

ОТЧЕТ

№ 234-1/2012

Об определении рыночной стоимости комплекса
прав на объект недвижимости
(земельный участок с улучшением),
расположенный по адресу:

Ленинградская область, г. Сосновый бор,
Промзона, НИТИ.

Заказчик:
ОАО «ВНИПИЭТ»

Исполнитель:
ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:
13.03.2012 г.

Дата составления отчета:
23.03.2012 г.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Центр оценки «Аверс»

199034, Санкт-Петербург,
В.О., 2-я линия, д. 1/3
тел. (812) 320-97-75, факс. (812) 328-80-65
ИНН 7825691464 КПП 784001001

Московский филиал ООО «Центр оценки «Аверс»
109012, Москва, ул. Варварка, д. 14, офис 243
тел. (495) 698-47-23, факс (495) 698-49-11
КПП 770543001

Реквизиты банка:
Филиал С-Петербург «НОМОС-БАНКА» (ОАО)
г. Санкт-Петербург
р/с 40702810300050001060
к/с 30101810200000000720
БИК 044030720

Генеральному директору
ОАО «ВНИПИЭТ»

Лысенко А.А.

Сопроводительное письмо

Согласно договору на оценку (№ 806-1н/2011 от 07.11.2011 г.) специалистами ООО «Центр оценки «Аверс» проведена оценка рыночной стоимости комплекса прав на объект недвижимости (земельный участок с улучшением), расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый бор, Промзона, НИТИ.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческого решения.

Проведенные нами исследования показали:

Рыночная стоимость комплекса прав на объект недвижимости (земельный участок с улучшением), расположенного по адресу:

Ленинградская область, г. Сосновый бор, Промзона, НИТИ,

по состоянию и в ценах на 13.03.2012 г., без учета НДС, составляет:

190 000 (Сто девяносто тысяч) руб.

Определение рыночной стоимости производилось в соответствии с положениями и требованиями: Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки ФСО1, ФСО2 и ФСО3 (утв. Приказами МЭРТ России от 20.07.2007 г. №№256, 255, 254).

Оценочные процедуры, примененные в настоящей оценке, выполнены с учетом Стандартов и правил оценки Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», членом которой состоит специалист - Оценщик, подписавший настоящий Отчет.

В ситуациях, когда национальные стандарты и правила оценки не дают однозначной трактовки используемых терминов, определений или методических положений, оценщик ориентируется на нормы Международных стандартов оценки (IVSC) в редакции ближайшего к дате оценки перевода их на русский язык.

При проведении настоящей оценки специалист опирались, в необходимых случаях, на соответствующие нормы Гражданского кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, Водного Кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ, Налогового Кодекса РФ и др.

Все исходные данные, принятые допущения и расчеты, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, связанные с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне. Благодарю Вас за предоставленную возможность оказать услуги для Вашей организации.

**С уважением,
Генеральный директор
ООО «Центр оценки «Аверс»**

А.Б. Сморгонский

Содержание

1	Основные факты и выводы	6
2	Основные предположения и ограничивающие условия	8
3	Особые допущения	9
4	Общая часть	10
4.1	Данные об Оценщике	10
4.2	Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	10
4.3	Основание для проведения оценки	10
4.4	Данные об Исполнителе	11
4.5	Данные о Заказчике оценки	11
4.6	Цель оценки и предполагаемое использование результатов	11
4.7	Определение оцениваемой стоимости	11
4.8	Применяемые стандарты оценочной деятельности и иная нормативно-правовая база	12
4.9	Дата проведения оценки. Дата составления отчета. Номер отчета.	13
4.10	Дата определения стоимости и пределы применения полученного результата	13
4.11	Описание процесса оценки. Использованные подходы	13
4.12	Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
4.13	Источники рыночной информации	14
5	Описание оцениваемого объекта	15
5.1	Описание местоположения оцениваемого объекта	15
5.2	Краткая характеристика Ломоносовского района Ленинградской области	16
5.3	Локальное местоположение и ближайшее окружение оцениваемого объекта	21
5.4	Описание объекта оценки	23
6	Позиционирование объекта оценки	28
7	Анализ рыночной ситуации	29
7.1	Социально-экономическая ситуация в Российской Федерации	29
7.2	Социально-экономическое развитие Ленинградской области	34
7.3	Обзор рынка земельных участков Ленинградской области	40
7.4	Обзор рынка коммерческой недвижимости Ленинградской области	51
8	Оцениваемые права	60
9	Анализ наиболее эффективного использования объекта	62
9.1	Анализ наиболее эффективного использования условно свободного участка	62
9.2	Анализ наиболее эффективного использования участка с имеющейся застройкой	64
10	Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта	65
10.1	Обоснование выбора подходов к оценке	65
11	Определение рыночной стоимости объекта на основе затратного подхода	67
11.1	Определение величины затрат на замещение объекта оценки	68
11.2	Определение прибыли предпринимателя	74
11.3	Расчет величины накопленного износа	81
11.4	Расчет стоимости прав на земельный участок	85

11.5	Итоговый расчет стоимости объекта оценки затратным подходом.....	94
12	Согласование результатов.....	95
13	Сертификация	96
14	Список использованной литературы	98
15	Приложения	99
15.1	Копия Задания на оценку	100
15.2	Копии документов о регистрации в саморегулируемой организации Оценщиков, дипломов об образовании Оценщика	102
15.3	Копия страхового полиса Оценщика	106
15.4	Копия страхового полиса Исполнителя	108
15.5	Копии интернет-страниц	110
15.6	Документы, предоставленные Заказчиком.....	115

1 Основные факты и выводы

I. Исходные данные для расчета	
Основные данные об объекте оценки	
Вид объекта оценки	Земельный участок с улучшением
Адрес объекта оценки	Ленинградская область, г. Сосновый бор, Промзона, НИТИ
Собственник	ОАО «ВНИПИЭТ»
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	167 353,04 (по состоянию на 01.10.2011 г.)
Характеристики объекта оценки	
Адрес	Ленинградская область, г. Сосновый бор, Промзона, НИТИ
Кадастровый (условный) номер	47-00-5/2000-1
Год постройки	1985 г.
Год проведения капитального ремонта	Не проводился
Площадь земельного участка, кв. м	194,0
Общая площадь объекта оценки, кв. м	46,5
Площадь застройки, кв. м	34,5
Строительный объем, куб. м	397,0
Число этажей	1
Физически износ объекта оценки (по данным Технического паспорта)	33,55%
Текущее использование	Не используется
Данные об отчете	
Дата осмотра объекта оценки	13.03.2012
Дата проведения оценки	13.03.2012
Дата составления отчета	23.03.2012
Ограничения и пределы применения полученного результата	На основании ФСО №1 использование результатов оценки рекомендуется к применению в течение 6 месяцев с даты составления отчета (т.е. до 23.09.2012 г.)
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческого решения
Предполагаемое использование результатов оценки	Совершение сделки купли-продажи
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная
Основание для проведения оценки	Договор № 806-1н/2011 от 07.11.2011 г.
Оцениваемые права:	
· на земельный участок	Право аренды
· на улучшения	Право собственности
Данные об Исполнителе	
Наименование	ООО «Центр оценки «Аверс»
Адрес места нахождения	197110, Санкт-Петербург, Левашовский пр., д. 13, лит. 3
Банковские реквизиты	ИНН 7825691464, КПП 781301001, р/с 40702810300050001060 в Филиале С-Петербург «НОМОС-БАНКА» (ОАО) г. Санкт-Петербург, БИК 044030720, ОГРН: 1037843026704, дата присвоения - 02.02.2003 г.
Сведения о страховом полисе	Деятельность ООО «Центр оценки «Аверс», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована на сумму 100 000 000 рублей. Полис № ГС4Т-ОЦСТ/000376-10 выдан ЗАО «ГУТА-Страхование», период страхования с 26.07.2010 г. по 25.07.2013 г.
Сведения об Оценщике, подписавшем отчет	
Стромова К.Ю.	Член саморегулируемой организации оценщиков НП «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО». Регистрационный номер – № 1947. Диплом ПП № 434292 о переподготовке от 27.02.2003 г., свидетельство о повышении квалификации № 2296 от 19.04.2011 г. Стаж работы – с 2000 г. Полис страхования ответственности ЗАО «ГУТА-Страхование» № ГС4К-ОЦСТ/001875-11, на сумму 10 000 000 рублей, срок действия с 24.12.2011 г. по 23.12.2012 г.
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
Специалисты	К проведению настоящей оценки и подготовке отчета иные специалисты-оценщики не привлекались. Список экспертов рынка приведен в разделе 4.2 «Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах»
Организации	К проведению настоящей оценки и подготовке отчета иные организации не привлекались

Данные о Заказчике оценки объекта		
Наименование	ОАО "ВНИПИЭТ"	
Реквизиты	ИНН 4714017335, КПП 471401001 р/с 40702810655230002050 в Северо-Западном банке ОАО «Сбербанк России» г. Санкт-Петербург, к/с 30101810500000000653, БИК 044030653, ОКПО 11176819 ОГРН 1054700480009 от 31.12.2004 г.	
Адрес места нахождения	188540, Ленинградская обл., г. Сосновый Бор, ул.50 лет Октября, д.1	
Общие сведения		
Адрес	Ленинградская область, г. Сосновый Бор, Промзона, НИТИ.	
Административный район	Оцениваемый объект расположен в г. Сосновый Бор, административно относящийся к Ломоносовскому району Ленинградской области.	
Характер окружающей застройки	Ближайшее окружение объекта оценки – незастроенные земельные участки, промышленно-складская застройка, строительная площадка ЛАЭС-2, здание НИТИ.	
Транспортная доступность	Удовлетворительная. Подъезд к оцениваемому объекту осуществляется по ж/б дороге	
<i>общественным транспортом</i>	Доступность оцениваемого объекта общественным транспортом – неудовлетворительная	
<i>личным автомобильным транспортом</i>	Без ограничений	
Условия парковки	Удовлетворительные (парковка возможна только вдоль дороги)	
Интенсивность потоков		
<i>транспортных</i>	Крайне низкая	
<i>пешеходных</i>	Отсутствуют	
Развитость инженерной и социальной инфраструктур	Согласно данным Заказчика, оцениваемый объект обеспечен системой электроснабжения Социальная инфраструктура в ближайшем окружении не развита. В непосредственной близости от объекта оценки отсутствуют административные и торговые здания, а также школы, больницы и детские сады.	
Экологическая обстановка	По состоянию на дату проведения оценки Оценщику не было предоставлено сведений об экологических характеристиках объекта оценки, поэтому экологическое состояние было признано хорошим, что соответствует общерайонной ситуации.	
Перечень документов по объекту оценки, использованных при проведении оценки	См. раздел 4 отчета, п. 4.11	
Особые условия и принятые Оценщиком допущения	См. раздел 3 отчета	
II. Результаты расчета		
Стоимостные показатели		
<i>Подход</i>	<i>Вес (при согласовании)</i>	<i>Значение</i>
Доходный подход, руб.	не применялся	
Сравнительный подход, руб.	не применялся	
Затратный подход, руб.	100 %	190 189
Рыночная стоимость объекта оценки		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС (округленно)		190 000

2 Основные предположения и ограничивающие условия

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме, включая Приложение, и в целях, указанных в договоре и задании на оценку.
2. Отчет содержит профессиональное суждение подписавшего его Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем отчете.
3. Результаты оценки, приведенные в отчете, не могут быть использованы Заказчиком, иными пользователями отчета, а также Исполнителем и Оценщиком иначе, чем это предусмотрено договором и заданием на оценку.
4. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственности за достоверность информации, полученной в письменной или устной форме от представителей Заказчика и других лиц, упомянутых в отчете, независимо от того, подтверждена ли она документально. Они исходят из того, что такая информация является достоверной, если не противоречит профессиональному опыту Оценщика.
5. Оценщик не проводил технических и иных экспертиз в отношении объекта оценки и предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, которые могли бы повлиять на оценку его стоимости. Оценщик не несет ответственности за наличие подобных фактов и/или необходимость выявления таковых.
6. Исполнитель и Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением ограничений или обременений прав собственности. Оцениваемый объект рассматривается как свободный от каких-либо ограничений или обременений, кроме оговоренных в настоящем отчете.
7. Мнение Оценщика относительно установленной в отчете величины рыночной стоимости объекта действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объекта, если таковые не должны были быть предвидены ими в процессе выполнения работ.
8. От подписавшего отчет Оценщика, а также представителей Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

3 Особые допущения

1. Согласно Заданию на оценку в отчете оценивались право собственности на здание и право аренды на земельный участок.
2. Ответственность за достоверность предоставленной Заказчиком информации несет Заказчик.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество. Оценка рыночной стоимости проводилась в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны 3-х лиц (в том числе договорами аренды или залога и т. п.).
4. В рамках данного отчета данные о параметрах здания и земельного участка были приняты Оценщиком на основании Задания на оценку, Свидетельства о государственной регистрации права, технического паспорта на здание и т. п. документов, копии которых предоставлены Заказчиком и приведены в соответствующем приложении к настоящему отчету.
5. Основные выводы относительно состояния оцениваемого объекта сделаны на основании данных документов, предоставленных Заказчиком, а также данных визуального осмотра.
6. Согласно Заданию на проведение оценки объекта недвижимости, итоговая величина стоимости выражается только в рублях по состоянию и в ценах на дату осмотра объекта, без учета НДС.

4 Общая часть

4.1 Данные об Оценщике

Непосредственным исполнителем работ (оценщиком) по настоящей оценке является следующий специалист.

Таблица 4.1

Наименование СРО, регистрационный номер	Номер и дата выдачи документа о получении профессиональных знаний	Сведения о страховании ответственности	Стаж работы в оценочной деятельности
Кира Юрьевна Стрובה			
Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», регистрационный номер № 1947	Диплом ПП №434292 о переподготовке от 27.02.2003 г., свидетельство о повышении квалификации №2296 от 19.04.2011 г.	Полис страхования ответственности ЗАО «ГУТА-Страхование» № ГС4К-ОЦСТ/001875-11, на сумму 10 000 000 рублей, срок действия с 24.12.2011 г. по 23.12.2012 г.	С 2000 г.

Вышеуказанным Оценщиком составлено описание объекта оценки, проведен анализ рынка, выполнены расчеты и разработаны материалы отчета в рамках затратного подхода, проведено обобщение результатов оценки, а также общее редактирование материалов отчета.

Иные специалисты не оказывали существенной помощи в проведении оценки.

Копии образовательных и страховых документов Оценщика, подписавшего настоящий отчет, приведены в Приложениях.

Оценщиком, подписавшим настоящий Отчет об оценке, заключен трудовой договор с Исполнителем настоящей оценки – ООО «Центр оценки «Аверс».

Место нахождения: Оценщик осуществляет деятельность по месту нахождения ООО «Центр оценки «Аверс», с которым у Оценщика заключен трудовой договор.

4.2 Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

В случаях, когда необходимая для оценки информация о влиянии на стоимость оцениваемых объектов тех или иных ценообразующих факторов не могла быть найдена в аналитических обзорах на интернет-ресурсах или в специализированных периодических изданиях, или имеющаяся информация не позволяла однозначно определить условия проведения оценки, Оценщик в процессе работы по определению величины стоимости оцениваемых объектов проводил интервьюирование экспертов рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга, в качестве которых привлекались участники данного рынка (операторы, аналитики, консультанты, оценщики), имеющие опыт работы с объектами, аналогичными оцениваемому (в дальнейшем будут даны ссылки по тексту).

4.3 Основание для проведения оценки

Основанием для проведения настоящей оценки является Договор между Исполнителем (ООО «Центр оценки «Аверс») и Заказчиком ОАО «ВНИПИЭТ» № 806 – 1н/2011 от 07.11.2011 г.

Предметом указанного договора является оказание Исполнителем услуг по оценке рыночной стоимости комплекса прав на объект недвижимости (земельный участок с улучшением, далее — Объект) — сооружение 535 экспериментальной базы. Насосная, условный номер 47-00-5/2000-1.

Копия Задания на оценку объекта недвижимости приведена в Приложении к настоящему отчету.

4.4 Данные об Исполнителе

Оценщик, подписавший настоящий Отчет об оценке, заключил трудовой договор с Исполнителем настоящей оценки, Обществом с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс», имеющим следующие реквизиты:

ОГРН 1037843026704, дата присвоения ОГРН – 02.02.2003 г.

Адрес местонахождения: 197110, Санкт-Петербург, Левашовский пр., д. 13, лит. 3

ИНН 7825691464, КПП 781301001,

Банковские реквизиты: р/с 40702810300050001060 в Филиале С-Петербург «НОМОС-БАНКА» (ОАО) г. Санкт-Петербург, к/с 30101810200000000720, БИК 044030720.

Деятельность ООО «Центр оценки «Аверс», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, дополнительно застрахована на сумму 100 000 000 рублей ЗАО «ГУТА-Страхование» (полис № ГС4Т-ОЦСТ/000376-10), период страхования: с 26.07.2010 г. по 25.07.2013 г.).

4.5 Данные о Заказчике оценки

Заказчиком настоящей оценки является ОАО «ВНИПИЭТ», имеющее следующие реквизиты:

Адрес места нахождения: 188540, Ленинградская обл., г. Сосновый Бор, ул.50 лет Октября, д. 1.

ИНН 4714017335, КПП 471401001

р/с 40702810655230002050 в Северо-Западном банке ОАО «Сбербанк России» г. Санкт-Петербург, к/с 30101810500000000653,

БИК 044030653, ОКПО 11176819

ОГРН 1054700480009 от 31.12.2004 г.

4.6 Цель оценки и предполагаемое использование результатов

Настоящая оценка, согласно Заданию на ее проведение, выполнена с целью определения рыночной стоимости объекта для принятия управленческого решения.

Предполагаемое использование результатов оценки: совершение сделки купли-продажи.

4.7 Определение оцениваемой стоимости

Под рыночной стоимостью объекта оценки в данном Отчете, в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 135-ФЗ от 29.07.1998 г., понимается «наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку».

4.8 Применяемые стандарты оценочной деятельности и иная нормативно-правовая база

Настоящая оценка проведена и Отчет по ней составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральных стандартов оценки, утвержденных на дату составления Отчета об оценке:

- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом МЭРТ от 20 июля 2007 г. № 256;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом МЭРТ от 20 июля 2007 г. № 255;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом МЭРТ от 20 июля 2007 г. № 254.

Оценочные процедуры, примененные в настоящей оценке, выполнены с учетом Стандартов и правил оценки Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», членом которой состоит специалист - Оценщик, подписавший настоящий Отчет.

В ситуациях, когда национальные стандарты и правила оценки не дают однозначной трактовки используемых терминов, определений или методических положений, оценщик ориентируется на нормы Международных стандартов оценки (IVSC) в редакции ближайшего к дате оценки перевода их на русский язык.

При проведении настоящей оценки специалисты опирались, в необходимых случаях, на соответствующие нормы Гражданского кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, Водного Кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ, Налогового Кодекса РФ и др.

Кроме того, при проведении данной оценки принимались во внимание методические положения, отраженные во «Временном положении о порядке оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся в государственной собственности», утвержденном распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 01.08.1996 г. № 113-р, в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (утв. Расп. Минимущества РФ от 10.04.03 № 1102-р), и в Распоряжении министерства имущественных отношений Российской Федерации «Об утверждении методических рекомендаций по

определению рыночной стоимости земельных участков» от 6 марта 2002 г. № 568-р (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р).

4.9 Дата проведения оценки. Дата составления отчета. Номер отчета.

Дата проведения оценки – 13.03.2012 г., что совпадает с датой осмотра объекта недвижимости Оценщиком.

Оценка рыночной стоимости объекта производится по состоянию на вышеуказанную дату.

Дата составления отчета: 23.03.2012 г.

Номер отчета: № 234-1/2012.

4.10 Дата определения стоимости и пределы применения полученного результата

Процесс оценки проходил в период с 13.03.2012 года по 23.03.2012 года. Использование результатов оценки рекомендуемо к применению в течение 6 месяцев с даты составления отчета.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев, то есть в данном случае до 23.09.2012 г. Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована Заказчиком согласно цели и задаче оценки.

4.11 Описание процесса оценки. Использованные подходы

Процесс оценки начинается с общего осмотра объекта, его описания, исследования его состояния и выделения особенностей. После этого производится анализ возможных вариантов использования объекта с целью нахождения наиболее эффективного.

В ходе выполнения оценки был проведен целый ряд независимых исследований и анализов. Оценщик связывался с брокерами, девелоперами, экспертами рынка недвижимости для получения необходимой информации. Информация относительно законов, связанных с недвижимым имуществом, была получена из правовых баз данных и во время консультаций с экспертами. Были проанализированы различные аспекты рынка недвижимости Санкт-Петербурга - как прошлые тенденции, так и текущие данные. Расчет дохода, уровень заполняемости, расходы основаны на рыночных данных, личном опыте Оценщика, а также на интервью с экспертами.

В настоящем отчете определение рыночной стоимости объекта оценки проводилось с использованием затратного подхода.

Описание методов, исходные данные, допущения и результаты расчета содержатся в соответствующих разделах отчета.

4.12 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика, из правовых баз данных и рыночная информация.

ООО «Центр оценки «Аверс», получило от Заказчика (ОАО «ВНИПИЭТ»), следующую документацию по объекту оценки:

1. Задание на оценку объекта недвижимости (Приложение №1 к договору № 806 – 1-н/2011 от 07.11.2011 г.);
2. Технический паспорт от 30.04.2008 г.;
3. Краткая характеристика строения нежилого назначения от 08.04.2008 г.;
4. Кадастровый паспорт от 2.06.2011 г.;
5. Договор аренды земельного участка № 2010-ДА 443 от 06.10.2010 г.;
6. Свидетельство о государственной регистрации права 78 АГ №159078 от 07.08.2008 г.

4.13 Источники рыночной информации

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

- Министерство экономического развития и торговли РФ – <http://www.economy.gov.ru>;
- Федеральная служба государственной статистики (ФСГС) - <http://www.gks.ru>;
- Центральный Банк России (ЦБР) - <http://www.cbr.ru>;
- Экономическая экспертная группа (EEG) - <http://www.eeg.ru>;
- Комитет по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга - <http://kgainfo.spb.ru>;
- Администрация СПб - <http://www.gov.spb.ru>;
- Комитет экономического развития, промышленной политики и торговли Правительства Санкт-Петербурга - <http://www.cedipt.spb.ru>;
- Территориальное управление Федеральной службы государственной статистики по Санкт-Петербургу и Ленинградской области (Петростат) - <http://www.gostat.spb.ru>;
- компании «Бекар-Консалтинг» - <http://www.becar.ru>;
- <http://www.bsn.ru>;
- <http://www.nevainfo.ru>;
- <http://www.real.spb.ru>;
- газета «Ведомости»;
- газета «Деловой Петербург» - www.dp.ru;
- газета «Недвижимость и строительство Петербурга» (еженедельное информационное обозрение) – www.np-inform.ru;
- Журнал «Commercial Real Estate»;
- справочно-информационные издания издательского дома «БН» - «Бюллетень недвижимости», «Деловая недвижимость», - www.bn.ru. и т. п.

5 Описание оцениваемого объекта

5.1 Описание местоположения оцениваемого объекта

Оцениваемый объект представляет собой земельные участок с улучшением. Адрес объекта оценки:

Ленинградская область, г. Сосновый Бор, Промзона, НИТИ.

Местоположение оцениваемого объекта представлено на схеме ниже:

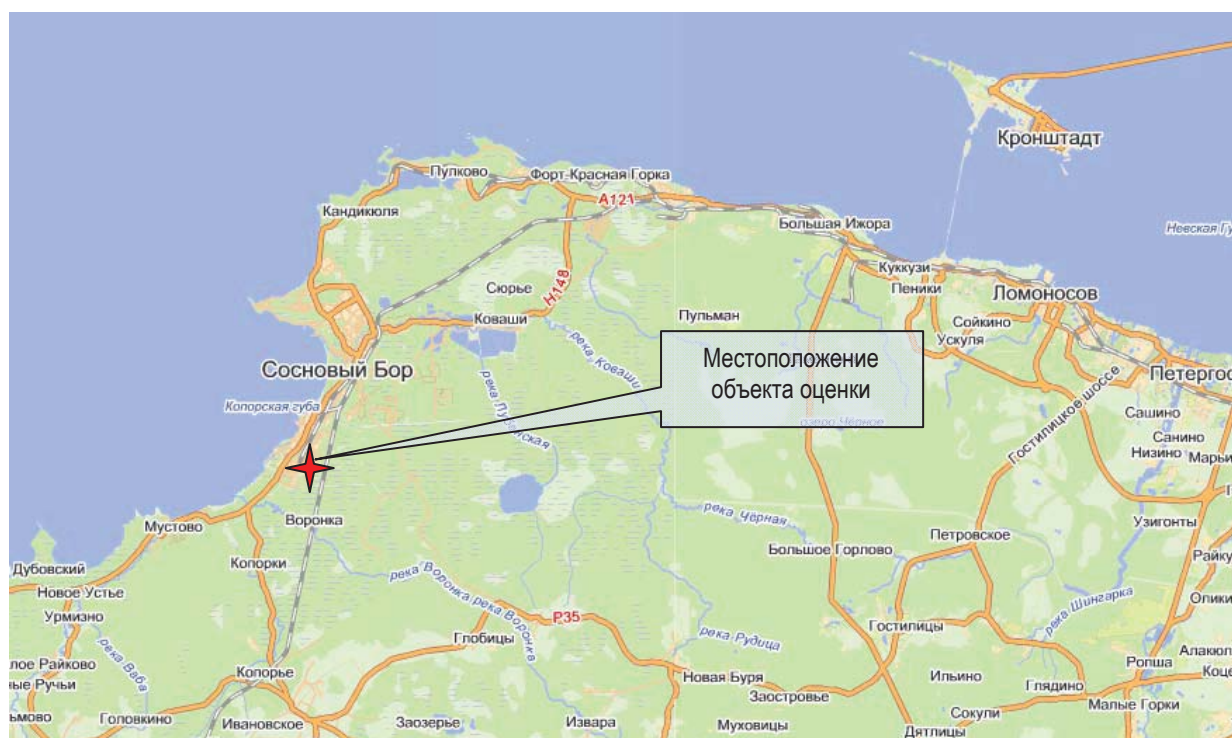


Рисунок 5.1 Глобальное местоположение объекта оценки

Согласно административно-территориальному делению города оцениваемый объект расположен в Ломоносовском районе Ленинградской области.

Ниже приведена краткая характеристика Ломоносовского района Ленинградской области.

5.2 Краткая характеристика Ломоносовского района Ленинградской области¹



Источники информации:

<http://lomonosovlo.ru>

<http://www.vesty.spb.ru>

<http://ru.wikipedia.org>

<http://www.restate.ru/news>; <http://www.lenobl.ru>

<http://www.bsn.ru>; <http://asninfo.ru/>;

<http://www.bn.ru>.



Ломоносовский муниципальный район — муниципальное образование в западной части Ленинградской области.

Административный центр — город Ломоносов, отсюда название района. Включает 2 городских и 13 сельских поселений.

Ломоносовский район — единственное муниципальное образование в Ленинградской области, административный центр которого находится за его пределами: город Ломоносов входит в состав Петродворцового района Санкт-Петербурга.

Район был основан в 1927 году. С 1963 по 1965 год входил в состав Гатчинского сельского района.

Границы района

Граничит:

- на востоке — с городом федерального подчинения Санкт-Петербургом;
- на юго-востоке — с Гатчинским муниципальным районом;
- на юге — с Волосовским муниципальным районом;
- на юго-западе — с Кингисеппским муниципальным районом;
- на северо-западе — с Сосновоборским городским округом (полуанклав).

С северо-запада территория района омывается водами Финского залива.

Площадь района

Площадь района — 1919,1 км², что составляет 2,69 % территории области. По этому показателю он занимает предпоследнее место в области (меньше только Сосновоборский городской округ).

Население

Численность населения на 1 января 2011 года — 70 971 человек, что составляет 4,14 % населения области. По этому показателю район занимает 9-е место в регионе.

Плотность населения 36,98 чел/км², что выше среднеобластного значения. Уровень урбанизации 12,89 %, это самый низкий показатель в регионе.

¹ Источники информации: «Недвижимость и строительство Петербурга», «Деловой Петербург», «Деловая Недвижимость», «Коммерческая недвижимость», <http://gov.spb.ru>.

Численность городского населения составляет 8096 человек. В районе расположены 2 посёлка городского типа — Лебяжье и Большая Ижора. Ломоносовский район – единственный в Ленинградской области, не имеющий в своём составе ни одного города.

Численность сельского населения составляет 62 875 человека. Крупнейшими сельскими населёнными пунктами являются Горбунки, Русско-Высоцкое, Лаголово, Аннино, Кипень, Гостилицы.

По национальному составу подавляющее большинство населения после 1943 г. – русские. Коренное население — ижора, ингерманландцы — практически исчезли в результате сталинских репрессий и выселений.

Территориальное деление района

В Ломоносовский муниципальный район входит 140 населённых пунктов.

Из них - 2 поселения городского типа - Большеижорское городское поселение и Лебяженское городское поселение, а также 13 сельских поселений - Аннинское, Виллозское, Горбунковское, Гостилицкое, Кипенское, Копорское, Лаголовское, Лопухинское, Низинское, Оржицкое, Пениковское, Ропшинское и Русско-Высоцкое.



Рисунок 5.2 Территориальное деление района

Таблица 5.1 Территориальное деление района

Название муниципального образования	Население, человек	Количество населённых пунктов	Административный центр
Аннинское сельское поселение	7 940	14	Аннино
Большеижорское городское поселение	3 295	1	Большая Ижора
Виллозское сельское поселение	6 263	13	Виллози
Горбунковское сельское поселение	10 119	8	Горбунки
Гостилицкое сельское поселение	4 503	7	Гостилицы
Кипенское сельское поселение	5 108	11	Кипень

Название муниципального образования	Население, человек	Количество населенных пунктов	Административный центр
Копорское сельское поселение	2 421	18	Копорье
Лагодовское сельское поселение	3 773	3	Лаголово
Лебяженское городское поселение	5 946	10	Лебяжье
Лопухинское сельское поселение	3 109	13	Лопухинка
Низинское сельское поселение	4 016	11	Низино
Оржицкое сельское поселение	3 189	6	Оржицы
Пениковское сельское поселение	2 353	19	Пеники
Ропшинское сельское поселение	3 231	9	Ропша
Русско-Высоцкое сельское поселение	5 705	2	Русско-Высоцкое

Экология

Ломоносовский район отличается хорошей экологией, небольшой плотностью застройки.

Особенность территории — значительное количество парков и лесопарковых зон.

Территории, прилегающие к Кольцевой автомобильной дороге, имеют менее привлекательные характеристики по экологическим параметрам, ввиду загрязнения воздуха выхлопными газами, почвы нефтепродуктами и тяжелыми металлами, нарушения гидрологического и гидрохимического режимов водных объектов, увеличения степени акустического загрязнения.

Транспорт

На территории Ломоносовского района представлены все основные виды транспорта, кроме воздушного. Структура перевозок в регионе близка к средней по России, т.е. характеризуется высокой долей железнодорожного и автомобильного транспорта.

Район обладает развитой автодорожной сетью, железными дорогами и имеет непосредственный выход к крупным морским и воздушным портам. Это создает благоприятные условия для создания транспортных терминалов и логистических центров.

Жилой фонд

Жилой фонд Ломоносовского муниципального района составляет около 1000 зданий общей площадью более 1 млн. кв.м., из них 700 домов общей площадью более 900 тыс.кв.м. находится в муниципальной собственности.

В сегменте загородной недвижимости из новых поселков внимания заслуживает проект «Изумрудная долина», где в минувшем году началось строительство домов первой очереди. Комплекс расположен у деревни Малое Забородье, близ урочища Брандовка. В этом районе формируется целый куст коттеджных поселков: «Петергоф-Сити», «Бельведер», «Елагино», «Малиновые вечера». Удобное сообщение с городом – развязка КАД неподалеку – делает район интересным для покупателей именно постоянного жилья. Можно ожидать, что это вскоре повлечет развитие социальной и торговой инфраструктуры. Но, в любом случае, уже сегодня необходимый для жизни минимум инфраструктуры в наличии: школы и детсады в Низино и Гостилицах, там же несколько поликлиник, почта, отделения банка, магазины. Из приятных излишеств – три конноспортивных клуба, спортивный аэродром «Невский аэроклуб», Ропшинские пруды и парк.

В поселке «Бельведер», который строит ООО «Партнер» в границах Низинского МО, проведено электричество, центральная канализация и установлено ограждение по периметру. Построено 2 таунхауса на 10 квартир, строятся 4 индивидуальных коттеджа. К началу лета будут готовы водопровод и газопровод.

В «Изумрудной долине» сделаны ливневая канализация, дороги, центральная разводка водопровода, газификация, получены техусловия на электричество. Генплан поселка предусматривает оборудование детской и спортивной площадок, строительство административного здания с торговой точкой и пунктом проката снегоходов. Всего в поселке будет 85 домовладений. Посёлок «Зеленая долина» раскинется на 9,6 га у деревни Узигонты, в 1,5 км от развязки КАД и Южного полукольца. Территория поделена на 90 участков ИЖС от 6 до 30 соток. Участки продаются с подрядом и без. Застройщик предлагает возведение коттеджей из газобетона площадью 125–200 кв. м.

В конце года в Ломоносовском районе появилось еще несколько новых проектов, которые ориентированы на постоянное проживание. Например, поселок «Имение Оржицкого» у деревни Большое Забородье, в 17 км от КАД. Застройка в поселке планируется «в стиле старого Таллина», часть участков продаются без подряда. Продажи первой очереди начались в ноябре — 54 участка от 6 до 15 соток.

В конце года стартовали продажи и еще в одном любопытном проекте — «Петровская мельница», в километре от Красного Села. Здесь будет застроен 91 га, причем, помимо малоэтажки, предусмотрены и квартиры экономкласса. Пока к продаже предлагаются секции в таунхаусах.

В Ломоносовском районе покупатели готовы рассматривать как потенциальное место для постоянного проживания даже те поселки, земля в которых имеет статус «дачной».

Например, хорошо продававшийся в прошлом году коттеджный поселок «Одуванчик» рядом с деревней Волковицы позиционировался застройщиком как дачный. Однако дома здесь возводятся из газобетона либо из блоков Durisol, планируется 10 кВт электричества на домовладение и централизованное водоснабжение из скважины. По оценке девелопера, часть домов в поселке приобретаются для постоянного проживания. Общая площадь «Одуванчика» 28 га, в нем 185 наделов от 10 до 24 соток. Проект реализуется в три очереди. Сейчас продажи ведутся только в первой очереди поселка — это 60 участков.

Самый крупный реализуемый на сегодня не только в Ломоносовском районе, но и в регионе проект — «Балтийская слобода» тоже имеет статус дачного. Но обретет и постоянных жителей. Поселок расположен рядом с деревней Дятлицы, а до КАД от него всего 20 км. Продажи начались весной; на сегодня, по данным генплана, продано 35 участков, еще 50 зарезервировано. Участки под застройку предлагаются по 60 тыс. руб. за сотку, есть возможность рассрочки. Уже готова въездная группа, строится ограждение по периметру, прокладываются дороги и коммуникации. Строительство электросетей застройщик (компания ООО «КФ КАНТРИ») планирует закончить весной. Газификация запланирована на IV квартал текущего года. Каждый дом будет снабжаться водой из индивидуальной скважины. Проект поселка предусматривает локальную канализацию (септики).

Каркасный дом 86 кв. м с участком 10 соток обойдется покупателю в 1,34 млн. руб., коммуникации оплачиваются отдельно. Пакет коммуникаций, включающий электричество (5 кВт), газ, канализацию (локальный септик) и водоснабжение (скважину), стоит 345 тыс. руб. Единственное, что смущает, это объем проекта: первая очередь — 223 участка, а всего их около 800.

На начало года в Ломоносовском районе Ленобласти идут продажи примерно в 40 коттеджных поселках. Самые крупные из них: «Усадьба Волковицы» (700 участков), «Петергофские предместья» (435), «Лубенская долина» (279), «Балтийская слобода» (223), «Елагино» (200), «Уютное» (188), ДНП «Видное» (184), «Ропшинские горки» (181), «Жемчужина» (160).

Коммерческая недвижимость

Развитие коммерческой недвижимости в Ломоносовской области связано со следующими причинами:

1. Строительство КАД на территории района увеличило привлекательность земель вдоль дороги.

2. Предстоящий перевод земель из сельскохозяйственного назначения, связанный с принятием Генеральных планов муниципальных образований.
3. Развитие промышленных зон на территории района.
4. Увеличение инвестиций в строительство загородной недвижимости, стимулирующей спрос на коммерческую недвижимость в новых жилых районах и т.д.

Памятники истории и архитектуры

В Ломоносовском районе имеются уникальные памятники природы и культурно-исторического наследия, среди них памятники природы и истории международного значения. Это заказник «Лебяжье» - место стоянки перелетных водоплавающих птиц, находящийся под охраной международного сообщества; древняя крепость Копорье, памятник военно-оборонительного зодчества; дворцово-парковый ансамбль «Ропша», Владимирская церковь XVII века, Покровская церковь XVIII века, церковь святого Николая Мирликийского Чудотворца (1912 г.), церковь Святой Троицы Живоначальной (1755 г.), лоцманская Никольская церковь-школа (1902 г.), деревянная усадьба Байковых, дача семейства Бианки в Лебяжье, поместье Алютино, хорошо сохранившиеся деревянные дома постройки XIX века, художественный музей современного искусства, филиал железнодорожного музея, форт «Красная Горка», батарея «Серая Лошадь» - центр Ораниенбаумского плацдарма в годы Великой Отечественной войны, памятник защитникам Балтийского неба, мемориалы на Дудергофской горе. В Нежново близ Копорья родился знаменитый художник Кипренский, в Усть-Рудице была усадьба Михаила Ломоносова.

Перспективы развития района

Ломоносовский район уверенно занимает одни из первых позиций в Ленинградской области по уровню экономического развития. Достаточно сказать, что промышленность и сельское хозяйство района занимают второе место в области по вкладу в производство валового регионального продукта каждой из отраслей.

Ломоносовский район занимает первое место в Ленинградской области по производству мяса и является ведущим в животноводческой отрасли региона.

Удельный вес числа прибыльных агропредприятий района составляет более 90%. При этом доля фактически используемых пахотных земель в общей площади сельскохозяйственных угодий района составляет 100%. Сохраняя основные производственные фонды и кадровый потенциал, агропредприятия развиваются на собственной ресурсно-сырьевой базе.

Основная задача в отрасли – сохранить и увеличить площади и объемы производства сельскохозяйственных культур за счет более эффективного использования земли, приобретения качественного сортового семенного материала, освоения интенсивных и высокоинтенсивных технологий возделывания агрокультур.

В Ломоносовском районе активно развивается инвестиционная деятельность.

Продолжается развитие промышленной зоны «Горелово», в том числе за счет размещения новых объектов на площадке «ЮИТ Лентек», а также промзоны «Разбегаево». Привлекаются инвестиции в создание новых производственных объектов, расширение действующих предприятий, внедрение новых технологий.

В 2012 году будет реализован новый инвестиционный проект «Крафт Фудс Рус» по увеличению производственных мощностей. В рамках проекта предусмотрено строительство газопровода и развитие инфраструктуры промзоны «Горелово».

На более отдаленную перспективу существуют инвестиционные планы по строительству завода чугунного и стального литья «Петербургский литейный завод» (Виллозское поселение), кирпичного завода «УИМП-Керамика» (Копорское поселение) и ЛВЗ № 1 (Низинское поселение).

Администрация района ставит задачей создание благоприятных условий для развития малого бизнеса и предпринимательства. С этой целью в районе в 2010 году принята и реализуется

муниципальная целевая программа «Развитие и поддержка малого и среднего предпринимательства на территории МО «Ломоносовский муниципальный район» на 2010-2012 годы».

Выводы

- Ломоносовский муниципальный район — муниципальное образование в западной части Ленинградской области.
- Район обладает развитой автодорожной сетью, железными дорогами и имеет непосредственный выход к крупным морским и воздушным портам. Это создает благоприятные условия для создания транспортных терминалов и логистических центров.
- Жилой фонд Ломоносовского муниципального района составляет около 1000 зданий общей площадью более 1 млн. кв.м., из них 700 домов общей площадью более 900 тыс.кв.м. находится в муниципальной собственности.
- На начало года в Ломоносовском районе Ленобласти идут продажи примерно в 40 коттеджных поселках.
- В Ломоносовском районе имеются уникальные памятники природы и культурно-исторического наследия, среди них памятники природы и истории международного значения.
- Ломоносовский район уверенно занимает одни из первых позиций в Ленинградской области по уровню экономического развития. Привлекаются инвестиции в создание новых производственных объектов, расширение действующих предприятий, внедрение новых технологий.
- Администрация района ставит задачей создание благоприятных условий для развития малого бизнеса и предпринимательства.

5.3 Локальное местоположение и ближайшее окружение оцениваемого объекта

Адрес места расположения объекта оценки:

Ленинградская область, г. Сосновый Бор, Промзона, НИТИ.

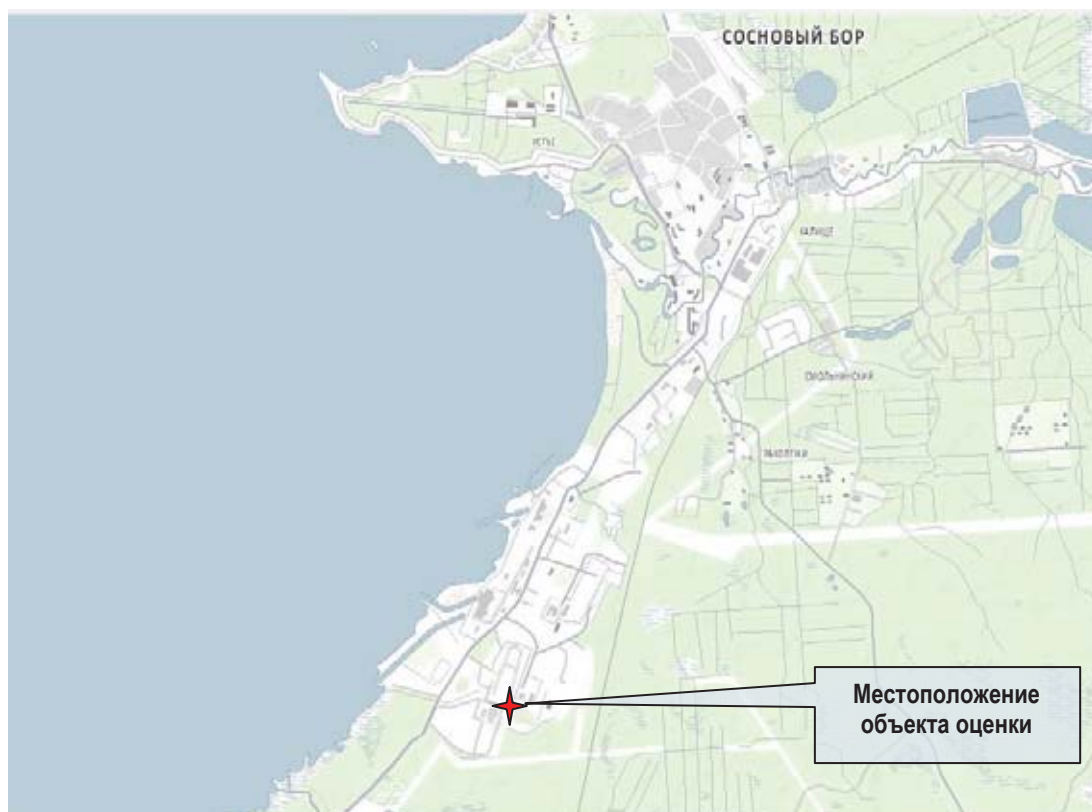


Рисунок 5.3 Схема местоположения оцениваемого Объекта

Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки

Таблица 5.2

Местоположение объекта оценки	
Административный район	Оцениваемый объект расположен в г. Сосновый Бор, административно относящийся к Ломоносовскому району Ленинградской области.
Адрес	Ленинградская область, г. Сосновый Бор, Промзона, НИТИ.
Характер окружающей застройки	Ближайшее окружение объекта оценки – незастроенные земельные участки, промышленно-складская застройка, строительная площадка ЛАЭС-2, здание НИТИ.
Транспортная доступность	Удовлетворительная. Подъезд к оцениваемому объекту осуществляется по ж/б дороге
<i>общественным транспортом</i>	Доступность оцениваемого объекта общественным транспортом – неудовлетворительная
<i>личным автомобильным транспортом</i>	Без ограничений
Условия парковки	Удовлетворительные (парковка возможна только вдоль дороги)
Интенсивность потоков	
<i>транспортных</i>	Крайне низкая
<i>пешеходных</i>	Отсутствуют
Развитость инженерной и социальной инфраструктур	Согласно данным Заказчика, оцениваемый объект обеспечен системой электроснабжения Социальная инфраструктура в ближайшем окружении не развита. В непосредственной близости от объектов оценки отсутствуют административные и торговые здания, а также школы, больницы и детские сады.

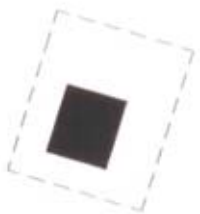
Местоположение объекта оценки	
Экологическая обстановка	По состоянию на дату проведения оценки Оценщику не было предоставлено сведений об экологических характеристиках объекта оценки, поэтому экологическое состояние было признано хорошим, что соответствует общерайонной ситуации.

5.4 Описание объекта оценки

Описание объекта выполнено на основании визуального осмотра объекта оценки, проведенного Оценщиком 13.03.2012 г., а также на базе документации, представленной Заказчиком.

Описание земельного участка

Таблица 5.3

Описание земельного участка	
Площадь земельного участка, кв. м ²	194,0
Кадастровый номер ^{2/-}	47:15:01-12-002:0022
Категория земель ^{2/-}	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования ^{2/-}	Под размещение сооружения 535 (здания насосной)
Ограничения в использовании	Нет данных
Обеспеченность инженерной инфраструктурой ³	Земельный участок обеспечен системой электроснабжения
Ближайшее окружение	Незастроенные земельные участки, промышленно-складская застройка, строительная площадка ЛАЭС-2, здание НИТИ.
Подъезд к участку	Без ограничений (ж/б дорога)
Форма участка, рельеф	Близкая к прямоугольной, рельеф ровный без значительных перепадов высот 

Описание улучшения (сооружение № 535 экспериментальной базы. Насосная)

Таблица 5.4

Общая характеристика здания	
Условный номер ⁴	47-00-5/2000-1
Назначение объекта	Насосная
Общая площадь, кв. м ⁵	46,5 (подвал – 23,7 кв. м, 1 этаж – 22,8 кв. м)
Материал стен ^{2/-}	Кирпич
Год постройки ^{2/-}	1985 г.
Год последнего капитального ремонта	н/д

² Согласно Договору аренды земельного участка № 2010-ДА-443 от 06.10.2010 г.

³ Согласно данным Заказчика

⁴ В соответствии с Заданием на оценку

⁵ В соответствии с Техническим паспортом от 30.04.2018 г..

Общая характеристика здания	
Этажность здания ^{6/-}	1
Наличие подвала ^{6/-}	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа ^{6/-}	Нет
Расположение входа ⁶	Согласно осмотру объект имеет 1 отдельный вход
Расположение и характеристика окон ^{6/-}	По двум фасадам здания
Инженерная инфраструктура^{6/-}	
Электроснабжение	Есть
Водоснабжение	Нет
Канализация	Нет
Отопление (централизованное/печное)	Нет
Техническое состояние инженерных систем ^{6/-}	Инженерные системы требуют замены и проведения ремонтных работ
Доступ ^{6/-}	Сооружение расположено на огороженной ж/б забором закрытой территории (см. результаты фотофиксации)
Текущее использование^{6/-}	Не используется

Техническое состояние конструктивных элементов:

Таблица 5.5

Наименование конструктивных элементов	Описание элемента	Признаки износа
1	2	3
Земляные работы	подземная часть: днище, стены шахты, перекрытия железобетонные, полы бетонные	залито водой
Стены и перегородки	надземная часть: стены и перегородки кирпичные	выветривание швов, ослабление кирпичной кладки стен, перемычек с выпадением кирпичей, следы увлажнения
Бетонные и железобетонные конструкции	покрытие железобетонное	трещины
Металлоконструкции	лестницы	коррозия
Основания и полы	бетонные, цементные	трещины, сколы
Кровля	рулонная	вздутие поверхности, трещины, разрывы верхнего слоя
Проемы	заводского изготовления, стеклоблоки	дверные проемы осели, приборы частично утрачены, дверные коробки перекошены, наличники повреждены, в стеклоблоках сколы и трещины
Отделка	клееная окраска потолков, штукатурка стен, масляная окраска	отслоение окрасочного слоя, следы увлажнения, трещины
Санитарно- и электротехнические устройства		состояние не рабочее
Центр. отопление		
Водопровод	центральный	
Гор. водоснабжение	центральное	
Канализация	центральная	
Электроосвещение	открытая проводка	
Прочие работы	оборудование - гейфер	не работает

Ниже приведены данные фотофиксации оцениваемого объекта.

⁶ В соответствии с данными визуального осмотра.

Ближайшее окружение





Доступ к объекту оценки

Объект оценки





6 Позиционирование объекта оценки

Учитывая вышеизложенные особенности оцениваемого объекта, а именно:

- текущее использование объекта оценки (не используется);
- характер окружающей застройки (производственно-складская);
- отсутствие социальной инфраструктуры;
- площадь земельного участка и его разрешенное использование;
- планы по развитию близлежащей территории (строительство ЛАЭС-2);
- доступность транспортом, наличие подъездной ж/б дороги.

Оценщик пришел к выводу, что Оцениваемый объект может позиционироваться в сегменте производственно-складской недвижимости.

7 Анализ рыночной ситуации

В связи с тем, что тенденции рынка недвижимости напрямую зависят от экономической ситуации в стране, Оценщик проанализировал не только состояние рынка недвижимости Ленинградской области, но и экономическую ситуацию в России и, непосредственно, в Ленинградской области.

В этом разделе приведены показатели, характеризующие рыночную ситуацию: обзор социально-экономической ситуации в России в целом, и в Ленинградской области в частности. Также с учетом специфики оцениваемого объекта, Оценщик в рамках данного раздела приводит обзор рынка земли и объектов промышленного назначения и обзор коммерческой недвижимости в Ленинградской области.

7.1 Социально-экономическая ситуация в Российской Федерации

Источники информации:

Федеральная служба государственной статистики (ФСГС) - <http://www.gks.ru/>

Центральный Банк России (ЦБР) - <http://www.cbr.ru/>

Экономическая экспертная группа (ЕЕГ) - <http://www.eeg.ru/>

Министерство экономического развития и торговли РФ - <http://www.economy.gov.ru/>

Министерство Финансов РФ - <http://www.minfin.ru/>

В 2011 году продолжается посткризисное восстановление российской экономики. К середине 2011 года ВВП преодолел уже почти три четверти от кризисного падения, а ряд других ключевых экономических показателей, среди которых объем промышленного производства, потребительские расходы, товарный экспорт и импорт, уже превысили максимальные предкризисные значения середины 2008 года. Быстро улучшается ситуация на рынке труда, относительно неплохую динамику демонстрирует реальная заработная плата, которая уже в прошлом году превысила предкризисный уровень.

После ускорения экономического развития в IV квартале 2010 г., когда рост ВВП составил 4,5%, в первой половине 2011 г. экономическая динамика замедлилась – до 4,1% в I квартале и 3,4% во II квартале. В основном это связано с падением инвестиционного спроса, сопровождавшимся масштабным оттоком капитала, несмотря на резкое улучшение конъюнктуры на внешних рынках. Наблюдалось и некоторое замедление потребительского спроса на фоне снижения реальных доходов населения и усиления инфляции.

В первом полугодии 2011 г., по предварительной оценке Росстата, рост ВВП составил 3,7% и продолжает носить восстановительный характер.

По оценке Минэкономразвития России, за восемь месяцев 2011 года прирост ВВП к соответствующему периоду прошлого года составил 4,0%. Основным фактором, обеспечившим этот рост, стало ускорение накопления запасов. Со стороны производства рост ВВП был связан с высокой динамикой обрабатывающих производств, транспорта и торговли. В июле и августе значительный рост отмечен в строительстве.⁷

Индекс промышленного производства в январе-сентябре 2011 г. по сравнению с январем-сентябрем 2010 г. составил 105,2%, в сентябре 2011 г. по сравнению с сентябрем 2010 г. – 103,9%, по сравнению с августом 2011 г. – 99,2%.

Производство в обрабатывающих и добывающих секторах сократилось по сравнению с августом 2011 г. на 0,4 и 2,5% соответственно, а рост в годовом выражении оказался самым низким – 4,4 и 1,4%. Начало отопительного сезона традиционно обеспечило рост производства электроэнергии, газа и воды, но в сравнении с сентябрем 2010 г. он составил всего 0,2%.

Это реакция на угрозу нового кризиса, считает Валерий Миронов из Центра развития Высшей школы экономики: пропал оптимизм, который был до этого, когда производство опережало

⁷ Источник: Министерство экономического развития и торговли РФ <http://www.economy.gov.ru> (Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2012 год и плановый период 2013-2014 годов / сентябрь 2011 г.)

спрос, – все надеялись, что пройдут выборы⁸ и отток капитала прекратится, инвестклимат улучшится, а экономика начнет ускоренно расти. «Теперь все опасаются рецессии, снижения цен на сырье и нефть и ухудшения перспектив экспорта», — говорит он.

Прежде остальных на угрозу нового кризиса реагировали ориентированные на экспорт отрасли, отмечает Владимир Сальников из Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (ЦМАКП): «Помимо добычи полезных ископаемых это металлургия, химическая и лесная промышленность, производство нефтепродуктов».⁹

По оценке Росстата, объем инвестиций в основной капитал в январе-сентябре 2011 г. вырос на 4,8% по сравнению с январем-сентябрем 2010 г.

По данным Росстата, в сентябре 2011 г. индекс потребительских цен составил 100,0%, за период с начала года – 104,7% (в сентябре 2010г. – 100,8%, за период с начала года – 106,2%).

По предварительным данным Росстата, реальные располагаемые денежные доходы населения России за январь-сентябрь 2011 г. снизились на 0,2% по отношению к январю-сентябрю 2010 г. Номинальная зарплата выросла за этот же период на 12,0%, реальная – на 2,7%.

В сентябре 2011 г., по предварительным итогам обследования населения по проблемам занятости, 4,6 млн. человек, или 6,0% экономически активного населения, классифицировались как безработные (в июне 2011 г. – 4,6 млн. человек – 6,1%).

Оборот розничной торговли, в январе-сентябре 2011 г. по отношению к январю-сентябрю 2010 г. увеличился на 6,2%, объем платных услуг населению вырос на 3,3%.

По состоянию на 01.10.2011 г. объем международных резервов составил 516,8 млрд. долл. США.

Основные показатели социально-экономического развития России

Таблица 7.1 Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации

Наименование показателя	2008 г.	2009 г.	2010г.	Январь-декабрь 2011 г.
Показатели реального сектора экономики				
Валовой внутренний продукт (ВВП), млрд. рублей	41 428,6	38 797,2	44 939,2	54 369,1 ¹
Рост физического объема ВВП, % к соответствующему периоду предыдущего года	5,2	-7,8	4,0	4,3 ¹
Индекс промышленного производства, % к соответствующему периоду предыдущего года ^{2,3}	100,6	90,7	108,2	104,7
Индекс добычи полезных ископаемых, % к соответствующему периоду предыдущего года ³	100,4	99,4	103,6	101,9
Индекс обрабатывающих производств, % к соответствующему периоду предыдущего года	100,5	84,8	111,8	106,5
Индекс производства и распред. электроэн., газа и воды, % к соответствующему периоду предыдущего года	100,6	96,1	104,1	100,1
Динамика объемов продукции сельского хозяйства, % к соответствующему периоду предыдущего года	110,8	101,4	88,1	122,1
Динамика объемов строительства, % к соответствующему периоду предыдущего года	112,8	84,0	99,4	106,7
Динамика объемов жилищного строительства, % к соответствующему периоду предыдущего года	104,5	93,5	101,8	109,9
Грузооборот транспорта, % к соответствующему периоду предыдущего года	100,6	89,9	106,9	103,4
Оборот розничной торговли, % к соответствующему периоду предыдущего года	113,0	95,1	104,4	107,2
Объем платных услуг населению, % к соответствующему периоду предыдущего года	104,9	95,7	101,4	102,9
Инвестиции в основной капитал, % к соответствующему периоду предыдущего года	109,8	83,0	106,0	106,2 ⁴
Бюджетно-финансовые показатели				
Сальдо федерального бюджета, % к ВВП	4,0	-6,0	-4,1	0,8 ⁵
Денежная масса (M2), % к декабрю предыдущего года	101,7	110,4	109,6	9,7 ⁶

8 Подразумеваются выборы в Госдуму в декабре 2011 года и выборы Президента РФ в 2012 году.

9 Источник: «Ведомости» № 196 / 18.10.2011 г. («Оптимизм закончился»).

Наименование показателя	2008 г.	2009 г.	2010г.	Январь-декабрь 2011 г.
Инфляция (ИПЦ), % к декабрю предыдущего года	113,3	108,8	108,8	106,1
Индекс цен производителей промышленных товаров, % к декабрю предыдущего года ²	121,7	99,1	116,7	117,3
Дефлятор ВВП, % к соответствующему периоду предыдущего года	118,4	102,5	111,4	115,4 ¹
Средний номинальный валютный курс, руб. за доллар США	24,85	30,2	30,48	32,20
Совокупный объем средств резервного фонда на конец периода, млрд. долл. США	137,09	60,52	25,44	25,21
Совокупный объем средств фонда национального благосостояния на конец периода, млрд. долл. США	87,97	91,56	88,44	86,79
Международные резервы на конец периода, млрд. долл. США	427,1	437,7	479,4	498,6
Уровень жизни и рынок труда				
Начисленная среднемесячная номинальная заработная плата, руб.	17 112	18 795	21 193	23 532 ⁵
Реальная заработная плата, % к соответствующему периоду предыдущего года	109,7	97,2	104,6	103,5 ⁵
Реальные располагаемые денежные доходы населения, % к соответствующему периоду предыдущего года	102,7	102,3	103,8	100,8 ⁵
Уровень безработицы, на конец периода %	6,5	8,2	7,2	6,1
Показатели платежного баланса				
Торговый баланс, млрд. долл. США	176,5	112,1	151,6	178,8
Объем экспорта, млрд. долл. США	471,8	304,0	400,0	471,5
Объем импорта, млрд. долл. США	292,0	191,9	248,4	292,7
Чистый ввоз/вывоз капитала частным сектором, млрд. долл. США	-129,9	11,6	-22,7	-37,8
Средняя экспортная цена российской нефти, долл. США за баррель	94,4	60,9	78,2	109,6
Показатели финансового рынка				
Средневзвешенная ставка по рублевым кредитам юридическим лицам в кредитных организациях (включая Сбербанк России), сроком до 1 года, %	12,2	13,6	9,2	9,0 ⁶
Средние процентные ставки кредитных организаций России по кредитам юридическим лицам в долл. США, сроком до 1 года, %	11,2	9,0	6,2	6,1 ⁶
Средневзвешенная ставка по рублевым депозитам физических лиц в кредитных организациях (без вкладов «до востребования»), сроком до 1 года, %	7,6	11,2	6,8	7,3 ⁶
Ставка рефинансирования ЦБ РФ на конец периода, %	13,0	8,75	7,75	8,0 ⁷
Ставка LIBOR⁸				
O/N LIBOR USD	0,1025	0,1738	0,25188	0,154
O/N LIBOR EUR	2,0713	0,28	0,60625	0,37071
Средняя доходность Euro RF 18 на конец периода, %	6,8	4,90	4,27	4,11
Средняя доходность Euro RF 30 на конец периода, %	9,2	5,43	4,59	Нет данных
Индекс РТС на конец периода	631,9	1 444,6	1 767,4	1 381,87
Текущее значение процентной ставки Центробанков важнейших стран				
Федеральная резервная система	0,25	0,25	0,25	0,25
Европейский национальный банк	2,00	1,00	1,00	1,25
Национальный банк Швейцарии	0,50	0,0-0,75	0,25	0,00
Банк Японии	0,10	0,10	0,10	0,10
Банк Англии	1,50	0,50	0,50	0,50
Банк Канады	1,00	0,50	1,00	1,00
Резервный банк Австралии	4,25	3,00	4,75	4,50

¹ Первая оценка Росстата за 2011г.

² По видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение энергии, газа и воды», ³С учетом поправки на неформальную деятельность

⁴ Оценка Росстата

⁵ Предварительные данные

⁶ Данные на 01.12.2011 г.

⁷ Ставка установлена с 26.12.2011 г.

⁸ LIBOR (London Interbank Offer Rate/ лондонская межбанковская ставка предложения). По этой ставке крупнейшие банки мира готовы выдавать другим крупным банкам кредиты на Лондонской межбанковской бирже. В России LIBOR используется для расчета кредитов в валюте (www.realtypress.ru). Расчет BBA LIBOR производится по котировкам 16 ведущих банков по семи валютам: GBP, USD, JPY, CHF, CAD, AUD, EUR

Основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2011-2014 годы¹⁰

Минэкономразвития ожидает, что мировую экономику ждет длительный период замедления – ускорение вероятно только в 2014 году; медленно будет расти и российская экономика. Министерство скорректировало прогноз на 2011 год и следующие три года. Прогноз достаточно консервативный, оценивает замминистра Андрей Клепач, и стал более потребительским в сравнении с предыдущим из-за жестких бюджетных ограничений, в том числе для инвестиционных секторов.

При повышении прогноза цен на нефть министерство снижает прогноз роста промышленности, инвестиций и повышает ожидаемые темпы роста потребительского спроса, который в большой степени съедается импортом, что в том числе определяет более низкие темпы роста экономики – их прогноз на 2011 году понижен с 4,2% до 4,1%.

Прогноз исходит из того, что темпы роста российской экономики останутся выше мировой – за исключением 2012 года – и выше, чем у развитых стран, что будет способствовать притоку капитала.

Министерство подготовило, как всегда, три сценария: оптимистический, консервативный и базовый.

В оптимистическом – более дорогая нефть (до 113 долл. США за баррель к 2014 году) и более высокие темпы роста ВВП (например, в 2012 году они не снижаются до 3,7%, а ускоряются до 4,5%).

В консервативном – резкое замедление экономики (до 2,8-3% в 2012 году, 3% в 2013 году и 4% в 2014 году) при снижении цены на нефть до 80 долл. США за баррель в 2012–2013 гг. Это не шоковый сценарий, поясняет Андрей Клепач, он основан на более сильном торможении роста мировой экономики и не предполагает второй волны мирового кризиса. В нем также учитываются не только внешние, но и внутренние риски, связанные с более жесткой бюджетной политикой и более низкими инвестициями компаний.

В базовом сценарии цена нефти тоже постепенно снижается, но в ближайшие три года останется на уровне около 100 долл. США за баррель – даже с учетом всех мировых рисков вряд ли она будет ниже, полагает Клепач: «Цена под очень сильным воздействием стран-поставщиков, а экономика, например, Саудовской Аравии стабильна при цене в 100 долл. США за баррель, быстрого же наращивания добычи никто не ожидает».

Прогноз по инфляции понижен на 2011 год и из-за ослабления курса рубля повышен на 2014 год; министерство ожидает, что темпы роста цен в 2013–2014 гг. будут на уровне 4,5–5,5%. На 2011 год верхняя планка прогноза роста цен снижена с 7,5% до 7%, но уже сейчас ситуация развивается ближе к нижней планке прогноза – 6,5% по итогам года.

Во многом с прогнозом Минэкономразвития можно согласиться, считает экономист банка HSBC Александр Морозов: мировая экономика тормозит и поэтому рассчитывать на ускорение промышленности не приходится, а рост потребительского кредитования, сокращение нормы сбережений поддерживают темпы розницы и потребления домохозяйств. «Но вызывают вопросы факторы, которые приводят к ускорению темпов роста экономики до уровня выше мировых», – сомневается он: равновесные темпы для России при стабильных ценах нефти – на уровне 3%, выше – либо перегрев, либо структурная перестройка, связанная с улучшением инвестиционного климата, снижением административной нагрузки и всем тем, о чем так много говорят, но ситуация от этого все никак не меняется. Если же цены на нефть снижаются (как в прогнозе на 2011–2013 гг.), то рост экономики должен быть еще меньше, хотя влияние нефтяных цен на ее динамику и снизилось, продолжает он. Дефицита по счету текущих операций Россия в ближайшие годы иметь не может, уверен Морозов: «Потому что еще до того, как он возникнет,

¹⁰ «Ведомости» № 160 / 29.08.2011 г. («России нужно \$100»)

отток капитала вызовет ослабление рубля и снижение импорта». Отток капитала – явление хроническое и вряд ли сменится притоком без существенных реформ, которые были бы с оптимизмом восприняты инвесторами, полагает он. Так что более верный сценарий – плюс по счету текущих операций с более существенным ослаблением рубля, до 35-36 руб./долл. США к 2014 году.

Таблица 7.2 Основные показатели прогноза социально-экономического развития на 2011-2014 гг.11

Наименование показателя	2011 г.		2012 г.		2013 г.		2014 г.	
	новый	старый	новый	старый	новый	старый	новый	старый
Нефть Urals, долл. США/баррель	108	105	100	93	97	95	101	97
Инфляция, %	6,5-7	7-7,5	5-6	5-6	4,5-5,5	4,5-5,5	4-5	4,5-5,5
Курс доллара (среднегодовой), руб./долл. США	28,6	28,4	28,7	27,9	30,1	27,9	32,2	28,0
Валовый внутренний продукт (ВВП), темп роста %	4,1	4,2	3,7	3,5	4,0	4,2	4,6	4,6
Рост промышленного производства, %	4,8	5,4	3,4	3,5	3,9	4	4,2	4,2
Рост инвестиций в основной капитал, %	6,0	6,0	7,8	8,8	7,1	7,7	7,2	9,6
Рост реальных доходов населения, %	1,5	1,5	4,8	4,0	4,9	4,4	5,1	5,0
Рост оборота розничной торговли, %	5,3	3,8	5,5	4,5	5,3	5,3	5,5	6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	527,0	503,8	533,0	494,4	536,0	512,3	565,0	536,5
Импорт товаров, млрд. долл. США	340,0	308,7	397,0	352,4	445,0	396	486,0	444,6

Выводы

- В результате посткризисного восстановительного экономического роста в январе-сентябре 2011 года большинство ключевых показателей достигли или уже превышают свои максимальные уровни 2008 года.
- По итогам января-сентября 2011 г. промышленное производство выросло на 5,2%.
- Инвестиции в основной капитал увеличились на 4,8% по сравнению с январем-сентябрем 2010 г.
- Объем международных резервов, по сравнению с концом июня 2011 г., сократился и составил 516,8 млрд долл. США.
- В январе-сентябре 2011 г., по сравнению с аналогичным периодом 2010 г., оборот розничной торговли увеличился на 6,2%, объем платных услуг населению – на 3,3%.
- По данным Росстата, в январе-сентябре 2011 г. инфляция составила 4,7% по отношению к декабрю 2010 г.
- Объем ВВП в 2011 году будет приблизительно соответствовать уровню 2008 года. Если сравнивать с максимальным предкризисным уровнем II квартала 2008 г., то ВВП достигнет этого уровня в первой половине 2012 года. В целом за 2011 год рост ВВП ожидается на уровне 4,1%.
- До конца текущего года будет постепенно снижаться положительный вклад роста запасов. В то же время предполагается ускорение восстановительного роста инвестиций на фоне интенсификации выполнения инвестиционных программ как государственного сектора, так и крупных капиталоемких компаний в электроэнергетике и нефтегазовом комплексе. Потребительский спрос будет поддерживаться возобновлением роста реальных доходов населения на фоне снижения инфляции и роста заработной платы бюджетников, а также увеличения общего количества занятых.

11 Источник: Министерство экономического развития и торговли РФ <http://www.economy.gov.ru> (Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2012 год и плановый период 2013-2014 годов / сентябрь 2011 г.)

- В 2012 году на фоне ухудшения условий торговли рост экономики замедлится до 3,7%, а в 2013-2014 годах составит 4,0-4,6% в год.

7.2 Социально-экономическое развитие Ленинградской области

Источники информации:

Федеральная служба государственной статистики <http://www.gks.ru/>,
Администрация СПб <http://www.gov.spb.ru/>,
Комитет экономического развития,
промышленной политики и торговли (КЭРППУТ) <http://www.cedipt.spb.ru/>,
Пенсостат <http://www.gostat.spb.ru/>

Ленинградская область является крупнейшим на северо-западе России транспортным центром, одним из ведущих регионов в лесопромышленном комплексе и сельском хозяйстве. Область располагает значительными природными ресурсами, высоким трудовым потенциалом по уровню профессиональной квалификации. Регион ведет активную внешнеэкономическую и внешнеторговую деятельность, занимает лидирующие позиции в стране по ряду отраслей сельского хозяйства и промышленности, развивает ресурсы для создания достойного жизненного уровня населения.

Одним из главных преимуществ географического положения Ленинградской области является непосредственная близость к Северной и Восточной Европе, благодаря общим границам с Финляндией и Эстонией, а также выход в Балтийское море. Это обеспечивает субъекту федерации один из наиболее высоких по России показателей регионального внешнеторгового оборота. Второй особенностью географического положения Ленинградской области является «окружение» одного из крупнейших мегаполисов России – города Санкт-Петербурга, что обеспечивает региону дополнительные возможности в виде потребительского и ресурсного потенциала. Соседние регионы (Тверская, Псковская, Вологодская области и Республика Карелия) являются рынками сбыта для промышленной продукции Ленинградской области.

Инфраструктура Ленинградской области, как и Санкт-Петербурга, – одна из самых привлекательных в России: развитая сеть железных и автомобильных дорог, речные судоходные пути, морские и речные порты, имеющие стратегическое значение, воздушное сообщение практически со всеми регионами мира, системы связи, соответствующие современным мировым стандартам. На территории области расположено несколько морских портов: в Выборге и Высоцке, в Приморске и Усть-Луге.

Транспортная стратегия региона предусматривает развитие речного, воздушного видов пассажирского сообщения. С потенциальными инвесторами прорабатывается возможность организации пассажирских и туристических перевозок по рекам Нева, Свирь и Волхов, создания речных причалов для яхт и маломерных судов с заправочными станциями, а также оборудования вертолетных площадок на АЗС, размещаемых вдоль федеральных трасс.

Сейчас разрабатывается программа строительства в области современных вокзалов. Планируется, что с учетом развития вокзальной сети на конечных станциях метро, будет сохранен вокзал «Северный» в Девяткино и построен новый в Кудрово.

Основным ресурсом, используемым в крупных промышленных масштабах, является лес. Кроме того, область располагают месторождениями различных естественных строительных материалов (керамических и огнеупорных глин, известняков и доломитов, щебня, песка и гравия). Водные бассейны позволяют развивать промышленность и электроэнергетику. Производство электроэнергии в регионе полностью покрывает потребности промышленности и ЖКХ Ленинградской области, избыточные объемы производимой электроэнергии реализуются в другие регионы России и приграничные государства.

Земельный фонд Ленинградской области составляет 8 390,8 тыс. га. В структуре земельного фонда Ленинградской области преобладает лесной фонд, на долю которого приходится около 57% от общей площади, а на долю земель сельскохозяйственного назначения – около 20 %. На долю земель населенных пунктов приходится 3%. Земли промышленности, транспорта и

иногo специального назначения составляют 383,6 тыс. га, из которых наибольшая площадь приходится на земли обороны и безопасности (295,7 тыс. га).

Стабильность развития 47-го региона в последние годы подтверждается повышением ее кредитных рейтингов авторитетными международными агентствами. Так в декабре 2011 г. агентство Standard & Poor's повысило долгосрочный кредитный рейтинг Ленинградской области с BB до BB+, прогноз «стабильный». Повышение рейтинга отражает рост экономики и доходов Ленобласти, благодаря чему бюджетные показатели будут высокими, показатели ликвидности – устойчиво позитивными, а уровень долга – низким, сообщает S&P. Благодаря хорошему географическому положению и росту инвестиций в электроэнергетику, обрабатывающую промышленность, транспорт и связь темпы роста ВРП в 2012-2014 гг. составят около 5% в год, прогнозирует S&P. Впервые рейтинг был присвоен Ленобласти в 2004 г., с тех пор он повышался дважды – в 2007 и 2008 гг.¹²

В экономике региона сохраняются тенденции устойчивого развития. Прирост объемов производства наблюдается по всем основным видам промышленной деятельности. Как отмечает вице-губернатор Ленинградской области, председатель комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Григорий Двас, это позволяет говорить о том, что Ленобласть развивается стабильно, без рывков или откатываний назад.

В течение 2011 года объем производства валового регионального продукта увеличился примерно на 7,5%. Причем, в достижение этого показателя внесли свой вклад все без исключения отрасли экономического комплекса Ленинградской области. В результате, в 2011 году доходы консолидированного бюджета Ленобласти возросли почти на 13%.

Стратегия перспективного социально-экономического развития региона на период до 2020 года предусматривает стабильный прирост валового регионального продукта на уровне не менее 6-7% в год. Предполагается, что такие темпы будут обеспечены за счет роста объемов производства в пределах 8-9% в год, услуг – 4-5%, сельхозпроизводства – 3-4%. Ожидается, что уже в 2012 году доходная часть казны увеличится не менее чем на 10%.¹³

Инвестиционная привлекательность любого региона зависит от текущего состояния его экономики и потенциала ее развития. Ленинградская область входит в число наиболее индустриально развитых регионов России и является донором федерального бюджета, что свидетельствует об устойчивости и эффективности функционирования финансово-экономической системы. Только в 2011 году в экономику Ленинградской области поступило более 300 млрд. рублей инвестиционных средств.

Особенно важно, что инвесторы вкладывают деньги не в банковские или биржевые операции, а в строительство новых и модернизацию существующих предприятий, внедрение передовых технологий и оборудования, развитие сферы услуг и малого бизнеса. Благодаря этому инвестиционная деятельность смогла позитивно отразиться на социальном развитии региона.

Деятельность местных властей с целью улучшения инвестиционного климата региона направлена на разработку законодательной базы и максимальную открытость информационной политики. Естественные географические условия обеспечивают Ленинградской области преимущества для привлечения инвесторов, заинтересованных в создании производств, требующих значительных промышленных площадей и развитой инфраструктуры. С учетом интересов развития региональной экономики наиболее перспективными сферами капиталовложений являются:

- Поддержка социально-экономической стабильности и обеспечение устойчивости экономического развития.
- Стимулирование экономического роста и модернизации экономики.
- Топливо-энергетический комплекс региона и развитие энергоемких производств.
- Глубокая переработка леса.
- Реализация транспортных и телекоммуникационных проектов.

¹² «Ведомости» № 229 / 05.12.2011 г. («Повышен рейтинг Ленобласти»)

¹³ http://www.lenobl.ru/presscentre/comments_id38491.html

- Туризм и туристическая инфраструктура.
- Наукоемкие и высокотехнологичные производства.
- Реструктуризация промышленных предприятий.

По предварительной оценке (с учетом предварительных итогов Всероссийской переписи населения 2010 года) численность постоянного населения Ленинградской области на 1 декабря 2011 года составила 1 726,2 тыс. человек, в том числе городское – 1 132,3 тыс. человек (65,6%), сельское – 593,9 тыс. человек (34,4%). С начала года численность населения области увеличилась на 11,8 тыс. человек, или на 0,7%. Демографическая ситуация в январе-ноябре 2011 года характеризуется продолжающимся сокращением уровня естественной убыли населения за счет снижения смертности. Единственным источником пополнения населения остается внешняя миграция. Миграционный прирост в январе-ноябре 2011 года по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года увеличился в 2,8 раза.

По состоянию на начало 2011 года жилищный фонд Ленинградской области составил около 44 млн. кв. м общей площади. В среднем на одного жителя приходилось 27,2 кв. м.

В 2011 году введено 1,075 млн. кв. метров жилья, что, по 25 тыс. кв. м больше, чем в 2010 году (1,05 млн. кв. м). В 2012 году планируется рост объемов ввода на 20%.

К 2015 году в Ленобласти намечается построить 1,65 млн. кв. м жилья, а к 2020 году довести этот показатель до 2,7 млн. кв. м.¹⁴

Рынок области очень расслоен: жилье строится либо рядом с Петербургом, либо на большом удалении от него рядом с большими городами областного значения – Тихвином, Выборгом, Приозерском. Лидерами по объемам вводимого жилья в Ленобласти являются Всеволожский, Тихвинский и Выборгский, районы.

Спрос на жилье удовлетворяется вторичным рынком на 95%. Перспективы рынка строящейся недвижимости есть только в тех городах, вблизи которых ожидается или уже ведется значительное промышленное строительство, открываются новые производства, то есть где есть потенциал роста населения.¹⁵

Основные показатели социально-экономического развития Ленинградской области

Таблица 7.3 Основные показатели социально-экономического развития Ленинградской области

Наименование показателя	2008 г.	2009 г.	2010г.	2011 г.
Показатели реального сектора экономики				
Валовой региональный продукт (ВРП), млрд. рублей	383,4	391,5	Н.д.	Н.д.
Оборот организаций, млрд. руб.	893,6	840,1	980,5	1 227,5
Индекс промышленного производства, к соответствующему периоду предыдущего года, %	101,0	93,8	114,8	106,2
Индекс добычи полезных ископаемых, к соответствующему периоду предыдущего года, %	108,6	65,7	112,0	108,9
Индекс обрабатывающих производств, к соответствующему периоду предыдущего года, %	99,8	94,5	116,9	108,0
Индекс производства и распределения электроэнергии, газа и воды, % к соответствующему периоду предыдущего года	108,1	94,4	107,2	97,2
Объем продукции сельского хозяйства, млрд. руб.	41,0	44,2	50,6	58,0
Индекс объема продукции сельского хозяйства, к соответствующему периоду предыдущего года, %	103,0	102,4	103,0	107,5
Объем строительных работ, млрд. руб.	73,9	92,7	72,1	92,5
Индекс объемов строительства, к соответствующему периоду предыдущего года, %	101,8	105,8	91,5	115,1
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	908,0	1 030,7	1 041,1	1 075,2
Индекс объемов строительства (по жилым домам), к соответствующему периоду предыдущего года, %	107,6	113,5	101,0	103,0
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	119,3	131,5	157,3	204,9
Индекс оборота розничной торговли, к соответствующему периоду предыдущего года, %	105,3	97,7	111,0	111,0

¹⁴ <http://www.bn.ru/news/2012/01/24/89394.html>

¹⁵ «Строительный еженедельник - Санкт-Петербург» № 45 / 21.11.2011 г. («Дальние метры»)

Наименование показателя	2008 г.	2009 г.	2010г.	2011 г.
Оборот общественного питания, млрд. руб.	6,9	7,5	7,8	9,4
Индекс оборота общественного питания, к соответствующему периоду предыдущего года, %	97,8	87,7	94,0	101,0
Объем платных услуг населению, млрд. руб.	25,6	30,8	35,1	39,7
Индекс объемов платных услуг населению, к соответствующему периоду предыдущего года, %	101,7	98,7	98,8	102,3
Объем услуг организаций транспорта, млрд. руб.	65,7	83,2	71,0	80,8
Индекс объема услуг организаций транспорта, к соответствующему периоду предыдущего года, %	103,4	126,8	83,2	108,1
Объем услуг связи, млрд. руб.	4,1	3,9	5,4	4,6
Индекс объема услуг связи, к соответствующему периоду предыдущего года, %	107,9	95,1	104,7	88,2
Объем инвестиций в основной капитал, млрд. руб.	150,0	193,2	269,3	177,2 ¹
Индекс объема инвестиций в основной капитал, к соответствующему периоду предыдущего года, %	117,0	107,1	132,4	101,3 ¹
Бюджетно-финансовые показатели				
Доходы консолидированного бюджета области, млрд. руб.	60,0	62,4	71,3	82,3
Расходы консолидированного бюджета области, млрд. руб.	49,2	66,9	69,1	80,1
Инфляция (ИПЦ), % к декабрю предыдущего года	115,5	110,1	111,1	106,4
Индекс потребительских цен на продовольственные товары, % к декабрю предыдущего года	116,9	108,0	113,9	104,3
Индекс потребительских цен на непродовольственные товары, % к декабрю предыдущего года	109,3	108,2	106,8	107,5
Индекс потребительских цен на платные услуги населению, % к декабрю предыдущего года	117,5	116,4	111,9	108,2
Уровень жизни и рынок труда				
Начисленная среднемесячная номинальная заработная плата, руб.	16 657	18 358	21 250	22 953 ²
Рост номинальной заработной платы, к соответствующему периоду предыдущего года, %	15,7	4,8	11,3	12,1 ²
Рост реальной заработной платы, к соответствующему периоду предыдущего года, %	0,7	-8,1	3,4	102,4 ²
Рост реальных располагаемых денежных доходов населения, % к соответствующему периоду предыдущего года	-7,1	-11,5	7,6	7,3 ²
Уровень безработицы, на конец периода, %	0,5	1,1	0,7	0,56

Перспективы развития Ленинградской области

Законодательное собрание Ленинградской области утвердило областной закон № 72-ОЗ от 22.09.2011 г. «О Концепции социально-экономического развития Ленинградской области на стратегическую перспективу до 2025 года» и «Сводный перечень целей и задач Правительства Ленинградской области по социально-экономическому развитию Ленинградской области на период до 2013 года и стратегическую перспективу до 2025 года».

Комитет экономического развития подготовил два прогнозных варианта – два сценария на ближайшие пятнадцать лет. Первый – консервативный. Он основан на ныне достигнутых результатах и не предполагает перехода к инновационному развитию. Более того: обещая не очень высокий, но стабильный рост основных показателей, этот сценарий не исключает и снижения планки по некоторым позициям.

Второй путь основан на ускоренном развитии транспортно-технологического комплекса и инновационных производств, связанных с логистическими цепочками. В этом случае в 2025 году объемы промышленного производства в целом в 2,1 раза превысят уровень 2008 года (среднегодовой прирост – 4,6%), в том числе на обрабатывающих производствах – 218%, а в добыче полезных ископаемых – 135,9%.

Вдвое к 2025 году должен вырасти объем инвестиций. Важной отраслью станет туризм: число приезжающих в регион туристов также удвоится, что приведет к росту налоговых поступлений и числа занятых.

Разработчики экономического прогноза и концепции попытались рассчитать влияние различных факторов на уровень социально-экономического развития отдельных территорий области.

Выяснилось, что наименьшее влияние оказывает обеспеченность природными ресурсами. Чем больше в районе лесных ресурсов и полезных ископаемых, тем ниже заработная плата, меньше обеспеченность местных бюджетов и оборот предприятий на душу населения. – И эта тенденция с каждым годом ухудшается. Можно сделать вывод, что роль природных ресурсов при сохранении нынешнего характера их использования будет только снижаться. Самый значимый фактор, от которого зависят доходы населения и бюджетов, – это плотность автодорог. Она обеспечивает интеграцию предприятий в глобальные рынки и мобильность трудовых ресурсов.

По словам губернатора Валерия Сердюкова, руководство области пересматривает стратегию размещения производительных сил в регионе и добивается появления новых производств в отдаленных от Петербурга районах. Так, в Лодейнопольском районе возможно строительство гидроаккумулирующей станции и завода по глубокой переработке древесины. В Ивангороде ожидается строительство завода автокомпонентов с численностью работников до 700 человек.

Акцент на транспортном развитии и инновациях означает и постепенное решение проблемы моногородов – а их в области несколько.

Для развития экономики на дальнейшую перспективу Правительством и Законодательным собранием Ленинградской области в 2011 году принят новый региональный закон, позволяющий предоставлять комплексную государственную поддержку предприятиям в границах индустриальных парков и технопарков. Речь идет о законе «О мерах государственной поддержки организаций и предприятий, осуществляющих деятельность на территории индустриальных парков и технопарков Ленинградской области».

Данный документ предусматривает такие формы господдержки, как предоставление компании-инвестору субсидии в размере уплаченного в областной бюджет налога на прибыль от деятельности в индустриальном парке или технопарке, понижение ставки налога на прибыль организаций в части, зачисляемой в областной бюджет, до 13,5%, освобождение от уплаты налога на имущество организации. Важно отметить, что Ленинградская область стала первым в России регионом, принявшим такого рода закон.

На сегодняшний день в каждом муниципальном районе определены территории от 20 до 150 га, на которых будут создаваться индустриальные парки и технопарки. Освоение и развитие этих территорий будет осуществляться частными инвесторами при поддержке государства. Строительство инженерной и коммунальной инфраструктуры новых промплощадок планируется осуществлять с привлечением средств бюджета области.

Соответственно, проекты по созданию производств будут реализовываться на средства частных инвесторов. Таким образом, власти региона обеспечат инвесторам комплексную поддержку – путем предоставления как налоговых льгот, так и возможности подключения к готовым инженерным сетям и коммуникациям на достаточно благоприятных условиях.

Несомненно, это позволит еще более расширить географию инвестиционно привлекательных территорий 47-го региона. В результате за счет создания предприятий различных отраслей удастся не только обеспечить жителей рабочими местами с современными условиями труда, хорошей зарплатой и перспективами профессионального роста, но и существенно укрепить экономическую базу всех муниципальных образований Ленинградской области.¹⁶

Кроме того, обозначены перспективы жилищного строительства. В 2013 году, по прогнозу, будет введен 1,4 млн. кв. м жилья против 1 млн. кв. м в 2009-м, а в 2025 – 1,75 млн. кв. м. Обеспеченность жилплощадью, приходящейся на одного жителя, возрастет с 26,5 кв. м в 2009 году до 27,9 кв. м в 2013 году и до 28,9 кв. м в 2025 году.

¹⁶ http://www.lenobl.ru/presscentre/comments_id38491.html

Таблица 7.4 Основные прогнозные параметры Сводного перечня целей и задач Правительства Ленинградской области по социально-экономическому развитию региона на период до 2013 года и стратегическую перспективу до 2025 года

Показатели	Единица измерения	2009 год	2013 год		2025 год	
			Вариант 1	Вариант 2	Вариант 1	Вариант 2
Индекс физического объема валового регионального продукта	В % к 2008 году в постоянных основных ценах	99,7	103,0	113,6	180,0	225,0
Индекс промышленного производства	В % к 2008 году в сопоставимых ценах	93,8	97,2	105,9	170,9	213,5
Индекс производства – добыча полезных ископаемых	В % к 2008 году в сопоставимых ценах	65,7	61,6	71,5	94,0	135,9
Индекс физического объема инвестиций (в основной капитал) за счет всех источников финансирования	В % к 2008 году в сопоставимых ценах	107,1	119,0	127,7	178,0	208,0
Иностранные инвестиции	В % к 2008 году	129,7	142,0	148,0	210,0	233,0
Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство»	В % к 2008 году в сопоставимых ценах	103,8	130,0	137,0	170,0	198,0

Выводы:

- Ленинградская область – один из самых успешно развивающихся субъектов Российской Федерации по экономическим, социальным и другим показателям, несмотря на невысокий удельный вес экономики области в ВВП России.
- Экономика региона хорошо диверсифицирована, основу промышленного комплекса определяют предприятия обрабатывающих производств, энергетика и транспорт.
- Развитая инфраструктура, близость к основным европейским транспортным магистралям и достаточно высокое качество трудовых ресурсов остаются основными факторами инвестиционной привлекательности региона. Наиболее перспективными сферами капиталовложений являются ТЭК, переработка леса, транспорт, телекоммуникации, туризм, наукоемкие и высокотехнологичные производства, реструктуризация существующих промышленных предприятий.
- В 2011 году Ленинградская область продолжила стабильное развитие, демонстрируя уверенный рост практически во всех отраслях.
- Оборот организаций по всем видам экономической деятельности в 2011 году составил 1 227,5 млрд. рублей, индекс потребительских цен – 106,4% (к декабрю 2010 г.).
- Рост промышленного производства в 2011 г. составил 6,2%.
- В 2011 г. увеличились объемы производства продукции сельского хозяйства, объемы строительных работ, объемы платных услуг населению и объемы услуг общественного транспорта; выросли обороты розничной торговли, и общественного питания. Ввод в действие жилья составил 1 075,2 тыс. кв. м, что на 3,0% больше соответствующего периода 2010 года.
- Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная работникам в январе-ноябре 2011 года, составила 22 953 рублей. Уровень регистрируемой безработицы составил 0,56% от численности экономически активного населения.
- На сегодняшний день в экономике Ленинградской области сохраняются тенденции поступательного развития. Если говорить о дальнейших перспективах, то можно ожидать положительной динамики развития производственного сектора, рынка товаров и услуг, роста инвестиций в основной капитал.
- Благоприятное географическое положение Ленинградской области на пересечении основных транзитных маршрутов между Россией и Евросоюзом, а также продолжающийся приток инвестиций в электроэнергетику, обрабатывающую промышленность, транспорт и связь будут поддерживать темпы роста валового

регионального продукта (ВРП) в 2012-2014 годах на уровне около 5% в год. В долгосрочной перспективе указанные факторы, скорее всего, будут способствовать диверсификации налоговой базы области и росту уровня благосостояния.

7.3 Обзор рынка земельных участков Ленинградской области

Источники информации

«Пригород» № 11 / ноябрь 2010 г.
«Строительный еженедельник – Ленинградская область» № 37 / 25.08.2010 г.
«Загородное обозрение»; Commercial Real Estate – Северо-Запад;
<http://www.47news.ru/1>; <http://recept.813.ru>;
Базы данных ГК «Аверс»; данные Комитета по земельным ресурсам
и землеустройству Санкт-Петербурга (www.kzr.spb.ru)

Общая характеристика рынка недвижимости Ленинградской области

Ленинградская область лежит в центре пересечения торговых путей, граничит с двумя государствами Европейского союза и обладает протяженным морским побережьем. Область непосредственно окружает второй по величине в России мегаполис – Санкт-Петербург, обладающий развитым промышленным потенциалом. Магистральное направление развития региона на ближайшие годы – строительство морских портов и развитие сопутствующей транспортной и логистической инфраструктуры. Назначение Ленинградской области, по мнению ее руководства, – быть базой для перевалки грузов. При этом коммерческая недвижимость региона концентрируется в непосредственной близости к Кольцевой автодороге.

После экономического кризиса 90-х годов область переживала упадок почти во всех секторах – обанкротившиеся совхозы и предприятия, заброшенные базы отдыха и детские лагеря, очень низкий уровень доходов населения. Практически можно говорить о том, что вся экономическая жизнь в области сосредоточилась в ближайшем окружении Санкт-Петербурга. Данная тенденция, в основном, сохраняется и сейчас – наибольшее число крупных областных инвестиционных проектов сосредоточено в пятидесятикилометровой зоне вокруг мегаполиса.

Основные ценообразующие факторы

Главным ценообразующим фактором является число потенциальных потребителей в зоне пешеходной доступности от объекта. Этим область существенно отличается от Санкт-Петербурга. Важна именно пешеходная доступность вследствие следующих особенностей проживания в регионе:

- степень автомобилизации в Ленинградской области существенно ниже, чем в Санкт-Петербурге;
- расстояния между населенными пунктами могут быть достаточно большими, а интенсивность движения общественного транспорта очень низка;
- состояние многих дорог (особенно не центральных магистралей федерального значения) близко к аварийному.

Для торговли число потенциальных потребителей можно считать равным отношению числа постоянных жителей к количеству учреждений торговли аналогичного профиля. Например, единственный магазин в поселке с числом обитателей 1000 человек потенциально более интересен для торговых операторов, чем конкуренция из 10 магазинов в районном центре с населением 6000 человек.

Для офисной недвижимости зависимость не такая однозначная, однако можно говорить, что спрос на офисы растет пропорционально численности населения (главный спрос на офисы формирует сфера услуг).

Для складской недвижимости важна топология транспортных потоков. При этом сегмент небольших складов (до 1-1,5 тыс. кв.м.) в основном ориентирован на небольшие магазины и

офисы по продажам товаров для населения (одежда и обувь, мебель, бытовая техника и пр.), поэтому он тоже опосредованно зависит от числа жителей в ближайшем окружении.

Вторым по значимости фактором является близость к Санкт-Петербургу. Чем ближе, тем больший процент населения работает в мегаполисе, соответственно, выше покупательная способность (для торговой и офисной недвижимости) и уровень квалификации (для организации производственных проектов).

Спрос на нежилые помещения, в общем случае, определяется сопоставлением затрат на их приобретение (аренду) и возможным доходом. Для большей части области всегда существует надежная альтернатива – Санкт-Петербург. За пределами этого спроса остаются объекты, используемые для собственных нужд (например, офисы предприятий). Но они очень редко попадают на рынок и, в основном, пополняют список неликвидных объектов.

Наверно, единственным исключением в этом смысле является Выборг – город в большей степени ориентирован на Финляндию. В случае реализации существующих масштабных планов по строительству современных производств, в число исключений может войти Тихвин и район Усть-Луги.

Далее, с учетом специфики объекта оценки, подробно приведена характеристика рынка земельных участков Ленинградской области

В наибольшей степени спрос на земельные участки в Ленинградской области сосредоточен на жилищной застройке. По коммерческое использование земля интересна только в непосредственном соседстве с КАД, где цена 1 кв.м в зависимости от местоположения, статуса участка и наличия коммуникаций составляет от 70 до 6 000 руб./кв. м. Далее вглубь территории области стоимость земли под коммерческое использование может быть ниже кадастровых показателей.

Рынок земли в России относительно молод, значительно моложе рынка зданий и помещений. Возможность корректного описания и учета земельных участков возникла в связи с принятием в октябре 2001 года Земельного Кодекса Российской Федерации. Это дало мощный толчок формированию рынка земельных отношений. Процесс межевания и корректного описания земельных участков в Санкт-Петербурге и Ленинградской области к настоящему времени не закончен. Тем не менее, на существующем рынке земельных участков цены различаются более чем в 20 раз. Для понимания процессов ценообразования имеет смысл выделить перечень факторов, влияющих на цену земли. Приведенный ниже перечень не претендует на полноту и не является единственно-возможным. Факторы не являются статистически независимыми. Однако их наличие дает возможность описания зависимостей цен земельных участков от влияющих факторов.

Перечень основных ценообразующих факторов:

- местоположение,
- транспортная доступность,
- возможность инженерного обеспечения земельного участка,
- правовой статус земельного участка,
- размер земельного участка.

Местоположение земельного участка

Большинство земель Ленинградской области, вовлекаемых в оборот, имеют категорию сельскохозяйственного назначения. Формирование функционального назначения зон происходило стихийно.

Новый Градостроительный кодекс требует от поселений разработать генпланы. В крайнем случае, возможна корректировка имеющихся планов, поскольку срок действия большинства из них истек в 2005 году.

Одним из первых райцентров, в полном объеме разработавших генеральный план, стал Выборг. Только Волхов и Приозерск имеют действующие генпланы на достаточно долгий период.

Подготовка генпланов означает не только прорисовку перспектив, но и выявление «узких мест», препятствующих развитию. Основные проблемы сами мэрии связывают с инженерным обеспечением городской инфраструктуры. Чаще всего это означает, что коммунальные системы изношены, возможности подключать новые объекты уже нет. Такова ситуация по крайней мере в 10 райцентрах. Во Всеволожске, Гатчине, Лодейном Поле – и не только в них – не хватает мостов, путепроводов и даже просто налаженных связей между отдельными частями города. Плохи дела с дорогами и благоустройством. Проблемы повсеместны и в старых городах, и в новых районах коттеджной застройки. Чтобы изменить ситуацию нужно как минимум начать разработку проектов, а это делается далеко не везде.

Возможность инженерного обеспечения земельного участка

Возможность инженерного обеспечения участка во многом определяет его стоимость. Развитие инженерных сетей Санкт-Петербурга и Ленинградской области так же, как и дороги, определяет возможность освоения территорий. Стоимость электрификации земельного участка складывается из стоимости подключения и стоимости работ по реализации подключения. Стоимость подключения к электроэнергии по городу и Ленобласти лежит в диапазоне от 700 до 2000 долларов США за 1 кВт.

Для различных типов использования участка средние требования к энергообеспечению следующие:

- Многоэтажное жилищное строительство (10 этажей и плотность застройки 0,3) в диапазоне от 1 500 до 3 000 кВт на 1 гектар;
- Малоэтажное и ИЖС от 50 до 100 кВт на 1 га;
- Промышленность в среднем 1 000 кВт на гектар, существенно определяется характером производства;
- Логистика, для складов класса «А» в среднем 1000 кВт на гектар.

При наличии рядом газопровода и возможности получения лимитов газоснабжения от подключения к электрическим и тепловым сетям в ряде случаев отказываются и используют в качестве энергоносителя газ.

Вода, канализация и тепло – обычно преодолимые трудности, но их централизованное обеспечение увеличивает стоимость земельного участка в 1,5 – 2 раза.

Правовой статус земельного участка

В Ленобласти наиболее дешевые земельные участки имеют сельскохозяйственное назначение в статусе паев физических лиц. Цены таких участков начинаются от 0,3 долларов за кв.м. Для использования земли под строительство и последующего нового использования необходимо провести ее межевание, оформления прав собственности, изменение целевого назначения, по возможности насыщение инфраструктурой.

Как правило, время переоформления земли с уровня паев до получения прав собственности и оформления нужной категории занимает до полутора лет, но приводит к увеличению стоимости участка в 5 – 10 раз.

Размер земельного участка

Наиболее востребованы для коммерческого использования участки площадью от 1 до 20 га. Большие площади (от 20 до 300 га) приобретаются в Ленобласти под крупные инвестиционные проекты, поэтому таких сделок не так много. При этом цены единицы площади таких участков в 2 – 3 раза меньше чем мелких.

Зона от 5 до 50 километров от города (КАД)

Указанная зона в наибольшей степени отвечает требованиям размещения индивидуального загородного жилья для постоянного проживания.

По количеству суммарных площадей объектов организованной коттеджной застройки лидирует Выборгский район. Однако по темпам увеличения числа поселков на первом месте находится Всеволожский район, и в скором будущем именно этот район выйдет в лидеры.

По данным компании «Загород», средняя площадь земельного поселка 13 Га. При этом максимальная площадь поселка составляет 93 га. Например, строящийся поселок в деревне Мистолово на 300 домов с социальной инфраструктурой в 7 км от Санкт-Петербурга.

Учитывая необходимость использования квалифицированных кадров, живущих в городе, в рассматриваемую зону выдвигаются небольшие производства и логистические фирмы. В Ленобласти отсутствует территориальное деление земли по функциональному назначению. Поэтому определение характера использования земель происходит хаотично. Это приводит к образованию непривлекательных для конечного инвестора областей. И соответственное снижение цен на землю. Например, поселок Янино на небольшой площади на протяжении 3 км вдоль Колтушского содержит зоны, плохо сопрягаемые между собой. Вплотную друг к другу примыкают зоны многоэтажной жилой застройки, организованные коттеджные поселки, зоны садоводств, промышленные предприятия с вредностью 5 класса, большие логистические комплексы, тепличные комплексы.

Отдаленные районы Ленобласти (от 50 км от КАД)

По мере удаления от черты Санкт-Петербурга площадь свободных территорий увеличивается. Общая площадь Ленинградской области около 86 тыс. кв. км. Размеры области: 450 км в направлении с Запада на Восток и 320 км в направлении с Севера на Юг.



Рисунок 7.1 Карта Ленинградской области

Ленинградская область разбита на 17 административных районов.

Численность населения около полутора миллионов человек. В области располагаются районные центры численностью до 80 тыс. чел. На столь большой территории легко размещаются:

- сельское хозяйство;
- промышленность;
- все виды жилой застройки от многоэтажной до ИЖС и ДНП;
- рекреационные зоны.

Значительную ее часть территории занимают низменности и низменные равнины. В Ленинградской области расположено 1800 озер. Крупнейшее из них Ладожское - первое по величине в Европе - 18,135 тыс. кв. км. Общая протяженность всех рек в Ленинградской области около 50 тыс. км. Самые крупные из них - Нева, Свирь, Волхов и Вуокса. 55,5% территории области занимают леса.

Едва ли не самым важным моментом при выборе участка промышленного назначения является наличие инженерных коммуникаций или возможность их подключения. Как показало исследование, полностью обеспеченных коммуникациями площадок предлагается не много – 6% от общего числа предложений, но 16% участков также могут считаться пригодными для использования (на них проведены согласования и/или получены ТУ). В основной же массе предложений (78%) участки являются слабо разработанными либо вовсе нетронутыми полями.



Рисунок 7.2 Обеспеченность участков инженерными коммуникациями

Решение властей построить Западное полукольцо ударными темпами (вместо 2012 года в 2010 м) подхлестнуло игроков логистического рынка к более активному освоению территорий вокруг КАД.

Власти в некоторой степени идут бизнесу навстречу: транспортные и инженерные сети за КАД будут строиться за бюджетные деньги. Таким образом город рассчитывает подтянуть складские проекты именно к этим территориям. Некоторым терминалам город хочет помочь с открытием акцизных управлений, к примеру в Осиновой роще, чтобы делать растаможку автомобилей из Хельсинки прямо на месте, а не везти их в Петербург.

Более 877 тыс. кв.м складских площадей класса А и В имеется в Петербурге.

Согласно концепции развития терминально-складского комплекса правительство Санкт-Петербурга планирует до 2025 года сократить количество складских объектов внутри КАД в два раза, до 2,5 млн. кв. м. Строго регулировать их количество в дальнейшем, а из центральных районов – постепенно вытеснить. Активно строить склады можно будет только на узловых участках КАД и ЗСД.

В августе КЭРПИТ предложил добавить складской кластер в перечень развивающихся городских промзон. По всем признакам логистическому бизнесу в ближайшие годы предстоит привыкать к системному государственному ограничению своей деятельности. Если учесть, что в черте города и его окрестностях наметился дефицит свободных земельных участков промышленного назначения, можно говорить о системном развитии транспортно-логистической сети Петербурга.

Земельные участки у КАД

Владельцы земли вдоль КАД, выставленной на продажу, особо заинтересованы в создании съездов. Впрочем, пока спад активности на рынке не дает продать даже самые лучшие участки.

Пока продажи стоят, а развитие проектов откладывается, владельцы земли считают интересным запустить довольно длительную и относительно недорогую процедуру согласования собственного съезда с КАД.

Строительство съездов интересно в первую очередь владельцам участков в несколько десятков гектар, вплотную прилегающих к КАД, но расположенных вдали от существующих развязок. По разным оценкам, появление собственного съезда позволит увеличить стоимость земли от 30 до 300% в зависимости от характера реализуемого там проекта.

Владельцам жилищных проектов это менее интересно. «Если бы кто-то построил у нас такой съезд, возможно, это было бы к лучшему, но для нашего проекта гораздо актуальнее развитие городской уличной сети, которое, к сожалению, из-за кризиса откладывается на неопределенный срок, - сетует Игорь Водопьянов, совладелец УК «Теорема», проектирующей жилой комплекс на Охтинском разливе. - Сами строить такой съезд с КАД мы не будем».

В то же время Евгений Войтенков, совладелец группы «Олимп», которой принадлежит 26 га вдоль КАД между вантовым мостом и Мурманским шоссе, планирует построить там крупный торгово-сервисный автоцентр и куда больше заинтересован в съездах с КАД. «Пока что мы

будем пользоваться заездами с Октябрьской набережной, но в перспективе было бы интересно получить доступ и к съездам на площадку для отдыха, которая примыкает к нашему участку», - говорит он.

Необходимость отдельного въезда с КАД отмечали и компании, развивающие автомобильный кластер в промзоне Каменка, основой которого станут заводы Nissan и Hyundai. Правда, первый имеет статус стратегического инвестора Петербурга, и правительство города построило съезд с КАД в районе Лахты для него за свой счет (еще не введен в эксплуатацию). Так что при определенных условиях владельцы проектов вдоль КАД могут искать пути получения съездов на льготных условиях.

Самое главное при получении собственного съезда с КАД - увеличение ликвидности такого участка. В текущей ситуации это является необходимым условием, учитывая, что спрос на землю в районе КАД значительно снизился. Участок с доступом к КАД будет дороже на 30-50%, чем с доступом к второстепенной дороге. Участки со съездом с КАД особенно актуальны под ретейл, апартсалоны, заправки. Для складских комплексов съезд с КАД также является большим плюсом. Средняя цена на землю в районе КАД составляет сейчас \$50 за 1 кв. м.

Транспортная инфраструктура

Протяженность железных дорог более 3 тыс. км, из них 30% электрифицировано. Плотность железнодорожной сети - 32 км на 1000 кв. км. Протяженность автодорог - более 13 тыс. км. Плотность автодорожной сети - 108 км на 1000 кв. км. Плотность транспортных сетей недостаточная (в восемь раз ниже, чем в Европе) и тормозит развитие региона.

В отличие от администрации Санкт-Петербурга, областная администрация занимает активную позицию по привлечению новых производственных мощностей на свою территорию. В Ленинградской области активно развивается сеть морских портов.

Наметилась следующая тенденция функционального зонирования территории:

Южная часть области отдается промышленности. На Карельском перешейке развиваются зона проживания и отдыха. Удаленная часть Восточного направления Ленобласти от Подпорожья до Бокситогорска также отводится для промышленности. Особенно интенсивно будут развиваться территории вдоль Южного берега Финского залива до Ивангорода. Это связано с федеральной программой строительства портов на южном берегу Финского залива.

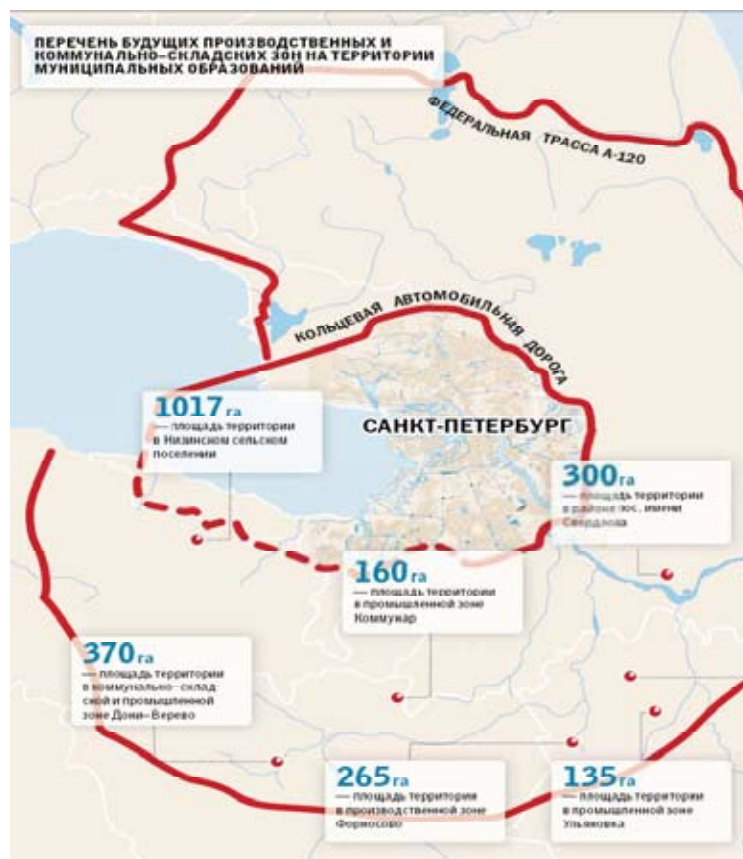


Рисунок 7.3 Карта производственных и коммунально-складских зон

В ближней зоне (до 75 км от города, в кольце между Федеральными трассами А-120 (бывшая стратегическая бетонка и КАД) Администрация области в августе 2007 опубликовала проект размещения 19 будущих производственных и логистических зон, образующих некий промышленный пояс. Это первая попытка функционального деления земли.

Общая площадь этих зон свыше 5 тысяч га, на территории 6 районов области. Во Всеволожском районе планируется разместить две промзоны: в районе поселка имени Свердлова (площадь 300 га) и промзона «Лесное» (площадь - 93 га). В Гатчинском районе: коммунально-складская и промышленная зона «Дони-Верево» (площадь 370 га), промзона «Коммунар» (площадь 160 га), коммунально-складская зона «Торфяное-Пригородный» (площадь 100 га) и инвестиционная зона «Черемыкино». На территории Кингисеппского района будут созданы промышленная зона г.Кингисепп (площадь 250 га) и производственная зона «Южная» г.Ивангород (площадь 160 га). В Кировском районе разместятся три промзоны: участок в поселке Павлово (площадь 60 га), инвестиционная зона «Мгинская» и промышленная зона г.Кировск (площадь 90 га). В Ломоновском районе: площадка Низинского сельского поселения (площадь 1017 га), «Офицерское село» (площадь - 1000 га), инвестиционная зона «Новоселье» (площадь 550 га), инвестиционная зона «Нагорная» (площадь 250 га). В Тосненском районе разместятся производственная зона «Фornosово» (площадь 265 га), промзона «Ульяновка» (площадь 135 га), промзона «Красноборская» (площадь 270 га), промзона г.Тосно (площадь 100 га).

При отборе участков для размещения промышленных зон администрация руководствовалась следующими критериями:

- участок должен быть единым;
- рельеф местности должен быть относительно ровным, без больших перепадов высот;
- зона должна располагаться не далее, чем в 75 километрах от Петербурга;

- в этих зонах должны отсутствовать памятники природы, культуры, особые рекреационные охраняемые территории;
- промышленные площадки должны находиться не далее 10 км от населенных пунктов, способных обеспечивать зоны рабочей силой;
- хорошая транспортная доступность данных зон;
- энергообеспеченность площадки.

По данным Агентства по экономическому развитию Ленобласти, цены на выделяемые земли в этих промзонах будут лежать в диапазоне от 3 до 10 долларов США за кв.м. Конкретная цена складывается из кадастровой стоимости земли и затрат на инженерную и транспортную подготовку участка.

В отдаленных районах Ленобласти (от 80 до 110 км) привлекательность земли падает и, соответственно, уменьшается цена.

Далее 110 км: в Подпорожском, Пикалевском, Бокситогорском, Волховском Киришском районах - цены на землю от 10 до 100 долларов США за сотку. Предложений в открытых источниках и СМИ мало в этих районах.

Оборот земель сельскохозяйственного назначения в Ленинградской области

В июне 2009 года Проект закона Ленобласти об особо ценных землях принят в первом чтении. Теперь земли сельскохозяйственного назначения нельзя будет переводить в другое назначение. Под действие этого закона подпадает более 400 тыс. га сельхозземель Ленобласти. Теперь к особо ценным можно отнести угодья, кадастровая стоимость которых превышает среднюю по району на 50% и более, а также участки племенных, учебных и опытных хозяйств. На этих землях предполагается развитие сельского хозяйства, увеличение ресурсов племенных хозяйств.

Девелоперы, которые намерены строить на этих землях, имеют право лоббировать принятие списка ценных земель, в который не попадут наиболее интересные девелоперам участки - например, вдоль КАД. Как можно предположить, статуса особо ценных не заслуживают участки, которые оказались в окружении автодорог, новых производств и жилой застройки.

Следует отметить, что ажиотажа вокруг невозделанных и неосвоенных коммуникациями земель со стороны девелоперов сейчас и не наблюдается. Теперь девелоперам нужны не видовые характеристики участка, а наличие подведенных к нему коммуникаций, близость дорог и населенных пунктов. Наиболее интересные участки находятся во Всеволожском, Пушкинском и Гатчинском районах. В целом стоимость земель в Ленобласти упала на 50% и более.

Земля для промышленного строительства

До мирового финансового кризиса наиболее высок был интерес к землям сельхозназначения вблизи Санкт-Петербурга (в 40- километровой радиальной зоне), на которых в соответствии с генеральным планированием производственных зон города и области будет производиться размещение новых производственных комплексов, объектов логистики, торгово-развлекательных комплексов и др.

Конечно же, это промзоны «Парнас», «Шушары» (Московское шоссе), земли вблизи КАД (Кудрово-Новосергеево, Мурино-Парголово, Разметелево), земельные участки в Рождино, Всеволожске, Горелово, Шлиссельбурге, на острове Кронштадт, ряд земельных площадок в Санкт-Петербурге.

Стоимости земельных объектов варьируются в зависимости от степени обеспеченности элементами инженерной инфраструктуры, возможностью подключения к различным видам инженерных коммуникаций.

Разумеется, что земельные участки сельхозназначения, предлагаемые для промышленного строительства, претерпят в дальнейшем преобразование в соответствующий вид пользования (если это будет позволено в рамках ужесточившегося на сегодняшний момент законодательства).

Земельные ресурсы Ленобласти — 8 390 000 га. Около 50% — это земли лесного фонда. Ими распоряжается областное правительство, но они ограничены в обороте, и решения об их переводе в другую категорию принимает правительство РФ. 1,7 млн га — сельхозземли, 1 млн — земли водного фонда; промышленность, связь и пр. — 383 000 га. 234 000 га — земли населенных пунктов. Земли запаса (наш резерв) — 187 000 га, и особо охраняемые природные территории — 41 000 га. Цифры примерные, потому что жизнь не стоит на месте. Не хватает места для развития населенных пунктов. Пригородные производители сельхозпродукции активно работают, хотят получить земли запаса. Идет перевод промышленных предприятий из Петербурга в область. Напомню: Ленобласть — в числе лидеров по привлечению инвестиций. Сельхозземли — самый объемный материал для работы по переводу в другие категории. Пригородные совхозы имели большие площади, сегодня часть их выводится: выросла урожайность, увеличилась интенсивность использования. Есть хозяйства, которые не выдержали конкуренции, — их земли пустуют. Земли многих хозяйств были поделены на пай, пайщики продают их на рынке, и не всегда под цели сельхозпроизводства. За 8 месяцев текущего года процедуру перевода прошли 93 участка (658 га); 54 (574 га) переводились из земель сельхозназначения и 38 — из земель запаса.

Пять участков (четыре во Всеволожском и один в Выборгском районе) переданы под комплексную жилую застройку (по 70-75 га). Наделы под коттеджную застройку и ИЖС (как правило, небольшие) включаются в границы населенных пунктов. В прошлом году поступило более 400 заявлений об изменении категории о переводе), 203 было удовлетворено. В 2010-м: 151 заявление, 93 — удовлетворено. Причины отказов — некомплектность документов, несоответствие требованиям законодательства. Случается, заявка не проходит архитектурный совет. В настоящее время администрацию Ленинградской области больше волнуют случаи, когда речь идет об изменении разрешенного использования. По решению ОМСУ можно изменить вид использования и на сельхозземлях под вывеской ДНП или СНТ вести коттеджную застройку. Эту ситуацию трудно контролировать: в Ленинградской области 202 муниципальных образования первого уровня, и не все дают информацию своевременно. Одно время этот процесс носил лавинообразный характер. В границы населенных пунктов за последние пять лет Администрация ЛО включила 2500-2700 га. А разрешенное использование под ДНП в границах Ленобласти получили почти 9000 га сельхозземель. Ленинградская область теряет налоги: ставка налога по землям населенных пунктов и сельхозземлям различается до 50 раз. В населенном пункте должны быть не только квадратные метры, но и социальные объекты. А если ДНП — это, как правило, чистая нагрузка, только жилье. Исключения редки. А потом начинаются вопросы: как обеспечить транспорт, социальную инфраструктуру и прочее. Это дает дополнительную нагрузку на бюджет. Губернатор принял решение: не вмешиваясь в полномочия местной власти, контролировать процесс изменения использования. Чтобы через отчеты, через мониторинг, через консолидированный бюджет влиять на него. Администрация ЛО предлагает крупным застройщикам, планируя инвестиции, выстраивать отношения и с ОМСУ, и с областным правительством. Это серьезная проблема — незарегистрированные населенные пункты. В тоже время в ЛО есть ДНП, где проживают тысячи людей, и Администрация ЛО даже не может влиять на внутреннюю ситуацию.

Ленинградская область первой начала разграничивать права собственности на неиспользуемые участки в тех хозяйствах, где пайщики не распорядились своими долями. В ближайшие (два года) право собственности области будет зарегистрировано на 70 000 га сельхозземель. В первом квартале 2011-го Администрация ЛО опубликует перечень территорий СХН, которые могут быть использованы для инвестпроектов, — либо с переводом в земли промышленности, либо с включением в границы населенных пунктов. Но рынок земли пока находится в стагнации. По торгам в муниципальных районах объем сделок упал в несколько раз. Объем сделок по землям СХН составляет примерно 20% от докризисного. Администрация ЛО ожидает, что рынок стабилизируется уже в 2010 году, и плавный рост начнется в 2011-м.

За 2010 год администрация Ленобласти намерена перевела в госсобственность более 10 000 га сельхозугодий, которые не используются по назначению. В перспективе подобная участь может ожидать около 30% всех сельскохозяйственных земель области.

По словам вице-губернатора Ленобласти Александра Дрозденко, в эту категорию входят земельные доли, пайщики которых за последние три года ничего с ними не сделали: не передали в управление аграрным предприятиям, не продали или не выделили в натуре.

Выявление таких долей началось в 2007-м, за два с половиной года областные власти обнаружили около 45 000 га (в 69 сельхозпредприятиях), которые простаивают без дела. В большинстве случаев пайщики годами не интересуются своей собственностью или их вообще невозможно найти. В каждом из предприятий Ленобласть может изъять от 600 до 1000 га. Такое право ей дают федеральный и областной законы «Об обороте земель сельхозназначения», где говорится, что область имеет право не только изъять не востребованные земельные доли, но и оформить их в свою собственность и распорядиться ими, чтобы вовлечь в сельскохозяйственное производство. На 10 000 га за счет областного бюджета уже сформированы участки: проведено межевание, присвоены кадастровые номера (стоимость работ — около 1000 рублей/га). Два года назад администрация области выиграла первый суд — получила права на 548 га под Павловском, принадлежавшие АОЗТ «Федоровское» (это был первый случай в России, когда субъект федерации смог вступить в права собственности на неиспользуемую с/х землю).

Аналогичные иски направлены в 2009-м в Лодейнопольский городской суд (по землям ООО «Алеховщина») и в 2010-м — в Лужский городской суд (АОЗТ «Рапти», «Ям-Тесовское», АОЗТ «Красный Маяк», АОЗТ «Волошовское», АОЗТ «Лужское»). Еще по нескольким хозяйствам рассмотрение дел откладывается: адреса владельцев паев пока не найдены. Сейчас решается судьба еще примерно десятка подобных точек. По семи сельскохозяйственным предприятиям Бокситогорского района недавно подписаны распоряжения «О мерах по выделению земельных участков в счет не востребованных собственниками земельных долей» (АОЗТ «Лиственное», АОЗТ «Радогощинское», АОЗТ «Новый Быт», АОЗТ «Подборовское», ОАО «Калининское», АОЗТ «Журавлево», АОЗТ «Ефимовское»). На подписании у губернатора области — еще пять распоряжений: по ЗАО «Оятское», АОЗТ «Борец» Лодейнопольского района; ЗАО «Агрофирма «Горский», ЗАО «Исаковский» Тихвинского района; ОАО «Бокситогорское» Бокситогорского района. Сама процедура изъятия не востребованных земельных долей весьма трудоемка и состоит из нескольких этапов. Сначала выявляют собственников не востребованных паев. Далее правительство Ленинградской области принимает распоряжение «О мерах по выделению земельных участков в счет не востребованных земельных долей». Затем формируют наделы участков и ставят их на государственный кадастровый учет. После этого областной КУГИ обращается в суд с иском о прекращении права собственности участников долевой собственности и признании этого права за областью. При этом необходимо оповестить всех собственников о начале слушаний: они могут прийти на суд и доказать свое право на пай. Вся процедура в целом длится от года до трех лет (очень многое зависит от того, как долго будет идти суд). Изъятые участки администрация намерена главным образом передавать в аренду минимум на пять лет заинтересованным сельхозпредприятиям. Добросовестные арендаторы через три года смогут ПОЛУЧИТЬ преимущественное право выкупа таких наделов. Уже есть заявки на получение дополнительных угодий от предприятий Гатчинского, Тосненского, Волховского районов.

Часть лотов в близлежащих к городу районах власти рассчитывают переводить в земли поселений либо промышленные: так привлекательнее для инвесторов и доходнее для казны. По предварительным оценкам, изменение статуса ожидает 5% реквизируемых участков. Территорию, на которую будет оформлено право собственности Ленинградской области, чиновники планируют определить под областные проекты: птицеводческие и молочные фермы. По данным Роснедвижимости, сегодня на территории Ленобласти около трети сельхозземель не используются вообще. Наиболее проблемные — удаленные районы: Лодейнопольский, Бокситогорский, Подпорожский.

Тенденции

Как уже отмечалось, областные власти выделили в полосе между КАД и трассой А-120 в общей сложности 19 зон (по другой информации – 20) для развития производственных и коммунально-складских зон.

Предполагается, что они позволят вывести экономику области на качественно новый уровень и создать базу для комплексного развития прилегающих территорий. В этой связи крайне важным представляется проект строительства на территории региона второго транспортного кольца Санкт-Петербурга, трасса которого должна пройти между существующей КАД и трассой А-120 примерно в 20-25 км от черты «большого Петербурга». Минтранс включил проект второй

кольцевой вокруг Петербурга в проект федеральной целевой программы (ФЦП) Развитие транспортной сети России на период с 2010 по 2015 г. В этом случае можно ожидать серьезного ускорения застройки указанных территорий.

До наступления мирового финансового кризиса ожидалось, что в пятилетней перспективе на территории области будет введено в строй более 1 млн. кв. м новых логистических и складских комплексов и терминалов. Стоимость перечисленных проектов оценивается примерно в 9,7 млрд. рублей, при этом с вводом их в эксплуатацию в регионе будет может быть создано до 6 тыс. новых рабочих мест. Однако, на сегодняшний момент многие проекты заморожены.

Характерной тенденцией, отмечаемой в сфере логистики, является размещение логистических комплексов в районах, примыкающих к Санкт-Петербургу – крупнейшему рынку сбыта и офисному центру для компаний-производителей, а также вдоль основных трасс: Московской, Мурманской, Таллинской. Близость к городу, помимо экономии на транспортных издержках, имеет еще один плюс – возможность гарантированного обеспечения новых терминалов обслуживающим персоналом как из числа жителей Ленинградской области, ежедневно едущих на работу в Санкт-Петербург, так и за счет самих горожан.

В 2008 году Правительство области заявило о приоритетном развитии следующих промышленно-логистических комплексов (см. таблицу).

Таблица 7.5 Предполагаемые зоны для формирования промышленно-логистических комплексов

Наименование	Местоположение
«Большая Ижора»	Район пос. Большая Ижора; севернее дер. Гостилицы
«Черемыкино»	На пересечении федеральных автодорог А120 и М11 на Таллинн
«Гатчинская»	На пересечении федеральной автодороги А120 с М20 на Киев; с железной дорогой на Лугу
«Форносовская»	На пересечении федеральной автодороги А120 с автодорогой на Вырицу
«Тосненско-Никольская»	Вдоль автомобильной и железной дорог на Москву; южнее пос. Никольское
«Мгинская»	В районе Мги; в районе Молодцово; в районе Кировска

Важным фактором, повышающим инвестиционную привлекательность Ленинградской области, может быть создание на ее территории современных сетей связи. Если раньше конкурентная борьба с Петербургом за новых инвесторов не позволяла областным чиновникам подходить к этому вопросу дифференцированно, то с 2009 г. налоговые льготы будут предоставляться не всем компаниям, а только тем, кто придет на определенные, «депрессивные» территории. Теперь власти говорят о том, что региону нужны предприятия определенного профиля, например, высокотехнологичные.

Главным препятствием на пути развития Ленинградской области видится незаинтересованность местных властей. По заявлению вице-губернатора Дваса, в Ленобласти есть районы, которые имеют планы по привлечению инвестиций, однако не могут их реализовать. Главной причиной сложившейся ситуации является отсутствие инфраструктуры.

Выводы:

- Объекты коммерческой недвижимости делятся на высоко и низко ликвидные. Ценовые параметры первых находятся на уровне востребованных районов Санкт-Петербурга, для вторых ставки и цены в значительной степени условны – объекты могут находиться в листингах годами. Главный ценообразующий фактор – численность постоянного населения и конкурентная среда.
- Больше всего от кризиса пострадали крупные участки (более 3 га). Они упали в цене в среднем на 50-70%. Средние участки (1-3 га) пострадали меньше. Такие пятна подешевели на 20-40%.
- В Ленинградской области активно осуществляются масштабные проекты в области логистики и в культурно-развлекательной сфере. Областные власти стремятся таким образом повысить привлекательность региона как места постоянного проживания для снижения остроты главной проблемы – малой плотности населения (при отрицательном приросте). Реализация крупных проектов в перспективе должна способствовать

формированию полноценного рынка коммерческой недвижимости. Дополнительным фактором может стать планируемый проект строительства второго транспортного кольца вокруг Санкт-Петербурга.

- Несмотря на продолжающийся кризис, продолжается реализация некоторых крупных проектов, в частности, в Уткиной Заводи на территории 400 га, прилегающей к КАД между Вантовым мостом и Мурманским шоссе, может появиться многофункциональный проект. Концепция предполагает создание бизнес-квартала в непосредственной близости к КАД со всей необходимой инфраструктурой для его функционирования. В рамках проекта планируется реализация и административно-офисной составляющей.
- Последствия финансового кризиса негативно сказываются на коммерческой недвижимости области вследствие сокращения спроса, а также приостановки или отмены ряда крупных проектов. Ожидается, что ставки и цены по ликвидным объектам будут следовать за Санкт-Петербургом.
- Коммерческая недвижимость региона концентрируется в непосредственной близости к кольцевой автодороге. Ленинградская область имеет большую территорию и уже в силу этого обстоятельства здесь наблюдается отсутствие единых тенденций в развитии рынка коммерческой недвижимости.
- Характерной тенденцией, отмечаемой в сфере логистики, является размещение логистических комплексов в районах, примыкающих к Санкт-Петербургу – крупнейшему рынку сбыта и офисному центру для компаний-производителей, а также вдоль основных трасс: Московской, Мурманской, Таллинской. Близость к городу, помимо экономии на транспортных издержках, имеет еще один плюс – возможность гарантированного обеспечения новых терминалов обслуживающим персоналом как из числа жителей Ленинградской области, ежедневно работающих в Санкт-Петербурге, так и за счет самих горожан.
- Областная администрация занимает активную позицию по привлечению новых производственных мощностей на свою территорию. В Ленинградской области активно развивается сеть морских портов.

7.4 Обзор рынка коммерческой недвижимости Ленинградской области

Источник информации:

<http://asninfo.ru/se/article/31750>;

<http://www.vbglenobl.ru/content/o-raione>;

<http://ru.wikipedia.org>;

<http://www.estimation.ru>.

Общая характеристика рынка коммерческой недвижимости Ленинградской области

Как уже отмечалось, Ленинградская область лежит в центре пересечения торговых путей, граничит с двумя государствами Европейского союза и обладает протяженным морским побережьем. Область непосредственно окружает второй по величине в России мегаполис – Санкт-Петербург, обладающий развитым промышленным потенциалом. Магистральное направление развития региона на ближайшие годы – строительство морских портов и развитие сопутствующей транспортной и логистической инфраструктуры. Назначение Ленобласти, по мнению ее руководства, – быть базой для перевалки грузов. При этом коммерческая недвижимость региона концентрируется в непосредственной близости к кольцевой автодороге Санкт-Петербурга.

Ленинградская область имеет большую территорию и уже в силу этого обстоятельства здесь наблюдается отсутствие единых тенденций в развитии рынка коммерческой недвижимости.

Коммерческая недвижимость (за исключением отдельных крупных производственных проектов) неразрывно связана с жильем. Однако и общий объем жилья (имеется в виду постоянное проживание) и, особенно, плотность населения, не позволяют говорить о полноценном развитии рынка нежилых объектов. Особенно это касается удаленных районов области (Подпорожский, Лодейнопольский, Волховский, Бокситогорский, Тихвинский, Сланцевский, Лужский), в которых предложения о продаже и сдаче в аренду коммерческих объектов носят эпизодический характер.

После экономического кризиса 90-х годов прошлого века область переживала упадок почти во всех секторах – обанкротившиеся совхозы и предприятия, заброшенные базы отдыха и детские лагеря, очень низкий уровень доходов населения. Практически можно говорить о том, что вся экономическая жизнь в области сосредоточилась в ближайшем окружении Санкт-Петербурга. Данная тенденция, в основном, сохраняется и сейчас – наибольшее число крупных областных инвестиционных проектов сосредоточено в пятидесятикилометровой зоне вокруг мегаполиса. Однако общий экономический подъем постепенно начал сказываться на развитии промышленности региона. Активно развивается лесная и деревообрабатывающая промышленность, строятся порты, крупные логистические терминалы, заводы. Возник платежеспособный спрос на областную рабочую силу. В результате начали проявляться следующие тенденции:

- Рост доходов населения области привел к повышению интереса торговых операторов;
- Общее оживление экономической жизни и активное строительство привело в область сопутствующий бизнес: агентства недвижимости, банки, страховые компании, туристические фирмы начали активно открывать в различных районах области свои офисы, в результате чего возник устойчивый спрос на качественную офисную недвижимость в крупных районных центрах;
- Развитие торговли и постепенное возрождение производства привели к возникновению спроса на складские помещения (относительно небольшой площади), востребованные среди торговых операторов.

Рост спроса столкнулся с почти полным отсутствием предложения, в результате чего цены и арендные ставки в наиболее привлекательных местах вполне сопоставимы с Санкт-Петербургом.

При этом необходимо отметить, что указанные тенденции пока заметны только в крупных населенных пунктах Ленинградской области – в первую очередь, в районных центрах: здесь открываются супермаркеты, строятся бизнес-центры и объекты развлекательной индустрии. В результате рынок постепенно приходит к равновесному состоянию, хотя до его наступления еще довольно далеко. За пределами городов ситуация меняется пока очень мало – новые объекты почти не строятся, поэтому предложения помещений и зданий коммерческого назначения единичны. По этой причине риэлторы редко работают на рынке коммерческой недвижимости области – на привлекательные объекты покупатель (арендатор) находится очень быстро, а остальные могут стоять в листингах месяцами без единого звонка.

Нельзя забывать о сильном влиянии Санкт-Петербурга – ежедневно около 150 тыс. жителей области (по другим данным – 220 тыс.) приезжает на работу в мегаполис (общая численность всего трудоспособного населения Ленинградской области чуть более 1 млн. человек). Это означает соответствующее уменьшение потенциального спроса на товары и услуги местных производителей, что, в свою очередь, приводит к сдерживанию развития коммерческой недвижимости. Руководители области считают, что с развитием крупных областных проектов тенденцию удастся переломить и тогда увеличившийся спрос даст новый импульс развитию нежилого сектора, но пока об этом можно говорить только в предположительном плане.

Основные ценообразующие факторы

Главным ценообразующим фактором является *число потенциальных потребителей в зоне пешеходной доступности от объекта*. Этим область существенно отличается от Санкт-Петербурга. Важна именно пешеходная доступность вследствие следующих особенностей проживания в регионе:

- степень автомобилизации в Ленинградской области существенно ниже, чем в Санкт-Петербурге;
- расстояния между населенными пунктами могут быть достаточно большими, а интенсивность движения общественного транспорта очень низка;
- состояние многих дорог (особенно не центральных магистралей федерального значения) близко к аварийному.

Для торговли число потенциальных потребителей можно считать равным отношению числа постоянных жителей к количеству учреждений торговли аналогичного профиля. Например, единственный магазин в поселке с числом обитателей 1000 человек потенциально более интересен для торговых операторов, чем конкуренция из 10 магазинов в районном центре с населением 6000 человек.

Для офисной недвижимости зависимость не такая однозначная, однако, можно говорить, что спрос на офисы растет пропорционально численности населения (главный спрос на офисы формирует сфера услуг).

Для складской недвижимости важна топология транспортных потоков. При этом сегмент небольших складов (до 1-1,5 тыс. кв.м.) в основном ориентирован на небольшие магазины и офисы по продажам товаров для населения (одежда и обувь, мебель, бытовая техника и пр.), поэтому он тоже опосредованно зависит от числа жителей в ближайшем окружении.

Вторым по значимости фактором является близость к Санкт-Петербургу. Чем ближе, тем больший процент населения работает в мегаполисе, соответственно, выше покупательная способность (для торговой и офисной недвижимости) и уровень квалификации (для организации производственных проектов).

Спрос на нежилые помещения, в общем случае, определяется сопоставлением затрат на его приобретение (аренду) и возможным доходом. Для большей части области всегда существует надежная альтернатива – Санкт-Петербург. За пределами этого спроса остаются объекты, используемые для собственных нужд (например, офисы предприятий). Но они очень редко попадают на рынок и, в основном, пополняют список неликвидных объектов.

Наверно, единственным исключением в этом смысле является Выборг – город в большей степени ориентирован на Финляндию. В случае реализации существующих масштабных планов по строительству современных производств, в число исключений может войти Тихвин и район Усть-Луги.

Указанные выше особенности Ленинградской области в полной мере проявляются при анализе спроса и предложения. Можно с достаточной долей уверенности утверждать, что рынок коммерческой недвижимости (как производный от совершающихся сделок) в регионе развит крайне слабо.

Ограниченный спрос сосредоточен почти исключительно на центральных улицах и в спальных районах крупных центров (следует отметить, что среднее число жителей районного центра Ленинградской области всего около 43 тыс. человек). Здесь интересно размещать сетевые магазины (в регионе действуют «Пятерочка», «Дикси», «Квартал», «Находка», «Магнит», «Карусель»), офисы банков, страховых, туристических фирм, агентств недвижимости. До недавнего времени существовал серьезный спрос со стороны игровых салонов, однако, в связи с запретом их деятельности, этот сектор больше не оказывает влияния на рынок.

Предложение объектов в области единично. Это связано не с отсутствием ротации арендаторов помещений, а с очень малым числом самих объектов. В малоэтажной старой жилой застройке не предусматривалось коммерческих первых этажей, а перевод квартиры в старом панельном доме в нежилой фонд и раньше был долгосрочным и рискованным предприятием, а сейчас, с учетом текущего уровня цен на жилье, стал практически нерентабельным. Строительство новых объектов небольшой площади упирается в отсутствие инженерно подготовленных площадок и лимитов у монополистов (особенно по электроэнергии). В листинге «Центр поддержки предпринимательства» Ленинградской области находится свыше 220 объектов, потенциально пригодных для малого предпринимательства, однако все они представляют собой заброшенные

или незавершенные строительством объекты, как правило, в отдаленных районах и с полным или частичным отсутствием коммуникаций.

Из приведенных выше характеристик спроса и предложения непосредственно следует вывод о ликвидности: в Ленинградской области подавляющее большинство объектов коммерческой недвижимости либо высоко ликвидны, либо мало ликвидны – середины нет.

О полноценном рынке коммерческой недвижимости в Ленинградской области говорить не приходится.

Наиболее развитый ее сегмент на сегодняшний день, присутствующий на рынке, – это производственно-складская недвижимость. Проанализировав данные по ней, можно сделать вывод и о ценовых характеристиках других сегментов недвижимости.

В прошлом году в Ленобласти завершилось строительство около 170 000 кв. м качественных складских площадей, объем предложения увеличился на 18% к предыдущему году, подсчитали аналитики Colliers International. Но спрос был минимален — например, в I квартале 2009 г. в некоторых складских комплексах пустовало до 70%, говорит Наталья Киреева, консультант-аналитик Maris Properties/CBRE.

В I квартале этого года, по данным Maris Properties/CBRE, было сдано в эксплуатацию 17 900 кв. м, что почти в пять раз меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Сейчас общее предложение качественных складских комплексов — около 930 000 кв. м. Вакантны из них примерно 280 000 кв. м. До конца года вряд ли будет введено больше 60 000 кв. м (согласно прогнозным данным Maris Properties/CBRE).

Аренда

Складской комплекс «Кулон-Пулково» общей площадью 28 000 кв. м на Пулковском шоссе был открыт в середине прошлого года, на момент открытия его заполняемость была 10%, теперь она достигла 50%, ситуация улучшается, анализирует Ирина Морозова, специалист отдела продаж компании «Эспро», которой принадлежит комплекс. В мае российская компания СКЛ (владелец брендов IDDIS и Milardo), работающая на рынке сантехники и являющаяся поставщиком для сетей DIY, на три года арендовала 5500 кв. м в складском комплексе «Кулон-Пулково», сообщила пресс-служба «Эспро».

Но наиболее активными на рынке оказались производственные компании — на их долю пришлось 52% от общего объема сделок, заключенных в этом году, говорит Лаухина.

В апреле норвежский производитель упаковки Elopak на 21 год арендовал в складском комплексе МЛП «Уткина заводь» 10 000 кв. м площадей с возможностью расширения еще на 5000 кв. м, сообщила пресс-служба МЛП. Размер арендной ставки стороны не раскрывают. По оценке Лаухиной, она может составить \$90-100 за 1 кв. м в год. В начале следующего года там откроется производство упаковки для сока и молока, говорит гендиректор компании в России и странах СНГ Павел Вылегжанин. Аренда действующего комплекса вместо строительства собственного выгоднее: это сокращает объем инвестиций в проект, да и к производству можно приступить быстрее, объясняет он.

Еще 12 300 кв. м в апреле в комплексе МЛП «Уткина заводь» арендовала логистическая компания Global Logistic Projects, сообщила пресс-служба девелопера.

По данным Colliers International, запрашиваемые ставки за 1 кв. м в год для складов класса А — \$90-110, класса В — \$80-100. По информации Jones Lang LaSalle, собственники складских объектов готовы идти навстречу арендаторам, предлагая снижение ставки до \$60-80 на первый и второй год аренды. Тенденцией рынка становится ротация арендаторов из низкокачественных складов на современные терминалы.

Как правило, арендная ставка включает коммунальные платежи, которые для помещений производственно-складского назначения составляют, как правило, 15-25 руб./ кв. м площади помещения с учетом НДС.

Ставка аренды административных площадей в производственно-складском комплексе превышает ставку аренды производственно-складских площадей на 20%.

Транспортно-логистическая система Ленобласти

Транспортно-логистическая система Ленобласти обеспечивает как внутренние, так и межрегиональные связи. По мнению экспертов, в посткризисное время регион особенно нуждается в планировании и четкой организации логистической сферы и транспортной инфраструктуры.

В докризисный период 2006-2008 годов в Ленинградской области случилось складское перепроизводство, в основном в сегменте площадей класса А. В итоге во время кризиса оставались незаполненными до 80% элитных складов. Впрочем, в целом перенасыщенность Ленобласти складскими площадями, если сложить все сегменты, будет порядка 30%. Поэтому, по мнению экспертов, о возможном дефиците и повышении ставок аренды можно забыть на ближайшие 2-3 года.

В Ленинградской области наибольшая активность предложений производственно-складской недвижимости наблюдается во Всеволожском, Гатчинском, Ломоносовском и Тосненском районах. На сегодняшний момент значительные объемы складской недвижимости области концентрируются вокруг КАД (районы Уткиной заводи, Шушар). В докризисное время склады активно строились вдоль Московского шоссе.

Низкий спрос и отсутствие средств у девелоперов на финансирование проектов привели к тому, что большинство игроков отложили начало строительства следующих очередей крупных комплексов до лучших времен, утверждает старший аналитик Jones Lang LaSalle Вероника Лежнева.

Схема «built-to-suite» в Ленобласти оказалась невостребованной рынком. Арендаторам выгоднее взять уже существующие площади, чем договариваться с девелопером об индивидуальном проекте. Исключением стала небольшая сделка, совершенная осенью прошлого года между финской компанией Dermoshop (производитель и дистрибутор косметики Dermosil) и застройщиком «ЮИТ Лентек». Стороны договорились о строительстве логоцентра площадью 1300 кв. м и стоимостью \$3 млн в технопарке «Горелово». В «Горелово» Dermoshop планирует разместить офисные и складские помещения, а также производственные площади, где будут выпускать и упаковывать косметическую продукцию, сообщили в компании.

Портовые перспективы

Центрами концентрации логистических комплексов помимо зон, граничащих с Петербургом, являются порты Ленинградской области. В планах правительства региона – развивать их инфраструктуру.

В прошлом году в Ленинградской области разработана Стратегия развития транспорта региона до 2030 года, а также Долгосрочная целевая программа развития транспорта и транспортной инфраструктуры Ленинградской области на период до 2015 года.

Администрация области окажет содействие ОАО «Морской торговый порт Приморск» в разработке схемы территориального планирования порта и прилегающих территорий.

Порт планирует наращивать мощности до 120 млн. тонн грузов в год за счет развития двух районов – Ермиловского и Высокинского. В перспективе планируется перевалка не только нефти, но и продуктов нефтехимии, контейнерных, генеральных грузов.

На распределительно-перевалочном комплексе «Высоцк «Лукойл-II» будет строиться четвертая очередь терминала с увеличением мощности до 16 млн тонн.

В ближайшем будущем владелец порта Высоцкий – ОАО «РОСА Холдинг» – намерен перепрофилировать его из угольного в универсальный.

Предполагается также реконструкция порта Выборг. Стратегия развития, разработанная владельцем – группой «Осло Марин», – предусматривает перегрузку накатной техники, обслуживание контейнерных перевозок, существенное увеличение пропускной способности портового комплекса.

Самым масштабным инфраструктурным проектом в регионе является строительство многофункционального порта в Усть-Луге. Оно осуществляется в рамках ФЦП «Модернизация транспортной системы России» на основе государственно-частного партнерства. Генеральный

план порта предусматривает создание 16 перегрузочных комплексов суммарным оборотом 120,6 млн. тонн грузов в год. Шесть специализированных перегрузочных комплексов, в том числе паромный, уже работают.

В Усть-Луге создаются интермодальный транспортный узел, промышленные, логистические, рекреационные кластеры. Предполагается также создание новых портовых комплексов вблизи порта Усть-Луга: в устье реки Луги (ООО «Перегрузочный пункт»), в Вистино (ООО «Терминал Новая Гавань», ООО «Северо-Западный альянс»), в Горках (ОАО «Аврора», ЗАО «Северо-Западный морской порт»).

Новое складское строительство в регионе

Ряд компаний заявили о планах строительства логистических центров на территории региона.

- Новый производственно-складской комплекс планируется построить на территории промышленной зоны ООО «Северо-Западный Технопарк – Колпино» в поселке Тельмана Тосненского района. Строительство производственных и складских помещений компания ООО «ДиКом» планирует осуществлять на участке 8,7 га. Площадь перспективной застройки – 43 тыс. кв. м. Строительство будет вестись поэтапно и продлится около 4 лет. Общая стоимость проекта составит 600 млн рублей. Ряд компаний заявили о планах строительства логистических центров на территории региона. Новый производственно-складской комплекс планируется построить на территории промышленной зоны ООО «Северо-Западный Технопарк-Колпино» в поселке Тельмана Тосненского района.
- ОАО «Российские железные дороги» прорабатывает проект по созданию «сухого порта» в Ленинградской области в районе станции Шушары.
- ЗАО «Строительный трест» начал реализацию логистического проекта во Всеволожском районе Ленобласти, близ трассы КАД. На территории около 2 га предполагается возвести теплый и холодный склады для коммерческого использования. Участок находится рядом с промышленным комплексом «Ржевка», который возведен компанией на территории 5 га по адресу: Рябовское шоссе, 120 (Красногвардейский район Петербурга).
- ЗАО «Транссфера Охта Девелопмент» к 2012 году построит и запустит в строй складские помещения площадью 58,8 тыс. кв. м, которые будут обслуживать всего около 80 человек. Компания инвестирует €57 млн. в создание логистического комплекса класса "В+" в южной части промзоны «Горелово» вблизи Виллозского сельского поселения в Ленинградской области. Этот проект актуален из-за нехватки складских помещений высокого уровня. В рамках реализации проекта происходит поэтапный ввод отдельных объектов. В настоящее время сданы в эксплуатацию высококласный логистический центр «Гориго», производственные площади для датской компании Viking Life Saving Equipment. Для финской компании Atria были возведены логистический центр и завод мясных изделий.
- В апреле прошлого года финская компания Atria Plc (в России представлена брендами «Пит-Продукт», «КампоМос») открыла производственно-логистический комплекс в промзоне Горелово Ломоносовского района Ленобласти. Atria Plc инвестировала в проект 70 млн евро.
- Строительство производственных и складских помещений ООО «ДиКом» планирует осуществлять на участке 8,7 га. Площадь перспективной застройки -- 43 тыс. м2. Строительство будет вестись поэтапно и продлится около 4 лет. Общая стоимость проекта составит 600 млн. рублей.

Перспективы развития рынка производственно-складской недвижимости, мнение аналитиков:

Павел Созинов, председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости:

- Рынок складской недвижимости находится в прямой зависимости от активности сетевых ритейлеров, уровня платежеспособного спроса и многих других показателей. Каких-либо изменений можно ждать, только когда доходы населения достигнут уровня докризисных, товарооборот увеличится, а вместе с ним рынок Ленобласти станет интересен международным ритейлерам.

Владимир Елин, председатель совета директоров ЗАО «Смарт Лоджистик Групп» (SLG):

- Инфраструктура региона продолжает развиваться. После развала Советского Союза так исторически получилось, что 90 процентов наших экспортно-импортных грузов переваливалось через порты Прибалтики. Через два-три года, когда заработает на полную мощность портовый комплекс Усть-Луги, Россия окончательно откажется от услуг прибалтийских соседей по перевалке наших грузов и даже возьмет на себя часть транзита, что будет способствовать быстрому росту грузопотока и повышению качества предоставляемых услуг. После бурного строительства логистических парков, терминально-логистических комплексов и просто складов категории А- и В-класса по всей стране, но особенно в Ленинградской и Московской областях, наступило неопределенное затишье. И чтобы дальнейший рост логистических парков не был хаотичным, ключевым ведомствам, а также крупным игрокам на рынке стоит заняться моделированием, планированием и четкой организацией логистической сферы и транспортной инфраструктуры.

Венера Лаухина, заместитель директора департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers International:

- Сегодня можно с уверенностью констатировать: рынок производственно-складской недвижимости Ленинградской области восстанавливается. Структура спроса по профилям арендаторов изменилась: наиболее активными оказались производственные компании, включая компании автомобильной промышленности (в совокупности 32 процента от общего объема сделок), торговые сети (28 процентов) и логистические операторы (23 процента). Конечно же, большинство арендаторов при первоначальном подборе складских помещений в области зачастую сталкиваются с несоответствием ожидаемых технических характеристик объекта (отсутствие пандуса, недостаточное количество доков и прочее), но практически все качественные объекты складской недвижимости позволяют внести необходимые изменения, грамотно организовать внутрискладскую логистику, тем самым оптимизировать затраты на складскую функцию. При этом собственники сегодня готовы идти навстречу запросам арендаторов, создавая более комфортные условия для входа в проект.

Владимир Елин, Председатель совета директоров ЗАО «Смарт Лоджистик Групп» (SLG)

За период кризиса падение перевозок в регионе составило 10% и на фоне других промышленных регионов выглядит более оптимистично. Это произошло потому, что здесь более развита и насыщена железнодорожная и портовая инфраструктуры по сравнению с другими регионами России. Инфраструктура продолжает развиваться. После развала СССР исторически сложилось, что 90% наших экспортно-импортных грузов переваливалось через порты Прибалтики. Через 2-3 года, когда заработает на полную мощность порт Усть-Луги, Россия окончательно откажется от услуг прибалтийских соседей и даже возьмет на себя часть транзита, что будет способствовать быстрому росту грузопотока и повышению качества предоставляемых услуг.

Венера Лаухина, заместитель директора департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers International

Сегодня можно с уверенностью констатировать: рынок производственно-складской недвижимости Ленинградской области восстанавливается. Желание арендаторов оптимизировать логистический процесс, улучшить условия, а возможно, стать обладателем собственного логистического центра становится явным показателем оживления и перспективы дальнейшего развития.

Структура спроса по профилям арендаторов также изменилась: наиболее активными оказались производственные компании, включая компании автомобильной промышленности (в совокупности 32% от общего объема сделок), торговые сети (28%) и логистические операторы (23%).

Конечно же большинство арендаторов при первоначальном подборе складских помещений в области зачастую сталкиваются с несоответствием ожидаемых технических характеристик объекта (отсутствие пандуса, недостаточное количество доков и т.п.), но практически все

качественные объекты складской недвижимости позволяют внести необходимые изменения, грамотно организовать внутрискладскую логистику, тем самым оптимизировать затраты на складскую функцию.

При этом собственники сегодня готовы идти навстречу запросам арендаторов, создавая более комфортные условия для входа в проект.

Юрий Румянцев, Президент Северо-Западной палаты недвижимости

Рынок складской недвижимости находится в прямой зависимости от активности сетевых ретейлеров, уровня платежеспособного спроса и многих других показателей. Каких-либо изменений можно ждать, только когда доходы населения достигнут докризисных, товарооборот увеличится, а вместе с ним рынок Ленобласти станет интересен международным ретейлерам.

На сегодня значительные объемы складской недвижимости области концентрируются вокруг КАД. Во-первых, это создает проблему с доставкой грузов из-за транспортного коллапса, а во-вторых, налицо конфликт интересов девелоперов складской недвижимости и застройщиков, которые хотели бы на этих землях возводить многоквартирные дома и коттеджные поселки.

Вера Бойкова, руководитель отдела по работе с клиентами ASTERA

Реализация многих складских проектов в области приостановлена, возможно, в текущем 2011 году строительство будет постепенно возобновляться. Долгое время очень слабо был развит формат build-to-suit (строительство объекта по заказу конкретного клиента), полагаю, что данное направление получит развитие. Спрос на этот вид складского девелопмента будет в основном со стороны производственных компаний.

Инвестпроекты в Ленинградской области

Новые инвестиционные проекты прошли процедуру согласования на заседании межведомственной комиссии по размещению производительных сил на территории Ленинградской области. С вводом в эксплуатацию вновь построенных объектов в регионе будет создано в общей сложности более 800 новых рабочих мест, сообщает пресс-служба комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области. Среди них:

- Предприятие по фасовке чая предполагается разместить на территории южной части коммунально-складской зоны «Торфяно-Пригородный» в Гатчинском районе Ленинградской области. Заказчиком проекта выступает ЗАО «Классик». Проектом предусматривается осуществление поставок чая из Индии с последующей его расфасовкой на новом производстве. Мощность производства, в соответствии с основными данными по проекту составит около 25-30 тонн готовой продукции в месяц. Завод будет построен на территории 3,4 га в две очереди. Срок строительства 2 года. Объем инвестиций в реализацию проекта составляет около 55 млн. рублей.
- Вблизи деревни Первое Мая Кингисеппского муниципального района планируется создать высокотехнологичное производство по выпуску высококачественных строительных материалов, необходимых для жилищного и промышленного строительства Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Завод керамических изделий, который намерено построить ЗАО «Солекс», будет выпускать кирпич разного вида (до 60 млн.штук в год), керамическую плитку в объеме до 700 тыс.кв.м в год, а также черепицу и санитарно-технические изделия. Общая стоимость проекта - 50 млн. евро.
- Во Всеволожском муниципальном районе, традиционно привлекательном для инвесторов, будут реализованы три инвестиционных проекта.
- Юго-восточнее населенного пункта Южки на участке «Ольгино» планируется предприятие по продаже и демонстрации спецтехники и запасных частей, используемых в лесозаготовительной отрасли. Заказчиком проекта выступает ООО «В-Кран». Строительство будет вестись в три очереди, и займет около 5 лет. Объем инвестируемых в проект средств достигает 50 млн.рублей.
- В районе кольцевой автодороги на земельном участке Осиновая роща массива «Ольгино-2» будет размещаться торгово-логистический комплекс. Заказчик проекта ООО «Массив» намерено инвестировать в строительство и оборудование 10-12 млн. долларов.

Торгово-логистический комплекс будет предназначен для хранения, обработки и оптовой продажи продукции промышленной и продовольственной групп. В частности, предполагается строительство двух складов одинаковой площадью 10,7 тыс. кв. м., и магазина оптовой продажи площадью 7 тыс. кв. м. Срок строительства 3 года.

- Наконец, в массиве «Соржа-Старая» на территории МО «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области компания ООО «Лабрадор» планирует создать производство по выпуску светопрозрачных конструкций из ПВХ мощностью 65 тыс. кв.м. продукции в год. На предприятии будут изготавливаться пластиковые и алюминиевые окна и двери, а также алюминиевые конструкции. Фактически, это перебазирование существующего в Санкт-Петербурге предприятия на территорию области. Строительство первой очереди займет около полугода, а его стоимость составит 15 млн. рублей.

Выводы:

- Главным ценообразующим фактором (для торгового сегмента) является число потенциальных потребителей в зоне пешеходной доступности от объекта. Этим область существенно отличается от Санкт-Петербурга.
- Вторым по значимости фактором для всех типов коммерческой недвижимости является близость к Санкт-Петербургу. Чем ближе, тем больший процент населения работает в мегаполисе, соответственно, выше покупательная способность (для торговой и офисной недвижимости) и уровень квалификации (для организации производственных проектов).
- Можно с достаточной долей уверенности утверждать, что рынок коммерческой недвижимости (как производный от совершающихся сделок) в регионе развит крайне слабо. Ограниченный спрос сосредоточен почти исключительно на центральных улицах и в спальных районах крупных центров.
- В Ленинградской области наибольшая активность предложений производственно-складской недвижимости наблюдается во Всеволожском, в Гатчинском, в Ломоносовском и в Тосненском районах.
- Активность спроса, снижающаяся на протяжении двух лет, с начала кризиса, достигла минимального уровня, что позволяет одной группе экспертов, в частности, Maris Properties, предрекать стабилизацию в течение 2012 года - дальнейшего падения не прогнозируется.
- Наиболее востребованными являются производственно-складские площади 250 кв. м.

8 Оцениваемые права

Согласно Заданию на оценку в настоящем отчете оценивалась рыночная стоимость комплекса прав на объект оценки (земельный участок с улучшением) для принятия управленческого решения.

Оцениваемые права:

- на земельный участок – право аренды;
- на улучшение - право собственности;

Согласно ст. 209, 212, 213, 280, 606 Гражданского кодекса:

Ст. 209 «Содержание права собственности»

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе, отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Ст. 212 «Субъекты права собственности»

1. В Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.
2. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.
3. Особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество, владения, пользования и распоряжения им в зависимости от того, находится имущество в собственности гражданина или юридического лица, в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, могут устанавливаться лишь законом.

Законом определяются виды имущества, которые могут находиться только в государственной или муниципальной собственности.

4. Права всех собственников защищаются равным образом.

Ст. 213 «Право собственности граждан и юридических лиц»

1. В собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.
2. Количество и стоимость имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц, не ограничиваются, за исключением случаев, когда такие ограничения установлены законом в целях, предусмотренных пунктом 2 статьи 1 настоящего Кодекса.

В соответствии со ст. 606 ГК РФ по *договору аренды* (имущественного найма) – Арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

9 Анализ наиболее эффективного использования объекта

Правильный выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на оценку его рыночной стоимости.

Понятие «наиболее эффективного использования», применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное использование оцениваемого объекта с максимальной отдачей, причем неперенными являются условия физической возможности, юридической допустимости и финансовой оправданности такого рода действий.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

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

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

Физическая осуществимость: рассмотрение технически и технологически реальных для данного объекта способов использования.

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

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

Для оцениваемой застроенной территории необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования в случаях:

- использования участка земли как условно свободного;
- использования участка земли с учетом имеющихся на нем улучшений.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на величину рыночной стоимости этого объекта недвижимости.

9.1 Анализ наиболее эффективного использования условно свободного участка

Физически реализуемые варианты использования

По мнению Оценщика, физически реализуемыми являются любые варианты использования земельного участка – торговое, офисное, производственно-складское, жилое использование и пр.

Вывод: практически все возможные варианты использования являются физически реализуемыми.

Юридическая допустимость

Вариант использования оцениваемого земельного участка под жилые цели противоречит действующему законодательству, так как целевое назначение оцениваемого объекта - нежилое.

Основными нежилыми (коммерческими) функциями при использовании объектов недвижимости являются:

- торговая функция и сфера услуг;
- офисная функция
- производственно-складская функция.

Вывод: использование земельного участка под жилые цели противоречит законодательству, варианты использования под торговые, офисные и производственно-складские цели являются юридически допустимыми.

Финансовая оправданность

С учетом наличия спроса на аренду коммерческих объектов, расположенных в границах г. Сосновый Бор Ломоносовского района Ленинградской области, нет оснований ставить под сомнение эффективность варианта сдачи будущего объекта в аренду. При этом, данный вариант не может быть убыточным на условиях, когда арендатор несет все эксплуатационные расходы по недвижимости, а арендодатель только получает вознаграждение за пользование помещениями. Следовательно, указанные выше варианты использования земельного участка для собственника являются финансово целесообразными при условии чистой аренды.

Вывод: варианты использования под торговую, офисную и производственно-складскую функции являются финансово целесообразными при условии чистой аренды.

Максимальная продуктивность

При анализе критерия максимальной продуктивности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения земельного участка и его локальное расположение. Именно местоположение объекта считается основным фактором, определяющим стоимость объекта. На потенциал местоположения влияет, в первую очередь, характеристика окружающего типа землепользования.

Торговое и офисное использование

Для торгового или офисного использования традиционно важными являются такие факторы как: высокая плотность пешеходных и транспортных потоков в непосредственной близости от объекта, доступность общественным транспортом, незначительное удаление от станции метрополитена и иных локальных центров притяжения и т.п. Оцениваемый земельный участок не отвечает требованиям, предъявляемым рынком к земельным участкам под строительство торговых или офисных объектов:

- ближайшее окружение – промышленно-складская застройка;
- недоступность общественным транспортом
- оцениваемый земельный участок расположен на значительном удалении от центра города и оживленных транспортных магистралей;
- отсутствие пешеходных потоков в непосредственной близости от оцениваемого земельного участка;
- отсутствие систем тепло- и водоснабжения.

В связи с чем, можно утверждать, что использование земельного участка для строительства объекта торгового или офисного назначения является нецелесообразным.

Производственно-складское использование

Учитывая местоположение (производственно-складская зона, недалеко расположены строительная площадка ЛАЭС-2 и НИТИ) и площадь (194 кв. м), использование земельного участка под строительство объекта складского назначения является целесообразным.

Таким образом, для объекта оценки, вариантом, удовлетворяющим критерию максимальной продуктивности является вариант использования под складскую функцию.

Вывод: проведенный Оценщиками качественный анализ возможных вариантов использования показал, что наилучшим использованием земельного участка как условно свободного является использование под строительство объекта складского назначения.

9.2 Анализ наиболее эффективного использования участка с имеющейся застройкой

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с имеющимися улучшениями проводится в той же последовательности, что и для земельного участка как условно свободного.

При выборе варианта наиболее эффективного использования земельного участка с имеющимися улучшениями, Оценщик принимал во внимание:

1. НЭИ условно свободного участка;
2. характер и состояние улучшений объекта;
3. планировочные и конструктивные решения;
4. техническое состояние объекта;
5. обеспеченность объекта всеми коммуникациями в объеме, необходимом для функционирования объекта в соответствии с функциональным назначением в полном объеме.

Оцениваемое улучшение представляет собой отдельно стоящее кирпичное строение.

По своим планировочным и конструктивным решениям здание отвечает требованиям, предъявляемым к складским объектам.

По общему техническому состоянию основных конструктивных элементов здание может быть охарактеризовано как «работоспособное».

Таким образом, вариант реконструкции в дальнейшем не рассматривался.

Поскольку здание находится в «работоспособном» состоянии, вариант его сноса и строительство нового объекта складского назначения оценщиком также не рассматривался.

Основываясь на логике анализа наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного, и на данных, приведенных выше, наиболее эффективным вариантом использования рассматриваемого объекта недвижимости является использование его в качестве объекта складского назначения.

10 Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта

10.1 Обоснование выбора подходов к оценке

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости применяются три классических подхода:

- доходный;
- сравнительный;
- затратный.

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

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

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход – подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Этот подход наиболее действенен для типов объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж неприменим.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;

- Приведение показателей стоимости сравнимых объектов к стоимости исследуемого объекта.

Сравнительный подход в наибольшей степени применим для стандартных объектов, рынок продаж которых хорошо развит.

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

Суть затратного подхода в том, что рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем ему обойдется строительство в приемлемые сроки нового объекта недвижимости, обладающего аналогичной полезностью. Стоимость прав на объект недвижимости, определяемая затратным подходом складывается из стоимости прав на земельный участок и права собственности на улучшения.

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

ФСО №1 (раздел IV, п.20) предписывает использование Оценщиком всех трех подходов к оценке или обоснованный отказ от их применения. В силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, предпочтение может быть отдано одному (или двум) из указанных подходов, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки, что является обоснованием отказа от применения подходов (подхода).

Расчеты были выполнены с применением Затратного подхода. От применения Доходного подхода, Оценщик решил отказаться по причине того, что величина будущих доходов от эксплуатации объекта в значительной степени зависит от эффективности менеджмента его владельца, от параметров застройки и многих других факторов. По данной причине Оценщик посчитал целесообразным отказаться от применения Доходного подхода.

От применения Сравнительного подхода Оценщик также решил отказаться по следующей причине: объект оценки (сооружение 535 экспериментальной базы. Насосная) является своего рода уникальным объектом, аналоги которого отсутствуют на рынке. Такие объекты продаются только в составе комплексов, состоящих из участка и расположенных на нем зданий и сооружений.

Таким образом, расчет в рамках настоящей оценки был выполнен в рамках Затратного подхода. Описание расчетов, исходные данные, допущения и результаты расчетов содержатся в следующем разделе отчета.

11 Определение рыночной стоимости объекта на основе затратного подхода

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

Наиболее применим подход при оценке недавно построенных объектов, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе наиболее эффективного использования застраиваемой территории, и при оценке уникальных или специализированных объектов, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги.

В затратном подходе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости земельного участка (в собственность или в аренду) плюс стоимость строений на земельном участке за вычетом накопленного износа.

При использовании затратного подхода, прежде всего, необходимо решить, определение какой стоимости более обосновано: *стоимости воспроизводства* или *стоимости замещения*.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 256: затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход может привести к объективным результатам, если достаточно точно просчитана стоимость затрат на строительство объекта, накопленный износ и стоимость прав на земельный участок.

При значительных износах здания классический подход к оценке рекомендует отказаться от применения затратного подхода, так как применение затратного подхода, учитывая тип существующих строений и их состояние, приведет к значительной погрешности. Джек Фридман и Николас Ордуэй в книге «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» (М., Дело, 1997-480с.) рекомендуют отказываться от применения затратного подхода, когда возраст здания превышает 10 лет (стр. 318).

Согласно Учебно-методическому пособию «Основы оценки стоимости недвижимости»: «Если объект находится в ветхом (плохом) техническом состоянии, или улучшения не соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка, как условно свободного, то оценка накопленного износа ... представляет собой достаточно сложную многогранную задачу. При этом правомерность использования затратного подхода, исходя из мировой практики, ставится под сомнение, если общий накопленный износ объекта недвижимости существенно превышает 50%».

Оцениваемый объект представляет собой здание насосной. Физический износ по данным Технического паспорта составляет менее 35,55%.

Процедура оценки затратным подходом включает следующие последовательные шаги:

1. Определение величины затрат на новое строительство (воспроизводство, замещение).
2. Определение величины прибыли предпринимателя.
3. Увеличение величины затрат на строительство объекта на величину прибыли предпринимателя;

4. Определение величины накопленного износа объекта:
 - физического износа,
 - функционального устаревания,
 - экономического (внешнего) устаревания.
5. Уменьшение величины затрат на строительство объекта, взятой с учетом прибыли предпринимателя, на величину накопленного износа для получения стоимости воспроизводства (замещения) объекта.
6. Увеличение полученной стоимости объекта за счет стоимости прав на земельный участок.

11.1 Определение величины затрат на замещение объекта оценки

В данном случае по мнению Оценщика, расчет затрат на новое строительство здания на базе затрат на замещение наиболее полно отразит реальную стоимость объекта оценки.

Ниже приведены основные технико-экономические характеристики существующего здания и здания складского назначения, предполагаемого к строительству (см. таблицу ниже).

Таблица 11.1 Основные технико-экономические характеристики

№ п/п	Параметр	Величина	Пояснения
Существующее здание			
1	Площадь застройки зданием, кв. м	34,5	Согласно техническому паспорту от 30.04.2008 г.
2	Общая площадь здания, кв. м	46,5	
3	Площадь первого этажа, кв. м	22,8	
4	Высота первого этажа, м	3,5	
5	Площадь подвала, кв. м	23,7	
6	Высота подвала, м	7,5	
7	Полезная площадь здания, кв. м	22,8	= п. 3 (подвал здания затоплен и не приспособлен для использования под складскую функцию)
8	Строительный объем, куб. м	397	Согласно техническому паспорту от 30.04.2008 г.
9	Материал стен	Кирпич	
10	Отопление	Отсутствует	
11	Класс конструктивной системы	КС-1	Согласно классификации КО-Инвест
Здание складского назначения, предполагаемого к строительству (аналогичной полезности)			
12	Полезная площадь здания, кв. м	22,8	= п. 7
13	Общая площадь здания, кв. м	22,8	= п. 12
14	Этажность	1	Учитывая небольшую общую площадь объекта и функциональное использование (складское) наиболее оправданным является строительство одноэтажного здания
15	Высота здания, м	3,5	= п. 4
16	Строительный объем, куб. м	79,8	= п. 7 * п. 15 (Данная формула не содержит коэффициента толщины стен, т.к. для подобных объектов (КС-6) данный коэффициент равен ≈ 1)

№ п/п	Параметр	Величина	Пояснения
17	Материал стен	Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Как наиболее соответствующий требованиям, предъявляемым предпочитаемыми типичными пользователями объектов складского назначения в современных рыночных условиях
18	Класс конструктивной системы	КС-6	Согласно классификации КО-Инвест

Для определения затрат на замещение объекта оценки Оценщик использовали метод сравнительной единицы, метод на основе укрупненных сметных нормативов, в т.ч. банках данных о стоимости, ранее построенных или запроектированных объектов-аналогов. Методикой предполагается использование данных по текущей стоимости какого-либо параметра (мощности здания или сооружения), например, один кв. м общей площади квартир, один куб. м строительного объема, один номер гостиницы, одно посадочное место в кафе и др., в зданиях определенного типа, получаемый по средней фактической стоимости строительства в условиях конкретного региона.

Для проведения расчета величины затрат на строительство Оценщик воспользовался справочником Укрупненных показателей стоимости строительства «Складские здания и сооружения» (УПСС-2010).

Публикуемые стоимостные показатели для определения стоимости строительства зданий основываются на проектно-сметной документации, в том числе на данных о средних показателях затрат на освоение строительных площадок, устройство внешних коммуникаций, новых расценках на работы и данных об индексах цен в строительстве.

Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2000 г. Пересчет в цены на 01.01.2010 г. (УПСС-2010) производился с применением индексов КО-ИНВЕСТ для Московской области.

В справочных показателях стоимости учтены следующие виды затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- средняя величина затрат, отражаемых в главах 1, 3-7;
- усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 8-12 главам этого расчета, непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др.

В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы франко-приобъектный склад строительной площадки учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве.

Стоимостные показатели не учитывают затраты на привлечение кредитных ресурсов для осуществления строительства и рассчитаны, исходя из предположения, что за время возведения объекта цены на работы и оборудование оставались неизменными. Показатели не включают затраты на устройство тех элементов благоустройства, стоимость которых может быть определена отдельно, с применением данных раздела 4 «Элементы благоустройства».

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

Во многом, точность проводимых расчетов зависит от правильности выбора аналога объекта оценки.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), «объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

В соответствии с рекомендациями по использованию УПСС-2010, 2011 стоимость строительства объекта оценки определяется в соответствии с классом конструктивной системы здания и уровнем отделки, с учетом дополнительных корректирующих коэффициентов.

Определение класса конструктивной системы

Класс конструктивной системы был определен по данным таблицы приведенной в сборниках:

Таблица 11.2 Классы конструктивных систем зданий

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
ЗДАНИЯ		
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Сталь и железобетон	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7
СООРУЖЕНИЯ		
С преимущественным применением:		Класс конструктивной системы
нерудных и бетона		КС-8
монолитного железобетона		КС-9
сборного железобетона		КС-10
конструкционной стали		КС-11
стальных труб		КС-12
древесины		КС-13
кабелей и проводов		КС-14
объекты благоустройства прилегающей территории		КС-15

Определение класса качества

Класс качества зданий, построенных по технологиям, применявшимся до 1984 г., определен авторами как Standard-69, при условии, что в них не проводился капитальный ремонт или реконструкция. Качественные параметры здания соответствующего типа, построенного после

1985 г., или здания, в котором после 1985 года проводился капитальный ремонт или реконструкция, определены в соответствии с классами качества:

- ECONOM (экономичный);
- STANDARD (средний);
- PREMIUM (улучшенный);
- DE LUX (люкс).

Группировка зданий в зависимости от класса качества производится по классификатору наиболее распространенных материалов, конструкций и инженерных систем. Классификаторы приведены в справочнике отдельно для зданий разного функционального назначения. Авторы Справочника не относят тип используемых фундаментов к числу признаков, характеризующих класс качества, поскольку их применение обусловлено инженерно-геологическими условиями строительства. Материал, используемых в каркасах перекрытий, также является признаком конструктивной схемы здания и не относится к качественному параметру.

Класс качества определялся на основании соответствующих таблиц, приведенных в Справочнике УПСС в подразделе «Классификатор качества зданий» по видам зданий.

Выбор аналога

Согласно группировкам, принятым в Сборнике, были определены конструктивные системы и классы качества оцениваемых улучшений. Здание склада относится к классу конструктивной системы КС-6. Учитывая класс качества предполагаемого к строительству склада, оценщики выбирали объекты-аналоги класса «Econom». Таким образом, выбор объекта аналога для определения укрупненного стоимостного показателя следует производить из объектов, относящихся к группе с конструктивной схемой КС-6, с подходящим описанием основных конструктивных элементов, указываемых в графе «Основные конструктивные решения», а также с аналогичным оцениваемому объекту функциональным назначением.

Справочником предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Решение об объеме корректировок было принято на основе сопоставления параметров оцениваемых улучшений с параметрами объекта-аналога.

Единицей измерения выступает 1 кв. м, 1 куб. м, или иной проектный параметр. Показатели в справочнике приведены на единицу измерения по зданиям – в целом и в разрезе основных конструктивных элементов в рублях и в процентах.

Таблица 11.3 Характеристики объекта, предполагаемого к строительству и объекта-аналога

Оцениваемый объект	
Назначение здания	Склад
Класс конструктивной системы здания	КС-6
Объемно-планировочные и функциональные параметры:	
- строительный объем, куб. м	79,8
- общая площадь здания, кв. м.	22,8
- количество этажей	1
- преобладающая высота этажа, м	3,5

Оцениваемый объект	
Основные конструктивные характеристики:	
Преобладающий материал:	
- ограждающих конструкций	Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов
- несущих конструкции	Сталь
Отопление:	Отсутствует
Класс качества объекта (de luxe, premium, standard, econom, standart-69)	econom
Аналог объекта строительства	
Назначение здания	Мини-склад
Класс конструктивной системы здания	КС-6
Шифр объекта-аналога	УПСС-2010 шифр С3.19.033
Показатель стоимости, руб./куб.м	1 092,68
Объемно-планировочные и функциональные параметры:	
- строительный объем, куб. м	11 000,0
- общая площадь здания, кв. м. (от-до)	-
- количество этажей	1
- преобладающая высота этажа	-
Основные конструктивные характеристики:	
Преобладающий материал:	
- ограждающих конструкций	Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов
- несущих конструкции	Сталь
Отопление:	Отсутствует
Класс качества объекта (de luxe, premium, standard, econom, standart-69)	econom

Расчет величины затрат на строительство объекта

Затраты на строительство здания были определены в соответствии с описанной выше методикой, на основании справочника Укрупненных показателей стоимости строительства «Складские здания и сооружения» (УПСС-2010).

Удельные стоимостные веса отдельных конструктивных элементов здания объекта-аналога приведены далее.

Таблица 11.4 Стоимость по УПСС-2011 1 м2 объекта-аналога с выделением удельных весов строительных конструкций и инженерных систем

Строительные конструкции и инженерные системы	Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта-аналога, руб.	В % к общей стоимости строения
Объект в целом	1 092,68	100,0%
Подземная часть	217,6	19,9%
Стены	153,0	14,0%
Перегородки и сантехкабины	65,1	6,0%
Перекрытия и покрытия	14,5	1,3%
Кровля	38,2	3,5%
Лестницы, балконы, лоджии	78,9	7,2%
Окна, двери	266,6	24,4%
Полы	0,0	0,0%
Отделка	0,0	0,0%
Прочие конструкции	0,0	0,0%

Строительные конструкции и инженерные системы	Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта-аналога, руб.	В % к общей стоимости строения
Лифты	0,0	0,0%
Отопление и вентиляция	62,8	5,8%
Водоснабжение и канализация	24,9	2,3%
Электроснабжение и освещение	105,6	9,7%
Слаботочные системы	9,3	0,9%
Прочие системы и специальное оборудование	56,1	5,1%

В таблицах ниже приведен расчет стоимости объекта с учетом, корректировок применяемых к описанному выше объекту-аналогу.

Таблица 11.5 Расчет стоимости строительства

Наименование показателей и поправок		Объект-аналог шифр по УПСС-2010 СЗ.19.033
Класс конструктивной схемы		КС 6
Класс качества		Econom
1	Справочные показатель, руб./куб.м	1 092,68
2	Первая группа поправок, руб. / 1 куб.м	
	<i>Итого по первой группе поправок</i>	0,0
3	Вторая группа поправок, коэф.	
	- на различие в объеме здания	1,240
	- на региональное различие в уровне цен	1,029
	- на изменение цен после издания справочника	1,169
	<i>Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок</i>	1,492
4	Скорректированный показатель стоимости, руб. / куб.м	1 630
	Строительный объем куб. м	79,8
	Затраты на строительство, руб.	130 074

Описание внесенных корректировок

Вторая группа поправок

Поправка на различие в объеме определяется в соответствии с рекомендациями Справочника УПСС-2010. Поправка на разницу в объеме между рассматриваемым улучшением и объектом-аналогом определяется с помощью коэффициентов из таблицы, приведенной ниже.

Таблица 11.6 Поправки на разницу в объеме (площади)

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

Поправки			
на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{спр}$	K_0	$S_0/S_{спр}$	K_0
1,31 - 2,00	0,87	> 1,50	0,93
> 2,00	0,86		

Оценщик проводил корректировку на различие в объеме, которая составила 1,24.

Коэффициент на региональное различие в уровне цен определен по данным таблицы 8.2.1 сборника «Индексы цен в строительстве за IV квартал 2011 г.» №78 для Ленинградской области и составляет 1,029 (для КС-6).

Коэффициент на изменение цен после издания Справочника пересчитывает стоимость строительства объекта оценки, определенную на основании Справочника УПСС-2010, в цены на дату проведения оценки. Коэффициент определен с применением индексов удорожания, публикуемых ежеквартально издательством Ко-Инвест. Коэффициент определялся отношением прогнозного индекса удорожания общей стоимости строительства в ценах марта 2011 года (ближайший к дате оценки) по отношению к ценам базисного 2000 года (6,317¹⁷), к индексу удорожания общей стоимости строительства в ценах января 2010 года по отношению к тому же 2000 году (5,474¹⁸).

$$K = \frac{i_{\text{март } 2012}}{i_{\text{январь } 2010}} = \frac{6,401}{5,474} = 1,169$$

Индекс удорожания общей стоимости строительства в ценах января 2010 по отношению к тому же 2000 году для Московской области был принят на основании сборника Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве за I квартал 2010 г.» № 71, поскольку индекс пересчета на 2010 г. справочнике за IV квартал 2011 г.» № 78 разбит на кварталы. Применение индекса за первый квартал 2010 г., по мнению оценщиков, корректнее (по сравнению с итоговым индексом за 2010г.), поскольку цены в УПСС-2010 г. приведены на 1 января 2010 года.

Все вышеперечисленные корректировки рассчитаны в соответствии с рекомендациями по использованию УПСС-2010 (глава 2).

Таким образом, стоимость строительства склада 130 074 руб.

11.2 Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя является фактором вознаграждения инвестора за риск инвестирования в объект недвижимости и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую деятельность.

Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя, связанные с реализацией строительного проекта, а также, тот факт, что возможность использования объекта откладывается по сравнению с приобретением готового объекта.

Величина прибыли инвестора должна быть принята таким образом, чтобы инвестору было выгодно вкладывать деньги в строительство данного объекта. Ставка прибыли инвестора может быть сопоставима или даже выше ставки процента по банковским кредитам на новое строительство, поскольку риски индивидуального инвестора выше банковских.

¹⁷ «Индексы цен в строительстве за IV квартал 2011 г.» №78, табл. 2.1

¹⁸ «Индексы цен в строительстве за I квартал 2010 г.» №71, табл. 2.1

Определение величины прибыли инвестора является одной из наиболее трудных проблем оценки недвижимости, так как получить рыночные данные о прибыли затруднительно, поскольку они чаще всего охраняются в качестве коммерческой тайны.

Прибыль предпринимателя может быть определена как разность будущей стоимости произведенных инвестиций (покупка прав на земельный участок и в строительство улучшений) и суммы инвестиций, определенной без учета стоимости денег во времени.

Формула для расчета прибыли предпринимателя может быть выражена следующим образом:

$$ПП = \sum_{i=1}^n \Delta_i * ((1 + Y)^{n-(i-1)} - 1), \quad \text{где}$$

ПП – прибыль предпринимателя;

Δ_i – доля затрат на строительство улучшений и покупку земельного участка в общем объеме в i -тый период (%);

i – порядковый номер периода;

n – количество периодов инвестирования (продолжительность строительства);

Y – норма доходности (ставка дисконтирования) для инвестиций в строительство (% в рассматриваемый период (месяц, квартал, год)).

По данной методике расчет величины прибыли инвестора основывается на предположении о том, что инвестор имеет возможность вложить средства в альтернативный проект, срок осуществления которого равен сроку рассматриваемого проекта при норме отдачи i (ставка дисконтирования). При этом денежные потоки, представляющие собой затраты на осуществление строительства и полномасштабного ввода объекта в эксплуатацию, по динамике распределения во времени совпадают с денежными потоками по альтернативному проекту.

Величина прибыли инвестора, полученная по данной методике, удовлетворяет принципу: инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительного проекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство.

Общая продолжительность строительства подобного объекта составит 3 месяца.

Сроки строительства склада были определены на основе многочисленных интервью с представителями строительных компаний (Каргинов М. Д., «Стройэксперт», главный инженер отдела экспертизы и строительства (т. 320-15-38); Максимчук В. П., «Рубежплюсрегион», начальник отдела строительства (т. 911-926-73-05); Яблоков М. В., ОАО «Петербургреконструкция», начальник департамента строительства (т. 567-40-96); Катерова О. В., ЗАО «Возрождение СПб», главный специалист (т. 314-86-38); Черных О. А., «Стройматериалы», начальник отдела оценки инвестиционных проектов (т.928-90-71)).

Таблица 11.7 Определение сроков строительства методом экспертного опроса

Эксперт	Срок строительства, мес.
Каргинов М. Д.	3
Максимчук В. П.	3
Яблоков М. В.	2
Катерова О. В.	3
Черных О. А.	4
Среднее значение	3

В общий график инвестиций, помимо сроков строительства, также включаются сроки на проектирование и согласование проектной документации. Они, по данным экспертов, составляют 1 мес. В этот период инвестором вкладывается около 5 % от общего объема инвестиций.

Данная величина распределена равномерно в течение двух кварталов. Предполагается, что затраты на строительство также распределены равномерно до сдачи объекта в эксплуатацию. Общий срок строительства по данному объекту принят равным 4 месяцам с учетом срока на ПИР.

Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации

Основные методы определения ставки дисконта

1. Метод рыночной экстракции (метод выделения), основанный на анализе норм прибыли по сопоставимым объектам. В простейшем случае это анализ отношений арендных ставок за вычетом операционных расходов и цен продаж этих объектов. Данный метод является самым надежным, однако, для его использования необходимо собрать и постоянно обновлять большой объем достоверной статистической информации о реальных сделках. Принимая во внимание, что на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга информация о проектах строительства (реконструкции) для последующей сдачи в аренду площадей, как правило, является закрытой, и вынужден был отказаться от реализации данного метода определения ставки дисконта.

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

Метод кумулятивного построения заключается в суммировании величин, отражающих степень риска данного проекта. Поскольку другие методы неприменимы, оценщик принял решение использовать для определения нормы дисконтирования метод кумулятивного построения. Математическое выражение метода кумулятивного построения:

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

где: Y_0 – базовая ставка;

$d Y_i$ – i -тая поправка.

При определении ставки доходности вложения средств в недвижимость инвесторы ориентируются, прежде всего, на показатели альтернативных проектов, в качестве которых могут выступать доходности к погашению ценных бумаг. При определении нормы доходности (в рассматриваемом случае ставки дисконтирования) инвесторы исходят из условно безрисковой доходности с учетом рисков, присущих недвижимости.

Определение безрисковой ставки

В данном случае, за безрисковую ставку процента целесообразно принять эффективную доходность к погашению облигаций РФ, номинированных в рублях.

Выбор инструментов с различными сроками погашения обусловлен различной длительностью каждого из рассматриваемых в расчетных моделях периодов инвестирования. В данном случае инвестиции сопоставимы с экономической жизнью возводимого объекта. Следует отметить, что рассматриваемый в методе остатка проект сопоставим именно с экономической жизнью вновь возводимого объекта. Таким образом, в качестве безрисковой ставки для проекта следует использовать облигации с максимальным сроком погашения – в 2036 г. (Россия, 46020).

В качестве безрисковой ставки использовалась эффективная доходность облигации номинированной в рублях со сроком погашения в 2036 году. Среднее значение котировок за предыдущий месяц (с 13.02.2012 г. по 13.03.2012 г.) составило 8,03% годовых в рублях (источник: сайт информационного агентства CBonds: www.cbonds.ru).

Таблица 11.8 Расчет безрисковой ставки (номинальной)

Код выпуска	Дата погашения	Дата торгов	Доходность, % годовых
SU46020RMFS2	06.02.2036	13.03.2012	8,03%
		12.03.2012	8,03%
		11.03.2012	8,03%
		07.03.2012	8,03%
		06.03.2012	8,03%
		05.03.2012	8,03%
		02.03.2012	8,03%
		01.03.2012	8,03%
		29.02.2012	8,03%
		28.02.2012	8,03%
		27.02.2012	8,03%
		24.02.2012	8,03%
		22.02.2012	8,03%
		21.02.2012	8,27%
		20.02.2012	8,00%
		17.02.2012	8,00%
		16.02.2012	8,00%
		15.02.2012	8,00%
		14.02.2012	8,00%
13.02.2012	8,00%		
Средневзвешенное значение доходности, % (округленно)			8,03%

Прогноз инфляции

При определении долгосрочных изменений темпов инфляции Оценщик исходил из зарегистрированных значений темпов инфляции, из значений, прогнозируемых Правительством РФ на краткосрочную перспективу, а также инфляционную картину в мировой экономике.

Таблица 11.9 Зарегистрированные темпы годовой инфляции на потребительском рынке России, к предыдущему году по данным Росстата¹⁹

Год	Темп инфляции	Год	Темп инфляции
1999	36,5%	2005	10,9%
2000	20,2%	2006	9,0%
2001	18,6%	2007	11,9%
2002	15,1%	2008	13,3%
2003	12,0%	2009	8,8%
2004	11,7%	2010	8,8%

По различным источникам, прогнозируется, что тенденция поступательного снижения инфляции, наблюдавшая в предыдущих годах, в целом, сохранится и в будущем, несмотря на возможные колебания в отдельные годы относительно основного тренда.

Ограниченная история развития современной России не дает возможности оценщику для анализа долгосрочных тенденций (на срок более 20 лет) изменения темпов инфляции

¹⁹ www.gks.ru.

потребительской корзины. С учетом ожидаемой стабилизации социально-экономического развития страны, можно предполагать, что в 15-20-летней перспективе тенденции социально-экономического развития России будут сопоставимы с аналогичными тенденциями развитых стран.

В цитируемой статье «К вопросу обоснования прогноза темпов роста недвижимости в долгосрочной перспективе» представлены значения среднегодового за период с 1970 по 2009 год темпа инфляции в 69 странах, полученные по открытым данным²⁰ (см. таблицу ниже).

Таблица 11.10 Среднегодовые темпы роста цен на потребительскую корзину в 69 странах за период 1970-2009 годы, %

1	Саудовская Аравия	1,51%	24	Великобритания	6,58%	47	Монголия	17,99%
2	Сингапур	2,90%	25	Ирландия	6,70%	48	Нигерия	18,78%
3	Германия	2,98%	26	Камерун	6,76%	49	Исландия	19,10%
4	Япония	3,00%	27	Заир	6,81%	50	Израиль	21,63%
5	Швейцария	3,06%	28	Новая Зеландия	6,85%	51	Венесуэла	24,29%
6	Малайзия	3,65%	29	Эфиопия	7,23%	52	Мексика	24,32%
7	Австрия	3,71%	30	Индия	7,69%	53	Киргизстан	27,44%
8	Голландия	3,83%	31	Италия	7,82%	54	Уругвай	28,81%
9	ОАЭ	3,92%	32	Южная Корея	7,97%	55	Молдова	30,43%
10	Бельгия	4,27%	33	Испания	8,09%	56	Замбия	31,19%
11	Люксембург	4,33%	34	Пакистан	9,00%	57	Россия	33,16%
12	Канада	4,48%	35	ЮАР	9,23%	58	Азербайджан	33,49%
13	США	4,52%	36	Куба	10,22%	59	Армения	35,99%
14	Ливия	4,68%	37	Гватемала	10,29%	60	Казахстан	36,02%
15	Чад	4,89%	38	Египет	10,53%	61	Узбекистан	37,71%
16	Кипр	4,96%	39	Сирия	10,73%	62	Ирак	38,11%
17	Франция	5,09%	40	Португалия	11,04%	63	Турция	41,06%
18	Дания	5,24%	41	Алжир	11,21%	64	Грузия	42,99%
19	Норвегия	5,27%	42	Греция	11,56%	65	Таджикистан	44,09%
20	Швеция	5,28%	43	Индонезия	11,98%	66	Украина	45,02%
21	Китай	5,60%	44	Парагвай	14,17%	67	Туркменистан	50,46%
22	Финляндия	5,73%	45	Иран	17,14%	68	Белоруссия	52,93%
23	Австралия	5,87%	46	Чили	17,30%	69	Бразилия	107,55%

Среднее по всей выборке значение долгосрочных темпов инфляции составляет 16,9%, медианное – 9,2%. Если ограничить выборку 44 странами со среднегодовым темпом инфляции, не превышающим 15 процентов, то среднее по выборке значение темпов инфляции составит 6,6%, медианное – 5,8%.

Примерно такие же уровни годовой инфляции (5-6%) названы Председателем Правительства РФ в его ежегодном выступлении в Государственной думе Федерального собрания в качестве целевых значений для отечественной экономики²¹.

Для целей дальнейших расчетов оценщик счел возможным предположить, что в долгосрочной перспективе темпы инфляции в России стабилизируются на уровне мировых значений - около 5,5%.

²⁰ Официальный сайт департамента США по сельскому хозяйству <http://www.ers.usda.gov/data/macroeconomics/Data/HistoricalCPIsValues.xls>

²¹ URL: <http://premier.gov.ru/events/news/10291/>

Предполагаемый тренд темпов инфляция в РФ в долгосрочной перспективе можно представить следующим образом:

Таблица 11.11

Год	2010	2011	2012	2015	2020	2025 и далее
	(зарегистрированное значение)	(зарегистрированное значение)				
Инфляция на потребительском рынке, % (дек/дек)	8,80%	6,1%	6,50%	6,50%	6,00%	5,50%

Исходя из данной логики, оценщик определил показатели инфляции на 2011-2059 годы:

Таблица 11.12

Год		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Прогнозируемый темп инфляции		8,80%	8,8%	6,1%	6,5%	6,50%	6,50%	6,50%	6,40%
Год	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	После 2025
Прогнозируемый темп инфляции	6,30%	6,20%	6,10%	6,00%	5,90%	5,80%	5,70%	5,60%	5,50%

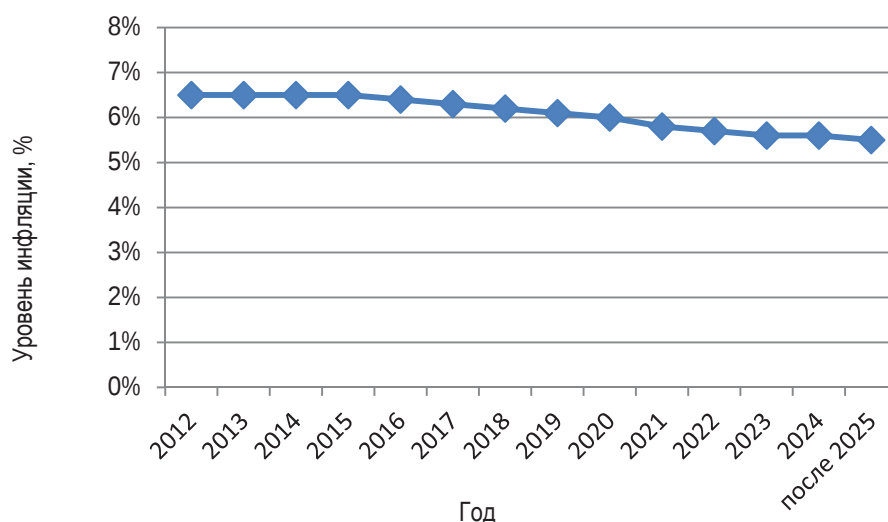


Рисунок 11.1 График прогнозного уровня инфляции

Среднегодовое значение темпов инфляции за прогнозируемый 49-летний период (2012-2059 г.г.), согласно принятому прогнозу изменения темпов инфляции, составляет, округленно, 5,7%.

Расчет реальной безрисковой ставки

Согласно принятым допущениям безрисковая ставка в номинальном выражении составляет 8,03%. С учетом долгосрочных темпов инфляции в размере 5,7% *безрисковая ставка в реальном выражении составляет 2,2 %²²*.

Определение ставки дисконтирования

²² $2,2\% = ((0,08 - 0,057) / (1 + 0,057)) * 100\%$

Определение надбавок за различные риски и расчет реальной ставки дисконта, используемой в расчетах, приведены в нижеследующей таблице.

Для оценки каждого из рисков проводилось интервьюирование практикующих оценщиков Санкт-Петербурга и обсуждение возможных величин рисков.

Таблица 11.13 Определение ставки дисконта

Риски	Диапазон значений премии	Описание	Принятая величина премии
Связанные с объектом	0÷5%	Риск, связанный с возможным наличием скрытых дефектов в строительных конструкциях или с накопленными за время эксплуатации дефектами, а также с расположением объекта (глобальным и локальным), удобством подъезда и парковки и пр.	2,5%
Неликвидности	0÷5%	Риск, связанный с обращением активов в денежные средства. Недвижимое имущество изначально обладает невысокой ликвидностью. Учитывается специфичность объекта	2,5%
Конкуренции	0÷5%	Риск, вызванный возможностью появления конкурентов в непосредственной близости от объекта	2,0%
Некомпетентного управления	0÷5%	Риск возможных изменений прогнозов, связанных с объектом оценки, соответственно, с повышением расходов на проведение рекламной компании, привлечением большего количества консультантов и пр.	1,0%
Несистематический риск	0÷5%	Риск, связанный со стихийными бедствиями и форс-мажор	2,5%
ИТОГО, годовая совокупная премия за риски			10,5%
Годовая безрисковая ставка (реальная) В качестве безрисковой ставки принята средняя годовая доходность по облигации Россия, 46020 (RUR)			2,2%
Годовая ставка дисконта (реальная)			12,7%

С учетом конструктивных и функциональных особенностей возводимого объекта величина **реальной ставки дисконтирования** составит **12,7%**, что соответствует рыночным данным.

Расчет величины прибыли предпринимателя выполнен с помощью функций Excel. Исходные данные, а также результаты расчета приведены в таблице ниже.

Таблица 11.14

Период			Сумма инвестиций за период, руб.	Величина инвестиций приведенная на момент окончания строительства, руб.	Прибыль предпринимателя на улучшения и земельный участок, руб.
Месяцы	Инвестиции в земельный участок		99 794	103 539	3 746
	ПИР	Всего:	6 504		
		1	6 504	6 748	244
	Строительство объекта	Всего:	123 570		
		2	41 190	42 288	1 098
		3	41 190	41 846	656
		4	41 190	41 407	217
Сумма инвестиций, руб.			229 868	235 829	5 961
Прибыль предпринимателя, %					2,6%

Таким образом, прибыль предпринимателя составила 2,6%

11.3 Расчет величины накопленного износа

Износ определяется, как снижение стоимости объекта недвижимости вследствие воздействия различных факторов: в результате их физического разрушения, функционального или внешнего (экономического) устаревания, их комбинации.

Здания и сооружения под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме того, на рыночную стоимость оказывается внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональное (моральное) устаревание и экономическое устаревание.

Физический износ – это потеря стоимости за счет естественных процессов в период эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или конструктивных дефектов здания, а также механических повреждений элементов здания.

Функциональное устаревание является потерей стоимости вследствие недостатков проектирования и несоответствия объекта современным требованиям рынка, а также морального устаревания использованных материалов и конструкций.

Устранимое функциональное устаревание вызывается:

1. недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
2. «сверхулучшениями»;
3. недостатками, требующими добавления элементов.

Экономическое устаревание определяется, как изменение стоимости объекта недвижимости вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения, то есть факторов, непосредственно с оцениваемым объектом не связанных.

Физический износ и функциональное устаревание определяются состоянием самого объекта, экономическое устаревание — воздействием окружающей среды.

Определение физического износа

Физический износ, как говорилось ранее – снижение физико-механических характеристик объекта – ухудшение, способное отразиться на долговечности, надежности, удобстве эксплуатации, а также на эстетических характеристиках объекта. Следует разделять понятия физического обветшания строения (или его конструктивных элементов) и экономического смысла этого понятия.

Основным фактором физического износа является естественное устаревание конструктивных элементов. Причинами естественного устаревания могут быть воздействие воздушной среды, грунтовых вод, отрицательных температур и пр. Физическое обветшание может быть определено различными способами. Наиболее распространенным является экспертно-нормативный способ, когда по ряду признаков обветшания, по факту натурного осмотра конструкций, им присваивается соответствующая величина износа. Сама величина износа, соответствующая ряду признаков обветшания, приводится в нормативной литературе (для жилых зданий – ВСН 53-86(р)).

Определение физического износа проводилось на основе расчета физических износов конструктивных элементов здания:

$$\Phi_3 = \sum_{i=1}^n \Phi_{ki} \cdot L_i / 100 ;$$

Φ_3 - физический износ здания, %;

Φ_{ki} - физический износ i-го конструктивного элемента, %;

L_i - доля стоимости i-го конструктивного элемента в восстановительной стоимости здания, %;

n - количество конструктивных элементов.

При определении физического износа конструкций принимают численные значения на основании их визуального осмотра с учетом обнаруженных (выявленных) признаков повреждений и неисправностей.

Для расчета физического износа Оценщик воспользовался данными об удельных весах строительных конструкций в общей стоимости здания согласно Техническому паспорту.

Величина физического износа, равна «...стоимости восстановления элемента здания до состояния нормальной эксплуатации». При определении физического износа Оценщик принимает величину износа элементов, остающихся в здании при реконструкции.

Таблица 11.15 Расчет физического износа

Наименование конструктивных элементов	Описание элемента	Признаки износа	Удельный вес элемента	Физический износ элемента (по данным Тех. Паспорта)	Приведенный износ, %
1	2	3	4	5	6
Земляные работы	подземная часть: днище, стены шахты, перекрытия железобетонные, полы бетонные	залито водой	13%	40,0%	5,2%
Стены и перегородки	надземная часть: стены и перегородки кирпичные	выветривание швов, ослабление кирпичной кладки стен, перемычек с выпадением кирпичей, следы увлажнения	7%	35,0%	2,45%
Бетонные и железобетонные конструкции	покрытие железобетонное	трещины	45%	30,0%	13,5%
Металлоконструкции	лестницы	коррозия	3%	30,0%	0,9%
Основания и полы	бетонные, цементные	трещины, сколы	11%	30,0%	3,3%

Наименование конструктивных элементов	Описание элемента	Признаки износа	Удельный вес элемента	Физический износ элемента (по данным Тех. Паспорта)	Приведенный износ, %
Кровля	рулонная	вздутие поверхности, трещины, разрывы верхнего слоя	2%	35,0%	0,7%
Проемы	заводского изготовления, стеклоблоки	дверные проемы осели, приборы частично утрачены, дверные коробки перекошены, наличники повреждены, в стеклоблоках сколы и трещины	2%	35,0%	0,7%
Отделка	клееная окраска потолков, штукатурка стен, масляная окраска	отслоение окрасочного слоя, следы увлажнения, трещины	6%	40,0%	2,4%
Санитарно- и электротехнические устройства		состояние не рабочее	8%	40,0%	3,2%
Центр. отопление					
Водопровод	центральный				
Гор. водоснабжение	центральное				
Канализация	центральная				
Электроосвещение	открытая проводка				
Прочие работы	оборудование - гейфер	не работает	3%	40,0%	1,2%
Итого					33,55%

Определение функционального устаревания

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающие их функциональное назначение и которые объединяются в интегральное понятие – параметры эксплуатационного качества (ПЭК) здания или сооружения, причем эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

Параметры эксплуатационных качеств – научно-обоснованные эксплуатационно-технические характеристики конкретного материала, элемента, конструкции, инженерного оборудования, технических систем, среды обитания и т.п., а также их совокупность.

Функциональное (моральное) устаревание объекта – величина, характеризующая степень несоответствия основных ПЭК, определяющих условия жизнедеятельности людей, объема и качества предоставляемых услуг современным требованиям, которая в конечном итоге выражается в денежном эквиваленте (потеря в стоимости объекта недвижимости, вследствие необходимости привлечения дополнительных затрат на устранение, имеющегося функционального устаревания).

Функциональное (моральное) устаревание связано с рассогласованием эксплуатационных, функциональных и эстетических характеристик улучшений с характеристиками, предпочитаемыми типичными пользователями в современных рыночных условиях.

Функциональное устаревание подразделяется на устранимое и неустранимое, которые различаются отношением затрат на их устранение к последующему приращению стоимости объекта.

Оба типа функционального устаревания чаще всего вызываются «элементными» недостатками трех типов:

- отсутствием элементов конструкций или инженерного оборудования, необходимых для типичного пользователя;
- несоответствие характеристик элементов конструкций современным требованиям;
- избытком величины количественной характеристики какого-либо элемента над величиной, предпочитаемой типичным пользователем.

На практике функциональное устаревание зданий чаще всего связано с несоответствием современным требованиям их архитектурно-планировочных решений, стиля и качества дизайна интерьера и экстерьера и др.

Функциональное устаревание объекта, может быть вызвано неэффективным использованием земельного участка, несоответствием здания требованиям, предъявляемым к объекту. Рассматриваемый объект подлежит ремонту в соответствии с АНЭИ. Следует отметить, что ремонт здания включает в себя не только затраты на ремонт и восстановление поврежденных строительных элементов и конструкций здания, но и затраты на устранение функционального устаревания – в данном случае это несоответствие существующих планировочных решений, состояния и интерьеров помещений, уровня отделки современным требованиям к офисным зданиям.

Можно предположить, что одним из признаков функционального износа здания являются деревянные перекрытия, установленные в здании. Однако, по мнению Оценщика, данный конструктивный элемент не отражается на доходности объекта. К недостаткам деревянных перекрытий можно отнести повышенную огнеопасность и непрочность при высоких нагрузках. Однако, учитывая габариты, этажность и функциональное использование здания, можно предположить, что нагрузка на перекрытия не будет значительной. Более того, при проведении ремонта планируется частичное устранение физического износа перекрытий, будут предприняты дополнительные меры пожарной безопасности. На основании вышеизложенного, Оценщик предполагает, что материал перекрытий не будет являться фактором, оказывающим влияние на снижение арендной платы за рассматриваемое офисное здание относительно арендной платы за офисное здания с железобетонными перекрытиями, а дополнительные текущие расходы на обеспечение пожарной безопасности будут минимальны.

Таким образом, стоимость ремонта учитывает величину функционального устаревания как затраты на устранение несоответствия объемно-планировочных, эргономических и санитарно-гигиенических требований. Здание после проведения работ по реконструкции будет полностью отвечать требованиям, предъявляемым к современным офисным зданиям класса В, следовательно, соответствовать наиболее эффективному использованию.

К устранимому функциональному устареванию относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям рынка к этим позициям. Устранимое функциональное устаревание измеряется стоимостью его исправления.

Устранимое функциональное устаревание вызывается:

- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями»;
- недостатками, требующими добавления элементов.

В оцениваемом здании присутствует функциональное устаревание, связанное с недостатками, требующими замены или модернизации элементов.

К недостаткам, требующим замены или модернизации элементов, относят позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным рыночным стандартам. Устранимое функциональное устаревание за счет позиций, требующих замены или модернизации, измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа, минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих элементов и плюс стоимость монтажа новых элементов. При этом стоимость возврата материалов определяется как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах.

В рамках данного расчета величина функционального износа для объекта оценки была принята равной нулю, т.к. функциональный износ был учтен при расчете затрат на замещение.

Определение экономического устаревания

В большинстве источников литературы²³, посвященных рассмотрению проблемы экономического устаревания, оно определяется как изменение стоимости недвижимости в результате воздействия внешних по отношению к оцениваемому объекту факторов (не зависящих от самого объекта).

Факторы, приводящие к возникновению *экономического устаревания*, достаточно разнообразны, например, изменение положения по отношению к основным транспортным, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям; изменения рыночных условий, макроэкономической ситуации, финансовых и законодательных условий и т.д. Причины экономического устаревания лежат вне здания и к его физической конструкции или оснащению отношения не имеют. При этом следует также отметить, что экономическое устаревание может приводить к изменению стоимости, как улучшения, так и земли.

Как правило, факторы, вызывающие экономическое устаревание, неустранимы на дату проведения оценки (владелец здания не может улучшить экологическую обстановку или остановить упадок микрорайона, экономический спад на данной территории, которые приводят к падению спроса на данном секторе рынка недвижимости). Однако, экономическое устаревание может быть и временным, так как факторы его вызывающие с течением времени могут изменяться в лучшую или худшую сторону.

Возможные составляющие экономического устаревания, вызванные местоположением объекта, его окружением учтены при расчете стоимости прав на земельный участок. Говорить о наличии дополнительного уменьшения стоимости, за счет не связанных непосредственно с объектом факторов, по мнению Оценщика, не имеет смысла, ввиду отсутствия таких факторов.

Учитывая расположение объекта (производственно-складская зона, на небольшом расстоянии от объекта оценки располагаются строительная площадка ЛАЭС-2 и НИТИ), Оценщик считает, что оцениваемый объект недвижимости не имеет признаков экономического устаревания.

11.4 Расчет стоимости прав на земельный участок

Методика оценки земельных участков

Для оценки рыночной стоимости прав на земельный участок в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р), Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р и Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденными Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 256 от 20.07.2007 г., применяют доходный и сравнительный подходы.

На **сравнительном подходе** основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого земельного участка. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

²³ Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. — СПб.: Издательство «МКС», 2003 г. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. — СПб.: «Питер», 1997 г. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. — М.: «Интерреклам», 2003 г. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. Курс лекций. — СПб, 1997 г.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

На **доходном подходе** основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод остатка

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Элементы затратного подхода в части расчета восстановительной стоимости или стоимости замещения улучшений земельного участка используются в методе выделения, методе остатка и методе предполагаемого использования.

Выбор подходов и методов оценки права на земельный участок

По состоянию на дату проведения оценки, состояние рынка земли в Ленинградской области позволяет считать, что наиболее достоверными методами оценки рыночной стоимости прав на земельные участки являются **метод анализа дисконтированных денежных потоков и метод сравнения продаж**.

Исходя из данного обстоятельства, при определении стоимости земельного участка Оценщик использовал доходный и сравнительный подходы.

Расчёт стоимости условно свободного земельного участка сравнительным подходом

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Подход сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении подхода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение подхода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
4. Приведение показателей стоимости сравнимых объектов к стоимости исследуемого объекта.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Учитывая специфику объекта оценки (незастроенный земельный участок), в данном случае, был применен **метод сравнения продаж**.

К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают влияние на цену на недвижимость.

К основным элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

- состав передаваемых прав;

- условия финансирования;
- условия продажи;
- рыночные условия;
- месторасположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования.

Для анализа объектов сравнения и проведения корректировок единиц сравнения по элементам сравнения применяются различные количественные и качественные методики. Выбор методики корректировки зависит от объема и качества полученной рыночной информации.

Корректировки подразделяются на две основные группы:

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

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

Последовательные корректировки:

- права на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- рыночные условия.

Независимые корректировки:

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

При корректировке объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Окончательное решение о величине рыночной стоимости, определенной методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), «объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Отбор объектов сравнения

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), «объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Для применения сравнительного подхода, на первом этапе было проведено маркетинговое исследование рынка земельных участков под производственно-складскую функцию.

Цель исследования – отбор недавно осуществленных продаж или предложений объектов, максимально сопоставимых с объектом оценки.

В качестве источников информации использованы: интернет-сайты (www.advecs.com, www.restate.ru, www.emls.ru и др.). Все отобранные объекты-аналоги (земельные участки под производственно-складскую функцию), так же как и объект оценки расположены в Ломоносовском районе Ленинградской области (данные интернет-сайтов аналогов см. в разделе отчета 13 «Приложения»).

По информации продавцов, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются или продаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения или сделки каких-либо особых обстоятельств. Объекты сравнения (аналоги) имеют различные рыночные характеристики по локальному местоположению, физическим характеристиками, а также другие особенности, которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения рыночной стоимости. Оценщик принимает все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных. Однако стоит отметить, что информация, полученная в результате интервью с продавцами, носит субъективный характер.

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения был использован показатель руб. / кв. м общей площади земельного участка, как наиболее приемлемый при определении стоимости земельного участка под производственно-складскую функцию.

Элементы сравнения

В ходе проведенного анализа были определены следующие элементы сравнения, влияющие на стоимость объектов сравнения (выбранных объектов-аналогов):

- передаваемые права на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия сделки;
- рыночные условия (состояние рынка, дата сделки);
- местоположение;
- функциональное назначение объекта после строительства;
- площадь земельного участка.

Описание проведенных корректировок

Корректировка цен объектов сравнения по первой группе элементов сравнения

Корректировка на условия финансирования

По условиям финансирования в данном отчете понимается схема оплаты при переходе имущества из рук в руки. Корректировка не требуется.

Корректировка на условия сделки

Корректировка на условия сделки определялась на основе информации о средних различиях в величинах цен предложения и реальных сделок.

Как правило, при закрытии сделок купли-продажи возможно некоторое снижение платежа (в результате торга). В качестве наиболее вероятного значения «скидки на уторговывание» использовалось среднее значение диапазона. Результаты экспертного опроса приведены ниже.

Таблица 11.16

Эксперты (квалификация, контактный телефон)	Корректировка на параметр сделки / предложение (условия сделки)		Среднее значение диапазона, %
	min, %	max, %	
Шанин А.Ю. (АН «Итака», менеджер по коммерческой недвижимости, опыт работы в области коммерческой недвижимости более 10 лет, т. 327-98-01)	10,0%	20,0%	15,0%
Федорова М.В. (АН «Бекар», менеджер по коммерческой недвижимости, опыт работы в области коммерческой недвижимости более 10 лет, т. 490-70-00)	17,0%	20,0%	18,5%
Сачков В. Г. («Балтийская строительная компания «БСК - инжиниринг», генеральный директор, опыт работы в области коммерческой недвижимости более 10 лет, т. 346-88-96, 346-88-97)	15,0%	20,0%	17,5%
Самойленко В.В. (Инвестиционно-строительная группа «Таймс», генеральный директор, опыт работы в сфере коммерческой недвижимости более 8 лет, т. 380-33-77, 380-04-16)	6,0%	15,0%	10,5%
Горячук Е.Л. (ООО «Альфа-консалт», генеральный директор, опыт работы в сфере коммерческой недвижимости более 8 лет, т. 329-55-34)	10,0%	17,0%	13,5%
Средние значения, в %			15,0%

Таким образом, к ценам предложений объектов сравнения (аналогов) была применена корректировка в размере 15,0% в сторону понижения, что соответствует рыночным данным. Согласно исследованию ГУП ГУИОН величина скидки на торг для земельных участков промышленного назначения составляет 10-35%²⁴.

Корректировка на рыночные условия (состояние рынка, дата сделки)

Данная корректировка определялась на основе данных о динамике удельных показателей стоимости на рынке недвижимости. Поскольку все объекты-аналоги были выставлены на продажу в течение марта 2012 г., а датой оценки является 13 марта 2012 года, корректировка на условия рынка не проводилась.

В результате проведенного анализа была определена базовая скорректированная цена для каждого из объектов сравнения, которая являлась основой для проведения дальнейших расчетов.

Корректировка на передаваемые права

В случае с рассматриваемым земельным участком передается право аренды. В случае с объектами-аналогами передается право собственности. Право собственности является предпочтительнее по сравнению с правом долгосрочной аренды (поскольку есть дополнительно право распоряжения). Размер корректировки был определен на основании экспертного опроса.

Таблица 11.17

Эксперты (квалификация, контактный телефон)	Корректировка на передаваемые права		Среднее значение диапазона, %
	min, %	max, %	
Шанин А.Ю.	-2,5%	-7,5%	-5,0%
Федорова М.В.	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Сачков В. Г.	-2,5%	-7,5%	-5,0%
Самойленко В.В.	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Горячук Е.Л.	-2,5%	-7,5%	-5,0%
Средние значения, в %			-5,0%

²⁴ http://www.guion.spb.ru/scientific_and_methodical_work/reviews/

Корректировка цен объектов сравнения по второй группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

В данном случае Оценщик понимает под местоположением совокупность характеристик, а именно:

- характер окружающей застройки;
- транспортную доступность объекта;
- развитость инженерной и социальной инфраструктуры;
- перспективы развития территории и т.д.

Оцениваемый земельный участок расположен в Ленинградской области, по адресу: Ломоносовский р-н, г. Сосновый Бор, Промзона, НИТИ.

Исходя из местоположения объектов сравнения и опроса экспертов, Оценщик провёл следующие корректировки:

Таблица 11.18

Характеристика объекта	Объект оценки	Объекты сравнения			
		№1	№2	№3	№4
Местоположение	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, г. Сосновый Бор, Промзона, НИТИ	Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, пос. Низино	Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, п. Аннино	Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, Таллинское шоссе, д. Виллози	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, пос. Пеники
Эксперты		Величина корректировки, %			
Шанин А.Ю.		-5,0%	-5,0%	-5,0%	0,0%
Федорова М.В.		-5,0%	-5,0%	-5,0%	0,0%
Сачков В. Г.		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Самойленко В.В.		-5,0%	-5,0%	-5,0%	0,0%
Горячук Е.Л.		-10,0%	-10,0%	-10,0%	0,0%
Средние значения, в %		-5,0%	-5,0%	-5,0%	0,0%

Корректировка на площадь

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Исходя из площади объектов сравнения и опроса экспертов, Оценщик провёл следующие корректировки:

Таблица 11.19

Характеристика объекта	Объект оценки	Объекты сравнения			
		№1	№2	№3	№4
Площадь, кв. м	194,0	44 100,0	100 000,0	100 000,0	100 000,0
Эксперты		Величина корректировки, %			
Шанин А.Ю.		10,0%	15,0%	15,0%	15,0%
Федорова М.В.		20,0%	25,0%	25,0%	25,0%
Сачков В. Г.		10,0%	15,0%	15,0%	15,0%
Самойленко В.В.		20,0%	25,0%	25,0%	25,0%
Горячук Е.Л.		15,0%	20,0%	20,0%	20,0%
Средние значения, в %		15,0%	20,0%	20,0%	20,0%

Корректировка на инженерную обеспеченность

Согласно данным опроса, при формировании цены объектов не менее важным ценообразующим параметром является обеспеченность инженерными коммуникациями.

Земельные участки, полностью обеспеченные инженерными коммуникациями (электроснабжение, газоснабжение, канализация, теплоснабжение, водоснабжение), имеют большую привлекательность для покупателей, чем участки, инженерно не обеспеченные или обеспеченные не в полной мере. Для некоторых участков существует возможность подключения коммуникаций без существенных дополнительных затрат (сети расположены в непосредственной близости от участка, на границе с соседним участком), что также является определяющим для стоимости земельного участка.

Оцениваемый земельный участок обеспечен системой электроснабжения.

В соответствии со среднерыночными данными газоснабжение и электроэнергия добавляют к стоимости по 5-10 %, водоснабжение, теплоснабжение, канализация, коммуникационные связи добавляют в сумме 2,5-5%. Таким образом, стоимость земельного участка полностью обеспеченного инженерными коммуникациями выше на 25-35% по сравнению с участком инженерно не обеспеченным.

Для определения данной величины при строительстве объектов промышленного назначения Оценщики провели экспертный опрос специалистов, работающих на рынке коммерческой недвижимости.

Эксперты, исходя из собственного опыта и имеющейся у них информации о продаже сходных объектов, называли наиболее вероятный процент удорожания земельного участка под промышленное производство в Ленинградской области, обеспеченного всеми внешними инженерными сетями относительно участка инженерно неподготовленного. В качестве наиболее вероятного значения удорожания использовалось среднее значение средних величин полученных диапазонов оценок.

Результаты опроса представлены в таблице ниже.

Таблица 11.20

Наличие инженерных сетей				
Электричество	Газ	Канализация	Теплоснабжение	Водоснабжение
5,0 – 15,0%	5,0 – 15,0%	2,5 – 5,0%	2,5 – 5,0%	2,5 – 5,0%
10,0 – 15,0%	10,0 – 15,0%	5,0 – 10,0%	5,0 – 10,0%	5,0 – 10,0%
5,0 – 10,0%	5,0 – 10,0%	2,5 – 5,0%	2,5 – 5,0%	2,5 – 5,0%
10,0%	10,0%	5,0%	5,0%	5,0%

Расчетная таблица представлена ниже.

Таблица 11.21

	Адрес объекта	Ленинградская область, Ломоносовский район, г. Сосновый Бор, Промзона, НИТИ	Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, пос. Низино	Ленинградская обл., п. Аннино	Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, п-т, Таппинское шоссе, д. Виллози	Ленинградская область, Ломоносовский район, пос. Пенки
Источник информации	Объект оценки	Объект оценки № 1 www.emis.ru	Объект сравнения № 2 www.deteiland.info	Объект сравнения № 3 www.emis.ru	Объект сравнения № 4 www.deteiland.info	
Дата сделки / предложения	13.03.2012	Март 2012	Март 2012	Март 2012	Март 2012	
Район	Ломоносовский	Ломоносовский	Ломоносовский	Ломоносовский	Ломоносовский	
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	
Существующие улучшения земельного участка	Условно незастроенный земельный участок	Незастроенный земельный участок	Незастроенный земельный участок	Незастроенный земельный участок	Незастроенный земельный участок	
Тип сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	
Имущественные права на земельный участок	Аренда	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	
Площадь земельного участка, кв. м	194,0	44 100,0	100 000,0	100 000,0	100 000,0	
Категория земель / разрешенное использование	Земли населенных пунктов под размещение сооружений 535 (здания насосной)	Земли промышленности для размещения и строительства промышленно-складского комплекса	Земли промышленности для размещения и строительства промышленно-складского комплекса	Земли промышленности для размещения и строительства промышленно-складского комплекса	Земли промышленности для размещения и строительства промышленно-складского комплекса	
Функциональное назначение (функции)	Производственно-складской руб./руб.	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской	Производственно-складской	
Наличие инженерных коммуникаций	Участок обеспечен электричеством	Участок обеспечен электричеством, водоснабжением, канализацией,	Участок обеспечен электричеством, водоснабжением, канализацией, газом	Участок обеспечен электричеством	Участок обеспечен электричеством	
Наличие обременений	-	-	-	-	-	
Цена сделки / предложения, руб.	-	33 000 000,0	63 000 000,0	81 000 000,0	44 550 000,0	
Цена сделки / предложения, руб./кв. м земельного участка	-	748,3	530,0	610,0	445,5	
Корректировки стоимости продажи и определение рыночной стоимости земельного участка Сравнительным подходом (метод сравнительного анализа)						
Тип сделки	Сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	
Сумма корректировки		-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%	
Скорректированная цена, руб./ кв. м земельного участка		636,1	450,5	518,5	378,7	
Имущественные права на земельный участок	Корректировка на имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	
Сумма корректировки	Аренда	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	
Скорректированная цена, руб./ кв. м земельного участка		604,3	428,0	492,6	399,7	
Корректировки по второй группе элементов сравнения						
Адрес объекта	Ленинградская область, Ломоносовский район, г. Сосновый Бор, Промзона, НИТИ	Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, пос. Низино	Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, п. Аннино	Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, п-т, Таппинское шоссе, д. Виллози	Ленинградская область, Ломоносовский район, пос. Пенки	
Район	Ломоносовский	Ломоносовский	Ломоносовский	Ломоносовский	Ломоносовский	
Корректировка на местоположение, %		-5,0%	-5,0%	-5,0%	0,0%	
Площадь земельного участка, кв. м	194,0	44 100,0	100 000,0	100 000,0	100 000,0	
Корректировка на общую площадь земельного участка, %		15,0%	20,0%	20,0%	20,0%	
Наличие инженерных коммуникаций	Участок обеспечен электричеством, водоснабжением, канализацией, отоплением	Участок обеспечен электричеством, водоснабжением, канализацией	Участок обеспечен электричеством, водоснабжением, канализацией	Участок обеспечен электричеством	Отсутствуют	
Корректировка на инженерную обеспеченность, %		-15,0%	-10,0%	0,0%	10,0%	
Суммарная корректировка по второй группе, %		-5,0%	5,0%	15,0%	30,0%	
Скорректированная стоимость, руб./ кв. м общей площади земельного участка		574,0	449,4	566,5	467,7	
Опложения от среднего значения		12%	13%	10%	9%	
Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./ кв. м общей площади земельного участка				514,4	99 794	

Таким образом,

Рыночная стоимость прав на условно свободный земельный участок, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию и в ценах на 13.03.2012 года составляет, без учета НДС: 99 794 (Девяносто девять тысяч семьсот девяносто четыре) руб.

11.5 Итоговый расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

Итоговый расчет затратным подходом приведен в таблице ниже.

Таблица 11.22.

Показатель	Значение
Затраты на строительство, руб. без учета НДС	130 074
Величина прибыли предпринимателя, %	2,6%
Величина прибыли предпринимателя, руб.	5 961
Стоимость строительства, руб. без учета НДС	136 035
Физический износ, %	33,55%
Физический износ, руб.	45 640
Функциональное устаревание, %	0%
Функциональное устаревание, руб.	0
Внешнее устаревание, %	0%
Внешнее устаревание, руб.	0
Рыночная стоимость улучшений, руб. без учета НДС	90 395
Стоимость прав на земельный участок, руб.	99 794
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС	190 189

Таким образом, получен следующий результат:

Стоимость недвижимого имущества
составляет, без учета НДС,
190 189 руб.

12 Согласование результатов

Заключительным элементом аналитического исследования стоимостных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов к оценке. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых прав на объект через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
- действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, потенциальная доходность и т.д.

В предыдущих разделах отчета была проведена оценка рыночной стоимости объекта на основе одного классического подхода - затратного.

Таблица 12.1

<i>Подход</i>	<i>Вес (при согласовании)</i>	<i>Значение</i>
Доходный подход, руб.	не применялся	-
Сравнительный подход, руб.	не применялся	-
Затратный подход, руб.	100 %	190 189
Рыночная стоимость объекта оценки		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС (округленно)		190 000

Таким образом,

Рыночная стоимость комплекса прав на объект недвижимости (земельный участок с улучшением), расположенного по адресу:

Ленинградская область, г. Сосновый бор, Промзона, НИТИ,
по состоянию и в ценах на 13.03.2012 г., без учета НДС, составляет:
190 000 (Сто девяносто тысяч) руб.

13 Сертификация

Настоящая оценка проведена в соответствии с общепринятыми принципами и методами оценки и с использованием всей доступной легальной информации.

Оценщик свидетельствует, что непосредственно ознакомился с оцениваемым объектом и при визуальном осмотре не нашел явных расхождений с полученной от Заказчика информацией, однако однозначно утверждать о полной идентичности представленных сведений фактическому состоянию дел не может, так как полной инженерно-технической экспертизы оцениваемого объекта не проводил.

Результаты оценки являются выражением профессионального мнения Оценщика о рыночной стоимости оцениваемого объекта. *Признание или непризнание результатов оценки в качестве цены сделки с оцениваемым объектом является прерогативой сторон сделки.*

С учетом меняющейся конъюнктуры рынка результат оценки действителен на момент ее проведения (дату осмотра объекта). Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение политических, экономических, юридических, административных и иных факторов, которые могут возникнуть в будущем и повлиять на рыночную ситуацию в области недвижимости, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

Оценщик подтверждает, что не аффилирован с Заказчиком и не имеет каких-либо особых интересов при проведении оценки, а размер его вознаграждения не зависит от результатов оценки.

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям:

- Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета;
- Оценщик не имел личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- Оценщик лично осмотрел оцениваемый объект;
- Отчет составлен в соответствии с положениями и требованиями: Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Стандартов оценки, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.07.2001 г. № 519; Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3 (утв. Приказами МЭРТ России от 27.07.2007 №№ 254, 255, 256), а также Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (утв. Расп. Минимущества РФ от 10.04.03 № 1102-р), Распоряжения Губернатора Санкт-Петербурга от 01.08.1996 № 113-р «О порядке оценки недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, и прав на него» и Распоряжения министерства имущественных отношений Российской Федерации «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков» от 6 марта 2002 г. № 568-р (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р);

- Рыночная стоимость объекта признается действительной на дату проведения оценки.

Таким образом:

Рыночная стоимость комплекса прав на объект недвижимости (земельный участок с улучшением), расположенного по адресу:

Ленинградская область, г. Сосновый бор, Промзона, НИТИ,
по состоянию и в ценах на 13.03.2012 г., без учета НДС, составляет:

190 000 (Сто девяносто тысяч) руб.

Специалист-оценщик

Стромова К. Ю.

**Генеральный директор
ООО «Центр оценки «Аверс»**

Сморгонский А. Б.

14 Список использованной литературы

- Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. М., изд-во «Маросейка», 2009 – 432 с.
- Грибовский С.В. Методология оценки коммерческой недвижимости. СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998. – 174 с.
- Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества. М., изд-во «Финансы и статистика», 2008 – 368 стр
- Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. Курс лекций. СПб., 1997. – 172 с.
- Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704с.
- Генри С. Харрисон Оценка недвижимости. Учебное пособие. –М., 1994.
- Кузнецов Д.Д. «О точности метода экстракции при определении нормы дисконта». Статья НЭЖ «Проблемы недвижимости», выпуск 1, 1999 г. – 4 с.
- Е.И. Тарасевич Методы оценки недвижимости.- СПб, 1995.
- Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость / СПбГТУ, СПб., 1996;
- Фридман Дж., Ордуэй Н. Оценка и анализ приносящей доход недвижимой собственности. Пер. с англ. М., «Дело», 1997.
- Генри С. Харрисон Оценка недвижимости. Учебное пособие. – М., 1994.
- Международные стандарты оценки. Седьмое издание. 2005. (МСО 2005) / Аутентичный перевод на русский язык. – М.: Российское общество оценщиков, 2005.
- Б.Е. Лужанский. Оценка стоимости с учетом погрешности и неопределенности исходной информации. Доходный подход. <http://www.valuer.ru/files/bel/StPogrDoch.doc>
- С.А.Смоляк. Оценка эффективности инвестиционных проектов в условиях риска и неопределенности. М.: Наука, 2002.
- Смоляк С.А. Об усреднении цен и точности оценок стоимости имущества. www.appraiser.ru
- Озеров Е.С. Выбор варианта наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) объекта недвижимости. www.appraiser.ru
- Грибовский С.В., Баринов Н.П., Анисимова И.Н. О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа // Вопросы оценки, №1, 2002, с.2-10.
- Теория статистики. Под редакцией профессора Р.А. Шмойловой. – М.: Финансы и статистика, 1998. – 560с.
- Сивец С.А. Построение и практическое применение многофакторной гибридной модели оценки доходной недвижимости // Вопросы оценки, №4, 2001.
- Зайцев Ю.С. Расчет ставки дисконтирования методом рыночной экстракции при оценке недвижимости с использованием вероятностных сценариев доходообразующих параметров. Опубликовано в Информационном бюллетене «RWay», № 63, июнь 2000 г., стр.138-144.
- Башкатов В.С., Бузова И.А. «Основы оценки недвижимости», учебно-методическое пособие, СПб, 2005 г.
- «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве»

15 Приложения



15.1 Копия Задания на оценку

Приложение № 1
к Договору № 806-1н/2011
от « 04 » ноября 2011 г.

ЗАДАНИЕ
на оценку объекта недвижимости

1. Адрес объекта оценки (или другие характеристики местоположения, однозначно идентифицирующие объект оценки):
Ленинградская область, г.Сосновый бор, Промзона, НИТИ.
2. Вид объекта оценки:
- Сооружение 535 экспериментальной базы. Насосная, условный номер 47-00-5/2000-1
3. Цели оценки:
Определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческого решения
4. Предполагаемое использование результатов оценки:
Совершение сделки купли-продажи
5. Вид определяемой стоимости:
Рыночная
6. Дата проведения оценки (дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки):
Стоимость Объекта оценки определяется по состоянию на дату осмотра
7. Срок проведения оценки:
В соответствии с условиями договора
8. Имущественные (оцениваемые) права:
- на сооружение - право собственности
- на земельный участок - право аренды
9. Характеристики Объекта оценки:
- Площадь улучшений принять согласно документам БТИ;
- Площадь земельного участка принять согласно договору аренды № 2010-ДА-443 от 06.10.2010.
10. Информация об ограничениях, обременениях, сервитутах, статусе Объекта, правах третьих лиц на Объект оценки или его части:
При оценке учесть в соответствии с представленными документами.
11. Балансовая стоимость Объекта оценки:
167353,04 рублей на 01.10.2011
12. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка, устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в Отчете
13. Требования к отчету об оценке:
Соответствие требованиям:
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
14. Прочие условия:
- Оценку произвести по состоянию и в ценах на дату осмотра.
- Результат оценки представить без учета НДС в рублях в ценах на текущую дату



15.2 Копии документов о регистрации в саморегулируемой организации Оценщиков, дипломов об образовании Оценщика

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

15 февраля 2008 года
дата включения в реестр

1947
№ согласно реестру

Стромова Кира Юрьевна

паспорт 4003 590684 выдан 15 ОМ Калининского района Санкт-Петербурга 20.01.2003, код подразделения 782-015, зарегистрирована: г. Санкт-Петербург, ул. Луначарского, д.106, кв.13

**является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»**

**Генеральный директор
НП «СМАОс»**



Н.Н. Бабичева

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0225



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 434292

Настоящий диплом выдан

*Ботромовой
Юле Юрьевне*
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "04" апреля 2002г. по "12" марта 2003г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Банк Петербуржком*
государственном университете экономики и финансов по профессиональ-
ной переподготовке в области оценочной деятельности
по программе "Оценки стоимости предприятия (бизнеса)"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 27 февраля 2003г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Ботромовой*
Юле Юрьевне

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки стоимости*
предприятия (бизнеса)



Город *Санкт-Петербург* от 2003

Место выдачи: 0201

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Настоящее свидетельство выдано

1998, 1999, 2000, 2001)

Жидкое Кремене

в том, что он(а) с „16“ апреля 2011 г. по „19“ апреля 2011 г.

повышла (а) свою квалификацию, в (на) *Технологическом образовательном учреждении по подготовке специалистов среднего звена «Государственный колледж текстильного и легкой промышленности» имени И.И. Визю*

программе "Высшая деятельность"
(внедрение программы развития профессионального образования)

в объеме

108 22008

За время обучения сда(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество человек	Оценка
Исследовательские	12	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен	4	отлично

Прошел(a) стажировку В.А.НН)

предметное предложение

(наименование темы)

директор)

40000

Санкт-Петербург

James M. M. Moore, 7011

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 2296

15.3 Копия страхового полиса Оценщика



ПОЛИС № ГС4К-ОЦСТ/001875-11
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГС4К-ОЦСТ/001875-11 от 09.12.2011г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО «ГУТА-Страхование» и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Стромова Кира Юрьевна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	195265, Санкт-Петербург, пр. Луначарского, д. 106, кв. 13
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	6 000 (Шесть тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «24» декабря 2011 г. по «23» декабря 2012 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (Застрахованного лица) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с предварительного согласия Страховщика факт причинения вреда (ущерба) Выгодоприобретателю действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) при осуществлении застрахованной деятельности в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (Застрахованное лицо) на момент причинения ущерба. Настоящий полис (договор) заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО «ГУТА-Страхование» 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 09.12.2011г.

Страховщик:
ЗАО «ГУТА-Страхование»
Директор ТД «Крылатское»
На основании доверенности №1156 от 06.08.2011г.



Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
Стромова Кира Юрьевна

 (Стромова К.Ю.)
«09» декабря 2011г.

236127

15.4 Копия страхового полиса Исполнителя



ПОЛИС № ГС4Т-ОЦСТ/000376-10
страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор страхования ответственности оценщиков № ГС4Т-ОЦСТ/000376-10 от 22.07.2010г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО «ГУТА-Страхование» и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	191002, г. Санкт-Петербург, ул. Социалистическая, д.2/30, лит.А
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	105 000 (Сто пять тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Безналичным платежом, в рассрочку в соответствии с условиями п.4.3. Договора страхования
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «26» июля 2010 г. по «25» июля 2013 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (Застрахованного лица) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям). Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с предварительного согласия Страховщика факт причинения вреда (ущерба) Выгодоприобретателю действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) при осуществлении застрахованной деятельности в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой являлись сотрудники Страхователя (Застрахованного лица) на момент причинения ущерба. Настоящий полис (договор) заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО «ГУТА-Страхование» 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 22.07.2010г.

Страховщик:
ЗАО «ГУТА-Страхование»
Директор ТА «Нижне-Волжское-Разумовское»
На основании доверенности №467 от 15.04.2010г.

(Асташев С.В.)
«22» июля 2010г.

Страхователь:
Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс»
Генеральный директор на основании Устава

(Сморгонский А.Б.)
«22» июля 2010г.

194468

15.5 Копии интернет-страниц



[Распечатать](#) | [Заккрыть окно](#)

Продается Земельный участок по адресу: Ломоносовский р-н; Низино пос.

Агент: [Адекс-Московский. Сатоков М.С.](#) 3333 999

Даты: зан.04.05.11, обн.15.03.12

Адрес: [Ленинградская обл., Ломоносовский р-н](#)
[Низино пос.](#)

Метро (Ж/Д ст.):

Как добраться:

Тип объекта: Земельный участок

Цена: пр.-33000 тыс.руб.

Общая площадь: 44100 кв.м.

Земля: 4.41га собств.

Юридический статус: Собственность

Вход:

Этажи:

Этажей: 0

Сост.помещ.:

Возм.назнач.: Производство, Склад

Телефонные лин.:

Водоснабжение:

Канализация:

Теплоснабжение:

Электроснабж.:

Лифты:

Ж/Д пути:

Примечание: 5 км Гастелицкого шоссе, земля ПРОМназначения, от кольцевой 2км, на плане номер 6, идеально подходит под производство, склад, таможенный или контейнерный терминалы



Единая Мультилистинговая Система
Санкт-Петербург | Тюмень | Москва

узнать подробности

Недвижимость Петербурга | Недвижимость Москвы | Реалиа на сайте | Ипотека | Информация о ЕМИ.С.ру | Новости

От 1 млн. руб.,
области
Финского залива

331 51 21

КОМФОРТ
Квартиры комфорт класса
Выдающая ипотека.

СЕМЬ СТОЛИЦ
В продаже новый корпус
Скидки 15% на квартиры.

DOM SDA
Дом с садом - можно
запечатать и Выдавать
ипотеку.

2-Ж. квартира
за 27 000 руб.
в месяц по ипотеке
ЖК "ЛАХТА"

ЖК "Завелье" Стартует
продажа Всего 76 квартир!

ЭКСКЛЮЗИВНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

HGB ПОКУПАЙТЕ НЕДВИЖИМОСТЬ ВЫГОДНО!

Меню

- Торговые Агенты (онлайн)
- Консультации ONLINE**
- Продажи квартир
- Продажи домов
- Аренда квартир и комнат
- Аренда коттеджей и дач
- Кантатины и новостройки
- Загородная недвижимость
- Потребительские услуги
- Коммерческая недвижимость
- Расширенная информация
- Строительные конструкции
- Цены на недвижимость
- Фотогалереи
- Агентства недвижимости
- Рейтинги агентств
- Как добывать объекты

Агент: А. Эстейт Лабеев Е.А. 640 60 46
проектирует в этом доме с действующим проектом.

Дата: введена 16.08.2011, изменена 13.03.2012
Адрес: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н
Амнино пос.

Статус:
Тип объекта: Земельный участок
Цена: пр. 53000 тыс. руб.
Общая площадь: 10000 кв. м.
Земле:
Юридический статус:
Вход:
Этаж:
Этаж: 0

Составление:
Возможности: Производство, Склад
Телефонные линии:
Водоснабжение: есть
Канализация: есть
Теплоснабжение: есть
Электрообогрев: есть
Лифты:
Ж.Д. пункт

Примечание:
941 4031 ПП пром 150хВа КВД 5км

Юридическая Консультация по Недвижимости

© [написать фото](#)

Адрес: Лубякты в этом населённом пункте (Амнино пос.) все объекты в базе (Amnino E. A. варианты)

Единая Мультилистинговая Система
Санкт-Петербург | Тюмень | Москва

Недвижимость Петербурга | Недвижимость Москвы | Реклама на сайте | Ипотека | Информация о ЕМС.РФ | Новости

Дом + участок от 6 500 т.р.
10 мин. от Парнас
Киселево 332-82-32

Дом с садом
Дом с садом, микрорайон Звездный, Выпуклая улица.

КВАРТИРЫ в ГОТОВЫХ ДОМАХ
Ставка пола, плита, 15 минут от метро, Ижора.

2-К. квартира за 27 000 руб.
в метро (по карте)
ЖК «ЛАХТА»
Сдача дома в 3 кв. 2012
Рассрочка, ипотека, 214-ФЗ

СЕМЬ СТОЛИЦ
Семья 15% на квартиру

ЖК "Зарядье"
Старт продаж 75 квартир

Каменка
214-ФЗ
РАСРОЧКА ИПОТЕКА 11% годовых
от 1,36 млн. руб.
СУ-155
777-66-55
www.su155.ru

Коммерческая недвижимость, Виллози дер., Таллинское ш.

Агент: Попова, Кириллов А.А. 950-63-27
ПРОИЗВОДСТВО КОМПЛЕКТОВ С АККУМУЛЯТОМ

Дань введена 30.10.2007, изменена 27.06.2011
Адрес: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н
Виллози дер., Таллинское ш.

Статус:
Тип объекта: Земельный участок
Цена: пр. 61000 тыс. руб.
Общая площадь: 100000 кв. м.
Земель: 10га на под
Юридический статус: Собственность
Вход: 0
Этаж: 0
Состояние:
Возможности: Производство
Телефонные линии: нет
Водоснабжение: нет
Канализация: нет
Теплоснабжение: нет
Электроснабжение: нет
Лифты: нет
Ж.Д. пути: нет

Примечание:
Промышленные земли около Красного Села, 600м до Таллинского шоссе, своя жд ветка, электричество уже есть, собственность

Юридическая Консультация по Недвижимости
для объектов в этом населенном пункте (Виллози дер.)
все объекты в базе (более 6 тыс. вариантов)

ВЫСТАВКА НЕДВИЖИМОСТИ
Петербургский СКК
24-25 марта
Петербургский СКК
метро "Парк Победы"

Микрорайон Стелла
с Волковским, квартал 12
214-ФЗ, ипотека
от застройщика
от 44.530 руб./кв.
ELEYA - 8
(812) 458-51-84
www.dop0.ru

Коттеджи

Загрузка данных с www.ems.ru

пуск | Коммерческая недви... | A_1_Сосновый бор... | Общественные зда... | Microsoft Excel - Рас... | RU | 17:11

Продажа земли около Леников и КАД

Объект	Два земельных участка площадью 18 га и 10 га.
Месторасположение	Ленинградская область, Ломоносовский район, МО "Ленинское сельское поселение", рядом с пос. Леники. 250 м до Краснофлотского шоссе (Приозерское шоссе) 850 м до развязки с КАД с Краснофлотского шоссе 6 км до г. Ломоносов 10 км до г. Кронштадт 15 км до г. Петергоф
Описание	Земельные участки имеют неправильную многоугольную форму и расположены рядом друг с другом. Рельеф ровный, с небольшой перепадом высот. Участки не находятся на первой линии подъездных улиц, отделены либо деревьейки, либо частными домами. Близость к КАД обеспечивает возможность быстро добраться до Санкт-Петербурга и любых автомобильных магистралей.
Статус земель	Земельные участки находятся в собственности юридического лица. Категория земли – земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения. Разрешенное использование: Для размещения промышленных, торгово-деловых и других объектов.
Обременения	На участке площадью 18 га: - зона телефонных кабелей связи – 2000 кв.м - зона воздушных линий электропередачи – 180 кв.м На участке площадью 10 га: - зона телефонных кабелей связи – 300 кв.м - зона воздушных линий электропередачи – 24 500 кв.м - охранная зона газораспределительной сети – 3 850 кв.м - зона магистральных сетей водоснабжения – 3 200 кв.м
Коммуникации	Все коммуникации проходят рядом с участками.
Возможное использование	Производство, склад, торгово-деловой объект.
Цена	Звоните
Расположение на карте	

15.6 Документы, предоставленные Заказчиком

Правосудным документом не является
Составлен по фактическому использованию

Ленинградская область код 47

Филиал ГУП «ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»
Межрайонное БТИ №1

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Сооружение № 535 экспериментальной базы.
Насосная. (лит. А)

назначение производственное

использование по назначению

адрес объекта

или

местоположение

Ленинградская область

г. Сосновый Бор

Промзона, НИТИ

Составлен по состоянию на 8 апреля 2008г.

Регистровый номер

Кадастровый (условный) номер

Инвентарный номер

Год постройки: 1985

Форма технического паспорта
утверждена приказом начальника
ГУ «Леноблинвентаризация»
от 15.07.2002 г. № 27

I. Сведения о принадлежности

Дата регистрации	Наименование организации	Документы, устанавливающие право собственности	Долевое участие
08.11.2000	ФГУП СТНИИ "ВНИИЭТ"	Распоряжение Ленинградского областного Комитета по управлению государственным имуществом от 03.02.2000 № 21. Акт передачи от 03.02.2000. Распоряжение Ленинградского областного Комитета по управлению государственным имуществом от 03.11.2000 № 390.	целое

II. Учет задержаний и арестов

НАЛОЖЕНО	СНЯТО

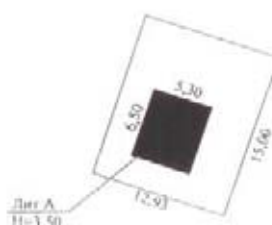
III. Общие сведения

1. Серия, тип проекта	___	11. Площадь квартир*, кв.м	___
2. Число этажей	1	12. Год постройки	1985
3. Площадь застройки, кв.м	34,5	13. Год последнего капитального ремонта	___
4. Объем здания, куб.м	397	14. Стоимость восстановительная в ценах 1969г., руб.	11235
5. Общая площадь, кв.м	46,5	15. Стоимость действительная в ценах 1969г., руб.	7415
6. Площадь, кв.м	46,5	16. Балансовая стоимость, руб.	229287
7. Основная площадь, кв.м	20,8	17. Физический износ, %	34
8. Площадь балконов, лоджий и террас, кв.м	___	18. Эксплуатационная организация	___
9. Число лестниц	___		
10. Уборочная площадь лестничных клеток, кв.м	___		

* соответствует понятию общей площади жилых помещений, используемому в Жилищном Кодексе РФ (статья 15 пункт 5)

Болевое
тастие
ное

Правоустанавливающим
документом НЕ ЯВЛЯЕТСЯ
Составлен по фактическому
пользованию



Составлен по фактическому
пользованию

РФ 47	федерация Г УП "Лесоблиентаризация" Межрайонное БТИ №1	инв № 1462
лист №1	План земельного участка (кадастровый номер 47:15:01-12-002:0022)	М 1:500
Дата 10.04.08	Исполнитель Овчинцовская Е.В.	Подпись <i>[Signature]</i>
12.04.08	Составлен по фактическому пользованию	Составлен по фактическому пользованию

IV. Общая стоимость в ценах текущего года, руб

Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
Восстано- вительная	Действит- ельная	Восстано- вительная	Действит- ельная	Восстано- вительная	Действит- ельная	Восстано- вительная	Действит- ельная

V. Уборочная площадь земельного участка, кв.м

Дворовая территория								Уличный тротуар				Дрочные проезды		
Всего	в том числе							Всего	в том числе			Всего	в том числе	
	асфальт. покрытие		прочие замещения	площадь оборудов		грунт	зеленые насаждения		асфальт	зеленые насаждения	грунт		асфальт	прочие покрытия
	проезд	тротуар		детские	спортив.									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
194														

VI. Благоустройство площади строения*

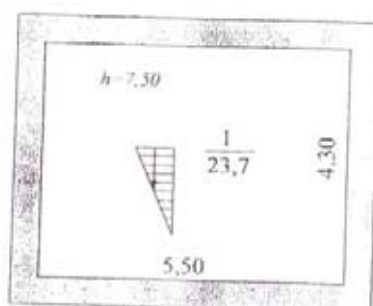
	Площадь, кв.м										Количество		
	Электро- освещение	Водопровод	Канализация	Отопление		Горячее водоснабжение	Ванны и души	Газоснабжение	Напольные электрические	Телефон	Лифтов		
				центральное	печное						грузо- пассажирских	пассажирских	мусоропроводов
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Всего	46,5	22,8	22,8	22,8		22,8							

* Разделы VII (Распределение площади квартир жилого здания по числу комнат), VIII (Распределение площади квартир жилого здания с учетом архитектурно - планировочных особенностей), IX (Распределение площади нежилых помещений), XVI (Подсчет стоимости 1 кв.м площади квартиры) для нежилых строений, не имеющих в своем составе жилых помещений, не заполняются

Х. Экспликация к поэтажному плану дома (здания)

Литера	Этаж	Номер помещения, квартиры	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Общая площадь, кв.м	в том числе			Высота помещения по внутр. обмеру, м	Самовол. переоборудов. площадь, кв.м	Примечание
							площадь, кв.м	из нее				
								основная, кв.м	вспомогательная, кв.м			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А	подвал		1	помещение	5,50*4,30	23,7	23,7		23,7	7,50		
					Итого по подвалу	23,7	23,7		23,7			
А	1		1	помещение	1,65*4,45- 0,10*1,55- 0,10*0,65	7,1	7,1	7,1		3,30		
			3	помещение	3,05*2,60	7,9	7,9	7,9				
			4	помещение	3,96*1,73- 1,50*0,65- 0,12*0,40	5,8	5,8	5,8				
			5	санузел	2,64*0,75	2,0	2,0		2,0	2,30		
					Итого по 1 этажу	22,8	22,8	20,8	2,0			
				ВСЕГО		46,5	46,5	20,8	25,7			

Правоустанавливающим документом НЕ ЯВЛЯЕТСЯ.
Составлен по фактическому положению.



План 1-го этажа



РФ 47	федеральный ГУП "Дисоблиентаризация" Межрайонное БТИ №1		инв. № 1462
лист №2	Поэтажный план объекта		М 1:100
Дата	ФИО	Подпись	
10.04.08	Исполнитель Овчинерская Е. В.		
18.04.08	Проверил Евдокимов А. А.		

XII. Техническое описание строения или его основных частей и определение износа

СООРУЖЕНИЕ № 535
 ЭКСПЕРИМЕНТАЛЬНОЙ БАЗЫ.
 НАСОСНАЯ. ЛИТЕРА А
 ВИД ОТДЕЛКИ простая

ГОД ПОСТРОЙКИ 1985
 ЧИСЛО ЭТАЖЕЙ 1

СБОРНИК № 3
 ТАБЛИЦА № 103

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элемента	Признаки износа	Услов. вес по таблице	Ценностный коэффициент	Услов. вес после износ	Процент износа	Проц. износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Земляные работы	Подземная часть: динше, стены шахты, перекрытия железобетонные, полы бетонные	плиты водон.	13	1	13	40	5,2
2	Стены и перегородки	Надземная часть: стены и перегородки кирпичные	выветривание цвоя: ослабление кирпичной кладки стен, перемычек с вывалением кирпичей; следы увлажнения, трещины	7	1	7	35	2,45
	Железобетонные и железобетонные конструкции	покрытия железобетонные		45	1	45	30	13,5
3	Металлоконструкции	жестянина	коррозия	3	1	3	30	0,9
4	Основания и полы	бетонные и цементные	трещины, сколы	11	1	11	30	3,3
5	Кровля	рулонная	вздутие, поверхности, трещины, разрывы верх. слоя	2	1	2	35	0,7
6	Проемы	заводского изготовления, стеклоблоки	дверные полотна осели, приборы частично утрачены, дверные коробки перекошены, наличники повреждены, в стеклоблоках сколы и трещины	2	1	2	35	0,7
7	Отделка	клеевая окраска потолков, штукатурка стен, масляная окраска	отслоение окрасочного слоя, следы увлажнения, трещины	6	1	6	40	2,4
8	Сан и за-тех. устр-ва		состояние не рабочее	8	1	8	40	3,2
	Центр. отопление							
	Водопровод	центральный						
	Гор. водоснабжение	центральное						
	Канализация	центральная						
	Электроосвещение	открытая проводка, в металлотрубах		3	1	3	40	1,2
9	Прочие работы	оборудование - тейфер	не работает					
			ИТОГО	100		100		33,55

Процент износа приведенный к 100 = $33,55 \cdot 100/100,00 = 34$

сд

3
103

к строению

XV. Исчисление стоимости строений и сооружений в ценах 1969 г.

Литера	Наименование строений и сооружений	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоим. измерителя по таблице	Ценостный коэффициент	Стоим. измер. после цен коэф.	Надбавка к стоим. измер.	Коэффициент к стоим. измер.	Стоимость после с погр.	Объем, площадь, мат-ва	Восстановительная стоимость	Процент износа	Действительная стоимость
А	Сооружение № 535 экспериментальной базы насосная.	3	103	м3	28,30	1,00	28,30			28,30	397	11235	34	7415
	ИТОГО											11235		7415

Балансовая стоимость на 01.01.2008 г. составляет 229 287,89 руб.

XVII. Пересчет инвентаризационной стоимости по коэффициентам индексации

В данном случае раздел не заполняется

XVIII. Перечень документов, приложенных к настоящему паспорту

№№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	План (схема) земельного участка	09.04.2008	1:500	1	
2	Постыжный план	09.04.2008	1:100	1	

« 09 » _____ апреля _____ 2008 г.
 « 09 » _____ 2008 г.
 « 30 » _____ 04 _____ 2008 г.

Исполнил _____ Е. В. Удальцовский
 Проверил _____ И. В. Бурдасов
 Директор БТИ _____ Г. М. Попков



XIX. Последующие обследования

« » _____ 200 г. _____ Исполнил _____
 « » _____ 200 г. _____ Проверил _____
 « » _____ 200 г. _____ Директор БТИ _____

Принято _____ 06 _____ листов
 Дата « 09 » _____ 2008 г.
 Подпись _____ Попков Г. М.



Краткая характеристика строения нежилого назначения.

Дата инвентаризации : 08.04.2008 г.

Общая площадь земельного участка

(кадастровый номер 47-15-01-12-002-0022)

а) по землеуводным документам : 194,00 кв.м.

б) по данным последней инвентаризации : 194,00 кв.м.

Литера	Наименование объектов (строений, сооружений на участке)	Балансовая стоимость, руб.	Сведения о строении					Площадь построек кв.м
			материал стен	процент износа	общая площадь кв.м	площадь кв.м	в т.ч. основная кв.м	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
А	Созружение № 535 экспериментальной базы. Насосная.	229287,89	кирпично-железобетонные	34	46,5	46,5	20,8	
	ИТОГО :	229287,89			46,5	46,5	20,8	

ИТОГО балансовая стоимость на 2008 г. составляет 229 287,89 руб.

Двести двадцать девять тысяч двести восемьдесят семь рублей восемьдесят девять коп.
(сумма прописью)

Примечание: после проведения текущей инвентаризации изменилось наименование объекта и его инвентарный номер - ранее объект был зарегистрирован как "Созружение 535 с названием (инв. №817, лит. А, А1) - свидетельство о государственной регистрации права 47-АА № 355327 от 08.11.2000 г.

Самовольных построек не зарегистрировано.

По данным Межрайонного БТИ №1 запрещений и арестов на нежилое строение по состоянию на 12.03.1997 не значится.

ДИРЕКТОР МЕЖРАЙОННОГО БТИ №1



Исполнитель: Е.В. Овчинникова
№ инвентарного дела: 1462

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

здания

Дата 2 июня 2011 г.

Кадастровый номер -

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1462

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Сооружение № 535 экспериментальной базы. Насосная.

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Ленинградская область	
Район	-	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Сосновоборский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Сосновый Бор
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	-
	наименование	-
Номер дома	-	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	А	
Иное описание местоположения	Промзона, НИТИ	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 46,5 кв.м

степень готовности объекта незавершенного строительства -

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей 1

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1985

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: 47.15.01-12-002.0022

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: 47-00-5/2000-1

1.9. Примечание: кадастровый паспорт оформлен по данным технической инвентаризации от 08.04 2008г.

1.10. Филиал ГУП «Леноблинвентаризация» Сосновоборское БТИ; регистрационный номер №104 от 09.11.2007 г., свидетельство об аккредитации РН-И №000384

Директор филиала

И. Б. Борисова



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №2, всего листов 2

Кадастровый номер
Инвентарный номер 1462

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:500
Директор филиала

М.П.

И.Б. Борисова



«06» октября 2010 года

29

3.2.10. Не препятствовать юридическим лицам, осуществляющим (на основании соответствующего решения уполномоченного органа власти) геодезические, геологоразведочные, землеустроительные и другие исследования и изыскания в проведении этих работ.

3.2.11. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке в соответствии с законодательством.

3.2.12. Обеспечить Арендодателю и органам государственного контроля за использованием и охраной земель беспрепятственный допуск к Участку для осуществления контроля над использованием Участка по назначению в соответствии с условиями настоящего Договора и эксплуатационными требованиями.

3.2.13. Возводить производственные и иные строения и сооружения только по согласованию с архитектурно-градостроительными, пожарными, санитарными и природоохранными органами.

3.2.14. В течение месяца со дня подписания Договора заключить договор на вывоз мусора со специализированной организацией.

3.2.15. В границах отведенного земельного участка, согласно прилагаемому плану, содержать территорию в надлежащем виде в соответствии с Правилами внешнего благоустройства городов и поселков и сельских населенных пунктов в Ленинградской области и на территории муниципального образования.

3.2.16. После окончания срока действия Договора передать Участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального с учетом естественного износа, на основании акта приема-передачи, который является неотъемлемой частью Договора.

4. Арендная плата

4.1. Размер арендной платы за Участок за период с 29.09.2010 по 31.12.2010 составляет **7443 (семь тысяч четыреста сорок три) руб. 72 коп.** Расчет арендной платы прилагается (приложение № 2).

Расчет размера арендной платы на 2010 год произведен в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Постановлением Правительства Ленинградской области от 29.12.2007 № 353 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области, а так же земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена в Ленинградской области», с изменениями, внесенными постановлением Правительства Ленинградской области от 17.12.2009 № 384.

4.2. В случае изменения соответствующих методик определения арендной платы, а также иных случаях предусмотренных законодательством Российской Федерации, Ленинградской области и актами органов местного самоуправления, Арендодатель вправе изменить размер арендной платы в беспорном и одностороннем (уведомительном) порядке не чаще одного раза в год.

4.3. Арендная плата перечисляется Арендатором согласно графику, указанному в приложении № 2.

4.4. Арендная плата по Договору вносится Арендатором на счет:

Получатель: УФК по Ленинградской области (КУМИ Сосновоборского городского округа),
ИНН 4714003646; КПП 471401001;

Наименование банка получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Ленобласти г. Санкт-Петербург;
Номер счета: 40101810200000010022; БИК: 044106001; (кор. счет не указывается),

ОКАТО: 41454000000.

КБК: 003 1 11 05010 04 0000 120 – при оплате текущих платежей и задолженности, пеней и штрафов.

4.5. Не использование Участка Арендатором не может служить основанием не внесения арендной платы.

9. Форс-мажорные обстоятельства

Стороны договариваются, что в случае возникновения форс-мажорных обстоятельств (действия непреодолимой силы, которая не зависит от воли Сторон, а именно: войны, военные действия блокады, эмбарго, иные международные санкции, валютные ограничения, санкции, гражданские беспорядки, иные действия государств, которые делают невозможным исполнение настоящего Договора, пожаров, наводнений, иного стихийного бедствия), каждая из Сторон обязана немедленно известить другую Сторону. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств свыше 3 (трёх) месяцев Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением действия Договора.

10. Заключительные положения

10.1. Все упомянутые приложения являются неотъемлемой частью Договора.

10.2. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, хранящихся по одному экземпляру у каждой из Сторон.

К Договору прилагаются:

1. Приложение № 1. План земельного участка
2. Приложение № 2. Расчет арендной платы.
3. Акт приема-передачи земельного участка.

Юридические адреса сторон

Арендодателя

*Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области
ИНН 4714003646
188540, г. Сосновый Бор, Ленинградской области, ул. Ленинградская, д.46
тел. 2-62-79*

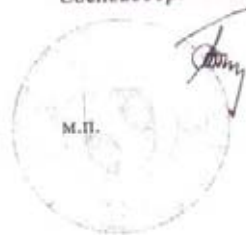
Арендатор:

*Открытое акционерное общество «ВНИПИЭТ»
ИНН 4714017335
188544, Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. 50 лет Октября, д.1
тел. 2-13-15*

Подписи сторон

От АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель КУМИ
Сосновоборского городского округа



Г.Н.Попков

От АРЕНДАТОРА

Временно исполняющий обязанности
Генерального директора
ОАО «ВНИПИЭТ»



И.Б. Смирнов

АКТ **приема-передачи земельного участка**

г.Сосновый Бор
Ленинградской области

«06» октября 2010 г.

Настоящий акт составлен на основании договора № 2010-ДА 443 от «06» октября 2010г. аренды земельного участка кадастровый номер 47:15:01-12-002:0022, расположенного в городе Сосновый Бор Ленинградской области, промзона;

заключенного между **Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области**, действующим от имени муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области, именуемым в дальнейшем **Арендодатель**, в лице председателя Комитета Попкова Геннадия Николаевича, действующего на основании Положения, утвержденного Решением Совета депутатов муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области от 25.04.2006 № 74, с одной стороны, и

открытым акционерным обществом «ВНИПИЭТ» (ИНН 4714017335, внесена запись в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1054700480009 Инспекцией Федеральной налоговой службы по г.Сосновый Бор ЛО 31.12.2004г., свидетельство серии 47 № 000801529), именуемым в дальнейшем **Арендатор**, в лице временно исполняющего обязанности Генерального директора Смирнова Игоря Борисовича, действующего на основании Устава, с другой стороны.

Сторонами произведен осмотр земельного участка:

- **кадастровый номер:** 47:15:01-12-002:0022;
- **местонахождение:** г. Сосновый Бор Ленинградской области, промзона;
- **собственник:** государственная собственность до разграничения государственной собственности на землю;
- **категория земель по целевому назначению:** земли населенных пунктов;
- **разрешенное использование:** под размещение сооружения 535 (здания насосной);
- **общая площадь:** 194 (сто девяносто четыре) кв.м.

Стороны удовлетворены состоянием земельного участка, взаимных претензий друг к другу не имеют.

Юридические адреса и реквизиты сторон

Арендодатель:
Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области
ИНН 4714003646
188540, г. Сосновый Бор,
Ленинградской области, ул.
Ленинградская, д.46

Арендатор:
Открытое акционерное общество «ВНИПИЭТ»
ИНН 4714017335
188544, Ленинградская область,
г.Сосновый Бор, ул. 50 лет Октября,
д.1

Подписи сторон

Сдал:
Председатель КУМИ
Сосновоборского городского округа

Г.Н.Попков

Принял:
Временно исполняющий обязанности
Генерального директора
ОАО «ВНИПИЭТ»

И.Б. Смирнов

м.п.

м.п.



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи:

"07" августа 2008 года

Документы-основания: Распоряжение Территориального Управления министерства имущественных отношений Российской Федерации по Ленинградской области №203 от 07.12.2004г

Предаточный акт от 08.12.2004г

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "ВНИПИЭТ", ИНН: 4714017335, ОГРН: 105470048009, дата гос.регистрации: 31.12.2004г., наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по городу Сосновый Бор Ленинградской области, КПП: 471401001; адрес местонахождения: 188544, Ленинградская область, г.Сосновый Бор, ул.50 лет Октября, 1

Вид права: Собственность

Объект права: Сооружение №535 экспериментальной базы. Насосная., назначение: нежилое, 1 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 46,50 кв. м, инв.№ 1462, лит. А.

Адрес объекта: Ленинградская область, г.Сосновый Бор, Промзона, НИТИ

Кадастровый (или условный) номер: 47-00-5/2000-1

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" августа 2008 года сделана запись регистрации № 47-78-27/015/2008-209

Регистратор

Храпова Н. И.



78-АГ 159078



