему, вследствие легального использования третьими сторонами данного Отчета, кроме случаев, когда в судебном порядке определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного Отчета.

1.4.10. Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий, и никаких обязательств по исправлению данного Отчета с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки, не предполагается.

1.4.11. Приведенная в Отчете итоговая величина рыночной стоимости не отражает стоимость объекта на какую-либо иную дату, отличную от даты оценки. Изменение конъюнктуры рынка может привести к существенным изменениям итоговой величины стоимости объекта оценки по сравнению со стоимостью на дату оценки.

1.4.12. Согласно заданию на оценку, объект оценки представляет собой имущество, рассматриваемое совместно, в составе зданий, сооружений, земельных участков, транспортных средств, движимого имущества, объектов незавершенного строительства. Оцениваемые объекты имущества формируют единый объект – производственно-складской комплекс с оборудованием, которое обеспечивает данный комплекс необходимой для его эксплуатации инфраструктурой (электроэнергия, электрическое отопление, подогрев воды, система связи, охранное обеспечение и т.п.), и транспортными средствами. На основании данной структуры объекта оценки, рыночная стоимость объектов недвижимости и движимого имущества (за исключением транспортных средств) определялась как стоимость единого комплекса (объекты движимого имущества, входящие в состав данного комплекса, обеспечивают его функционирование и возможность использования по фактическому назначению и являются неотделимыми). Транспортные средства, входящие в состав объекта оценки, отделимы от производственно-складского комплекса, и могут быть реализованы отдельно.

1.4.13. При распределении рыночной стоимости недвижимого имущества по каждой позиции в качестве ценообразующего параметра было принято значение общей площади. Железнодорожное ограждение не обладает

данным параметром, но, как и все недвижимое имущество, неразрывно связано с единым объектом - производственно-складским комплексом. Таким образом, рыночная стоимость железно-бетонного ограждения условно определена равной 1 (Один) рубль без учета НДС.

1.4.14. В связи с тем, что стоимость движимого имущества учтена в стоимости производственно-складского комплекса, с которым оно неразрывно связано, при выведении итоговых результатов по каждой оцениваемой группе имущества, рыночная стоимость движимого имущества условно определена равной 1 (Один) рубль без учета НДС для каждой единицы имущества.

1.4.15. Согласно информации, указанной в сличительных ведомостях результатов инвентаризации (по состоянию на сентябрь 2017г.), объекты незавершенного строительства (строительство до 1940г.), входящие в состав объекта оценки, отсутствуют в составе комплекса по причине сноса (на их месте новых построек также не обнаружено). Руководствуясь указанными данными, Оценщик сделал вывод, что по состоянию на дату оценки (01.02.2018г.) объекты незавершенного строительства также отсутствовали по причине сноса. Следовательно, при проведении оценки стоимость объектов незавершенного строительства определена Оценщиком в размере 0 (Ноль) рублей.

1.4.14. Согласно заданию на оценку, расчет рыночной стоимости объекта оценки проводится без осмотра объекта оценки. В процессе работы Оценщик руководствовался данными, которые были получены от Заказчика, и среди которых были также предоставлены фотографии оцениваемого имущества, сделанные Заказчиком в процессе инвентаризации (проводилась в сентябре 2017г.). Данные фотографии предоставлены в объеме, достаточном для внешней идентификации оцениваемого имущества.

1.4.16. При анализе движимого имущества, входящего в состав объекта оценки, руководствуясь данными Заказчика, Оценщиком не было выявлено наличия нематериальных активов, необходимых для эксплуатации оцениваемого движимого имущества.

1.4.17. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки в соответствии с заданием на оценку определялась единой величиной.

1.4.18. Результаты пересчета математических вычислений, приведенных в таблицах Отчета, могут незначительно отличаться от полученных Оценщиком результатов, по причине округлений.

1.4.19. Копии документов, не представленные в Приложении 2, могут быть предоставлены Оценщиком по первому требованию лицу, уполномоченному на ознакомление с настоящим Отчетом об оценке (при согласовании с Заказчиком).

1.5. Применяемый вид стоимости

Рыночная стоимость – 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.

1.6. Применяемые стандарты оценки

Оценка была выполнена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года в действующей редакции, с Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №10), утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297, №298, №299, от 25 сентября 2014 года №611, от 01 июня 2015 года №328; стандартами и правилами Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков.

1.7. Терминология, используемая при определении рыночной стоимости

Рыночная стоимость – 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.

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

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.

Кадастровая стоимость – стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Подходы к оценке:

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

сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами;

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

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

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

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

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

1.8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

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

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

- 1) внешняя информация – информация о ситуации на рынке, полученная от информационных агентств и различных субъектов рынка;
- 2) внутренняя информация – информация, полученная непосредственно от Заказчика об объекте оценки.

Кроме того, при работе использовались законодательные и нормативные акты, монографии и методические материалы, а также данные периодической печати.

1.8.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Копии сличительных ведомостей результатов инвентаризации.
2. Копии выписок из ЕГРП на недвижимое имущество и земельный участок.
3. Копии технических паспортов на недвижимое имущество, входящее в состав объекта оценки.
4. Копии свидетельств о регистрации оцениваемых транспортных средств.

5. Копии охранных обязательств на объекты культурного наследия «Бойни, 1913г.».

6. Копия договора на охрану объекта оценки.

7. Фотографии оцениваемого имущества, сделанные в процессе инвентаризации.

8. Прочие документы.

Копии документов, не представленных в Приложении 2, могут быть предоставлены Оценщиком по первому требованию лицу, уполномоченному на ознакомление с Отчетом (по согласованию с Заказчиком).

1.8.2. Информация об экономическом развитии страны и отрасли

При анализе макроэкономической ситуации в стране и в отрасли использовались следующие источники:

- Сайт Министерства экономического развития Российской Федерации (МЭР РФ).
- Официальная статистическая информация Федеральной службы государственной статистики.
- Сайт Банка России.
- Knight Frank, www.cian.ru и другие.
- и др.

1.8.3. Законодательство и нормативные акты

- Федеральный закон РФ от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
- Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №10), утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299, от 25 сентября 2014г. №611, от 01 июня 2015г. №328.

1.8.4. Монографии, методологические материалы и другие источники информации

- Балабанов И.Т. «Операции с недвижимостью в России», М., Финансы и статистика, 1996г.
- Болдырев В.С., Галушка А.С., Федоров А.Е. «Введение в теорию оценки недвижимости», М., 1998г.
- Грибовский С.В. «Методы капитализации доходов», СПб, 1997 г.
- Григорьев В.В., Федотова М.А. «Оценка предприятия: теория и практика», М., Инфра-М, 1996г.
- Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», М., «Интерреклам», 2003г.
- Ковалев А.П. «Как оценить имущество предприятия», М.: Финстатинформ, 1996г.
- Ковалёв А.П., Кушель А.А., Королёв И.В., Фадеев П.В., под ред. М.А. Федотовой, «Практика оценки стоимости машин и оборудования», М.: Финансы и статистика, 2005г.
- Ковалев А.П., Кушель А.А., Хомяков В.С., Андрианов Ю.В., «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств», М., Интерреклам, 2003г.
- Коростелев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости», М., РДЛ, 1998г.
- «Организация оценки и налогообложения недвижимости». Том 1, 2 под общей редакцией Дж. К. Эккерта, М., 1997г.

- «Оценка машин и оборудования», учебник / Федотова М.А., Ковалёв А.П., Кушель А.А. [и др.], под ред. Федотовой М.А.– М.: ИНФРА-М, 2017.
- «Оценивая машины и оборудование», под ред. Дж. Алико, перевод избранных глав (гл. 2, 4-9, 13) подготовлен Институтом экономического развития Всемирного Банка при содействии Российского Общества Оценщиков, 1995г.;
- «Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты» под редакцией Григорьева В.В., М., Инфра-М, 1997г.
- «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования», учебно-практическое пособие, М., Дело, 1998г.
- Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров; под ред. д.э.н., проф.М.А.Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007г.
- Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», СПбТУ, СПб, 1997г.
- «Управление портфелем недвижимости» под редакцией Сьюзен Хадсон-Уилсон, CFA. М., «Закон и право», ЮНИТИ, 1998г.
- Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящий доход недвижимости», М., Дело, 1997г.
- Харрисон Г.С. «Оценка недвижимости», М., 1994г.
- Шарп У., Александер Г., «Инвестиции», М., Инфра-М, 2002г.

1.9. Этапы проведения оценки

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

2. Общая часть

2.1. Общая характеристика экономики

Существенное влияние на проведение расчетов по оценке могут оказать результаты макроэкономического анализа. Очевидно, что достоверное прогнозирование внешних рисков, определение перспектив движения доходобразующих параметров объекта оценки, определение ставки дисконта и другие аспекты оценки рыночной стоимости невозможны без учета влияния таких макроэкономических факторов, как экономико-политическая ситуация в стране, денежно-кредитная политика, ситуация на внутренних и внешних финансовых рынках, состояние инвестиционного климата и динамика инвестиций в реальный сектор экономики (в том числе иностранных).

Макроэкономический обзор Российской Федерации за 2009-2017гг.¹

Основные показатели развития экономики РФ за 2009-2017гг.

Показатель	2009г.	2010г.	2011г.	2012г.	2013г.	2014г.	2015г.	2016г.	2017г.
ВВП, млрд руб.	38 797,2	45 166,0	55 798,7	61 810,8	66 193,7	77 893,1	80 804,3	60 730,3	65 814,9
ВВП (в постоянных ценах), в % к предыдущему периоду	92,2	104,3	104,3	103,4	101,3	100,7	96,3	99,3	101,6
Индекс промышленного производства нарастающим итогом с начала года, %	90,7	108,2	104,7	102,6	100,4	101,7	96,6	101,1	101,0
Индекс потребительских цен (на конец периода), %	111,7	106,9	108,4	105,1	106,5	111,4	112,9	107,1	103,7
Инвестиции в основной капитал, млрд руб.	7 930,3	9 151,4	10 776,8	12 568,8	13 255,5	13 460,5	14 555,9	9 116,1	9 681,7
Инвестиции в основной капитал, % к предыдущему периоду	83,8	106,0	108,3	106,6	99,8	98,5	91,6	97,7	104,2
Реальные располагаемые денежные доходы, % к предыдущему периоду	102,1	105,1	100,4	104,6	104,0	99,3	96,0	94,1	98,3
Номинальный курс доллара США к рублю на конец периода	30,24	30,48	32,20	30,37	2,73	56,26	72,90	60,66	57,60
Номинальный курс евро к рублю на конец периода	43,39	40,33	41,67	40,23	44,97	68,34	79,70	63,81	68,87
Средний номинальный курс доллара США к рублю за период	31,68	30,36	29,35	31,07	31,82	37,97	60,70	63,07	58,41
Средний номинальный курс евро к рублю за период	44,13	40,27	40,87	39,94	42,27	50,46	67,40	68,10	68,78

Источник: МЭР РФ, Росстат, Банк России

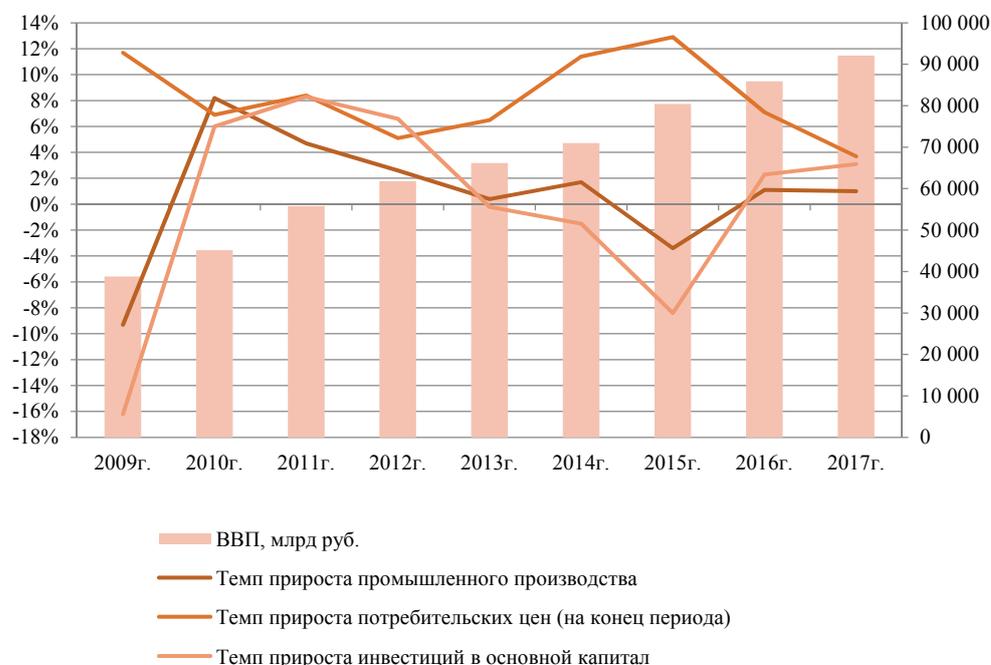
Мировой финансовый кризис, мировой кризис ликвидности, резкое падение цен на нефть, отток иностранного капитала из РФ обусловили падение объемов ВВП, промышленного производства, инвестиций в основной капитал РФ в 2009 году. В 2010-2011гг. экономика РФ находилась в фазе восстановления после кризиса 2008-2009гг., однако темпы роста были ниже докризисного уровня. В 2012г. темпы роста экономики РФ замедлились из-за спада в сельском хозяйстве, вызванного засухой, государственном секторе, сфере ЖКХ и добывающем секторе. Кроме того, в 2012 году вдвое снизился вклад обрабатывающей промышленности в рост ВВП.

Несмотря на наметившиеся положительные тенденции в мировой экономике в 2010 году, на протяжении 2011-2013гг. темпы роста мировой экономики замедлились. Развитие экономики РФ в 2009-2013гг. происходило

¹ Наиболее актуальные данные, находящиеся в открытом доступе по состоянию на дату составления отчета.

однонаправлено динамике развития мировой экономики. В 2014г. началось ухудшение макроэкономической ситуации из-за снижения цен на нефть, падения курса рубля и санкционных мер, применяемых к экономике России, в то время как мировая экономика продолжила расти.

Динамика показателей развития экономики РФ за 2009-2017гг.



Источник: составлено Оценщиком

Темп роста ВВП в III квартале 2017г. соответствует потенциалу. По предварительной оценке Росстата рост ВВП в III квартале 2017г. составил 1,8% г/г, замедлившись после 2,5% г/г во II квартале 2017г.

По оценкам Центробанка РФ, указанному годовому темпу роста ВВП соответствует сезонно сглаженный квартальный темп роста в 0,5% в III квартале 2017 года. Это соответствует текущему потенциалу роста российской экономики, возможно, немного превышая его. Оценка сезонно сглаженного роста ВВП является предварительной. Она исходит из того, что Росстатом при формировании итоговой цифры за III квартал 2017г. 1,8% г/г не производился пересмотр динамики ВВП на ретроспективе.

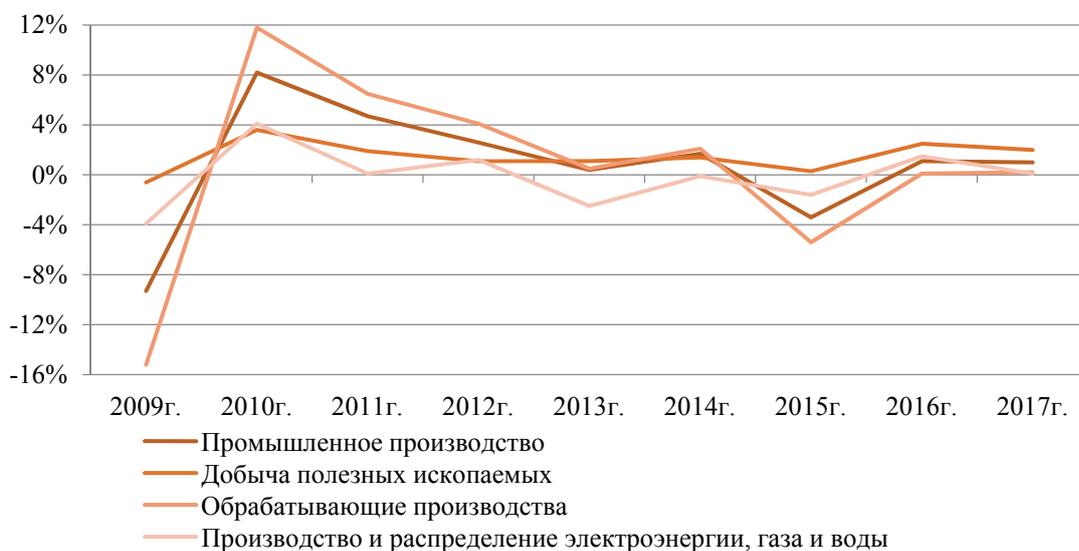
Промышленность

Динамика промышленного производства РФ за 2009-2017гг.

Показатель	2009г.	2010г.	2011г.	2012г.	2013г.	2014г.	2015г.	2016г.	2017г.
Промышленное производство	-9,30%	8,20%	4,70%	2,60%	0,40%	1,70%	-3,40%	1,10%	1,00%
в т.ч.									
добыча полезных ископаемых	-0,60%	3,60%	1,90%	1,10%	1,10%	1,40%	0,30%	2,50%	2,00%
обрабатывающие производства	-15,20%	11,80%	6,50%	4,10%	0,50%	2,10%	-5,40%	0,10%	0,20%
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	-3,90%	4,10%	0,10%	1,20%	-2,50%	-0,10%	-1,60%	1,50%	0,10%

Источник: Росстат

Динамика промышленного производства РФ в 2009-2017гг., годовые темпы прироста



Источник: Росстат, составлено Оценщиком

Анализ динамики промышленного производства РФ за 2012-2014гг. в годовом разрезе продемонстрировал отрицательные значения прироста по результатам 2012-2013гг. и положительные значения в 2014 году в зависимости от сферы деятельности.

В целом промышленное производство упало в 2015 году на 0,8%, наибольший вклад в снижение внесли производство автотранспортных средств (-23,1%), а также производство машин и оборудования (-4,7%). В 2016 году положительную динамику продемонстрировали все основные сектора промышленности: в добывающем рост составил +2,7%, в обрабатывающем - +0,5%, в сфере обеспечения электрической энергией, газом и паром - +1,7%; производство в коммунальном секторе снизилось на 0,8%.

По оперативным данным Росстата, рост промышленного производства в июне 2017г. составил 3,5% в годовом выражении, сохраняя положительную динамику четвертый месяц подряд. Хорошие показатели II квартала (+3,8% в годовом выражении) привели к тому, что в целом за первое полугодие 2017г. промышленное производство выросло на 2% – такой темп роста промышленного выпуска Минэкономразвития России прогнозирует по итогам всего 2017 года. Добывающая промышленность в первом полугодии выросла на 3,1%, обрабатывающая – на 1,2%.

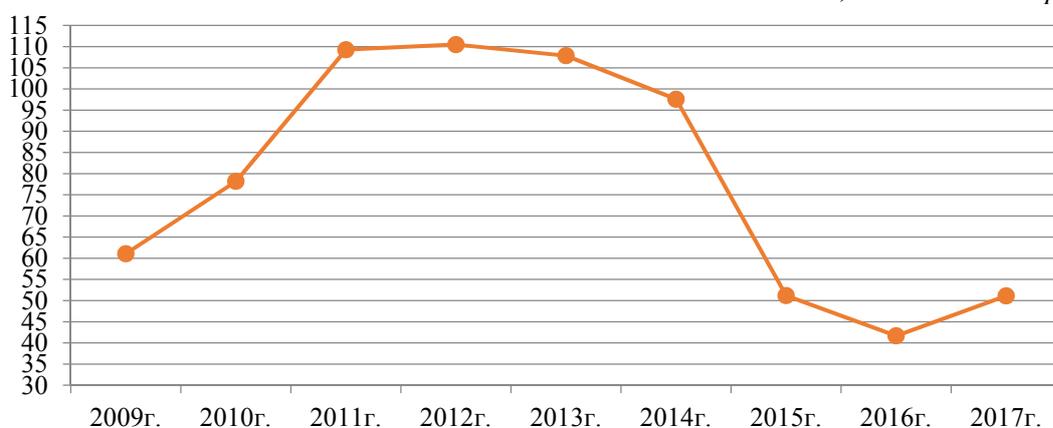
Нефтяной сектор

Динамика мировых цен на нефть марки Urals за 2009-2016гг., январь-октябрь 2017г.

Показатель	2009г.	2010г.	2011г.	2012г.	2013г.	2014г.	2015г.	2016г.	2017г.
Цены на нефть Urals (мировые), долл. США/барр.	61,1	78,2	109,3	110,5	107,88	97,6	51,2	41,9	51,15
Цены на нефть Urals (мировые), % к предыдущему периоду	-35,3%	28,0%	39,8%	1,1%	-2,4%	-9,5%	-47,5%	-20,3%	22,6%

Источник: МЭР РФ, составлено Оценщиком

Динамика мировых цен на нефть марки Urals за 2009-2016гг., январь-октябрь 2017г., долл. США / барр.



Источник: МЭР РФ, составлено Оценщиком

После значительного прироста мировых цен на нефть марки Urals в 2010-2011гг., в 2012 году рост существенно замедлился, и с 2012 года цена нефти снижалась.

В 2014г. цена на нефть Urals уменьшилась по сравнению с 2013г. на 9,5% до 97,6 долл. США за баррель. В 2015г. цена на нефть Urals снизилась по сравнению с 2014 годом на 47,5% до 51,2 долл. США за баррель. За 11 месяцев 2016г. цена на нефть снизилась на 20,3%, относительно аналогичного периода 2016г., и составила 40,8 долл. США за баррель.

Средняя цена на нефть российской экспортной марки Urals за январь – октябрь 2017 года достигла 51,15 долл. за баррель. За аналогичный период прошлого года она составляла 40,72 долл. за баррель, следует из сообщения Министерства финансов РФ.

Таким образом, в годовом сопоставлении средняя цена Urals увеличилась в отчетном периоде на 25,6%.

При этом, указывает Минфин, средняя цена Urals в октябре нынешнего года сложилась в размере 56,35 долл. за баррель, что в 1,17 раза выше, чем в октябре 2016 года (48 долл. за баррель).

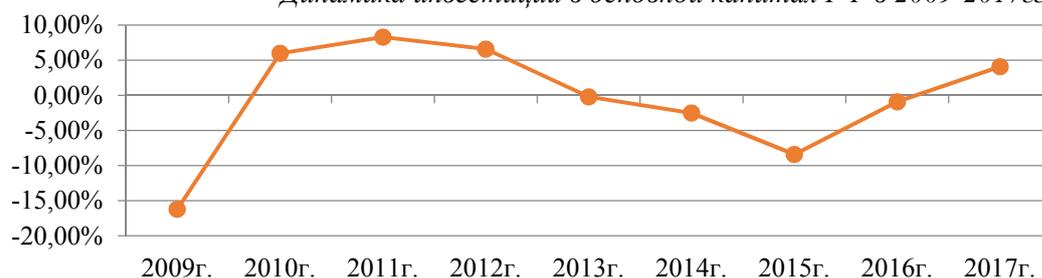
По итогам 2016 года средняя цена нефти российской экспортной марки Urals составила 41,9 долл. за баррель. За аналогичный период предыдущего года она достигала 51,23 долл. за баррель. Таким образом, средняя цена Urals уменьшилась за минувший год на 18,2%.

Инвестиции

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал в 3 кв. 2017г. выросли на 3,6–4,0% г/г.

Сохраняется положительная динамика инвестиций в терминах последовательных приростов, при этом снижение годовых темпов роста обусловлено исчерпанием эффекта низкой базы первого полугодия 2016 года. По итогам года рост инвестиций в основной капитал прогнозируется на уровне 4,1% г/г.

Динамика инвестиций в основной капитал РФ в 2009-2017гг.



Источник: МЭР РФ, составлено Оценщиком

Цены

В 2017г. индекс потребительских цен составил 103,7% к 2016г.

В декабре 2017г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,3%.

Потребительская инфляция по итогам 2017г. достигла исторически минимального значения – 2,5% г/г.

Динамика потребительских цен РФ в 2009-2017гг.



Источник: МЭР РФ, составлено Оценщиком

Рынок ценных бумаг

К концу 2017г. российский рынок акций продемонстрировал отрицательную динамику по индексам Московской Биржи. Индекс ММВБ и индекс РТС показали небольшую просадку порядка 5,6% и 0,3% соответственно.

Среди отраслевых индексов лучшую динамику демонстрируют индексы металлов и добычи МІСЕХМ&М и химпроизводства МІСЕХСНМ, завершающие текущий год приростом в 4,2% и 0,9% соответственно.

По данным Московской Биржи, капитализация российского рынка акций на 29.12.2017г. составила 36 427,05 млрд. руб.

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и плановый период 2019-2020гг.¹

Прогноз основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации на 2018-2020 гг. разработан в

¹ «Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов», МЭР РФ, опубликовано в сентябре 2017 года.

составе трех основных вариантов – базового (вариант 1), консервативного (вариант 2) и целевого (вариант 3) вариантов.

Во всех трех вариантах прогноза предполагается, что Банк России будет продолжать проводить денежно-кредитную политику в рамках режима таргетирования инфляции, что должно обеспечить значение инфляции вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного периода.

Базовый вариант (вариант 1) основан на консервативных предположениях о внешнеэкономической конъюнктуре. В среднесрочной перспективе ожидается замедление мирового экономического роста до 2,8% к 2020 г.

В связи с продлением соглашения об ограничении добычи нефти в мае 2017 г. на дополнительные 9 месяцев, в базовом сценарии прогноз добычи нефти в 2017 и 2018 г. был понижен до 547 млн. тонн в год. При этом в 2019-2020 гг. объемы нефтедобычи восстановятся до 553 млн. тонн в год.

В рамках базового сценария прогнозируется постепенное увеличение темпов роста российской экономики с 2,1% в 2017 г. до 2,3% к 2020 г. Ускорение экономического роста будет обеспечиваться в первую очередь увеличением инвестиций в основной капитал, средний темп роста которых в 2018-2020 гг. ожидается на уровне 5,3% в среднем за год.

В разрезе видов экономической деятельности драйвером роста в 2018-2020 гг. будет обрабатывающая промышленность. В свою очередь, в ее структуре поддержку росту будут оказывать с одной стороны отрасли, которые в течение 2015 - 2016 гг. получили значительные конкурентные преимущества и успешно ими воспользовались - химический комплекс, пищевая и легкая промышленность. Кроме того, с учетом восстановления инвестиционного спроса, прогнозируется рост в инвестиционно-ориентированных отраслях (производстве строительных материалов и отраслях машиностроения).

Наибольший рост реальной заработной платы ожидается в 2018 г. (4,1% по базовому варианту) с последующим замедлением (до 1,3 - 1,5% в 2019 - 2020 гг.).

Целевой вариант (2 вариант) основан на тех же внешнеэкономических предположениях, что и базовый вариант, однако он одновременно характеризуется демографическим прогнозом Росстата, предполагающий более высокие коэффициенты рождаемости и более высокий миграционный прирост.

Прогнозируется более быстрое восстановление добычи нефти в 2018 г. после окончания действия соглашения (до 551 млн. тонн за 2018 год). В дальнейшем ожидается некоторое увеличение добычи нефти за счет внедрения передовых технологий и ввода новых месторождений, расположенных в удаленных регионах со сложными условиями. В результате объем добычи нефти в целевом сценарии будет составлять 556 млн. тонн в год в 2019 - 2020 гг.

В результате чуть более быстрого роста производительности труда в целевом сценарии курс рубля в конце прогнозного периода несколько крепче, чем в базовом (67,4 рубля за доллар США в 2020 г.).

Как и в базовом варианте, опережающий рост производительности труда по сравнению с темпом роста заработной платы обусловит отсутствие существенного проинфляционного давления, что создаст условия для сохранения инфляции на целевом уровне в среднесрочном периоде.

В рамках целевого сценария прогнозируется, что более эффективная реализация мер по преодолению структурных ограничений экономического роста как в области создания и модернизации основных фондов, так и в области демографии обеспечат более высокие, чем в базовом варианте, темпы роста экономики на всем прогнозируемом горизонте. К 2020 г. темп роста ВВП может достичь 3,1%.

Консервативный вариант (3 вариант) характеризуется более существенным замедлением мирового экономического роста. Снижение мирового спроса на нефть приведет к падению цены на нефть марки Urals до 35 долларов США за баррель к концу 2018 г. и ее сохранению на этом уровне до конца прогнозного периода. Кроме того, снижение цен на нефть и замедление темпов мирового экономического роста будут сопровождаться повышением уровня неприятия рисков международными инвесторами.

В консервативном сценарии ожидается более значительное ослабление рубля под воздействием ухудшения условий торговли с одной стороны и усиления оттока капитала - с другой. В 2018 г. ожидается скачок курса рубля к доллару США до 70,3 рубля за доллар США в среднем за год, а в дальнейшем - стабилизация рубля в реальном выражении.

Темп роста ВВП в 2018 г., по оценкам, снизится до 0,8%. Однако, в силу значительного снижения структурной зависимости российской экономики от цен на нефть, снижения ВВП в реальном выражении не прогнозируется.

В то же время слабый внешний спрос и высокий уровень неприятия рисков международными инвесторами, предполагающиеся в течение всего прогнозного периода, обусловят медленное восстановление темпов роста российской экономики до 1,5% в 2020 г.

Скачок курса в 2018 г., вероятно, приведет к краткосрочному превышению инфляцией целевого уровня (4,3% к концу 2018г.). При этом, как ожидается, последовательная денежно-кредитная политика обусловит ее скорое возвращение к целевому уровню.

*Основные показатели прогноза социально-экономического развития
Российской Федерации на 2017-2020гг.*

Показатели	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год
		прогноз			
Цены на нефть Urals (мировые), долл. США/барр.					
1	41,7	49,9	43,8	41,6	42,4
2		49,9	43,8	41,6	42,4
3		49,9	36,8	35,0	35,0
Валовой внутренний продукт, темп роста%					
1	-0,2	2,1	2,1	2,2	2,3
2		2,1	2,2	2,6	3,1
3		2,1	0,8	0,9	1,5
Инвестиции в основной капитал, %					
1	-0,9	4,1	4,7	5,6	5,7
2		4,1	5,7	6,7	8,6
3		4,1	-0,5	1,5	1,5
Промышленность, %					
1	1,3	2,1	2,5	2,5	2,5
2		2,1	2,7	2,9	3,2
3		2,1	1,3	1,5	1,6
Реальные располагаемые доходы населения, %					
1	-5,1	1,3	2,3	1,1	1,2
2		1,3	2,4	1,4	1,7
3		1,3	1,4	0,2	0,6
Реальная заработная плата, %					
1	0,8	3,2	4,1	1,3	1,5
2		3,2	4,2	1,5	2,0
3		3,2	3,2	0,2	0,8
Оборот розничной торговли, %					
1	-4,6	1,2	2,9	2,7	103,3
2		1,2	3,0	3,1	101,7
3		1,2	1,7	1,1	105,5
Экспорт – всего, млрд. долл. США					
1	281,8	336,9	324,9	324,2	332,4
2		336,9	331,5	343,4	362,2
3		336,9	295,7	289,0	291,5

Показатели	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год
		прогноз			
Импорт – всего, млрд. долл. США					
1	191,6	227,8	234,8	238,0	241,0
2		227,8	237,8	248,0	261,0
3		227,8	219,3	219,0	216,7

Источник: МЭР РФ

2.2. Общая характеристика рынка производственной недвижимости Ленинградской области

2.2.1. Общая характеристика региона

Ленинградская область – субъект Российской Федерации, расположенный на северо-западе европейской части страны. Входит в состав Северо-Западного федерального округа и Северо-западного экономического района.

Численность населения – 1 813 816 чел. (2018г.). На территории Ленинградской области 2 945 населенных пунктов всего, в том числе городских – 63 (31 город и 32 городских поселка), сельских – 2 882.

Карта Ленинградской области



Источник: <http://maps-rf.ru>

Обзор социально-экономического развития Ленинградской области за январь-декабрь 2017г.¹

Промышленность

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по всем основным видам промышленной деятельности в январе-декабре 2017 года составил 1057,3 млрд руб. или 100,8% к уровню января-декабря 2016 года в действующих ценах.

Индекс промышленного производства по полному кругу предприятий к соответствующему периоду предыдущего года составил 100,2%.

¹ http://econ.lenobl.ru/work/social/info_serLo/2017/yanvar_decabr_2017

Строительство

За январь-декабрь 2017г. по виду деятельности «строительство» выполнено работ на сумму 111,5 млрд. руб., или 108,0% к соответствующему периоду 2016г.

Организациями различных видов деятельности выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ на сумму 417,7 млн руб.

Транспорт

В январе-декабре 2017 года общий объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), составил 157,8 млрд. руб. и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем-декабром 2016 года на 2,8%.

В январе-декабре 2017 года объем коммерческих перевозок грузов автотранспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) составил 13 607,1 тыс. тонн грузов, или 146,1% к уровню аналогичного периода 2016 года по сопоставимому кругу организаций, при грузообороте 2 103,3 млн. тонно-км (140,3%).

Цены

В декабре 2017 года потребительские цены по отношению к декабрю 2016 года выросли на 2,7% (в декабре 2016 года к декабрю 2015 года – на 5,7%), в том числе на продовольственные товары – на 1,2% (6,7%), непродовольственные – на 3,1% (7,2%), платные услуги населению – на 4,6% (2,5%).

В декабре 2017 года по отношению к декабрю 2016 года индекс цен производителей промышленных товаров составил 106,5% (в декабре 2016 года по отношению к декабрю 2015 года – 102,7%), сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения – 105,2% (101,7%), индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции – 97,6% (108,3%), индекс тарифов на грузовые перевозки – 103,6% (103,5%).

Финансовая деятельность предприятий и организаций

В январе-ноябре 2017 года крупными и средними организациями области (без банков, страховых и бюджетных организаций, а также без учета филиалов) получена сальдированная прибыль в сумме 128 456,5 млн руб., или 86,0% к соответствующему периоду предыдущего года.

Инвестиции

Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования в январе-сентябре 2017 года составил 185,2 млрд руб., что составляет 126,4% по отношению к аналогичному периоду 2016 года.

Объем инвестиций в основной капитал средних и крупных организаций (без субъектов малого предпринимательства) в январе-сентябре 2017 года составил 165,7 млрд руб., или 125,4% к уровню января-сентября 2016 года.

Основным источником финансирования инвестиций являлись привлеченные средства (105,7 млрд руб., или 63,8% от общего объема инвестиций крупных и средних организаций), из них 29,5 млрд руб. привлечено из бюджетных источников (из них 24,1 млрд. руб. - средства федерального бюджета). Собственные средства организаций (60,0 млрд руб.) составили 36,2% от общего объема инвестиций.

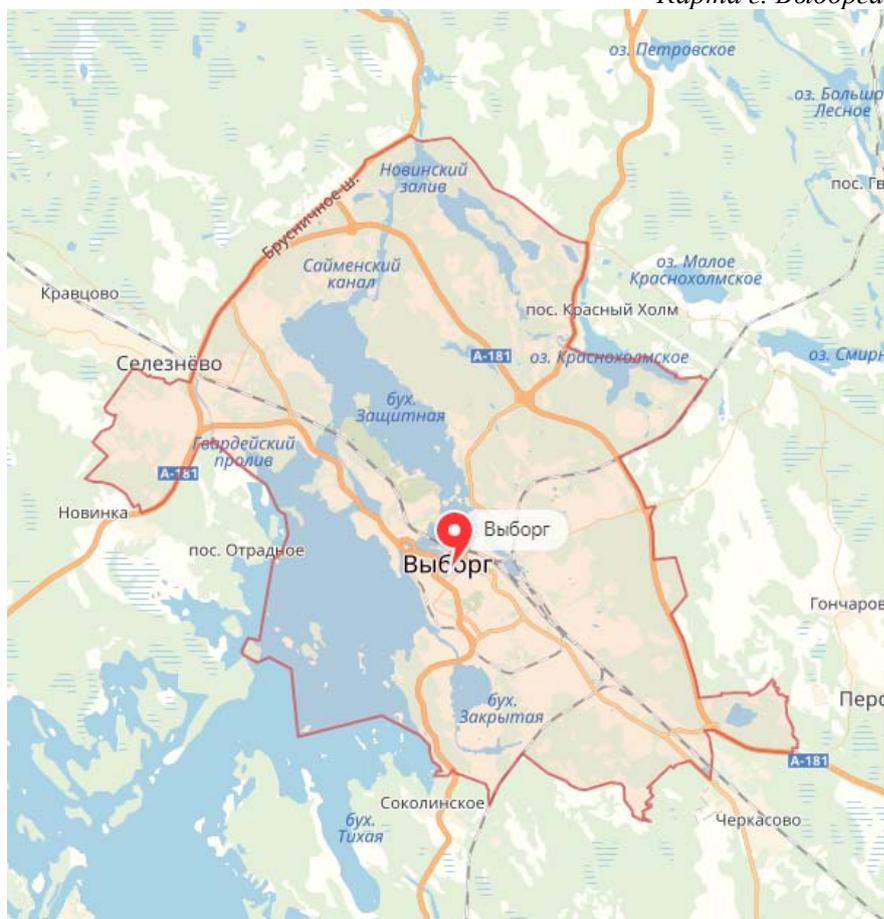
Рейтинг региона

Инвестиционный рейтинг региона – 3А1, что означает низкий потенциал, минимальный риск.¹ В инвестиционном рейтинге регионов Ленинградская область занимает 2-е место по инвестиционному риску и 23-е по инвестиционному потенциалу. Наименьший инвестиционный риск – финансовый, наибольший – экологический. Наибольший инвестиционный потенциал – инфраструктурный, наименьший – природно-ресурсный.²

Выборг

Выборг – административный центр Выборгского муниципального района Ленинградской области. Образует муниципальное образование город Выборг.

Карта г. Выборга



Источник: <https://www.google.ru/maps>

Город расположен на берегу Выборгского залива. Это крупный экономический, промышленный и культурный центр Ленинградской области, порт на Балтике, важный узел шоссейных и железных дорог. Численность населения – 78 457 человек (2017г.), площадь – 160,847 кв. км.

¹https://raexpert.ru/rankingtable/region_climat/2017/tab1/

²https://raexpert.ru/rankingtable/region_climat/2017/tab3/

2.2.2. Обзор рынка производственно-складской недвижимости Ленинградской области

Предложение

На рынке качественных складов Санкт-Петербурга и Ленинградской области зафиксирован минимальный (с 2004г.) уровень введенных в эксплуатацию площадей – 87 000 кв. м. Данное значение в среднем на 28% ниже умеренных показателей ввода 2010-2012 годов.

В 2017г. завершились строительство и реконструкция 26 промышленных предприятий в Санкт-Петербурге и области.

Ключевые складские объекты, введенные в 2017 году

Название	Местоположение	Класс	Складская площадь, тыс. кв.м	Девелопер
«Адмирал» (1-я и 2-я очереди)	г. Петергоф, Новые Заводы ул., д. 58 (ИП «Марьино)	«А»	18	«Адмирал-М»
«КУБа»	г. Санкт-Петербург, Кубинская ул., д. 76, корп. 7, стр. 1, стр. 2	«В»	12	«Завод торгового оборудования»
«СтройИнвест-Холдинг»	п. Шушары, Московское ш., д. 82, лит. А, лит. Б	«В»	8,9	«СтройИнвест-Холдинг»
«Совавто-С.Петербург»	п. Шушары, 2-й Бадаевский пр-д, д. 8, стр. 2	«А» / «В»	7,6	«Совавто-С.Петербург»
«Форум Электро»	п. Шушары, Пушкинская ул., д. 25, корп. 5, стр. 1	«В»	7	ГК «Форум Электро»
«Орион» (4-я очередь)	п. Левашово, Горское ш., д. 171, стр. 3	«В»	6,5	«Орион»
«Федоровский посад» (2-я очередь)	п. Федоровское, Шоссейная ул., д. 2Г	«А»	5	«Ас-Магистраль-Сервис»

Источник: <https://zdanie.info/2393/2421/news/11606>

В Ленинградской области наибольшая активность предложений производственно-складской недвижимости наблюдается во Всеволожском, Гатчинском, Ломоносовском и Тосненском районах.

Рынок земельных участков промышленного назначения состоит из фактически сформированных (или формирующихся) промышленных зон, которые включены в состав территорий промышленного зонирования в принятых или разрабатываемых генеральных планах муниципальных образований Ленинградской области. Многие крупные земельные участки в Ленинградской области размером от 10 и более гектар – это участки с категорией земель сельскохозяйственного назначения, но позиционируемые как земли для промышленного использования, ввиду того, что находятся в черте промышленных зон.

По данным интернет-сайта «Петерлэнд», 59% от всего количества предложений земельных участков производственного назначения составляют участки площадью до 5 га, хотя при этом они занимают наименьшую площадь – 10% от суммарной площади участков, находящихся в предложении. Основную же площадь – 64% от суммарной площади, занимают крупные земельные массивы размером более 25 га, число которых невелико – 10% от всего количества предложений.

С целью анализа состояния рынка производственной недвижимости на территории г. Выборга Оценщиком был проведен самостоятельный обзор предложений, действующих на дату оценки, по продаже производственно-складских комплексов и земельных участков соответствующего назначения.

Результаты анализа сведены в таблицы, которые представлены далее.

Выборка предложений по продаже производственно-складских комплексов в г. Выборге

№ п/п	Вид права*	Адрес	Фотография	Описание	Коммуникации	Площадь участка, руб. / кв. м	Площадь улучшений, кв. м	Цена предложения, руб. без НДС	Цена предложения, руб. / кв. м без НДС	Дата объявления	Контакты	Источник информации
1	С	Ленинградская область, г. Выборг, Ленинградское шоссе, 71А		Трехэтажное складское здание площадью 1209 кв. м, расположенное на участке земли 21 сотки, на выезде из г. Выборга. Распределение площадей: площадь 1-го этажа - 755 кв. м, высота потолка - 4 м; площадь 2-го этажа - 353 кв. м, высота потолка - 6,3 м. Площадь 3-го этажа - 101 кв. м, высота потолка - 2,5 м. Помещения требуют ремонта. От собственника, удобный подъезд с шоссе, бетонный забор, возможность подключения до 50 кВт, водоснабжение, канализация, требуется капитальный ремонт.	все коммуникации, кроме газа, ж/д ветка отсутствует	1 209	2 100	9 990 000	8 264	14.03.2018	8 (911) 7617493	https://zdanie.info/2696/object/6921
2	С	Ленинградская область, г. Выборг, ул. Таммисуо		Имущественный комплекс. Категория земель: земли населенных пунктов. В состав имущественного комплекса входят: земельный участок общей площадью 1 213 кв. м. (собственность) производственный цех площадью 436,3 кв. м. (собственность). Территория огорожена. Назначение производственно-складское. Высота потолков 5,25 м. Коммуникации: - электроснабжение 50 кВт (возможно увеличение до 70 кВт), водоснабжение, водоотведение. Состояние рабочее.	все коммуникации, кроме газа, ж/д ветка отсутствует	436	1 213	5 900 000	13 523	14.02.2018	8 (921) 9556165	https://www.domofond.ru/kommerchekayanedvizhimost-na-prodazhu-vyborg-210999566
3	С	Ленинградская область, г. Выборг, п. Черкасово, ул Верхне-Черкасовская		Производственно-складские помещения, капитальное здание из кирпича с железобетонными перекрытиями, на земельном участке 40 соток, часть помещения - под животноводческую ферму, часть - производственные помещения. Отапливается автономной котельной на биотопливе. Разрешенное электричество - 100 кВт, водоснабжение, канализация, асфальтированный подъезд к зданию, дополнительно имеются хоз. постройки, склад под топливо, и т.д.	все коммуникации, кроме газа, ж/д ветка отсутствует	1 500	4 000	8 000 000	5 333	18.02.2018	8 (978) 0038281	https://www.domofond.ru/kommerchekayanedvizhimost-na-prodazhu-vyborg-211127498
4	С	Ленинградская область, г. Выборг, ул Девовская, 19		3-этажное кирпичное здание 569 кв. м. производственного назначения с земельным участком (1 516 кв. м.) в собственности. 3 этаж - офисные помещения 180 кв. м, 1 и 2 этаж - производственные площади. На территории расположен гараж, склады площадью 110 кв. м. Имеются все необходимые коммуникации: канализация, водопровод, электричество 50 кВт, телефония. Удобный, асфальтированный подъезд, охраняемая территория, парковочные места, зона погрузки-выгрузки автотранспорта. Рядом ж/д пути, на участок ветка не заходит. 5 минут от центра Выборга. Собственность на землю и здания. Состояние хорошее, рабочее.	все коммуникации, кроме газа, ж/д веткой не оборудован	679	1 516	14 900 000	21 944	26.02.2018	8 (911) 020-87-18	https://spb.cian.ru/sale/commercial/172809631/

№ п/п	Вид права*	Адрес	Фотография	Описание	Коммуникации	Площадь участка, руб. / кв. м	Площадь улучшений, кв. м	Цена предложения, руб. без НДС	Цена предложения, руб. / кв. м без НДС	Дата объявления	Контакты	Источник информации
5	С	Ленинградская область, г. Выборг, Железнодорожный поселок, ул. Кузнечная		Производственно-складская база. На земельном участке площадью 8 807 кв. м расположены два здания. 1. Нежилое здание 2 этажа, общая площадь 1 613,7 кв. м, 2 этаж административные площади - 340 кв. м, кабинетная система, 1 этаж - технические, производственные помещения 2. Ангар площадью 442,3 кв. м. Здания в хорошем состоянии пригодном к эксплуатации: отопление - индивидуальная котельная на дизельном топливе, водопотребление - центральный водопровод, электроэнергия – 380 В, водоотведение, телефония. Территория базы огорожена и полностью заасфальтирована. Имеется видеонаблюдение. Удобный подъезд. Земля в собственности, назначение - производство. Права на здания - собственность. Состояние хорошее, рабочее.	все коммуникации, кроме газа, ж/д веткой не оборудован	2 056	8 807	75 000 000	36 479	15.03.2018	8 (921) 424-02-85	https://spb.cian.ru/sale/commercial/162518298/
6	С	Ленинградская область, Выборгский район, Каменногорское городское поселение, Возрождение поселок		Гаражный комплекс (1978 г.п.): земля 2 600 кв. м и строение 831 кв. м в собственности, рядом станция (пос. Возрождение). 15 кВт, высота 5 метров, эксплуатируется как ленточная пиломатериала. 23 км от Выборга. Ворота, дорога асфальт. Вода подведена к зданию. Крыша сделана из техноникола 2 года назад. Возможное назначение: склад, производство, автобизнес. Собственность. Коммуникации – водоснабжение, электроснабжение.	электроснабжение, водоснабжение, на участке, ж/д ветка отсутствует	831	2 600	5 000 000	6 017	15.03.2019	911 975-56-16,	https://spb.cian.ru/sale/commercial/169141019/
7	С	Ленинградская область, г. Выборг, ул. Сборная, 6		Отдельно-стоящее двухэтажное здание производственного назначения (бывшее пищевое производство), в частной собственности. Удобный подъезд. Земля 2 200 кв. м - собственность. Площадь застройки 1 100 кв. м. Целевое назначение - земли поселений. Финская постройка 1957 года. Стены кирпичные. Высота от пола 1 этажа до чердачного перекрытия - 6,6 м. Ширина без учета толщины стен 15 м. Длина без учета толщины стен 75 м. Подвал 450 кв. м. Высота потолка подвала 2,6 м. Фундамент ленточного типа (гранитные блоки). Свободное пространство под парковку, разгрузку/погрузку перед зданием. Состояние удовлетворительное, требует ремонта. Все коммуникации.	все коммуникации, ж/д веткой не оборудован	2 000	2 200	40 000 000	20 000	07.03.2018	8 (921) 341-43-70	https://spb.cian.ru/sale/commercial/174980960/
8	С	Ленинградская область, г. Выборг, Промышленная ул., 11		Современный производственно-складской комплекс, построенный в 2008 году. Состав комплекса: участок 1,1 Га, 3 отапливаемых цеха 2 000 кв. м (высота в коньке 6м), офисное здание 190 кв. м, (евроремонт, кондиционирование, отопление, тел., комп. сети), площадка для открытого склада – 7 000 кв. м. Площадка вымощена усиленной плиткой для хранения контейнеров в 4 этажа. Выполнена ливневая канализация. Площадка огорожена ж/б забором. Выполнена подготовка под строительство нового цеха	все коммуникации, кроме газа, ж/д ветка отсутствует	2 190	11 000	105 932 203	48 371	15.03.2018	8 (921) 360-97-05	https://www.bebo.ss.ru/kn/leningrad-obl/91450

№ п/п	Вид права*	Адрес	Фотография	Описание	Коммуникации	Площадь участка, руб. / кв. м	Площадь улучшений, кв. м	Цена предложения, руб. без НДС	Цена предложения, руб. / кв. м без НДС	Дата объявления	Контакты	Источник информации
				площадью 3 000 кв. м. Имеется охранно-пожарная сигнализация, видеоконтроль, КПП, отдельный подъезд, парковочная зона. Удобный автоподъезд и конфигурация территории земельного участка дают возможность беспрепятственного въезда и маневрирования для легкового и грузового транспорта в любое время года. Электроснабжение – 450 кВт (подключено по постоянной схеме). Дополнительно имеется дизельная электростанция на 200 кВт.								
9	С	Ленинградская область, г. Выборг, поселок им. Калинина, 1-я Речная улица		Производственное помещение в п. им. Калинина, общей площадью 926,8 кв. м на участке 0,80 Га (8000 кв. м) - собственность. Помещение 48 на 18 метров, высота потолка по центру – 6 метров, материал стен: кирпич + железобетонные блоки, в боксах - две смотровые ямы, электричество - 68 кВт - 380 В, заведена вода – техническая (скважина). Участок (земли населенных пунктов) ровный, сухой, огорожен железным забором, въезд через ворота. На участке имеется отдельно стоящее складское помещение + сторожка (вторым этажом).	электроснабжение, водоснабжение на участке, ж/д ветка отсутствует	927	8 000	7 500 000	8 092	17.03.2018	8 (960) 240-00-50	https://saint-petersburg.irr.ru/real-estate/commercial-sale/production-warehouses/pomeshenie-pod-proizvodstvo-926-8-kv-m-vysota-advert635888404.html

*С – собственность

Источник: составлено Оценщиком

Уровень цен продажи производственно-складских комплексов в г. Выборге изменяется в зависимости от общей площади, состояния объекта, назначения площадей, местоположения, наличия/отсутствия коммуникаций и других факторов.

На основании проведенного анализа рынка диапазон цен предложения на продажу составил округленно 5 000-50 000 руб./кв. м без НДС по состоянию на дату оценки.

Выборка предложений по продаже земельных участков промышленного назначения в г.Выборге

№ п/п	Назначение	Вид права	Адрес	Описание	Коммуникации	Наличие ж/д ветки	Площадь участка, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. / кв. м	Дата объявления	Контакты	Источник информации
1	под размещение промышленных объектов	собственность	Ленинградская область, г. Выборг, Ленинградское шоссе, Черкасово-1, улица Летняя	Земельный участок промышленного назначения в черте г. Выборга. Черкасово-1. Рядом развязка с трассой Скандинавия. Заезд на участок с Ленинградского шоссе. Грунтовая дорога вдоль всего участка. Участок размежеван, возможно покупка частями от 0,84 до 2,3 га.	электричество - по границе; остальное - нет	нет	175 800	87 900 000	500	22.02.2018	8 (911) 7011137	https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchastki/uchastok_17_58_ga_promnaznacheniya_282058616
2	под размещение промышленных объектов	собственность	Ленинградская область, Выборгский район, поселок Комсомольское	Участок 25 соток земли, бывший финский завод. Подъезд асфальтированная дорога, электричество, коммуникации.	электроснабжение, водоснабжение, канализация	нет	2 500	800 000	320	17.02.2018	8 (921) 9645985	https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_promnaznacheniya_1061047287
3	под размещение производственных, коммерческих объектов, складов	собственность	Ленинградская область, г. Выборг, проезд Отрадный	Земельный участок расположен в черте г. Выборга и состоит из 2 участков по 2,4 га каждый. Категория земель: земли населенных пунктов. Под размещение производственных и коммерческих объектов (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний, складов, гипермаркетов и др.). Удачное расположение, пересечение трассы Скандинавия и съезда на Выборг 400 метров. Рядом Черкасово.	электричество и газ - по границе; остальное - нет	нет	48 000	16 800 000	350	21.02.2018	8 (963) 348804	https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchastki/uchastok_2_4_ga_promnaznacheniya_1215886994
4	стоянка дорожно-строительной техники, хранение материалов и механизмов	аренда на 49 лет	Ленинградская область, г. Выборг, ул. Батальонная	Земельный участок промназначения 15 373 кв. м (состоит из 2-х смежных по 9 301 кв. м и 6 072 кв. м). Имеются строения: гараж, ангар площадью 400 кв. м, металлический, высотой 4,4 м, электричество 30 Квт., вода, не отапливаемый, собственность. Котельная 74 кв. м., механическая мастерская - кирпичное строение 322 кв. м., электричество, вода, печка. 2 склада - гранитные полуподвальные помещения 12 кв. м. и 47,5 кв. м. Разрешенное использование объекта - стоянка дорожно-строительной техники, хранение материалов и механизмов. Участок находится в аренде 49 лет с правом переустройства.	электричество, газ, вода - есть	н/д	15 373	25 000 000	1 626	05.02.2018	8 (921) 3326439, Ирина	https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchastki/uchastok_1_54_ga_promnaznacheniya_1555992549
5	под размещение промышленных объектов	собственность	Ленинградская область, г. Выборг, пос. Харитоново	Земельный участок со строениями. Назначение земли: для промышленно-производственного использования. Кадастровый номер участка 47:01:1014001:712. Площадь участка 51 110 кв. м. Возможно увеличение площади за счет приобретения в собственность смежного участка. Собственник.	электричество по границе, остальное - нет	н/д	51 110	17 888 500	350	02.02.2018	8 (905) 5991218, Надежда	https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchastki/uchastok_5_11_ga_promnaznacheniya_1040636640
6	под размещение производственно-складской базы	н/д	Ленинградская область, г. Выборг, ул. Маневровая, 8	Земельный участок, на территории расположена производственно-складская база для переработки древесины. В собственности железнодорожный тупик. Отличная транспортная доступность - всего 1 км от объездной дороги вокруг Выборга.	н/д	есть	4 600	12 000 000	2 609	15.12.2017 / 11.03.2018	8 (921) 7809566	https://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-vyborg-197097655
7	под размещение	собственность	Ленинградская	Земельный участок промышленного назначения	все	нет	26 208	15 000 000	572	15.03.2018	8 (921) 302-	https://www.beboss.r

№ п/п	Назначение	Вид права	Адрес	Описание	Коммуникации	Наличие ж/д ветки	Площадь участка, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. / кв. м	Дата объявления	Контакты	Источник информации
	промышленных объектов		область, г. Выборг, ул. Маневровая, 13	со строениями в черте г. Выборга в п. Таммисуо возле автодороги «Скандинавия». Общая площадь земельного участка равняется 26 208 кв. м. На территории имеются строения: - административное здание – 200 кв. м (кирпичное здание, электроэнергия, горячая и холодная вода); - механические мастерские – 276 кв. м (кирпичное здание, электроэнергия, горячая и холодная вода). Земельный участок и объекты в собственности. Электроснабжение осуществляется по частной ЛЭП, разрешенная мощность 630 КВт. На территории имеется колодец с технической водой и пожарный резервуар. Все площадки и дороги на территории имеют асфальтовое покрытие.	коммуникации на участке, кроме газа						44-99	u/kn/leningrad-obl/2384608

Источник: составлено Оценщиком

Уровень цен предложений на продажу земельных участков промышленного назначения в г. Выборге изменяется в зависимости от площади, обеспеченности коммуникациями, назначения, местоположения, наличия/отсутствия строений.

На основании проведенного анализа рынка, диапазон цен предложения на земельные участки промышленного назначения в г. Выборге с округлением составляет 300-2 600 руб. / кв. м участка по состоянию на дату оценки.

Спрос

Несмотря на низкие показатели ввода складов в эксплуатацию, на рынке наблюдаются положительные тенденции спроса со стороны арендаторов. Суммарный объем сделок аренды и продажи качественных складов в г. Санкт-Петербурге и Ленинградской области в 2017 году составил 279 000 кв. м, включая крупнейшую сделку 2017 года по покупке логистического парка «Гориго» общей площадью 86 000 кв. м иностранным инвестиционным фондом RavenRussia. Без учета данной сделки объем проданных складов уступил показателю 2016 года на 22%, однако в сегменте аренды, наоборот, наблюдается рост на аналогичную величину.

На протяжении длительного периода наиболее востребованными на рынке являлись площади производственного назначения до 1 000 кв. м. Однако в 2017 году основной спрос пришелся на диапазон от 1 000 до 2 000 кв. м, запрашиваемый компаниями со специализацией на производстве различных товаров, металлообработке и оптовой торговле.

Наибольшим спросом пользуются производственно-складские площади, расположенные в непосредственной близости от г. Санкт-Петербурга (в пределах 5-10 км от КАД). Запросы клиентов в зависимости от направления разделились поровну на северные и южные районы города. Остальная доля запросов пришлась на остальную часть Ленинградской области.

На рынке земель промышленного назначения среди всего объема предложений наибольший интерес вызывают компактные площадки до 5 га. Объем таких заявок составляет более 70% в общем спросе на промышленные объекты. Наибольший спрос действует на участки до 2 га.

Отмечается невысокий спрос на участки, необеспеченные инженерией. В связи с этим наблюдается постепенный рост интереса к производственным комплексам, которые в 90% случаев обеспечены инфраструктурой.¹

Основные факты и выводы:

- На рынке качественных складов Санкт-Петербурга и Ленинградской области зафиксирован минимальный (с 2004г.) уровень введенных в эксплуатацию площадей – 87 000 кв. м.
- В Ленинградской области наибольшая активность предложений производственно-складской недвижимости наблюдается во Всеволожском, Гатчинском, Ломоносовском и Тосненском районах.
- Предложение земельных участков производственного назначения составляют участки площадью до 5 га.
- Диапазон цен предложения по продаже производственно-складских комплексов в г. Выборге составляет округленно 5 000-50 000 руб./кв. м без НДС по состоянию на дату оценки.
- Диапазон цен предложения по продаже земельных участков производственного назначения в г. Выборге составляет округленно 300-2 600 руб./кв. м по состоянию на дату оценки.

Прогноз

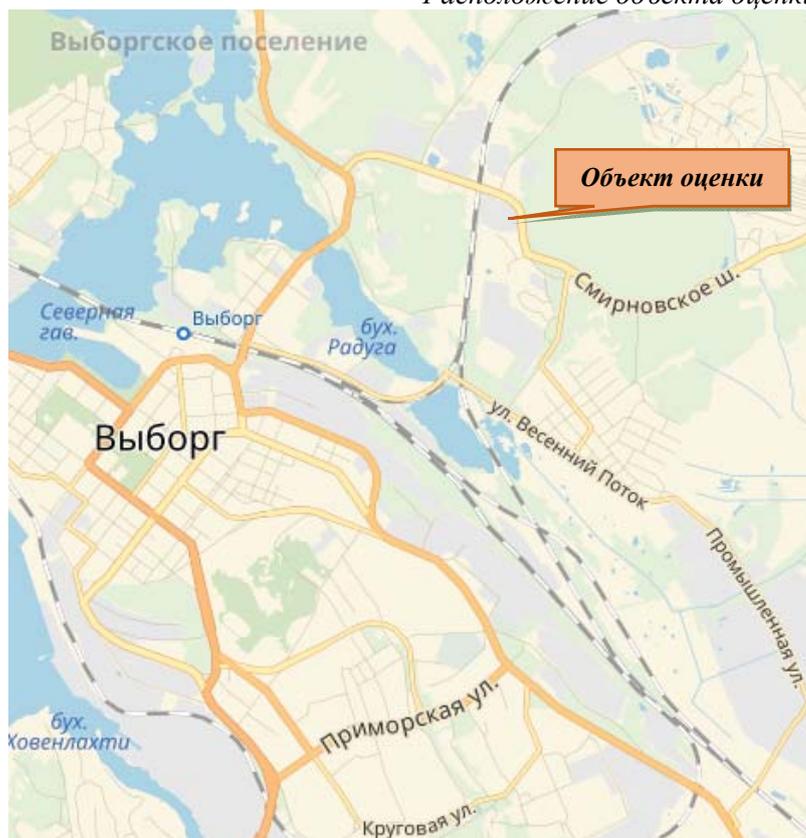
Заявленная к вводу суммарная площадь строящихся складских объектов составляет 151 000 кв. м. По прогнозам экспертов, складской рынок будет пополняться новыми очередями в уже функционирующих комплексах. В условиях активного спроса и сокращения показателя вакантного предложения уже во II квартале 2018 года может возникнуть дефицит предложения качественных площадей.

¹<http://pmc-appraisal.ru/assets/uploads/publications.pdf>

2.3. Точное описание объекта оценки

Объект оценки – имущество, рассматриваемое совместно, в составе зданий, сооружений, земельных участков, транспортных средств, движимого имущества, объектов незавершенного строительства, принадлежащее ООО «АСТ Транс Маркет», расположенное по адресу: Ленинградская область, район Выборгский, город Выборг, поселок Мясокомбинат (ул. Смирновское Шоссе, 9).

Расположение объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Совокупно все оцениваемое имущество в составе объекта оценки образует единый объект – производственно-складской комплекс со встроенным оборудованием и транспортными средствами. Далее представлена характеристика каждой группы имущества, входящей в состав оцениваемого комплекса.

Все имущество, входящее в состав объекта оценки, принадлежит на праве собственности ООО «АСТ Транс Маркет». По состоянию на дату оценки ООО «АСТ Транс Маркет» признано несостоятельным (банкротом). Согласно Решению Арбитражного суда города Москвы от 25.07.2017г. по делу №А40-157918/16 в отношении ООО «АСТ Транс Маркет» введена процедура конкурсного производства¹.

Данные о балансовой стоимости оцениваемого имущества Заказчиком не предоставлены.

¹ Инвентаризация, по результатам которой приведена информация в настоящем Отчете, была проведена в рамках процедуры конкурсного производства.

Характеристика недвижимого имущества

В состав недвижимого имущества входят следующие группы:

- земельные участки;
- здания и сооружения;
- объекты незавершенного строительства.

Описание земельных участков

В состав данной группы входит один земельный участок, на территории которого расположен весь оцениваемый производственно-складской комплекс.

Участок огорожен и имеет ровный рельеф. Согласно данным Заказчика, на территории участка есть электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение и коммуникационные связи.

Характеристика земельного участка

№ п/п	№ инв. бирки	Наименование объекта	Кадастровый (условный) номер	Назначение	Вид разрешенного использования	Общая площадь, кв. м
1	K0001	Земельный участок под комплекс зданий и сооружений производственно-складского назначения	47:01:0112001:4	Земли населенных пунктов	Под комплекс зданий и сооружений производственно-складского назначения	25 728,0

Источник: данные Заказчика

Описание зданий и сооружений

В состав данной группы входят здания и сооружения, формирующие производственно-складской комплекс, в структуре площадей которого также присутствуют административные помещения.

Характеристика зданий и сооружений

№ п/п	№ инв. бирки	Наименование объекта	Кол-во, ед.	Год постройки	Кадастровый (условный) номер	Этажность	Общая площадь, кв. м	Конструктивное исполнение
1	K0001	Железобетонное ограждение	1	н/д	-	-	-	750 м, железобетонные плиты
2	K0002	Здание - Будка охраны №1	1	н/д	н/д	1	20,3	кирпич
3	K0016	Здание - Будка охраны №2	1	н/д	н/д	1	13,5	кирпич
4	K0013	Нежилое здание - Лаборатория	1	1965г.	47:01:0111001:161	1	64,5	Кирпичный ленточный фундамент, стены кирпичные, перекрытия ж/б
5	K0007	Здание - Трансформаторная подстанция	1	н/д	н/д	1	36,0	кирпич
6	K0028	Нежилое здание - Здание мясорезового цеха - выявленный объект культурного наследия «Бойни, 1913 г.», элемент комплекса «Городские бойни, 1913-1930-е гг.»	1	до 1940г.	47:01:0111001:160	3	1 646,5	Фундамент бутобетонный ленточный, стены кирпичные, перекрытия ж/б
7	K0020	Нежилое здание - Здание холодильника - выявленный объект культурного наследия «Бойни, 1913г.», элемент комплекса «Городские бойни, 1913-1930-е гг.»	1	до 1940г.	47:01:0111001:162	3	1 137,9	Фундамент бутобетонный ленточный, стены кирпичные, перекрытия ж/б
8	K0009	Трансформаторная подстанция КТП-44	1	н/д	н/д	1	8,0	Металлическая Ру-0,4, Ру-10

Источник: данные Заказчика

Согласно информации Заказчика, комплекс оцениваемых зданий и сооружений имеет следующую структуру помещений (без учета вспомогательных и подсобных помещений):

- общая площадь складских помещений составляет 1 879,1 кв. м;
- общая площадь административных помещений (с учетом помещений, используемых в качестве общежития) составляет 448,1 кв. м;

Согласно информации Заказчика, на часть оцениваемых зданий и сооружений распространяются следующие ограничения (обременения):

- нежилое здание – здание мясорезового цеха – выявленный объект культурного наследия «Бойни, 1913г.», элемент комплекса «Городские бойни, 1913-1930-е гг.»;
- нежилое здание – здание холодильника – выявленный объект культурного наследия «Бойни, 1913г.», элемент комплекса «Городские бойни, 1913-1930-е гг.».

Согласно имеющимся в распоряжении Оценщика данным, наличие имеющихся ограничений (обременений) для собственника выражается в необходимости содержания указанных зданий в исправном техническом состоянии, выполнения своевременных мер по поддержанию их рабочего состояния и в необходимости обеспечения охраны зданий. Данные меры являются стандартной рыночной практикой эксплуатации объектов недвижимости производственно-складского назначения вне зависимости от наличия или отсутствия специальных предписаний.

Описание объектов незавершенного строительства

В соответствии с заданием на оценку, в составе оцениваемого имущества присутствуют объекты незавершенного строительства.

Перечень объектов незавершенного строительства

№ п/п	Наименование объекта	Описание объекта по данным Росреестра	Кол-во, ед.	Год постройки	Кадастровый (условный) номер	Примечание
1	Объект незавершенного строительства	Разрушенное здание скотобазы - выявленный объект культурного наследия	1	до 1940г.	47:01:0112001:231	В результате инвентаризации объект не обнаружен
2	Объект незавершенного строительства	Нежилое, оставшаяся часть здания котельной - 63 %	1	до 1940г.	47:01:0112001:230	В результате инвентаризации объект не обнаружен

Источник: данные Заказчика

Согласно информации, указанной в сличительных ведомостях результатов инвентаризации (по состоянию на сентябрь 2017г.), объекты незавершенного строительства (строительство до 1940г.), входящие в состав объекта оценки, отсутствуют в составе комплекса по причине сноса (на их месте новых построек также не обнаружено). Руководствуясь указанными данными, Оценщик сделал вывод, что по состоянию на дату оценки (01.02.2018г.) объекты незавершенного строительства также отсутствовали по причине сноса.

Характеристика движимого имущества и транспортных средств

Описание движимого имущества

Движимое имущество, входящее в состав объекта оценки, представлено следующими группами:

- грузоподъемное оборудование (представлено автомобильными и паллетными весами, неразрывно связано с комплексом);
- контейнеры и сейфы (вспомогательное назначение для обеспечения работы комплекса);
- котельное оборудование (представлено водогрейным котлом и электрическими котлами, обеспечивающими отопление зданий);
- офисное оборудование (используется с учетом вспомогательного назначения для обеспечения работоспособности комплекса (компьютерная техника, обустройство охранных помещений и т.п.));
- охранный спецоборудование (представлено системой радиационного контроля и досмотровым рентгеновским комплексом (используются для охранных целей);
- электрооборудование и трансформаторы (представлены трансформатором и системами видеонаблюдения, охранно-пожарной сигнализации, узлами учета электроэнергии и прочими системами, встроенными в производственно-складской комплекс);
- прочее оборудование (турникет и шлагбаум, используются для охранных целей).

Перечень и характеристика оцениваемого движимого имущества

№ п/п	№ инв. бирки	Название	Марка, модель, состав комплекта	Кол-во, шт.	Год выпуска	Физическое состояние, износ (%)	Группа имущества	Статус в составе комплекса
1	K0004	Блок охранной сигнализации	БРП 24-01 (1 шт.), БП-1АМ (1 шт.)	2,0	2005	от 35 до 50	прочее электрооборудование	неразрывно связано с комплексом
2	K0061	Блок управления видеонаблюдением	БРП 24-01 (1 шт.), БП-1АМ (2 шт.)	2,0	2005	от 50 до 75	прочее электрооборудование	неразрывно связано с комплексом
3	K0060	Блок управления охранно-пожарной сигнализацией	Гранит-4	1,0	2005	от 35 до 50	прочее электрооборудование	неразрывно связано с комплексом
4	K0032	Весы автомобильные межосевые с пультом управления MERAV 4000	НПВ-30 т., г.в. 2005, № 00273	1,0	2005	от 75 до 90	грузоподъемное	неразрывно связано с комплексом
5	K0096	Весы полетные с пультом управления MERAV 4000	Мод. Н8С-С3.1.От-4В, класс С3 НПВ-2000кг. № 00286	1,0	2005	от 5 до 20	грузоподъемное	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации
6	K0058	Водонагреватель EDISSON 50 л.	EDISSON	1,0	2014	от 5 до 20	котельное	неразрывно связано с комплексом
7	K0112	Домофон с блоком резервного питания	н/д	1,0	2005	свыше 90	прочее электрооборудование	неразрывно связано с комплексом
8	K0095	Досмотровый рентгеновский комплекс	«Филин 145185», № 015 017 1104 F/16, г/в 16.02.2006г.	1,0	2006	от 5 до 20	охранное спецоборудование	неразрывно связано с комплексом
9	K0114	Кондиционер Fujitsu потолочный	Fujitsu	1,0	-		офисное	неразрывно связано с комплексом
10	K0023	Контейнер для ТБО	н/д	1,0	2015	до 5	контейнеры и сейфы	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации
11	K0024	Контейнер для ТБО	н/д	1,0	2015	до 5	контейнеры и сейфы	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации
12	K0040	Котел отопительный	DAKON PTE 45	1,0	2005	свыше 90	котельное	неразрывно связано с комплексом
13	K0041	Котел отопительный	DAKON PTE 45	1,0	2005	свыше 90	котельное	неразрывно связано с комплексом
14	K0051	Мебель	н/д	1,0	2005	от 20 до 35	офисное	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо

№ п/п	№ инв. бирки	Название	Марка, модель, состав комплекта	Кол-во, шт.	Год выпуска	Физическое состояние, износ (%)	Группа имущества	Статус в составе комплекса
								для его эксплуатации
15	K0068	Мебель	н/д	1,0	2005	от 5 до 20	офисное	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации
16	K0101	Монитор NEC	LCD 1704M	1,0	2005	от 5 до 20	офисное	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации
17	K0070	Принтер HP laser Jet 1320i	HP laser Jet 1320i	2,0	2005	от 20 до 35	офисное	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации
18	K0100	Пульт управления тревожной сигнализации ПВЦ-01	ПВЦ-01 № 1363-05	1,0	2005	от 35 до 50	охранное спецоборудование	неразрывно связано с комплексом
19	K0048	Сейф	OLDI	1,0	2005	до 5	контейнеры и сейфы	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации
20	K0052	Сейф	н/д	1,0	2005	от 5 до 20	контейнеры и сейфы	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации
21	K0067	Сейф	н/д	1,0	2005	от 5 до 20	контейнеры и сейфы	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации
22	K0111	Серверный шкаф	н/д	1,0	2005	от 5 до 20	офисное	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации
23	K0074	Серверы	н/д	6,0	2005	от 35 до 50	офисное	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации
24	K0062	Система видеонаблюдения и сигнализации	Монитор Panasonic WV-BM 1910 (2 шт.), Монитор Panasonic WV-BM 1410 (1 шт.), сервер EverFocus (2 шт.), БРП 24-01, SF-1207, Сигнал-20.	1,0	2005	от 50 до 75	прочее электрооборудование	неразрывно связано с комплексом
25	K0003	Система контроля управления доступа	н/д	1,0	2005	от 35 до 50	прочее электрооборудование	неразрывно связано с комплексом
26	K0017	Система контроля управления доступа	н/д	1,0	2005	от 35 до 50	прочее электрооборудование	неразрывно связано с комплексом
27	K0018	Система радиационного контроля "Янтарь 2СН"	№ 036-05	2,0	2005	от 20 до 35	охранное спецоборудование	неразрывно связано с комплексом
28	K0071	Системный блок	н/д	2,0	2005	от 35 до 50	офисное	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации
29	K0072	Сканер Epson 3170 photo	Epson 3170 photo	1,0	2005	от 5 до 20	офисное	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации
30	K0049	Стол офисный	н/д	5,0	2005	от 5 до 20	офисное	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации
31	K0069	Тел/факс Panasonic KX - FP143	Panasonic KX - FP143	1,0	2005	от 5 до 20	офисное	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации
32	K0012	Трансформатор ТМГ-400/10-У1	ТМГ-400/10-У1	1,0	2005	от 20 до 35	трансформаторы	неразрывно связано с комплексом
33	K0006	Турникет	PERCo	1,0	2005	от 5 до 20	прочее	неразрывно связано с комплексом
34	K0039	Узел учета воды	СВКМ-20Г	1,0	2015	от 5 до 20	прочее электрооборудование	неразрывно связано с комплексом
35	K0010	Узел учета эл/эн	ЦЭ2727	1,0	2017	до 5	прочее	неразрывно связано с

№ п/п	№ инв. бирки	Название	Марка, модель, состав комплекта	Кол-во, шт.	Год выпуска	Физическое состояние, износ (%)	Группа имущества	Статус в составе комплекса
							электрооборудование	комплексом
36	K0011	Узел учета эл/эн	СА4У-И672М, "Энергомера"	2,0	2005	свыше 90	прочее электрооборудование	неразрывно связано с комплексом
37	K0014	Узел учета эл/эн	НЕВА 303, г/в 2015	1,0	2015	от 5 до 20	прочее электрооборудование	неразрывно связано с комплексом
38	K0080	Узел учета эл/эн	НЕВА 303, г/в 2014	1,0	2014	от 20 до 35	прочее электрооборудование	неразрывно связано с комплексом
39	K0081	Узел учета эл/эн	НЕВА 303, г/в 2015, № 064945, НЕВА 303, г/в 2010, № 705722	2,0	2015	от 5 до 20	прочее электрооборудование	неразрывно связано с комплексом
					2010	от 20 до 35	прочее электрооборудование	неразрывно связано с комплексом
40	K0102	Узел учета эл/эн	Mercury 231 AM 01 (2шт), СО-ЭЭ6706 (1шт)	3,0	2006	от 35 до 50	прочее электрооборудование	неразрывно связано с комплексом
41	K0073	Шкаф серверный	н/д	1,0	2005	от 5 до 20	офисное	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации
42	K0005	Шлагбаум с пультом дистанционного управления M TORS	AN-Motors	1,0	2015	от 20 до 35	прочее	неразрывно связано с комплексом

Источник: данные Заказчика, анализ Оценщика

Таким образом, все оцениваемое движимое имущество в той или иной степени неразрывно связано с имущественным комплексом, эксплуатацию которого оно обеспечивает.

Описание транспортных средств

Транспортные средства, входящие в состав объекта оценки, представлены двумя позициями:

- Автопогрузчик Nissan NJ02M25,
- Трактор колесный Беларусь МТЗ-82.1.

Согласно информации Заказчика, оцениваемые транспортные средства находятся в хорошем, исправном состоянии.

Перечень и характеристики оцениваемых транспортных средств

№ п/п	№ инв. бирки	Назначение	Марка, модель	Кол-во, ед.	Год выпуска	Физическое состояние, износ (%)	Группа имущества	Статус в составе комплекса
1	K0019	Автопогрузчик	Nissan NJ02M25	1	2000	от 35 до 50	транспорт	находится на территории, возможно перемещение
2	K0008	Трактор колесный	Беларусь МТЗ-82.1	1	2005	от 20 до 35	транспорт	находится на территории, возможно перемещение

Источник: данные Заказчика, анализ Оценщика

Фотографии имущества, входящего в состав объекта оценки

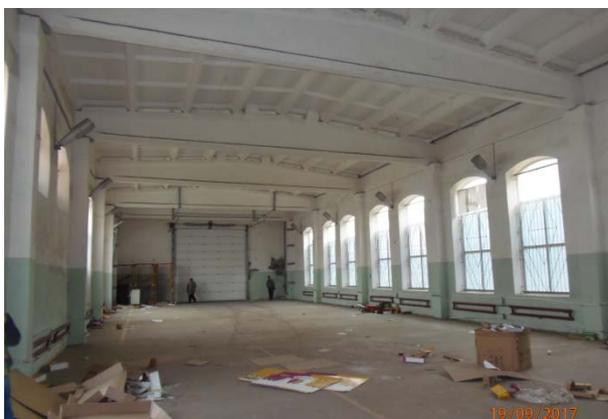


Общий вид зданий комплекса



Общий вид зданий комплекса

Фотографии имущества, входящего в состав объекта оценки
(продолжение)



Внутренняя отделка складских помещений



Внутренняя отделка административных помещений (в т.ч. помещения под общежитие)



Будка охраны



Здание лаборатории

Фотографии имущества, входящего в состав объекта оценки
(продолжение)



Здание трансформаторной подстанции



Трансформаторная подстанция КТП-44



Весы автомобильные



Система радиационного контроля «Янтарь 2СН»



Автопогрузчик



Трактор колесный

3. Методика определения рыночной стоимости объекта оценки

3.1. Анализ наиболее эффективного использования

Согласно ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости Оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки.

Объект оценки, имущество которого рассматривается совместно, представляет единый объект – производственно-складской комплекс. Проведенный анализ рынка (данные выборки, п. 2.2.2. настоящего Отчета) показал, что производственные комплексы предлагаются в текущем техническом состоянии, без предпродажной подготовки, со всем оборудованием, установленном на комплексе. Таким образом, Оценщик предполагает, что отдельное рассмотрение оборудования не требуется, т.к. оно является неотъемлемой частью оцениваемого единого комплекса (за исключением транспортных средств) и обеспечивает его функционирование.

Принимая во внимание назначение объекта оценки, действующий вид разрешенного использования, а также основываясь на результатах анализа рынка, Оценщик сделал вывод, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование под производственно-складские цели.

3.2. Методика определения рыночной стоимости недвижимого имущества

3.2.1. Методика определения рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход основан на принципе замещения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей аналогичную полезность.

В настоящем Отчете сравнительный подход оценки стоимости представлен методом сравнения продаж.

Данный метод служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу.

Очевидно, что цена текущих продаж аналогичных объектов наилучшим образом отражает рыночные условия (при наличии достаточно большого количества данных, обеспечивающих необходимое статистическое обеспечение сопоставительного анализа и точность полученных выводов). В данном случае, возникает необходимость проводить оценку и по сопоставительному анализу рыночных цен спроса и предложения.

При использовании сравнительного подхода к оценке стоимости с точки зрения метода сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту в отношении цены, физических характеристик, местоположения и других условий сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и другим условиям продажи;
- внесение корректировок к ценам продаж сопоставимых объектов, с учетом их отличия от оцениваемого объекта;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Сравнительный подход оказывает очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- базируется на рыночных ценах недвижимости;
- отражает текущую реальную практику покупателей и продавцов.

3.2.2. Методика определения рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках затратного подхода

Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим конструктивным и параметрическим характеристикам

Оценка стоимости недвижимости в рамках затратного подхода может проводиться по стоимости воспроизводства либо по стоимости замещения.

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

Когда расчет стоимости затрат на воспроизводство невозможен, то базой для определения стоимости недвижимости становится стоимость замещения. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Оценка земельных участков в рамках затратного подхода не проводилась в силу того, что специфика оценки земельного участка исключает определение стоимости замещения или воспроизводства в рамках данного подхода.

Оценка объектов недвижимости (улучшений) в рамках затратного подхода не проводилась по причине того, что, исходя из существующих рыночных данных, нет возможности рассчитать сметную стоимость строительства отдельных объектов недвижимости в составе имущественного комплекса, в том числе объектов культурного наследия, в связи с чем невозможно выделить затраты на постройку.

С учетом вышеизложенных фактов, применение затратного подхода является нецелесообразным.

3.2.3. Методика определения рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках доходного подхода

Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения объектом недвижимости. Рыночная стоимость недвижимости при использовании доходного подхода определяется путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость. То есть, стоимость недвижимости определяется величиной, качеством и продолжительностью периода получения тех выгод, которые данный объект, как ожидается, будет приносить в будущем

Обычно выделяют два метода доходного подхода:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтирования денежных потоков (ДДП).

Оценка недвижимого имущества в рамках доходного подхода не проводилась по ряду причин:

- Заказчиком не была предоставлена информация по доходам и расходам как для комплекса в целом, так и для отдельных единиц имущества.
- Структура оцениваемого комплекса неоднородна (здания и сооружения имеют разное назначение, в том числе производственное), что усложняет подбор предложений по аренде сопоставимых зданий и сооружений. Стоимость земельного участка (с учетом размера участка и вариантов возможного использования арендатором) в рамках данного подхода учесть не представляется возможным.

3.3. Методика определения рыночной стоимости движимого имущества

3.3.1. Методика определения рыночной стоимости объектов движимого имущества в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход основан на определении рыночных цен, адекватно отражающих стоимость единицы имущества в текущем состоянии.

Рыночная стоимость объектов определяется путем сравнения продаж, предложений по продаже аналогов с последующей корректировкой на такие факторы как возраст, состояние, тип сделки купли-продажи. При использовании сравнительного подхода физический износ, функциональное и экономическое устаревания отражаются и определяются исходя из рыночных данных.

Основной используемый принцип – сопоставление, которое должно производиться:

- с идентичным аналогом, продающимся на вторичном рынке;
- с аналогом, имеющим параметрические и другие отличия, продающимся на вторичном рынке.

С учетом принятых при оценке допущений (раздел 1.4 настоящего Отчета), отдельный расчет рыночной стоимости движимого имущества проводился только при оценке транспортных средств.

В рамках сравнительного подхода к оценке транспортных средств применялся метод прямого сравнения.

Рыночная стоимость оцениваемых объектов в рамках метода прямого сравнения основана на данных анализа вторичного рынка путем нахождения идентичного или сопоставимого аналога на дату оценки.

В случае разницы года выпуска аналога и оцениваемого объекта проводился анализ влияния данной разницы на стоимость. Ввиду того, что и оцениваемые единицы имущества, и объекты, выбранные в качестве аналогов, имеют хронологический возраст, превышающий установленный срок экономической жизни, корректировка на выявленные различия не применялась.

Специфика реализации движимого имущества и транспортных средств на вторичном рынке состоит в возможности снижения цены предложения (скидка на торг), вызванной тем, что в процессе переговоров владелец (продавец) может предложить скидку (снижение цены) на объект продажи.

Размеры скидок на торг на вторичном рынке оборудования

Наименование объекта	Скидка на торг на вторичном рынке, %		
	мин	макс	среднее
Транспортные средства отечественного производства	2	13	8
Транспортные средства импортного производства	2	13	8
Грузовой транспорт отечественного производства	3	16	9
Грузовой транспорт импортного производства	2	13	8
Спецтехника	3	14	8

Источник: Живаев М.В. «Результаты экспертных оценок значимых параметров, используемых в оценочной деятельности».

На основании анализа вторичного рынка автотранспортных средств, величина скидки, принятая к расчетам, составила 10% от стоимости товара (средняя величина скидки с учетом округления).

Таким образом, расчет рыночной стоимости осуществлялся согласно формуле:

$$PC = Ц_{ан.} * C_{п} * (1 - C_{торг}), \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб.;

Ц_{ан.} – цена предложения на вторичном рынке, руб. без НДС;

C_п – корректировка на параметрическое различие (в том числе на разницу в годах выпуска)¹;

C_{торг} – скидка на торг, %.

3.3.2. Методика определения рыночной стоимости объектов движимого имущества в рамках затратного подхода

Рыночная стоимость движимого имущества в рамках затратного подхода определяется как разница между полной стоимостью затрат на воспроизводство или полной стоимостью затрат на замещение и обесценением, вызванным совокупным износом.

$$PC = C_{зам.} - \Sigma И, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб.;

C_{зам.} – стоимость затрат на замещение оцениваемого объекта, руб.;

ΣИ – совокупный износ оцениваемого объекта, руб.

Применение затратного подхода вне зависимости от выбранного метода предполагает определение совокупного износа оцениваемой единицы имущества, что включает отдельный анализ уровня физического износа, функционального и экономического устареваний.

Оцениваемые транспортные средства имеют большой хронологический возраст (2000 и 2005 года выпуска), анализ первичного рынка показал, что на дату оценки модели оцениваемых транспортных средств либо уже сняты с производства (погрузчик Nissan), либо велика вероятность, что представленные на первичном рынке модели производятся по новой технологии².

Ввиду указанных обстоятельств, а также с учетом наличия развитого вторичного рынка, Оценщиком было принято решение отказаться от применения затратного подхода.

3.3.3. Методика определения рыночной стоимости объектов движимого имущества в рамках доходного подхода

Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения оцениваемым объектом. Рыночная стоимость при использовании доходного подхода определяется путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость, то есть стоимость определяется величиной, качеством и продолжительностью периода получения тех выгод, которые данный объект, как ожидается, будет приносить в будущем.

¹ Вводится при условии наличия данных различий.

² Например, с 2013 года трактор МТЗ Беларусь 82.1 комплектуется свечами накаливания новой технологии в результате чего существенно облегчается запуск двигателя трактора, особенно при низких температурах (по данным дилера МТЗ в России БЕЛТРАКТ.РУ)

Применение доходного подхода к оценке объектов движимого имущества ограничено. Невозможность точно выделить доход, относимый к оцениваемой единице, приводит к необходимости оценки дохода, создаваемого совокупностью факторов производства (труд, предпринимательская способность и др.).

Оценка имущества в рамках доходного подхода не проводилась несмотря на то, что оцениваемые объекты рассматриваются совокупно в составе производственного комплекса, который потенциально может генерировать доход. Заказчиком не была предоставлена информация по доходам и расходам как для комплекса в целом, так и для отдельных единиц имущества. Данное обстоятельство не позволяет Оценщику использовать методы доходного подхода при проведении оценки.

4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

4.1. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества, входящего в состав объекта оценки

4.1.1. Расчет рыночной стоимости земельных участков

Для оценки земельного участка Оценщик использовал метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

На первом этапе оценки был проведен анализ рынка предложений по продаже земельных участков под размещение производственно-складских объектов в г. Выборге. В ходе анализа были собраны актуальные на дату оценки (01.02.2018г.) данные о предложениях по продаже сопоставимых объектов. Первичная выборка земельных участков представлена в п. 2.2.2. настоящего Отчета. Следует отметить, что часть представленных объявлений имеет дату предложения после даты оценки, но Оценщиком в результате переговоров с представителями собственников было выявлено, что объекты, указанные в данных объявлениях, продавались и на дату оценки по указанной цене.

В итоговую выборку вошли участки, сопоставимые с оцениваемым по основным ценообразующим параметрам, в том числе площади, местоположению, виду предлагаемых к продаже имущественных прав.

Вторичная выборка аналогов оцениваемого земельного участка

№ п/п	Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемая единица имущества	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
1	Характеристика объекта		Земельный участок под комплекс зданий и сооружений производственно-складского назначения общей площадью 25 728 кв. м. Категория – земли населенных пунктов. Участок обеспечен всеми коммуникациями, кроме газоснабжения.	Земельный участок промышленного назначения в черте г. Выборга. Участок Черкасово-1. Категория – земли населенных пунктов. Рядом развязка с трассой Скандинавия. Заезд на участок с Ленинградского шоссе. Грунтовая дорога вдоль всего участка. Участок размежеван, возможно покупка частями от 0,84 до 2,3 га.	Земельный участок расположен в черте г. Выборга и состоит из 2 участков по 2,4 га каждый. Категория земель: земли населенных пунктов. Под размещение производственных и коммерческих объектов (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний, складов, гипермаркетов и др.). Удачное расположение, пересечение трассы Скандинавия и съезда на Выборг 400 метров. Рядом Черкасово.	Земельный участок промышленного назначения общей площадью 26 208 кв. м. На территории имеются 2 кирпичных здания (200кв. м и 276 кв. м). Земельный участок в собственности. Электроснабжение осуществляется по частной ЛЭП, разрешенная мощность 630 КВт. На территории имеется колодец с технической водой и пожарный резервуар. Все площадки и дороги на территории имеют асфальтовое покрытие.
2	Право на земельный участок		собственность	собственность	собственность	долгосрочная аренда (на 49 лет)
3	Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
4	Разрешенный вид использования земельного участка		под комплекс зданий и сооружений производственно-складского назначения	под размещение промышленных объектов	под размещение производственных, коммерческих объектов, складов	под размещение промышленных объектов
5	Местоположение объекта		Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, пос. Мясокомбинат	Ленинградская область, г. Выборг, Ленинградское шоссе, Черкасово-1, улица Летняя	Ленинградская область, г. Выборг, проезд Отрадный	Ленинградская область, г. Выборг, ул. Маневровая, 13
6	Контакты			8 (911) 7011137	8 (963) 3488040	8 (921) 3024499
7	Источник информации			https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchastki/uchastok_17.58_ga_promnaznacheniy_a_282058616	https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchastki/uchastok_2.4_ga_promnaznacheniy_1215886994	https://www.beboss.ru/kn/leningrad-obl/2384608
8	Общая площадь		25 728	175 800	48 000	26 208
9	Цена предложения, без НДС	кв. м		87 900 000	16 800 000	15 000 000
10	Корректировка на условия финансирования			Рыночные	Рыночные	Рыночные
11	Обоснование введения		Поскольку условия продажи и схема финансирования, как правило, становятся известными в ходе переговоров с			

№ п/п	Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемая единица имущества	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
	корректировки		потенциальным покупателем, практически перед подписанием договора купли – продажи, то Оценщик принимает условия на уровне среднерыночных. Таким образом, корректировка на данные факторы не проводилась.			
12	Скорректированная цена	руб.		87 900 000	16 800 000	15 000 000
13	Корректировка на особые условия продажи		Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
14	Обоснование введения корректировки		Корректировка на условия продажи не проводилась, поскольку объекты-аналоги были выставлены на продажу в одинаковых условиях открытого рынка.			
15	Скорректированная цена	руб.		87 900 000	16 800 000	15 000 000
16	Корректировка на условия рынка (дата предложения)		01.02.2018	22.02.2018	21.02.2018	15.03.2018
17	Обоснование введения корректировки		Корректировка на условия рынка не вводилась, поскольку объекты-аналоги были выставлены на продажу также по указанной цене на дату оценки (по данным представителя собственника).			
18	Размер корректировки	%		0%	0%	0%
19	Скорректированная цена	руб.		87 900 000	16 800 000	15 000 000
Скидка на торг						
20	Корректировка	%		-20%	-20%	-20%
21	Обоснование введения корректировки		Для получения информации о размере скидки на торг. Оценщиком было приведено исследование по данному критерию. Были использованы результаты телефонных интервью с риэлторами, данные агентств недвижимости, а также данные аналитических агентств. По итогам анализа данных при продаже земельных участков промышленного назначения диапазон скидки на торг варьируется в диапазоне от 5-50%. Учитывая назначение и площадь земельных участков, Оценщиком было принято решение определить величину скидки на торг на уровне (-20%).			
22	Скорректированная цена	руб.		70 320 000	13 440 000	12 000 000
23	Скорректированная цена	руб./ кв. м		400	280	458

Источник: составлено Оценщиком

Скидка на торг

Как правило, продавцы готовы идти на уступки потенциальным покупателям, и цены продажи являются предметом обсуждения в ходе переговоров. Для определения значения скидки на торг Оценщик использовал информацию аналитических агентств, консалтинговых и оценочных компаний, объединений риэлторов, которая была опубликована в сети Интернет. Опубликованные скидки на торг при продаже земельных участков представлены на основании опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), а также получены путем анализа рыночной конъюнктуры.

Определение величины скидки на торг

Источник информации	Нижняя граница интервала	Верхняя граница интервала	Ссылка на источник
SPbCR.RU Коммерческая недвижимость Санкт-Петербурга и Ленинградской области	20%	40%	http://spbcr.ru/analytics/74.html
Калининградская ТПП	5%	25%	http://kaliningrad.tpprf.ru/ru/news/126880/
Русская служба оценки	-	30%	http://www.appraiser.ru/userfiles/file/guidance_materials/skidka_na_torg.pdf
Некоммерческая организация Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриэлт»	9%	19%	https://statiel.ru/korrektirovki-stoimosti-zemli/758-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2016-goda
Оценочная компания ГЦБ	10%	50%	http://www.cre.ru/rus/journalnews/10740/
Среднее значение диапазона, округленно	10%	35%	Расчет Оценщика

Источник: составлено Оценщиком

Учитывая назначение и площадь оцениваемого земельного участка, Оценщиком было принято решение для дальнейших расчетов принять скидку на торг в размере (-20%).

Расчет рыночной стоимости земельного участка, входящего в состав объекта оценки

№ п/п	Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемая единица имущества	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
1	Местоположение		г. Выборг, пос. Мясокомбинат	г. Выборг, Черкасово-1, ул. Летняя	г. Выборг, проезд Отрядный	г. Выборг, ул. Маневровая, 13
2	Корректировка	%		0%	0%	0%
3	Обоснование введения корректировки		Для земельных участков, предназначенных под размещение производственно-складских комплексов, основополагающим является их расположение вдоль основных транспортных магистралей. Все объекты-аналоги расположены в черте г. Выборга в радиусе 3-8 км друг от друга, вдоль основных автомагистралей и железнодорожных путей. Корректировка на местоположение не вводится.			
4	Скорректированная стоимость	руб./ кв. м		400	280	458
5	Имущественные права на земельный участок		собственность	собственность	собственность	долгосрочная аренда (на 49 лет)
6	Корректировка	%		0%	0%	18%
7	Обоснование введения корректировки		Объекты-аналоги №1 и №2 находятся в собственности, как и оцениваемая единица имущества, поэтому для данных аналогов корректировка на имущественные права не вводится. Объект-аналог №3 находится в долгосрочной аренде у продавца, поэтому к данному аналогу была внесена корректировка на различие в имущественном праве. Размер корректировки был определен Оценщиком на основании данных справочника «Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» под ред. Лейфера Л.А., 2016г			
8	Скорректированная стоимость	руб./ кв. м		400	280	539
9	Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
10	Корректировка	%		0%	0%	0%
11	Обоснование введения корректировки		Все объекты-аналоги, как и оцениваемый участок, относятся к категории земель населенных пунктов, корректировка по данному фактору не вводится.			
12	Скорректированная стоимость	руб./ кв. м		400	280	539
13	Разрешенный вид использования земельного участка		под комплекс зданий и сооружений производственно-складского назначения	под размещение промышленных объектов	под размещение производственных, коммерческих объектов, складов	под размещение промышленных объектов
14	Корректировка	%		0%	0%	0%
15	Обоснование введения корректировки		Разрешенный вид использования объектов-аналогов сопоставим с разрешенным видом использования объекта оценки, корректировка по данному фактору не вводится.			
16	Скорректированная стоимость	руб./ кв. м		400	280	539
17	Площадь участка	кв. м	25 728	175 800	48 000	26 208
18	Корректировка	%		0%	0%	0%
19	Обоснование введения корректировки		По объекту-аналогу №1 возможно приобретение отдельных земельных наделов от 0,83 до 2,3 га, по объекту-аналогу №2 возможно приобретение двух участков по 2,4 га. Таким образом, объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по площади предложения на продажу. Корректировка по данному параметру не вводится.			
20	Скорректированная стоимость	руб./ кв. м		400	280	539
21	Наличие строений		условно - свободный	свободен	свободен	есть / 476 кв. м
22	Корректировка	руб./ кв. м		0	0	-11
23	Обоснование введения корректировки		Корректировка на наличие строений принята на основании рыночной информации по стоимости демонтажа кирпичных зданий/строений в Ленинградской обл. из расчета на 1 кв. м общей площади земельного участка.			
24	Скорректированная стоимость	руб./ кв. м		400	280	528
25	Коммуникации		все коммуникации на участке, кроме газа	электричество - по границе; остальное - нет	электричество и газ - по границе; остальное - нет	все коммуникации на участке, кроме газа
26	Корректировка	%		16,6%	6,1%	0,0%
27	Обоснование введения корректировки		Корректировка на наличие / отсутствие коммуникаций по сопоставимым объектам рассчитана на основании данных справочника «Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» под ред. Лейфера Л.А., 2016г.			
28	Скорректированная стоимость	руб./ кв. м		466	297	528
29	Подъезд		удобный	удобный	удобный	удобный
30	Корректировка	%		0%	0%	0%
31	Обоснование введения корректировки		Оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены вдоль автодороги «Скандинавия», имеют заезд с основных транспортных магистралей г. Выборга, в том числе Смирновского и Ленинградского шоссе, проезд к участкам не затруднен. Корректировка по данному критерию не требуется.			
32	Скорректированная стоимость	руб./ кв. м		466	297	528
33	Наличие ж/д ветки		отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
34	Корректировка	%		0%	0%	0%
35	Обоснование введения корректировки		Объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору с объектом оценки. Корректировка не вводится.			
36	Скорректированная стоимость	руб./ кв. м		466	297	528
37	Рыночная стоимость	руб./ кв. м	430			
38	Рыночная стоимость	руб.	11 075 042			
39	Рыночная стоимость, округленно	руб.	11 075 000			

Источник: расчет Оценщика

Обоснование применяемых корректировок

Корректировка на имущественные права

Корректировка на различие в имущественном праве определена Оценщиком на основании данных справочника «Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» под ред. Лейфера Л.А., 2016г.

Корректировки на различие в имущественном праве

Название фактора	Повышающая корректировка	Понижающая корректировка
Права на земельный участок (собственность / долгосрочная аренда)	18%	-15%

Источник: расчет Оценщика на основе данных «Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» под ред. Лейфера Л.А., 2016г.

Корректировка на наличие строений

Оцениваемый земельный участок рассматривается свободным от строений. Объекты-аналоги №1 и №2 также свободны и сопоставимы по данному фактору с оцениваемым земельным участком. На территории объекта-аналога №3 имеются строения - 2 кирпичных здания общей площадью 476 кв. м.

Корректировка на наличие строений принята как стоимость демонтажа зданий из расчета на 1 кв. м общей площади на основании рыночной информации по стоимости демонтажа кирпичных зданий/строений в Ленинградской области.

Стоимость демонтажа кирпичных зданий в Ленинградской области

Компания	Стоимость сноса, руб./кв. м. без НДС	Адрес, контакты	Источник информации
СТК «Развитие»	424	198152, РФ, г. Санкт-Петербург, ул. Красно Путиловская, 69, литер А; 8 (812) 677-96-90; 8 (812) 677-06-86	http://stkrazvitie.ru/prays-list-na-demontazh-snos-zdaniy
ЛегионСтрой	508	Главный офис: Санкт-Петербург, Приморское шоссе, д.140, лит. Б, 8 (812) 740 67 33	http://legionstroyspb.ru/price/
БНК Сервис	847	Санкт-Петербург, Авиационная улица, 28, 8 (812) 940 87 47	https://bnk-servis.ru/demontazhnye_raboty_cena/
Средняя стоимость, руб./кв. м без НДС	593		

Источник: составлено Оценщиком

Расчет корректировки на наличие строений (для аналога №3)

Показатель	Значение
Средняя стоимость демонтажа, руб./кв. м без НДС	593
Общая площадь строений, кв. м	476
Стоимость сноса, руб.	282 268
Площадь земельного участка, кв. м	26 208
Корректировка на наличие строений, руб./кв. м площади земельного участка	11

Источник: составлено Оценщиком

Корректировка на инженерные коммуникации

Корректировка на наличие или отсутствие инженерных коммуникаций у рассматриваемых объектов недвижимости определялась на основании данных сборника «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» под ред. Лейфера Л. А., 2016г.

Наличие инженерных коммуникаций рассматривалось Оценщиком с учетом их возможных вариантов расположения:

- инженерные коммуникации заведены на участок (есть);

- инженерные коммуникации проходят в зоне возможного подключения, недалеко от границы участка (по границе);
- инженерные коммуникации удалены от участка, нет возможности подключения (нет).

Корректировки на инженерные коммуникации для земельных участков под индустриальную застройку

Коммуникации	Повышающая корректировка	Понижающая корректировка
Отношение: Есть / Нет		
Электроэнергия	15,00%	-13,00%
Газоснабжение	18,00%	-15,00%
Остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи)	10,00%	-9,00%
Электроэнергия и Газоснабжение	36,00%	-26,00%
Электроэнергия и Остальное	27,00%	-21,00%
Газоснабжение и Остальное	30,00%	-23,00%
Электроэнергия и Газоснабжение и Остальное	49,00%	-33,00%
Отношение: По границе / Нет		
Электроэнергия	8,00%	-8,00%
Газоснабжение	10,00%	-9,00%
Остальное	5,00%	-5,00%
Электроэнергия и Газоснабжение	19,00%	-16,00%
Электроэнергия и Остальное	14,00%	-12,00%
Газоснабжение и Остальное	16,00%	-14,00%
Электроэнергия и Газоснабжение и Остальное	25,00%	-20,00%
Отношение: Есть / По границе		
Электроэнергия	6,00%	-6,00%
Газоснабжение	8,00%	-7,00%
Остальное	4,00%	-4,00%
Электроэнергия и Газоснабжение	14,00%	-13,00%
Электроэнергия и Остальное	11,00%	-10,00%
Газоснабжение и Остальное	12,00%	-11,00%
Электроэнергия и Газоснабжение и Остальное	19,00%	-16,00%

Источник: расчет Оценщика на основе данных «Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» под ред. Лейфера Л.А., 2016г.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, входящего в состав объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки (01.02.2018г.) с округлением составила 10 382 000 (Десять миллионов триста восемьдесят две тысячи) рублей (НДС не облагается).

4.1.2. Расчет рыночной стоимости производственно-складского комплекса

Расчет рыночной стоимости строений (улучшений) производственно-складского комплекса проводился Оценщиком методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

На первом этапе были собраны данные по предложениям на продажу производственно-складских комплексов в г. Выборге, актуальные на дату оценки (01.02.2018г.). Первичная выборка предложений представлена в п. 2.2.2. настоящего Отчета. Часть объявлений имеет дату предложения после даты оценки, но Оценщиком в результате переговоров с представителями собственников было выявлено, что объекты, указанные в данных объявлениях, продавались и на дату оценки по указанной цене.

По результатам данной выборки были отобраны наиболее близкие по качественным и количественным характеристикам объекты-аналоги и произведен расчет рыночной стоимости объектов недвижимости (улучшений).

Вторичная выборка аналогов оцениваемого производственно-складского комплекса

№ п/п	Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемая единица имущества	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
1	Описание объекта		Производственно-складской комплекс с административными площадями, расположенный в поселке Мясокомбинат г. Выборга на земельном участке площадью 25 728 кв. м. Территория огорожена, охраняется. Земля и строения в собственности. Здания и сооружения в хорошем рабочем состоянии. Подъезд удобный, асфальтированный.	3-этажное кирпичное здание 569 кв. м. производственного назначения с земельным участком (1 516 кв. м.) в собственности. 3 этаж - офисные помещения 180 кв. м, 1 и 2 этаж - производственные площади. На территории расположен гараж, склады площадью 110 кв. м. Имеются все необходимые коммуникации: канализация, водопровод, электричество 50 кВт, телефония. Удобный, асфальтированный подъезд, охраняемая территория, парковочные места, зона погрузки-выгрузки автотранспорта. Рядом ж/д пути, на участок ветка не заходит. 5 минут от центра Выборга. Собственность на землю и здания. Состояние хорошее, рабочее.	Производственно-складская база. На земельном участке площадью 8 807 кв. м расположены два здания. 1. Нежилое здание 2 этажа, общая площадь 1 613,7 кв. м, 2 этаж административные площади – 340 кв. м, кабинетная система, 1 этаж - технические, производственные помещения 2. Ангар площадью 442,3 кв. м. Здания в хорошем состоянии пригодном к эксплуатации: отопление - индивидуальная котельная на дизельном топливе, водопотребление - центральный водопровод, электроэнергия – 380 В, водоотведение, телефония. Территория базы огорожена и полностью заасфальтирована. Имеется видеонаблюдение. Удобный подъезд. Земля в собственности, назначение - производство. Права на здания - собственность. Состояние хорошее, рабочее.	Отдельно-стоящее двухэтажное здание производственного назначения (бывшее пищевое производство), в частной собственности. Удобный подъезд. Земля 2 200 кв. м - собственность. Площадь застройки 1 100 кв. м. Целевое назначение - земли поселений. Финская постройка 1957 года. Стены кирпичные. Высота от пола 1 этажа до чердачного перекрытия - 6,6 м. Ширина без учета толщины стен 15 м. Длина без учета толщины стен 75 м. Подвал 450 кв. м. Высота потолка подвала 2,6 м. Фундамент ленточного типа (гранитные блоки). Свободное пространство под парковку, разгрузку/погрузку перед зданием. Состояние удовлетворительное, требует ремонта. Все коммуникации.
2	Фото объекта					
3	Адрес объекта		Ленинградская область, г. Выборг, пос. Мясокомбинат, Смирновское ш., 9	Ленинградская область, г. Выборг, ул Дёповская, 19	Ленинградская область, г. Выборг, Железнодорожный поселок, ул. Кузнечная	Ленинградская область, г. Выборг, ул. Сборная, 6
4	Источник			https://spb.cian.ru/sale/commercial/172809631/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/162518298/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/174980960/
5	Контакты			8 (911) 020-87-18	8 (921) 424-02-85	8 (921) 341-43-70
6	Общая площадь улучшений	кв. м	2 927	679	2 056	2 000

№ п/п	Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемая единица имущества	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
7	Общая площадь земельного участка	кв. м	25 728	1 516	8 807	2 200
8	Имущественные права на улучшения		собственность	собственность	собственность	собственность
9	Имущественные права на земельный участок		собственность	собственность	собственность	собственность
10	Цена предложения, без НДС	руб.		14 900 000	75 000 000	40 000 000
11	Условия финансирования			Рыночные	Рыночные	Рыночные
12	Корректировка	%		0%	0%	0%
13	Обоснование введения корректировки		Поскольку условия продажи и схема финансирования, как правило, становятся известными в ходе переговоров с потенциальным покупателем, практически перед подписанием договора купли – продажи, то Оценщик принимает условия на уровне среднерыночных. Таким образом, корректировка на данные факторы не вводилась.			
14	Скорректированная цена	руб.		14 900 000	75 000 000	40 000 000
15	Особые условия продажи			Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
16	Корректировка	%		0%	0%	0%
17	Обоснование введения корректировки		Корректировка на условия продажи не проводилась, поскольку аналоги были выставлены на продажу в одинаковых условиях открытого рынка.			
18	Скорректированная цена	руб.		14 900 000	75 000 000	40 000 000
19	Условия рынка (дата предложения)		01.02.2018	26.02.2018	15.03.2018	07.03.2018
20	Корректировка	%		0%	0%	0%
21	Обоснование введения корректировки		Корректировка на условия рынка не вводилась, поскольку объекты-аналоги были выставлены на продажу на дату проведения оценки.			
22	Скорректированная цена	руб.		14 900 000	75 000 000	40 000 000
Скидка на торг						
23	Скидка на торг	%		-20%	-20%	-20%
24	Обоснование введения корректировки		Диапазон скидок на торг на производственно-складскую недвижимость варьируется в зависимости от общей площади объекта, транспортной доступности, удобства подъезда, наличия инженерных коммуникаций, технического состояния и по данным рынка находится в интервале от 5% до 50%. Для дальнейших расчетов оценщиком было принято решение использовать значение скидки на торг в размере (-20%).			
25	Скорректированная цена	руб.		11 920 000	60 000 000	32 000 000
26	Скорректированная цена	руб./ кв.м		17 555	29 183	16 000

Источник: составлено Оценщиком

Расчет рыночной стоимости производственно-складского комплекса (улучшений), расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, поселок Мясокомбинат (ул. Смирновское шоссе, 9)

№ п/п	Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемая единица имущества	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
1	Местоположение объекта		Ленинградская область, г. Выборг, пос. Мясокомбинат, Смирновское ш., 9	Ленинградская область, г. Выборг, ул. Дёповская, 19	Ленинградская область, г. Выборг, Железнодорожный поселок, ул. Кузнечная	Ленинградская область, г. Выборг, ул. Сборная, 6
2	Корректировка	%		0%	0%	0%
3	Обоснование введения корректировки		На формирование цен предложений на рынке производственно-складской недвижимости при анализе расположения объекта оказывает влияние статус населенного пункта, близость транспортных магистралей, удобство подъезда. Оцениваемая единица имущества, как и объекты-аналоги, расположены в черте города Выборг, с выходом на основные транспортные магистрали. Таким образом, местоположение объекта оценки и объектов-аналогов считается сопоставимым, корректировка не требуется.			
4	Скорректированная стоимость	руб./ кв. м		17 555	29 183	16 000
5	Скорректированная стоимость	руб.		11 920 000	60 000 000	32 000 000
6	Корректировка на наличие земельного участка		В рамках данного расчета определяется стоимость улучшений, поэтому цены аналогов корректировались на размер стоимости земельного участка в соответствующем имущественном праве и с учетом параметров, характерных каждому земельному участку каждого аналога. Для расчета данной корректировки для каждого аналога определялась удельная стоимость земельного участка (основанная на расчетах, представленных в разделе 4.1.1. Отчета) с применением поправок по наличию коммуникаций и улучшений.			
7	Общая площадь земельного участка	кв. м	25 728	1 516	8 807	2 200
8	Имущественные права на земельный участок (общая площадь)		собственность	собственность	собственность	собственность
9	Параметры земельного участка		все коммуникации на участке, кроме газа, ж/д веткой не оборудован	все коммуникации, кроме газа, ж/д веткой не оборудован	все коммуникации, кроме газа, ж/д веткой не оборудован	все коммуникации, ж/д веткой не оборудован
10	Стоимость 1 кв. м земельного участка (общая площадь) в соответствующем имущественном праве	руб./ кв. м		492	492	578
11	Стоимость земельного участка (общая площадь) в соответствующем имущественном праве	руб.		746 432	4 336 297	1 270 856
12	Стоимость улучшений без учета земельного участка (общая площадь)	руб.		11 173 568	55 663 703	30 729 144
13	Скорректированная стоимость улучшений без учета земельного участка	руб./ кв. м		16 456	27 074	15 365
14	Общая площадь улучшений	кв. м	2 926,7	679	2 056	2 000
15	Корректировка	%		-13%	-3%	-4%
16	Обоснование введения корректировки		Корректировка на площадь определена на основе регрессионной модели, представленной в сборнике «Том 1. Корректирующие коэффициенты для оценки производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов» под ред. Лейфера Л. А., 2016г.			
17	Скорректированная стоимость	руб./ кв. м		14 317	26 262	14 750

№ п/п	Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемая единица имущества	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
18	Доля административно-офисных площадей		20%	27%	17%	0%
19	Корректировка	%		0%	0%	10,8%
20	Обоснование введения корректировки		Оцениваемая единица имущества включает блок административно-офисных помещений. Доля административно-офисных помещений в общей площади по объектам-аналогам №1 и №2 в целом сопоставима. В объекте-аналоге №3 административные площади отсутствуют. Размер корректировки определен на основе данных сборника «Том 1. Корректирующие коэффициенты для оценки производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов» под ред. Лейфера Л. А., 2016г.			
21	Скорректированная стоимость	руб./ кв .м		14 317	26 262	16 343
22	Состояние объекта		хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительное
23	Корректировка	%		0%	0%	25%
24	Обоснование введения корректировки		Корректировка на состояние объекта по физическому состоянию введена на основании сборника «Том 1. Корректирующие коэффициенты для оценки производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов» под ред. Лейфера Л. А., 2016г. и принята как отношение стоимости объекта в хорошем, рабочем состоянии к стоимости объекта в удовлетворительном состоянии с необходимостью проведения ремонта для дальнейшей эксплуатации.			
25	Скорректированная стоимость	руб./ кв .м		14 317	26 262	20 429
26	Стоимость после внесения всех корректировок, без НДС	руб./ кв .м	20 336			
27	Итоговая стоимость оцениваемых улучшений	руб.	59 515 335			
28	Итоговая стоимость оцениваемых улучшений с округлением	руб.	59 515 000			

Источник: расчет Оценщика

Обоснование применяемых корректировок

Корректировка на общую площадь улучшений

Корректировка на различия в размере общей площади между оцениваемой единицей имущества и объектами-аналогами определена на основании корреляционно-регрессионной модели, представленной в справочнике под ред. Лейфера «Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов».

Для расчетов взято уравнение зависимости, основанное на средних значениях:

$$Y = 1,5531 * X^{-0,096}$$

Расчет корректировки на общую площадь улучшений

Показатель	Значение показателя в зависимости от площади объекта					
	Нижняя граница интервала из справочника	Верхняя граница интервала из справочника	Оцениваемая единица имущества	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта	100	1 000	2 927	679	2 056	2 000
Зависимость удельной цены от площади объекта (в сравнении с нижней границей интервала согласно уравнению)	1	0,80	0,72	0,83	0,75	0,75
Корректировка на общую площадь для объектов-аналогов (округленно)				-13,0%	-3,0%	-4,0%

Источник: расчеты Оценщика на основе данных, представленных в справочнике под ред. Лейфера «Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»

Корректировка на структуру и тип площадей

Оцениваемая единица имущества включает блок административно-офисных помещений (около 20% от общей площади оцениваемых улучшений). Доля административно-офисных помещений по объектам-аналогам №1 и №2 составляет 27% и 17% соответственно. Принимая во внимание тип рассматриваемых объектов, Оценщик определил, что структуру помещений аналогов №1 и №2 можно считать сопоставимой со структурой помещений оцениваемого комплекса. В объекте-аналоге №3 административные площади отсутствуют. Размер корректировки для данного аналога определен на основе данных сборника «Том 1. Корректирующие коэффициенты для оценки производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов» под ред. Лейфера Л. А., 2016г.

Расчет корректировки на тип площадей

Показатели	Ед. изм.	Оцениваемая единица имущества	Аналог 3
Структура и тип площадей		Производственно-складские с административной частью	Производственно-складские
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса		1,54	1,54
Общая площадь комплекса	кв. м	2 926,7	2 000,0
Площадь административной части комплекса	кв. м	448,1*	0
Площадь производственно-складская части комплекса	кв. м	1 879,1*	2 000,0
Доля административных площадей	%	20%	0%
Корректировка для комплекса			10,8%

*Без учета вспомогательных и подсобных помещений

Источник: расчет Оценщика

Корректировка на физическое состояние объекта

Объекты недвижимости в составе оцениваемого имущества находятся в хорошем, рабочем состоянии. Объект-аналог №3, по данным продавца, находится в удовлетворительном состоянии с необходимостью проведения ремонта.

Корректировка на состояние объекта введена на основании «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для оценки производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов» под ред. Лейфера Л. А., 2016г. и принята как отношение стоимости объекта в хорошем, рабочем состоянии к стоимости объекта в удовлетворительном состоянии с необходимостью проведения ремонта для дальнейшей эксплуатации.

Корректировка на состояние

Наименование коэффициента	Повышающая корректировка
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем рабочем состоянии	25%

Источник: данные сборника «Справочник Оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для оценки производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов» под ред. Лейфера Л. А., 2016г.

Таким образом, рыночная стоимость производственно-складского комплекса, входящего в состав объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки (01.02.2018г.) с округлением составила 59 515 000 (Пятьдесят девять миллионов пятьсот пятнадцать тысяч) рублей без учета НДС.

Далее приведено распределение рыночной стоимости по отдельным позициям недвижимого имущества, входящим в состав объекта оценки.

Рыночная стоимость недвижимого имущества, входящего в состав объекта оценки, по состоянию на 01.02.2018г.

№ п/п	№ инв. бирки	Наименование объекта	Кадастровый (условный) номер	Кол-во, ед.	Общая площадь, кв. м	Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС
Земельные участки						
1	K0001	Земельный участок под комплекс зданий и сооружений производственно-складского назначения	47:01:0112001:4		25 728,0	11 075 042**
Здания и сооружения						
1	K0001	Железобетонное ограждение	-	1	-	1
2	K0002	Здание - Будка охраны №1	н/д	1	20,3	411 797
3	K0016	Здание - Будка охраны №2	н/д	1	13,5	274 531
4	K0013	Нежилое здание - Лаборатория	47:01:0111001:161	1	64,5	1 311 648
5	K0007	Здание - Трансформаторная подстанция	н/д	1	36,0	732 083
6	K0028	Нежилое здание - Здание мясорезного цеха - выявленный объект культурного наследия «Бойни, 1913 г.», элемент комплекса «Городские бойни, 1913-1930-е гг.»	47:01:0111001:160	1	1 646,5	33 482 616
7	K0020	Нежилое здание - Здание холодильника - выявленный объект культурного наследия «Бойни, 1913г.», элемент комплекса «Городские бойни, 1913-1930-е гг.»	47:01:0111001:162	1	1 137,9	23 139 915
8	K0009	Трансформаторная подстанция КТП-44	н/д	1	8,0	162 685
Объекты незавершенного строительства						
1	-*	Объект незавершенного строительства	47:01:0112001:231	1	-	0
2	-*	Объект незавершенного строительства	47:01:0112001:230	1	-	0

*Согласно данным Заказчика, в результате инвентаризации объект не обнаружен

**НДС не облагается

Источник: расчеты Оценщика

4.2. Расчет рыночной стоимости движимого имущества, входящего в состав объекта оценки

Движимое имущество, входящее в состав объекта оценки, было оценено в составе единого объекта – производственно-складского комплекса, эксплуатацию которого оно обеспечивает (с учетом принятых при оценке допущений, которые представлены в разделе 1.4 настоящего Отчета).

Условно рыночная стоимость каждой единицы движимого имущества определена в размере 1 (Один) рубль без учета НДС.

Далее представлен расчет рыночной стоимости транспортных средств, входящих в состав объекта оценки.

Метод прямого сравнения

Рыночная стоимость транспортных средств проводилась в рамках сравнительного подхода методом прямого сравнения. В процессе оценки был проведен анализ вторичного рынка, по результатам которого были найдены сопоставимые по состоянию и техническим характеристикам аналоги. При необходимости вводились параметрические и рыночные (скидка на торг) корректировки. Физический износ, функциональное и экономическое устаревания в рамках сравнительного подхода отражаются и определяются исходя из рыночных данных.

В процессе анализа вторичного рынка Оценщиком не было выявлено наличия динамики изменения цен на вторичном рынке производственного транспорта в период с февраля по апрель 2018г., в связи с чем корректировка на временной фактор не применялась.

Расчет рыночной стоимости автопогрузчика Nissan NJ02M25

№ п/п	Характеристика объекта	Год выпуска	Цена предложения, руб. с НДС	Цена предложения, руб. без НДС	Поправка на различие в характеристиках*	Скорректированная цена предложения, руб. без НДС	Источник информации
1	Nissan NJ02M25 2005 г.в. бензин г.п.2005 В.п.3000 МКПП. Техника в хорошем состоянии, заменены масла, фильтра, стоит новая резина, проведено полное ТО.	2005	430 000	364 407	1,000	364 407	http://tehnika.agroserver.ru/vilochnyepogruzchiki/vilochnyepogruzchiki-iz-yaponii-bu-38592.htm
2	Погрузчик Nissan FJ02M25 Двигатель: дизельный. Трансмиссия: МКПП (механическая). Год выпуска: 2002г. Модификация: Nissan FJ02M25 Высота подъема: 3300 мм. Погрузчик в отличном состоянии, проведена полная предпродажная подготовка.	2002	520 000	440 678	0,935	412 237	https://www.avito.ru/moskva/gruzoviki_i_spetstehnika/pogruzhchik_nissan_fj02m25_732720168
3	Погрузчик Nissan NJ02M25, 2006 г. в.	2006	655 000	555 085	1,000	555 085	http://xn----etbbofmyhl4a9b9e.xn--p1ai/catalog/item-602.html
	Среднее значение					443 909	Расчет Оценщика
	Скидка на торг					-10%	
	Рыночная стоимость автопогрузчика Nissan NJ02M25					399 518	Расчет Оценщика

*Поправка определена при помощи коэффициента торможения, равного 0,7 (принято нормативно на основе данных учебника «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств» / А.П. Ковалев, А.А. Кушель, В.С. Хомяков, Ю.В. Андрианов и др.). Параметр сравнения: высота подъема.

Источник: расчеты Оценщика

Расчет рыночной стоимости трактора колесного Беларусь МТЗ-82.1

№ п/п	Характеристика объекта	Год выпуска	Цена предложения, руб. с НДС	Цена предложения, руб. без НДС	Поправка на различие в характеристиках*	Скорректированная цена предложения, руб. без НДС	Источник информации
1	Трактор МТЗ 82.1 в хорошем состоянии, без обмена.	2005	-	670 000	1,000	670 000	https://spec.drom.ru/kurgan/tractor/traktor/-mtz-82-1-2005gv-59571071.html
2	Трактор МТЗ 82.1 в хорошем состоянии. Нарботка не более 4000 м.ч.	2005	570 000	483 051	1,000	483 051	https://www.avito.ru/kuschevskaya/gruzoviki_i_spetstehnika/traktor_mtz_82.1_2005_g_v_1106742472
3	Трактор МТЗ 82 с куном 2005г., наработка 7000 м ч.	2005	-	650 000	1,000	650 000	https://agrosrver.ru/b/traktor-mtz-616318.htm
	Среднее значение					601 017	Расчет Оценщика
	Скидка на торг					-10%	
	Рыночная стоимость трактора колесного Беларусь МТЗ-82.1					540 915	Расчет Оценщика

*Все объекты-аналоги имеют одинаковую модель, поэтому корректировка на различие в параметрах не вводится

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость транспортных средств, входящих в состав объекта оценки, по состоянию на дату оценки (01.02.2018г.) с округлением составляет 940 000 (Девятьсот сорок тысяч) рублей без учета НДС.

Далее приведено распределение рыночной стоимости по отдельным позициям движимого имущества, входящим в состав объекта оценки.

Рыночная стоимость движимого имущества, входящего в состав объекта оценки, по состоянию на 01.02.2018г.

№ п/п	№ инв. бирки	Название	Марка, модель, состав комплекта	Кол-во, шт.	Статус в составе комплекса	Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС
Машины и оборудование						
1	K0004	Блок охранной сигнализации	БРП 24-01 (1 шт.), БП-1АМ (1 шт.)	2,0	неразрывно связано с комплексом	2,0
2	K0061	Блок управления видеонаблюдением	БРП 24-01 (1 шт.), БП-1АМ (2 шт.)	2,0	неразрывно связано с комплексом	2,0
3	K0060	Блок управления охранно-пожарной сигнализацией	Гранит-4	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
4	K0032	Весы автомобильные межосевые с пультом управления MERAV 4000	НПВ-30 т., г.в. 2005, № 00273	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
5	K0096	Весы полетные с пультом управления MERAV 4000	Мод. Н8С-С3.1.От-4В, класс С3 НПВ-2000кг. № 00286	1,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	1,0
6	K0058	Водонагреватель EDISSON 50 л.	EDISSON	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
7	K0112	Домофон с блоком резервного питания	н/д	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
8	K0095	Досмотровый рентгеновский комплекс	«Филин 145185», № 015 017 1104 F/16, г/в 16.02.2006г.	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
9	K0114	Кондиционер Fujitsu потолочный	Fujitsu	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
10	K0023	Контейнер для ТБО	н/д	1,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	1,0
11	K0024	Контейнер для ТБО	н/д	1,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	1,0
12	K0040	Котел отопительный	DAKON PTE 45	1,0	неразрывно связано с	1,0

№ п/п	№ инв. бирки	Название	Марка, модель, состав комплекта	Кол-во, шт.	Статус в составе комплекса	Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС
Машины и оборудование						
					комплексом	
13	K0041	Котел отопительный	DAKON PTE 45	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
14	K0051	Мебель	н/д	1,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	1,0
15	K0068	Мебель	н/д	1,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	1,0
16	K0101	Монитор NEC	LCD 1704M	1,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	1,0
17	K0070	Принтер HP laser Jet 1320i	HP laser Jet 1320i	2,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	2,0
18	K0100	Пульт управления тревожной сигнализации ПВЦ-01	ПВЦ-01 № 1363-05	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
19	K0048	Сейф	OLDI	1,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	1,0
20	K0052	Сейф	н/д	1,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	1,0
21	K0067	Сейф	н/д	1,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	1,0
22	K0111	Серверный шкаф	н/д	1,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	1,0
23	K0074	Серверы	н/д	6,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	6,0
24	K0062	Система видеонаблюдения и сигнализации	Монитор Panasonic WV-BM 1910 (2 шт.), Монитор Panasoni WV-BM 1410 (1 шт.), сервер EverFocus (2 шт.), БРП 24-01, SF-1207, Сигнал-20.	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
25	K0003	Система контроля управления доступа	н/д	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
26	K0017	Система контроля управления доступа	н/д	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
27	K0018	Система радиационного контроля "Янтарь 2СН"	№ 036-05	2,0	неразрывно связано с комплексом	2,0
28	K0071	Системный блок	н/д	2,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	2,0
29	K0072	Сканер Epson 3170 photo	Epson 3170 photo	1,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	1,0
30	K0049	Стол офисный	н/д	5,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	5,0
31	K0069	Тел/факс Panasonic KX - FP143	Panasonic KX - FP143	1,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	1,0
32	K0012	Трасформатор ТМГ-400/10-У1	ТМГ-400/10-У1	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
33	K0006	Турникет	PERCo	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
34	K0039	Узел учета воды	СВКМ-20Г	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
35	K0010	Узел учета эл/эн	ЦЭ2727	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
36	K0011	Узел учета эл/эн	СА4У-И672М,	2,0	неразрывно связано с	2,0

№ п/п	№ инв. бирки	Название	Марка, модель, состав комплекта	Кол-во, шт.	Статус в составе комплекса	Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС
Машины и оборудование						
			"Энергомера"		комплексом	
37	K0014	Узел учета эл/эн	НЕВА 303, г/в 2015	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
38	K0080	Узел учета эл/эн	НЕВА 303, г/в 2014	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
39	K0081	Узел учета эл/эн	НЕВА 303, г/в 2015, № 064945, НЕВА 303, г/в 2010, № 705722	2,0	неразрывно связано с комплексом	2,0
40	K0102	Узел учета эл/эн	Mercury 231 AM 01 (2шт), СО-ЭЭ6706 (1шт)	3,0	неразрывно связано с комплексом	3,0
41	K0073	Шкаф серверный	н/д	1,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	1,0
42	K0005	Шлагбаум с пультом дистанционного управления M TORS	AN-Motors	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
Транспортные средства						
1	K0019	Автопогрузчик	Nissan NJ02M25	1	находится на территории, возможно перемещение	399 518
2	K0008	Трактор колесный	Беларусь МТЗ-82.1	1	находится на территории, возможно перемещение	540 915

Источник: расчеты Оценщика

4.3. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки (Согласование результатов)

Для определения рыночной стоимости объекта оценки применялся сравнительный подход:

- при определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества (как единого комплекса), входящих в состав объекта оценки, применялся метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода;
- рыночная стоимость объектов движимого имущества (кроме транспортных средств), входящих в состав объекта оценки, учтена в стоимости единого комплекса (описание расчетов представлено в разделах 1.4, 3.1, 3.3 настоящего Отчета);
- при определении рыночной стоимости транспортных средств, входящих в состав объекта оценки, применялся метод прямого сравнения в рамках сравнительного подхода.

Оценка имущества в рамках затратного и доходного подходов не проводилась. Обоснование отказа от использования подходов приведено в настоящем Отчете.

Свод результатов по подходам, руб.

Оцениваемое имущество	Сравнительный подход		Затратный подход		Доходный подход	
	Результат по подходу (с округлением)	Вес подхода	Результат по подходу (с округлением)	Вес подхода	Результат по подходу (с округлением)	Вес подхода
Единый имущественный комплекс в составе зданий, сооружений, земельных участков, объектов незавершенного строительства, движимого имущества	70 590 000	100%	не применялся	0%	не применялся	0%
Транспортные средства	940 000	100%	не применялся	0%	не применялся	0%

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 01.02.2018г.

Оцениваемое имущество	Рыночная стоимость, руб. без НДС (с округлением)
Недвижимое имущество, в том числе:	70 590 000
- земельные участки*	11 075 000
- объекты недвижимости (улучшения) в составе зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства	59 515 000
Движимое имущество, в том числе:	940 000
- машины и оборудование**	60**
- транспортные средства	940 000
ИТОГО	71 530 000

*НДС не облагается

**Стоимость машин и оборудования учтена в составе комплекса, работоспособность которого они обеспечивают. Указанная в данной таблице рыночная стоимость машин и оборудования в размере 60 рублей без НДС представлена условно (подробнее в разделе 1.4. Отчета).

Источник: расчеты Оценщика

С учетом анализа результатов, полученных на основе имеющейся в распоряжении Оценщика информации, можно сделать заключение о том, что рыночная стоимость имущества, рассматриваемого совместно, в составе зданий, сооружений, земельных участков, транспортных средств, движимого имущества, объектов незавершенного строительства, принадлежащего ООО «АСТ Транс Маркет», составила с округлением 71 530 000 (Семьдесят один миллион пятьсот тридцать тысяч) рублей без НДС по состоянию на дату оценки – 01.02.2018г.

Далее приведено распределение рыночной стоимости по отдельным позициям, входящим в состав объекта оценки.

Рыночная стоимость недвижимого имущества, входящего в состав объекта оценки, по состоянию на 01.02.2018г.

№ п/п	№ инв. бирки	Наименование объекта	Кадастровый (условный) номер	Кол-во, ед.	Общая площадь, кв. м	Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС
Земельные участки						
1	K0001	Земельный участок под комплекс зданий и сооружений производственно-складского назначения	47:01:0112001:4		25 728,0	11 075 042**
Здания и сооружения						
1	K0001	Железнодорожное ограждение	-	1	-	1
2	K0002	Здание - Будка охраны №1	н/д	1	20,3	411 797
3	K0016	Здание - Будка охраны №2	н/д	1	13,5	274 531
4	K0013	Нежилое здание - Лаборатория	47:01:0111001:161	1	64,5	1 311 648
5	K0007	Здание - Трансформаторная подстанция	н/д	1	36,0	732 083
6	K0028	Нежилое здание - Здание мясожирового цеха - выявленный объект культурного наследия «Бойни, 1913 г.», элемент комплекса «Городские бойни, 1913-1930-е гг.»	47:01:0111001:160	1	1 646,5	33 482 616
7	K0020	Нежилое здание - Здание холодильника - выявленный объект культурного наследия «Бойни, 1913г.», элемент комплекса «Городские бойни, 1913-1930-е гг.»	47:01:0111001:162	1	1 137,9	23 139 915
8	K0009	Трансформаторная подстанция КТП-44	н/д	1	8,0	162 685
Объекты незавершенного строительства						
1	.*	Объект незавершенного строительства	47:01:0112001:231	1	-	0
2	.*	Объект незавершенного строительства	47:01:0112001:230	1	-	0

*Согласно данным Заказчика, в результате инвентаризации объект не обнаружен

**НДС не облагается

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость движимого имущества, входящего в состав объекта оценки, по состоянию на 01.02.2018г.

№ п/п	№ инв. бирки	Название	Марка, модель, состав комплекта	Кол-во, шт.	Статус в составе комплекса	Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС
Машины и оборудование						
1	K0004	Блок охранной сигнализации	БРП 24-01 (1 шт.), БП-1АМ (1 шт.)	2,0	неразрывно связано с комплексом	2,0
2	K0061	Блок управления видеонаблюдением	БРП 24-01 (1 шт.), БП-1АМ (2 шт.)	2,0	неразрывно связано с комплексом	2,0
3	K0060	Блок управления охранно-пожарной сигнализацией	Гранит-4	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
4	K0032	Весы автомобильные межосевые с пультом управления MERAV 4000	НПВ-30 т., г.в. 2005, № 00273	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
5	K0096	Весы полетные с пультом управления MERAV 4000	Мод. Н8С-С3.1.От-4В, класс С3 НПВ-2000кг. № 00286	1,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	1,0
6	K0058	Водонагреватель EDISSON 50 л.	EDISSON	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
7	K0112	Домофон с блоком резервного питания	н/д	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
8	K0095	Досмотровый рентгеновский комплекс	«Филин 145185», № 015 017 1104 F/16, г/в 16.02.2006г.	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0

№ п/п	№ инв. бирки	Название	Марка, модель, состав комплекта	Кол-во, шт.	Статус в составе комплекса	Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС
Машины и оборудование						
9	K0114	Кондиционер Fujitsu потолочный	Fujitsu	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
10	K0023	Контейнер для ТБО	н/д	1,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	1,0
11	K0024	Контейнер для ТБО	н/д	1,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	1,0
12	K0040	Котел отопительный	DAKON PTE 45	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
13	K0041	Котел отопительный	DAKON PTE 45	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
14	K0051	Мебель	н/д	1,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	1,0
15	K0068	Мебель	н/д	1,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	1,0
16	K0101	Монитор NEC	LCD 1704M	1,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	1,0
17	K0070	Принтер HP laser Jet 1320i	HP laser Jet 1320i	2,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	2,0
18	K0100	Пульт управления тревожной сигнализации ПВЦ-01	ПВЦ-01 № 1363-05	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
19	K0048	Сейф	OLDI	1,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	1,0
20	K0052	Сейф	н/д	1,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	1,0
21	K0067	Сейф	н/д	1,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	1,0
22	K0111	Серверный шкаф	н/д	1,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	1,0
23	K0074	Серверы	н/д	6,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	6,0
24	K0062	Система видеонаблюдения и сигнализации	Монитор Panasonic WV-BM 1910 (2 шт.), Монитор Panasoni WV-BM 1410 (1 шт.), сервер EverFocus (2 шт.), БРП 24-01, SF-1207, Сигнал-20.	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
25	K0003	Система контроля управления доступа	н/д	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
26	K0017	Система контроля управления доступа	н/д	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
27	K0018	Система радиационного контроля "Янтарь 2СН"	№ 036-05	2,0	неразрывно связано с комплексом	2,0
28	K0071	Системный блок	н/д	2,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	2,0
29	K0072	Сканер Epson 3170 photo	Epson 3170 photo	1,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	1,0
30	K0049	Стол офисный	н/д	5,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	5,0
31	K0069	Тел/факс Panasonic KX - FP143	Panasonic KX - FP143	1,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	1,0

№ п/п	№ инв. бирки	Название	Марка, модель, состав комплекта	Кол-во, шт.	Статус в составе комплекса	Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС
Машины и оборудование						
32	K0012	Трасформатор ТМГ-400/10-У1	ТМГ-400/10-У1	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
33	K0006	Турникет	PERCo	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
34	K0039	Узел учета воды	СВКМ-20Г	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
35	K0010	Узел учета эл/эн	ЦЭ2727	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
36	K0011	Узел учета эл/эн	СА4У-И672М, "Энергомера"	2,0	неразрывно связано с комплексом	2,0
37	K0014	Узел учета эл/эн	НЕВА 303, г/в 2015	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
38	K0080	Узел учета эл/эн	НЕВА 303, г/в 2014	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
39	K0081	Узел учета эл/эн	НЕВА 303, г/в 2015, № 064945, НЕВА 303, г/в 2010, № 705722	2,0	неразрывно связано с комплексом	2,0
40	K0102	Узел учета эл/эн	Mercury 231 AM 01 (2шт), СО-ЭЭ6706 (1шт)	3,0	неразрывно связано с комплексом	3,0
41	K0073	Шкаф серверный	н/д	1,0	потенциально отделимо от комплекса, но необходимо для его эксплуатации	1,0
42	K0005	Шлагбаум с пультом дистанционного управления M TORS	AN-Motors	1,0	неразрывно связано с комплексом	1,0
Транспортные средства						
1	K0019	Автопогрузчик	Nissan NJ02M25	1	находится на территории, возможно перемещение	399 518
2	K0008	Трактор колесный	Беларусь МТЗ-82.1	1	находится на территории, возможно перемещение	540 915

Источник: расчеты Оценщика

5. Квалификация исполнителей

Специалисты, выполнившие настоящую работу, имеют соответствующее профессиональное образование и практический опыт работы в области оценки (соответствующие документы представлены в Приложении 1).

В разработке Отчета об оценке принимали участие оценщики:

1. Лавренова Мария Владимировна
Начальник отдела инвестиционного консультирования
ООО «Центр профессиональной оценки»
Оценщик I категории

_____ М.В. Лавренова

1. Тихонова Наталия Львовна
Ведущий эксперт
ООО «Центр профессиональной оценки»
Оценщик II категории

_____ Н.Л. Тихонова

ПРИЛОЖЕНИЕ

Приложение 1 Документы Оценщика

Приложение 2 Информация, переданная Заказчиком

Приложение 3 Рыночная информация