



Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный Центр Оценки и Экспертизы»

141151, Московская область, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Строителей, д. 9, 1., тел. (+7) -903-166-21-42, E-mail: mskstcoe@mail.ru

«Утверждаю»
Генеральный директор
ООО «Специализированный Центр Оценки и Экспертизы»
02 октября 2019 года



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ **№88-19-08-117**

рыночной недвижимого имущества, принадлежащего
ООО "Колпин-Вод-Строй"

Заказчик отчета об оценке:
ООО "Колпин-Вод-Строй" в лице
конкурсного управляющего Кузнецова Виталия Юрьевича

02 октября 2019 года

ООО «Специализированный Центр Оценки и Экспертизы»

141151, Московская область, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Строителей, д. 9, 1.,
тел. (+7) -903-166-21-42, E-mail: mskstcoe@mail.ru



ООО «Специализированный Центр Оценки и Экспертизы»
141151, Московская область, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул.
Строителей, д. 9, 1., тел. (+7) -903-166-21-42, E-mail: mskstcoe@mail.ru

Конкурсному управляющему
ООО «Колпин-Вод-Строй»
Кузнецову Виталию Юрьевичу

В соответствии с договором №88-19-08-117 от 03 сентября 2019 г. об оценке имущества, оценщики ООО «Специализированный Центр Оценки и Экспертизы» провели оценку рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО "Колпин-Вод-Строй", по состоянию на 02 октября 2019 года.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном далее отчете, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего ООО "Колпин-Вод-Строй", по состоянию на 02 октября 2019 года составляет:

№	Наименование	Кадастровый номер	Стоимость, рублей
1	Здание (химчистка), площадью 741,7 кв.м., по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, Лагерное шоссе, д. 34	78:37:0017206:2018	5 188 605
2	Земельный участок, площадью 1030 кв.м. по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, Лагерное шоссе, 34	78:37:0017206:1	18 268 996
3	Здание (котельная) площадью 133,4 кв.м. по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, Лагерное шоссе, 34	78:37:0017206:2019	480 599
ИТОГО			23 938 200

23 938 200 (двадцать три миллиона девятьсот тридцать восемь тысяч двести) рублей

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки собственности, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

Благодарю Вас за предоставленную возможность оказать Вам эту услугу, надеюсь на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Специализированный Центр Оценки и Экспертизы»



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1 – Основные факты и выводы

Объект оценки:	№	Наименование	Кад.номер
	1	Здание (химчистка), площадью 741,7 кв.м., по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, Лагерное шоссе, д. 34	78:37:0017206:2018
	2	Земельный участок, площадью 1030 кв.м. по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, Лагерное шоссе, 34	78:37:0017206:1
	3	Здание (котельная) площадью 133,4 кв.м. по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, Лагерное шоссе, 34	78:37:0017206:2019
Балансовая стоимость:	№	Наименование	Балансовая стоимость на 22.07.2019
	1	Здание (химчистка), площадью 741,7 кв.м., по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, Лагерное шоссе, д. 34	321 200,00 руб.
	2	Земельный участок, площадью 1030 кв.м. по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, Лагерное шоссе, 34	34 814,00 руб.
	3	Здание (котельная) площадью 133,4 кв.м. по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, Лагерное шоссе, 34	1 332 108,47 руб.
Номер и дата отчета		№88-19-08-117 от 02 октября 2019 года	
Правообладатель:		Краткое наименование: ООО "Колпин-Вод-Строй" Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Колпин-Вод-Строй" Адрес 196655, г. Санкт-Петербург, Колпино, Вознесенское шоссе, д. 34, лит. А ИНН 7817031785 ОГРН 1027808756910	
Имущественные права на объект оценки:		Собственность	
Ограничения прав и обременения		Не выявлено	
Основания для проведения оценки:		договор №88-19-08-117 от 03 сентября 2019 г.	
Результаты оценки рыночной стоимости имущества, полученные при применении доходного подхода, руб.		Не применялся	
Результаты оценки рыночной стоимости имущества, полученные при применении сравнительного подхода, руб.	№	Наименование	Стоимость, рублей
	1	Здание (химчистка), площадью 741,7 кв.м., по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, Лагерное шоссе, д. 34	5 188 605
	2	Земельный участок, площадью 1030 кв.м. по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, Лагерное шоссе, 34	18 268 996
	3	Здание (котельная) площадью 133,4 кв.м. по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, Лагерное шоссе, 34	480 599
	ИТОГО		23 938 200

Результаты оценки рыночной стоимости имущества, полученные при применении затратного подхода, руб.	Не применялся
Ликвидационная стоимость	Не определялась
Итоговая рыночная стоимость, руб.	23 938 200 (двадцать три миллиона девятьсот тридцать восемь тысяч двести) руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Определение рыночной стоимости для реализации имущества в рамках процедуры банкротства ООО «Колпин-Вод-Строй». Использование результатов оценки в других целях не допускается.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку сформулировано Заказчиком и приведено в договоре №88-19-08-117 от 03 сентября 2019 г. на оказание услуг по выполнению оценочных работ. Основопологающие моменты Задания на оценку представлены ниже.

Таблица 2 –Задание на оценку

Объект оценки:	№	Наименование	Кад.номер
	1	Здание (химчистка), площадью 741,7 кв.м., по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, Лагерное шоссе, д. 34	78:37:0017206:2018
	2	Земельный участок, площадью 1030 кв.м. по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, Лагерное шоссе, 34	78:37:0017206:1
	3	Здание (котельная) площадью 133,4 кв.м. по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, Лагерное шоссе, 34	78:37:0017206:2019
Балансовая стоимость:	№	Наименование	Балансовая стоимость на 22.07.2019
	1	Здание (химчистка), площадью 741,7 кв.м., по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, Лагерное шоссе, д. 34	321 200,00 руб.
	2	Земельный участок, площадью 1030 кв.м. по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, Лагерное шоссе, 34	34 814,00 руб.
	3	Здание (котельная) площадью 133,4 кв.м. по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, Лагерное шоссе, 34	1 332 108,47 руб
Цели оценки:	Определение рыночной стоимости для реализации имущества в рамках процедуры банкротства Определение рыночной стоимости необходимо выполнить без указания интервалов стоимости.		
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Определение рыночной стоимости для реализации имущества в рамках процедуры банкротства ООО «Колпин-Вод-Строй»»		
Вид стоимости:	Рыночная стоимость		
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки:	Право собственности		
Дата оценки:	02 октября 2019 года.		
Дата составления отчета:	02 октября 2019 года.		
Срок проведения оценки:	03 сентября 2019 г.- 02 октября 2019 г.		

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Настоящий отчет достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению ситуации и неадекватным последствиям. Юридическая экспертиза чистоты прав собственности не производилась. Собственность считается свободной от каких-либо претензий и исков третьих сторон. Для целей анализа информация, полученная из различных источников, считается достоверной. Однако в текущей рыночной ситуации Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Выводы о действительной стоимости объекта действительны только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменения рыночной ситуации или состояния объекта, которые могут наступить после даты оценки и повлиять на стоимость объекта. При проведении оценки оценщик предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. На нем не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика о величине рыночной стоимости объектов. Оценщик основывался на информации, предоставленной Заказчиком, общей отраслевой информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения оценки. Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации. Перед Оценщиком не ставилась задача по специальной проверке информации и данных. Оцениваемое имущество считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете. Перед оценщиком не ставилась задача, и он не проводил (как часть настоящего исследования) специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию. От Оценщика не требовалось, и он не проводил анализ правового состояния объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности. Оценщик исходил из того, что все необходимые документы на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого проводились расчеты. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях. От Оценщика не требуется, и он не проводил измерительные работы на местности и не принимает на себя ответственность за результаты таковых. Если не указано иначе, Оценщик исходил из того, что не существует фактов выходов за территорию, нарушений положений зонирования или иных нарушений действующего законодательства, касающихся
--	--

	рассматриваемого объекта оценки. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении объекта оценки. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату проведения оценки. Итоговая величина стоимости не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на открытом рынке по этой цене. Оценщик не несет ответственности за возможный ущерб в случае несанкционированного использования и распространения настоящего отчета об оценке (или любой его части). Документы и информация, получаемые Оценщиком от Заказчика, опубликованные в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальной и служебной литературе в области оценки принимаются Оценщиком как достоверные и не подлежат проверке. Оценщик не несет ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации. Оценщик не гарантирует абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте настоящего Отчета.
Форма отчета:	Письменная развернутая
Документы, использовавшиеся при проведении оценки	Инвентаризационная опись основных средств №1 от 22.07.2019

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3 – Сведения о заказчике и об Оценщике

Сведения о Заказчике	
Заказчик:	Краткое наименование: ООО "Колпин-Вод-Строй" Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Колпин-Вод-Строй" Адрес 196655, г. Санкт-Петербург, Колпино, Вознесенское шоссе, д. 34, лит. А ИНН 7817031785 ОГРН 1027808756910 в лице конкурсного управляющего Кузнецова Виталия Юрьевича (ИНН 744809979705, СНИЛС 145-996-599 39, адрес: 236001, г. Калининград, ул. Генерала Челнокова, д. 60, кв. 13), члена Ассоциации СРО АУ «Южный Урал», действующего на основании решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 21.05.2019г. по делу № А56-128789/2018
Сведения об Оценщике	
Оценщики	Перов Евгений Андреевич , - профессиональный оценщик, высшее экономическое образование, имеющий диплом о профессиональной переподготовке оценщика по программе «Оценка стоимости

	предприятия (бизнеса)», действительный член Российского общества оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»», регистрационный № 611, свидетельство выдано 15 июня 2018 года, страхование профессиональной ответственности на пять миллионов рублей, Полис страхования ответственности ООО СО «ВЕРНА» №210001/19/02128/2201020 от 07 февраля 2019 г..
Юридическое лицо, с которым у Оценщиков заключен трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Центр Оценки и Экспертизы»
Место нахождения юридического лица:	141151, Московская область, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Строителей, д. 9, 1., тел. (+7) -903-166-21-42, E-mail: mskstcoe@mail.ru
Реквизиты юридического лица	ИНН 7725281986, КПП 505001001, ОГРН 1157746678990 Банк: ПАО СБЕРБАНК Р/сч. 40702810438000035301 БИК 044525225 Кор/сч. 30101810400000000225
Генеральный директор:	Перов Евгений Андреевич
Страховой полис юридического лица:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №210001/19/021367/2201020 от 01.03.2019 года, выдан ООО СО «Верна», на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей, срок действия: с 02.03.2019 г. по 01.03.2020 г..

4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Утверждения о фактах, представленных в отчетах, правильны и основываются на знаниях Оценщика.

Анализ и заключения, приведенные в настоящем отчете об оценке, ограничены только изложенными допущениями и условиями.

Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе.

Вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета об оценке.

Оценка стоимости была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнителя.

Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.

Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.

Определение рыночной стоимости основано на представленных документах.

Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета об оценке.

Профессиональная квалификация оценщика:

Оценщик – Перов Евгений Андреевич, - профессиональный оценщик, высшее экономическое образование, имеющий диплом о профессиональной переподготовке оценщика по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», действительный член Российского общества оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»», регистрационный № 611, свидетельство выдано 15 июня 2018 года, страхование профессиональной ответственности на пять миллионов рублей, Полис страхования ответственности ООО СО «ВЕРНА» №210001/19/02128/2201020 от 07 февраля 2019 г..

Проанализировал имеющуюся информацию и ситуацию на рынке, осуществил расчеты по определению рыночной стоимости, оформил отчет об оценке.



Перов Е.А.

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщиков, рассматривалась как достоверная.
- Оценщики исходили из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщиков, и они не несут ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемое имущество считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- Оценщики не занимались измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несут ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Оценщики не проводили технических экспертиз и исходили из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при изучении представленной документации. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
- Данные, использованные Оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывают источник информации.
- Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
- Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщиков в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщики не несут ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины рыночной стоимости объекта оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно величины стоимости имущества и не является гарантией того, что рассматриваемое имущество будет продано по указанной рыночной стоимости.
- Оценщики не имеют ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющегося предметом Отчета, а также не имеют личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон. Вознаграждение оценщиков ни в коей степени не зависит от каких-либо аспектов Отчета.

- Земельные участки НДС не облагается согласно "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" пп. 6 п. 2 ст. 146 от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 11.10.2018)

6. НОРМАТИВНАЯ БАЗА. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Отчет составлен в полном соответствии с требованиями:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.

В отношении оценочной деятельности ГК РФ содержит значительное число положений, связанных с определением стоимости, а также устанавливает объекты гражданских прав, их классификацию, виды и возможность участия в гражданском обороте.

2. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть 2, глава 21 и пп. 15 п. 2 ст. 146.
3. Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета).

Закон обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности. ФЗ является специальным по отношению к иным актам, регулирующим вопросы оценочной деятельности в гражданских правоотношениях. Это означает, что федеральные законы, законы субъектов РФ, иные нормативные акты в части, затрагивающей вопросы оценочной деятельности, не должны противоречить закону об оценке. Если такие противоречия возникают, то соответствующие положения иных законов и нормативных актов применению не подлежат.

Федеральные стандарты оценки:

4. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" (Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297);
5. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" (Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298);
6. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" (Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299);

Обязательность применения ФСО обусловлена требованиями Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и соответствующими приказами Минэкономразвития России.

7. Стандарты оценки Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»», - стандарт обязателен к применению членами СРО.

Обязательность применения данных стандартов обусловлена требованиями Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и членством оценщика в СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»»

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7, утвержден приказом Минэкономразвития России от 25/09/2014 N 611)

7. ОБЪЕМ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

Процесс оценки стоимости объекта оценки представляет собой совокупность действий по выявлению и анализу физических, экономических, социальных и т.п. факторов, оказывающих влияние на величину стоимости объекта. Он состоит из следующих основных этапов:

Постановка задания на оценку. Идентификация оцениваемого объекта. Определение и согласование с Заказчиком целей и задач оценки, вида оцениваемой стоимости, способа возможного использования и область применения результатов оценки, сроков проведения работ, допущений и ограничений.

Анализ рынка и факторов, влияющих на стоимость. Анализ рынка, соотношение спроса и предложения, конкурентный контекст, его динамика и перспективы развития. Финансовые альтернативы с аналогичным риском инвестирования. Типичные участники рынка, их мотивация, стандартные условия сделок.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. Под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту — НЭИ) объекта оценки понимается «наиболее

вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Выбор методов оценки в рамках стандартных подходов к оценке. Согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в Российской Федерации, в оценке анализируется применимость использования трех подходов: затратного, сравнительного и доходного. В рамках каждого из подходов существует набор методов оценки, т.е. конкретных способов расчета стоимости объекта.

Проведение расчетов. В рамках применимых подходов и методов осуществляются расчеты показателей рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Заключение о стоимости. Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при использовании классических методов оценки. На данном этапе проводится анализ достоверности полученных величин стоимости и соответствия каждого подхода заявленным целям оценки, осуществляется взвешивание и согласование результатов, производится окончательное заключение о стоимости объекта оценки.

Составление отчета об оценке. Отчет об оценке составляется как документ, содержащий достоверные сведения доказательного характера, и передается Заказчику.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ

Основные понятия, термины и определения приведены из следующих источников:

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета);
- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" (Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297);
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" (Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298);
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" (Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7, утвержден приказом Минэкономразвития России от 25/09/2014 N 611)
- Справочная и учебная литература.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении **цены объекта** оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и 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.

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

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

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

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Принцип наиболее эффективного использования — тот вариант использования, который обеспечит объекту наибольший чистый доход в течение заданного периода времени, т.е. тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законно альтернативных вариантов, который является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и приводит к наивысшей стоимости объекта.

Балансовая стоимость - стоимость объекта, отраженная в бухгалтерском учете, которая равна либо первоначальной балансовой стоимости, либо восстановительной стоимости объекта.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Арендная плата - денежная оплата права владения и пользования арендуемым имуществом.

Износ - снижение стоимости имущества под действием различных причин. Различают износ основных фондов физический, функциональный и внешний.

Физический износ имущества - износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Функциональный износ имущества - износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ имущества - износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Устранимый износ имущества - износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неустранимый износ имущества - износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Отчет об оценке имущества - документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

Рыночная стоимость - это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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 открытый рынок по средством 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.

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».

9. ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основание проведения оценки: договор №88-19-08-117 от 03 сентября 2019 г., заключенный между ООО "Колпин-Вод-Строй" в лице конкурсного управляющего Кузнецова Виталия Юрьевича (ИНН 744809979705, СНИЛС 145-996-599 39, адрес: 236001, г. Калининград, ул. Генерала Челнокова, д. 60, кв. 13), члена Ассоциации СРО АУ «Южный Урал», действующего на основании решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 21.05.2019г. по делу № А56-128789/2018 и ООО «Специализированный Центр Оценки и Экспертизы» в лице генерального директора Перова Евгения Андреевича, действующего на основании Устава.

10. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с требованиями Гражданского кодекса РФ, часть 1 (ст. 209), Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета), федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы 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)».

Предполагаемое использование - **Определение рыночной стоимости для реализации имущества в рамках процедуры банкротства ООО «Колпин-Вод-Строй»**

Отчет достоверен лишь для указанных в нем целей и предполагаемого использования. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

11. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ

Перечень документов, использованных при определении количественных и качественных параметров объекта оценки:

- Межевой план земельного участка 50:08:0050231:9
- Чертеж земельного участка 50:08:0050231:9
- Чертеж земельного участка 50:08:0050231:9 с обременениями
- Выписка из ЕГРН 27.10.2018 № 99/2018/211331180
- Кадастровая выписка на земельный участок 50:08:0050231:9
- Свидетельство о ГРП 50 АЗН 395124
- Решение суда № 2-3886/2018 от 13 декабря 2018 г.

В качестве источников информации использовались такие средства массовой информации и Интернет-сайты:

- Интернет сайт: <http://www.cian.ru>
- Интернет сайт: <http://www.avito.ru>
- И другие источники

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, но не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания информации данных источников.

В качестве аналогов объекта оценки использовались предложения по продаже сопоставимых объектов, вся информация по сопоставимым объектам была получена в ходе анализа предложений, представляемых в средствах массовой информации, визуальный осмотр сопоставляемых объектов не проводился.

Оценщик – Перов Евгений Андреевич, - профессиональный оценщик, высшее экономическое образование, имеющий диплом о профессиональной переподготовке оценщика по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», действительный член Российского общества оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», регистрационный № 611, свидетельство выдано 15 июня 2018 года, страхование профессиональной ответственности на пять миллионов рублей, Полис страхования ответственности ООО СО «ВЕРНА» №210001/19/02128/2201020 от 07 февраля 2019 г..

Проанализировал имеющуюся информацию и ситуацию на рынке, осуществил расчеты по определению рыночной стоимости, оформил отчет об оценке.

12. ИДЕНТИФИКАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При выполнении настоящей работы был проведен ряд исследований и собрана необходимая информация. Были проанализированы все доступные данные по рынку аналогичного имущества в Московской области. Количественные и качественные характеристики объекта оценки определялись в результате изучения технической и правоустанавливающей документации. Осмотр объекта оценки проводился 02 октября 2019 г.

Описание проводилось на основании:

- Инвентаризационная опись основных средств №1 от 22.07.2019.

Объект оценки:

Таблица – 4

№	Наименование	Кад.номер
1	Здание (химчистка), площадью 741,7 кв.м., по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, Лагерное шоссе, д. 34	78:37:0017206:2018
2	Земельный участок, площадью 1030 кв.м. по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, Лагерное шоссе, 34	78:37:0017206:1

3	Здание (котельная) площадью 133,4 кв.м. по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, Лагерное шоссе, 34	78:37:0017206:2019
---	---	--------------------

Характеристики местоположения объектов оценки

Объекты оценки расположены в г. Колпино, Ленинградской области.

Колпино — город в России, внутригородское муниципальное образование в составе Колпинского района города федерального значения Санкт-Петербурга[3], город воинской славы России (с 5 мая 2011 года). Главное предприятие города — «Ижорский завод». Население — 147 965[2] чел. (2019).

Расположен на Приневской низине, на реке Ижоре (левый приток Невы), в 26 км к юго-востоку от исторического центра Санкт-Петербурга. Одноимённая станция находится на железнодорожной магистрали Москва — Санкт-Петербург.

Основан в 1722 году как рабочая слобода при пильной мельнице. В 1912 году получил статус города. В 1927 году стал центром Колпинского района Ленинградской области. В 1930 году этот район был упразднён, и с выделением части территории района в Тосненский район вошёл в состав Ленинградского Пригородного района. В 1936 году вновь стал центром Колпинского района, подчинённого городскому совету Ленинграда.

<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%BE%D0%BB%D0%BF%D0%B8%D0%BD%D0%BE>

Правообладатель объектов оценки.

Краткое наименование: ООО "Колпин-Вод-Строй"

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Колпин-Вод-Строй"

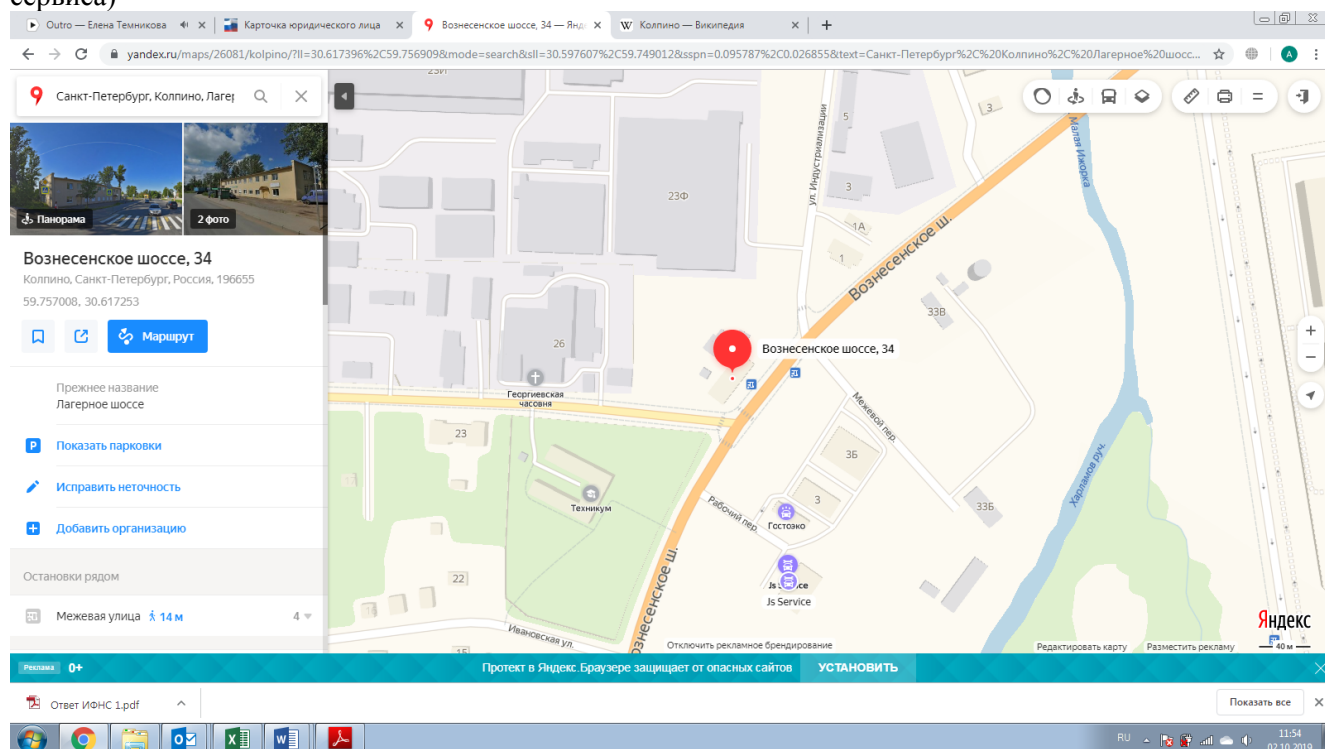
Адрес 196655, г. Санкт-Петербург, Колпино, Вознесенское шоссе, д. 34, лит. А

ИНН 7817031785

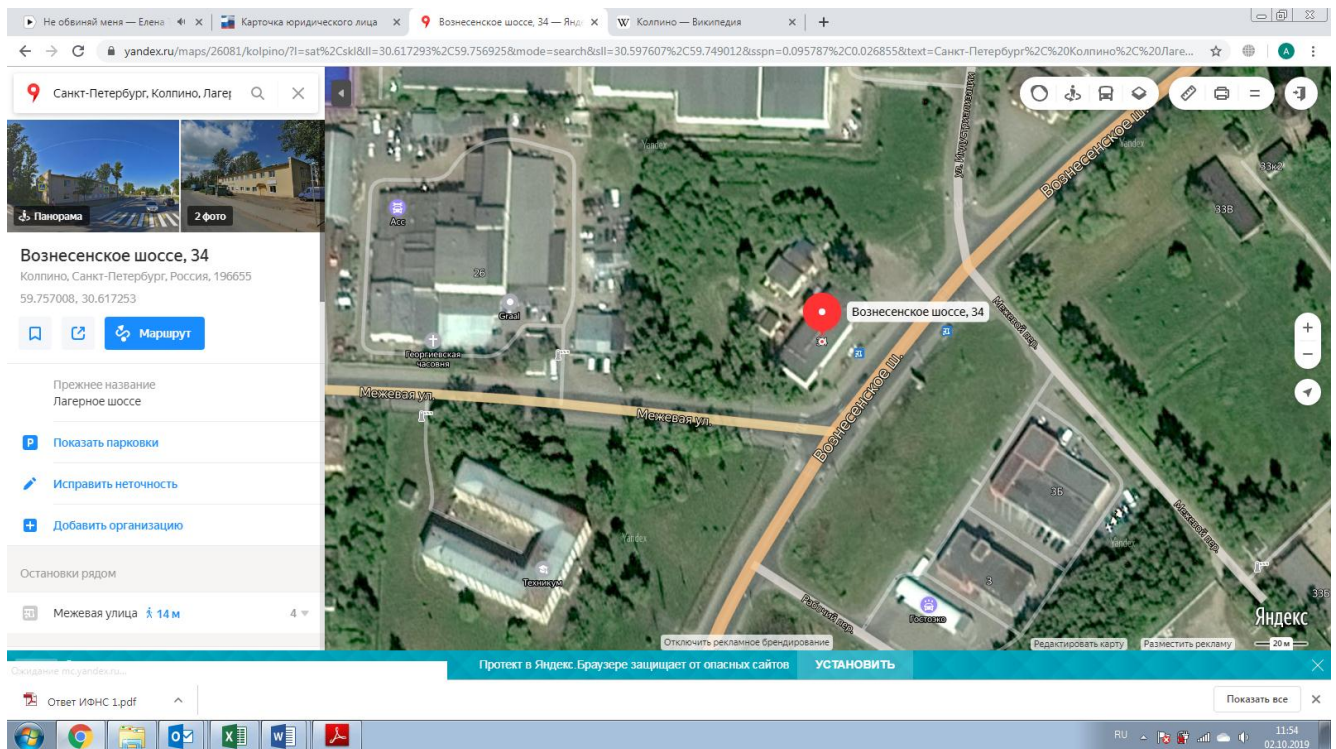
ОГРН 1027808756910

Местоположение в черте города.

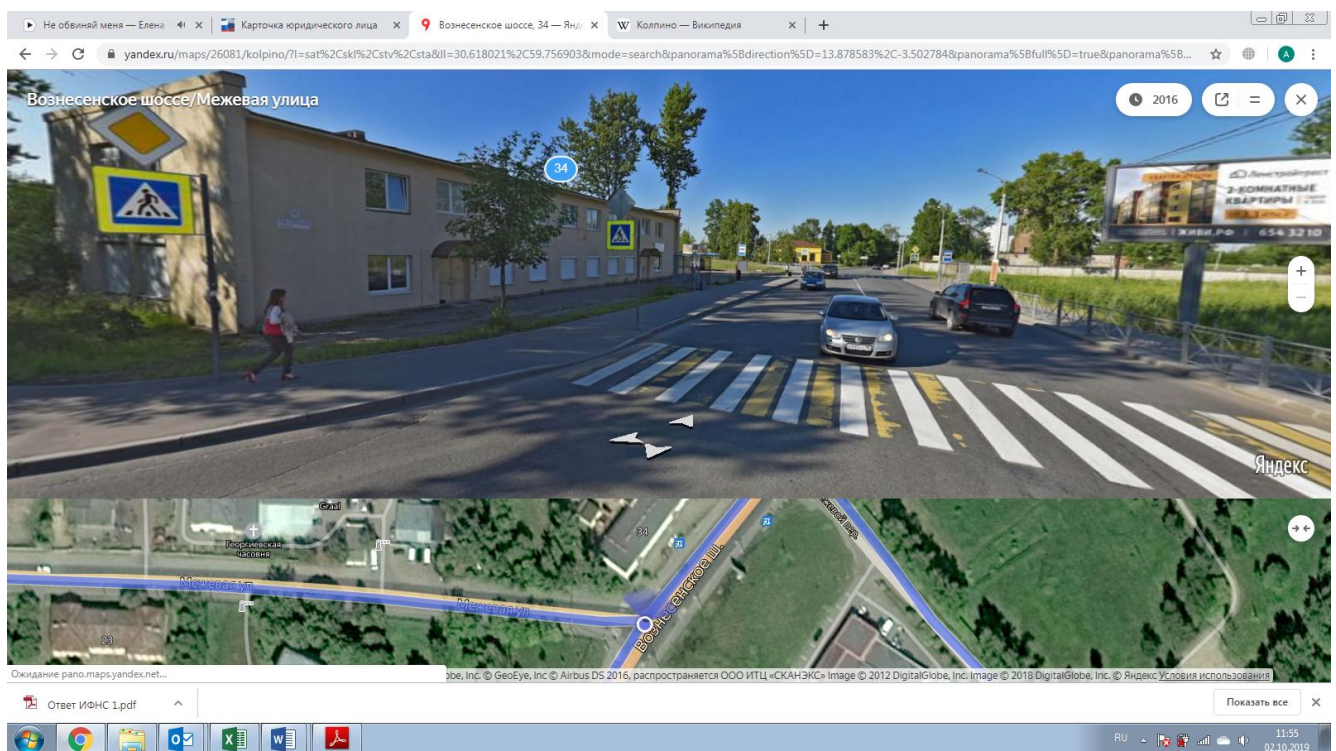
Объекты оценки расположены на пересечении Лагерного шоссе (ранее Вознесенское) и ул. Межевая. Вокруг преобладает преимущественно коммерческая застройка (объекты придорожного сервиса)



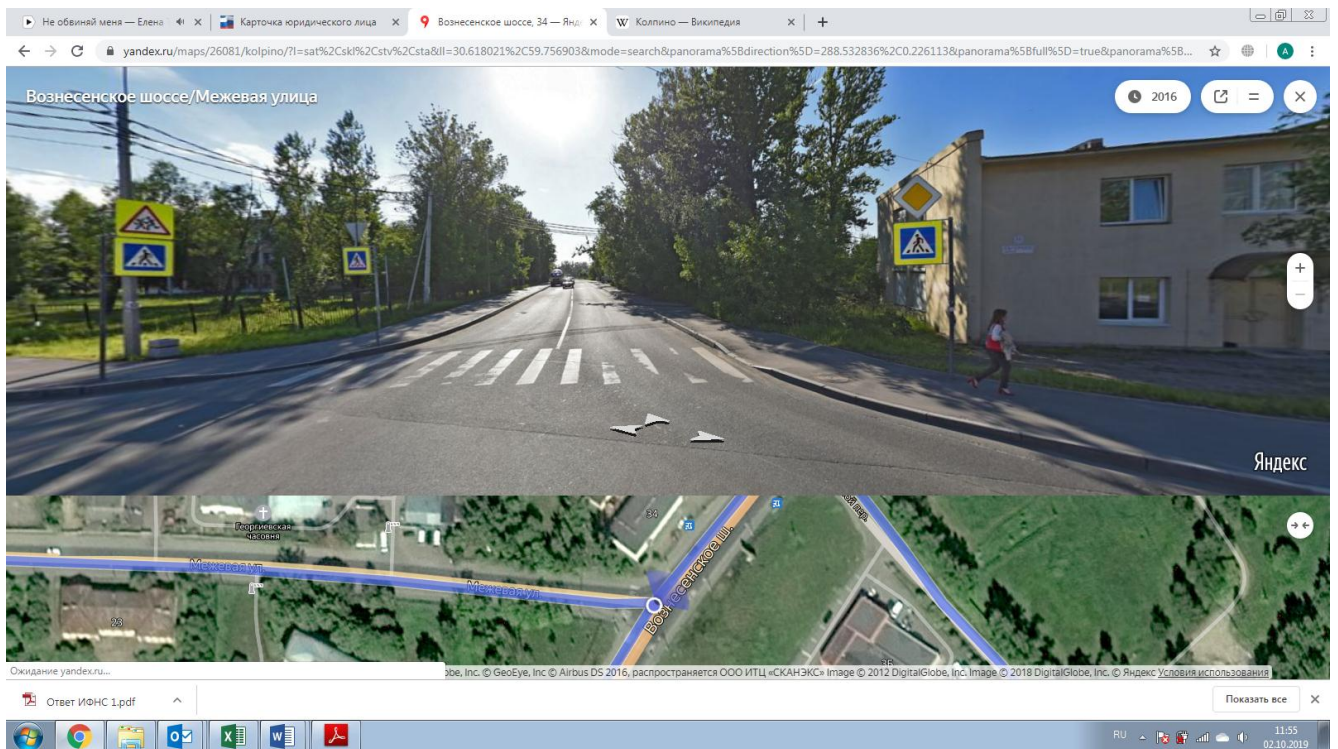
<https://yandex.ru/maps>



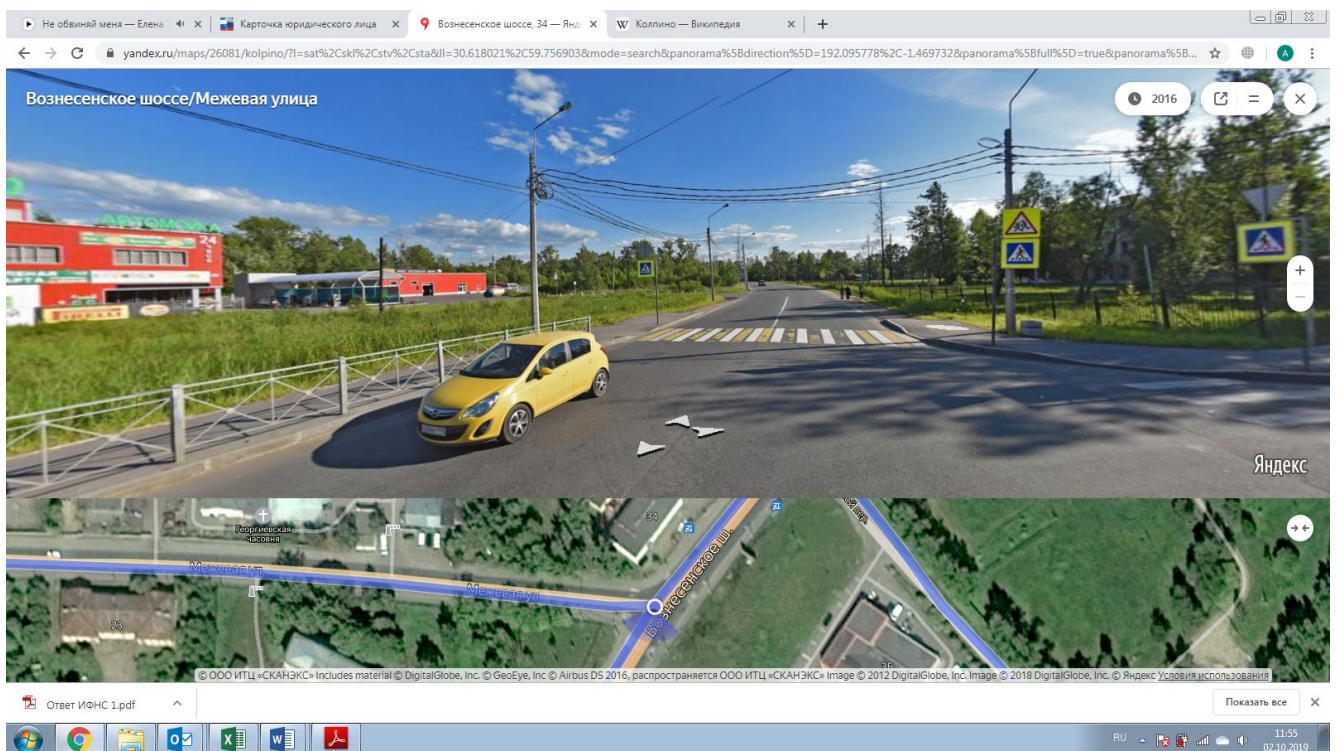
<https://yandex.ru/maps>



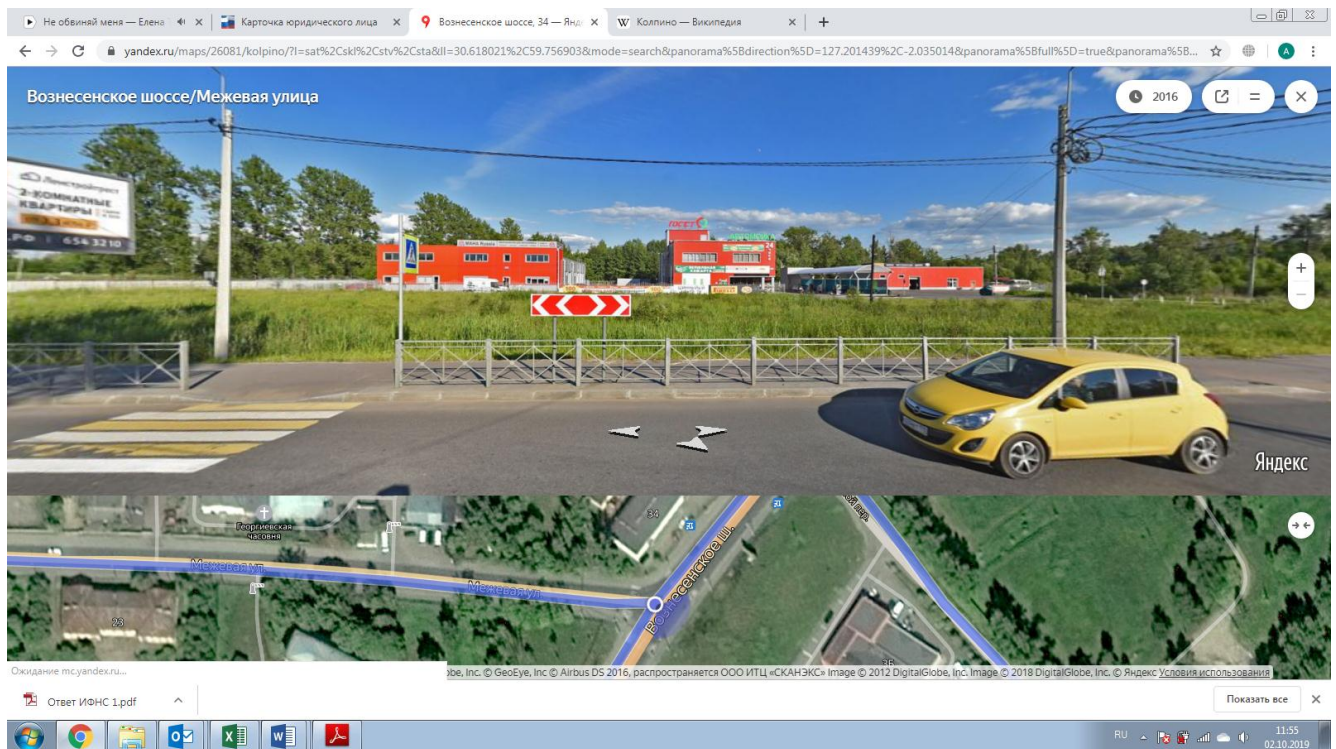
<https://yandex.ru/maps>



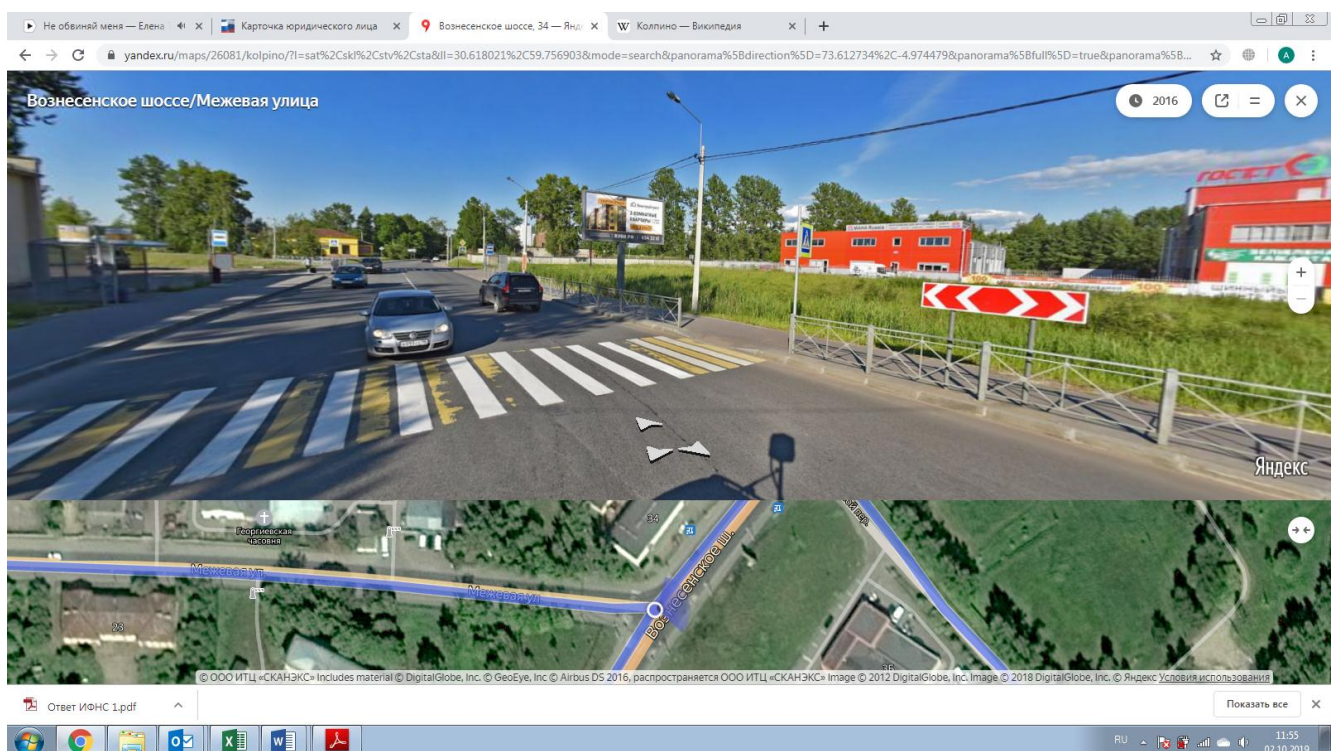
<https://yandex.ru/maps>



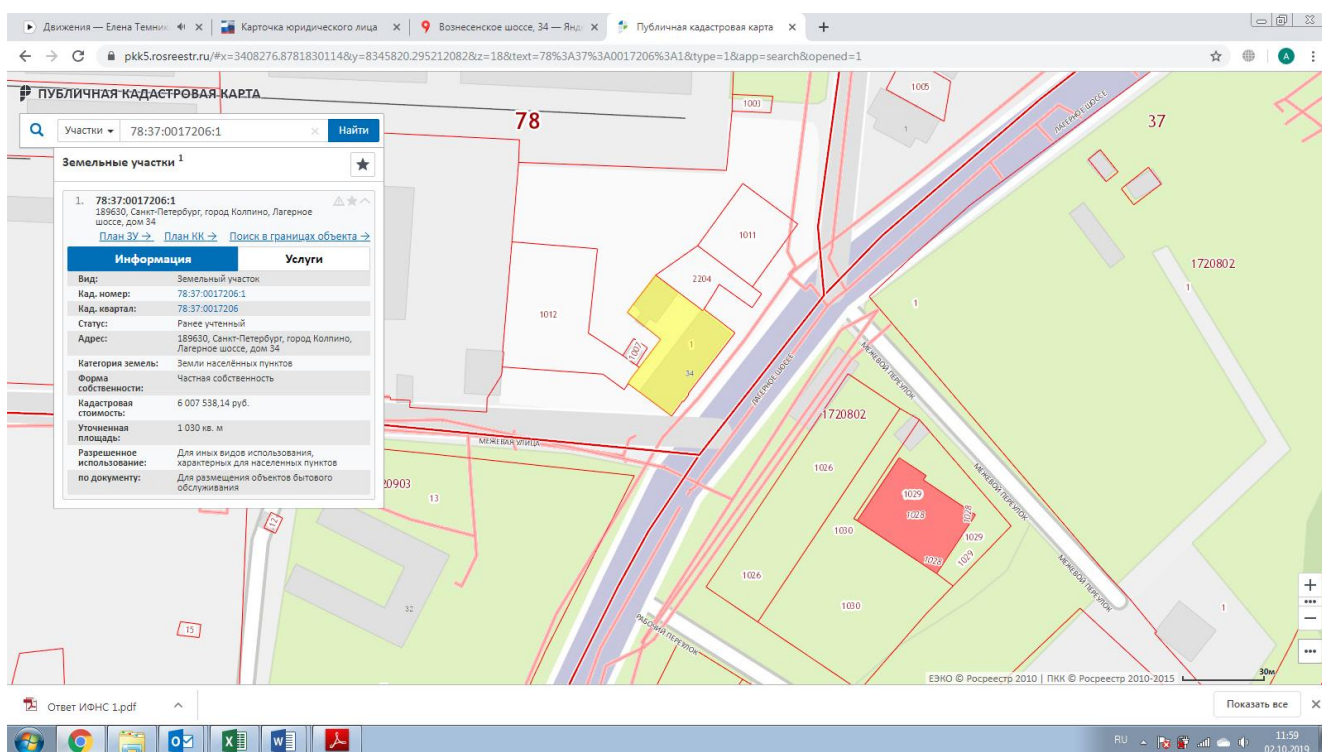
<https://yandex.ru/maps>



<https://yandex.ru/maps>



<https://yandex.ru/maps>



<https://pkk5.rosreestr.ru>

Таблица 5 – Характеристики земельного участка

Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, Колпино, Лагерное шоссе, д. 34
Кадастровый номер	78:37:0017206:1
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов
Площадь	1 030 кв. м

Таблица 6 – Характеристики Здания (химчистка), площадью 741,7 кв.м., по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, Лагерное шоссе, д. 34

Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, Колпино, Лагерное шоссе, д. 34
Кадастровый номер	78:37:0017206:2018
Количество этажей	2
Материал стен	капитальные
Имущественные права	Собственность
Площадь	741,7 кв.м
Текущее использование	торговое
Физическое состояние	хорошее
Состояние отделки	среднее

Таблица 7 – Характеристики Здания (котельная) площадью 133,4 кв.м. по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, Лагерное шоссе, д. 34

Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, Колпино, Лагерное шоссе, д. 34
Кадастровый номер	78:37:0017206:2019
Количество этажей	1
Материал стен	капитальные
Имущественные права	Собственность
Площадь	133,4 кв.м.
Текущее использование	склад
Физическое состояние	удовлетворительное

Состояние отделки	Без отделки
Наличие отопления	нет
Наличие ограждения участка	есть

13. АНАЛИЗ РЫНКА

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Главная макроэкономическая проблема — замедление роста ВВП России в 2019 году. Повышение НДС и другие налоговые новации правительства настораживают население, что приводит к падению спроса. С одной стороны, статистика показывает рост реальных зарплат, но проблемы туроператоров и крупных розничных сетей демонстрируют, насколько изменилось поведение потребителей. Важный момент — закредитованность населения. Дополнительные доходы люди направляют на оплату кредитов, а не в экономику. Также вызывает беспокойство тот факт, что инициативы правительства являются проинфляционными: повышение НДС и расходование этих средств на различные мегапроекты. В этих условиях ЦБ будет вынужден сдерживать ключевую ставку на высоком уровне. Это значит, что кредитование потеряет роль драйвера роста экономики России, как это было в течение предыдущих нескольких лет.

По мнению аналитиков, которые работают в крупных агентствах и институтах России, в 2019 году граждан ожидает стабильность, устойчивость и надежность экономической системы. Но внушительного увеличения ВВП не ожидается. Экспертами были озвучены риски, вследствие которых в следующем году может наступить очередная волна кризиса: высокая инфляция; на сырьевых рынках значительно упадут цены, особенно на нефть; структура отраслей не изменится; ухудшится ситуация, связанная с внешней политикой.

Прогноз от Минэкономразвития. Все бюджетные параметры рассчитываются на базе аналитических сведений, которые предоставило Министерство экономического развития. Трехлетний прогноз учитывает реалии современности, вероятные санкции со стороны США.

В 2019 году РФ ожидает следующее:

- Уменьшение государственного бюджета минимум на 5%.
- Уменьшение количества добычи нефти.
- Увеличатся поставки в другие страны энергетических ресурсов.
- За перевозку пассажиров, грузов возрастут тарифы.

Источник: <https://centro-pol.ru/ekonomicheskaya-situatsiya-rossii-2019.html>

Исходя из политической обстановки в стране можно сделать вывод об отсутствии существенных факторов, влияющих на рынок недвижимости

Анализ социально-экономической обстановки

Основные экономические и социальные показатели

	Август 2019 г.	В % к		Январь- август 2019 г. в % к январю- августу 2018 г.	Справочно		
		августу 2018 г.	июлю 2019 г.		август 2018 г. в % к		январь- август 2018 г. в % к январю- августу 2017 г.
					августу 2017 г.	июлю 2018 г.	
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	50675,1 ¹⁾			100,7 ²⁾			102,0 ³⁾
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,2	104,2	101,6	102,0	104,5	103,5
Индекс промышленного производства ⁴⁾		102,9	102,5	102,6	102,7	102,7	103,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	655,2	102,8	127,5	102,6	89,7	131,4	99,2
Грузооборот транспорта, млрд т- км	470,4	99,3	100,5	101,1	102,8	100,1	103,1
в том числе железнодорожного транспорта	213,8	98,0	100,3	100,9	104,5	99,4	104,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд рублей	148,8	97,3	100,6	99,3	101,7	101,2	100,5
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2886,3	100,8	103,4	101,5	103,0	103,8	102,9
Объем платных услуг населению млрд рублей	859,8	98,7	100,5	99,0	102,4	100,2	101,6
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	55,7 ⁵⁾	100,2 ⁶⁾	106,1 ⁷⁾	97,0 ⁸⁾	122,2 ⁶⁾	96,9 ⁷⁾	121,4 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	33,4	97,4	103,0	96,3	139,4	94,7	128,1
импорт товаров	22,2	104,7	111,3	98,2	101,8	100,7	111,3
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6695,9 ⁹⁾			100,6 ²⁾			104,3 ³⁾
Индекс потребительских цен		104,3	99,8	104,9	103,1	100,0	102,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		100,3	99,4	106,7	115,3	100,2	110,4
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾				98,7 ²⁾			101,3 ^{3),1)}
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	45100 ¹²⁾	107,4 ¹²⁾	97,0 ¹²⁾	107,3 ¹²⁾	110,1	97,5	111,0
реальная		103,0 ¹²⁾	97,2 ¹²⁾	102,3 ¹²⁾	106,8	97,5	108,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,3	92,9	96,9	94,1	92,4	97,3	91,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	104,8	98,0	103,4	87,9	98,4	86,6
1) Данные за I полугодие 2019 г. (первая оценка). 2) I полугодие 2019 г. в % к I полугодию 2018 года. 3) I полугодие 2018 г. в % к I полугодию 2017 года. 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений". 5) Данные за июль 2019 года. 6) Июль 2019 г. и июль 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 7) Июль 2019 г. и июль 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах. 8) Январь-июль 2019 г. и январь-июль 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 9) Данные за I полугодие 2019 года. 10) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018). 11) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ. 12) Предварительная оценка.							

Источник: <http://www.gks.ru>

По мнению аналитиков, которые работают в крупных агентствах и институтах России, в 2019 году граждан ожидает стабильность, устойчивость и надежность экономической системы. Но внушительного увеличения ВВП не ожидается. Экспертами были озвучены риски, вследствие которых в следующем году может наступить очередная волна кризиса:

- высокая инфляция;
- на сырьевых рынках значительно упадут цены, особенно на нефть;
- структура отраслей не изменится; ухудшится ситуация, связанная с внешней политикой.

Все бюджетные параметры рассчитываются на базе аналитических сведений, которые предоставило Министерство экономического развития. Трехлетний прогноз учитывает реалии современности, вероятные санкции со стороны США. В 2019 году РФ ожидает следующее:

- Уменьшение государственного бюджета минимум на 5%.
- Уменьшение количества добычи нефти.
- Увеличатся поставки в другие страны энергетических ресурсов.
- За перевозку пассажиров, грузов возрастут тарифы.

Источник: <https://centro-pol.ru/ekonomicheskaya-situatsiya-rossii-2019.html>

Прогноз социально-экономического развития России на 2018 год и на плановые 2019 и 2020 года.

Прогноз разработан на основе одобренных в июне 2017 г. на заседании Правительства Российской Федерации сценарных условий и основных параметров прогноза, с учетом изменений внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики, итогов социально-экономического развития Российской Федерации за январь - июль 2017 г., а также прогнозных показателей федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

Факторы и условия социально-экономического развития Российской Федерации в 2018 - 2020 гг.

Прогноз основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 - 2020 гг. разработан в составе трех основных вариантов - базового, консервативного и целевого. Важными факторами, оказывающими воздействие на развитие ситуации в российской экономике, на прогнозном горизонте будут оставаться основополагающие принципы бюджетной и денежно-кредитной политики. Во всех трех вариантах прогноза предполагается, что Банк России будет продолжать проводить денежно-кредитную политику в рамках режима таргетирования инфляции, что должно обеспечить значение инфляции вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного периода.

Важной частью общей макроэкономической политики также является тарифное регулирование. Ограничение темпов роста тарифов естественных монополий уровнем инфляции в среднесрочной перспективе будет оставаться структурным фактором снижения инфляционного давления и повышения инвестиционной активности частного сектора, а также будет стимулировать повышение эффективности компаний инфраструктурного сектора.

Благоприятное влияние на внутренние макроэкономические условия будут также оказывать законодательное регулирование неналоговых платежей, реформа контрольно-надзорной деятельности и модернизация института банкротства.

Таким образом, реализация последовательной и согласованной макроэкономической политики на прогнозном горизонте будет обеспечивать стабильность основных макроэкономических параметров - выпуска, инфляции, реального эффективного курса рубля и долгосрочных процентных ставок.

Базовый вариант прогноза исходит из консервативных предпосылок о внешнеэкономической конъюнктуре.

В среднесрочной перспективе ожидается замедление мирового экономического роста до 2,8% к 2020 г. В развитых странах на уровне экономической активности будет отрицательно сказываться исчерпание возможностей посткризисного восстановительного роста. Будут нарастать и структурные ограничения, обусловленные неблагоприятной демографической ситуацией - старением населения и увеличением доли населения выше трудоспособного возраста. В базовом варианте прогноза также предполагается дальнейшее замедление китайской экономики под влиянием избыточной долговой нагрузки и перенакопления капитала в инфраструктурном секторе. В то время как потенциал текущей

модели роста китайской экономики во многом исчерпан, прогресс в области структурных реформ, направленных на переориентацию экономики на новые источники роста, вероятно, будет ограниченным. В других развивающихся экономиках также ожидается снижение темпов роста в условиях более низких цен на сырьевые товары и ожидаемого ужесточения финансовых условий на глобальных финансовых рынках.

Невысокие темпы роста мировой экономики также будут ограничивать рост спроса на энергоносители.

В базовый вариант прогноза закладывается сохранение цен на нефть вблизи текущих уровней до окончания срока действия соглашения об ограничении добычи и предпосылка о том, что соглашение об ограничении добычи будет действовать до марта 2018 г. После окончания действия 97091720.doc 5 соглашения, как ожидается, объем добычи в странах-участницах вернется к уровням, предшествовавшим соглашению. Дополнительное давление на рынок нефти будет оказывать рост добычи в странах, не участвующих в соглашении (прежде всего - в Ливии и Нигерии), а также наращивание производства сланцевой нефти в США. В этих условиях прогнозируется постепенное снижение цен на нефть марки "Юралс" к концу 2018 г. до уровня чуть выше 40 долларов США за баррель, который оценивается как равновесный. В 2019 и 2020 гг. ожидается сохранение цен на нефть вблизи указанного уровня (с поправкой на инфляцию в экономике США).

В связи с продлением соглашения об ограничении добычи нефти в мае 2017 г. на дополнительные 9 месяцев, в базовом сценарии прогноз добычи нефти в 2017 и 2018 г. был понижен до 547 млн. тонн в год. При этом в 2019 - 2020 гг. объемы нефтедобычи восстановятся до 553 млн. тонн в год. Поставки нефти на внутренний рынок будут снижаться за счет увеличения обеспеченности внутреннего рынка и повышения глубины нефтепереработки, в то время как экспорт нефти будет расти благодаря увеличению привлекательности экспортных поставок, снижению первичной переработки нефти и увеличению глубины ее переработки из-за принятого "налогового маневра".

Прогноз исходит из сохранения действия на протяжении всего прогнозного периода финансовых и экономических санкций в отношении российской экономики, а также ответных мер со стороны России.

С учетом изменения ситуации на мировых валютных рынках прогнозируется сохранение курса евро к доллару США на уровне 1,18 в течение 2018 - 2020 гг., что соответствует рыночному консенсусу. В базовом сценарии в 2018 г. ожидается ослабление рубля по сравнению с 2017 г. (с 59,4 до 64,7 рублей за доллар США) под воздействием увеличения отрицательного сальдо счета текущих операций, которое будет происходить из-за снижения экспорта в результате падения цен на энергоносители и продолжающегося роста импорта на фоне восстановления экономики. В 2019 и 2020 гг. ожидается стабилизация рубля в реальном выражении и, соответственно, его ослабление в номинальном выражении темпами, обусловленными дифференциалом инфляции в России и в странах - торговых партнерах. В 2020 г. среднегодовой курс прогнозируется на уровне 68,0 рублей за доллар США.

В рамках базового сценария прогнозируется постепенное увеличение темпов роста российской экономики с 2,1% в 2017 г. до 2,3% к 2020 г.

Ускорение экономического роста будет обеспечиваться в первую очередь увеличением инвестиций в основной капитал, средний темп роста которых в 97091720.doc 6 2018 - 2020 гг. ожидается на уровне 5,3% в среднем за год. Опережающему росту инвестиций будет способствовать реализация следующих мер Правительства Российской Федерации:

программа льготного кредитования малого и среднего бизнеса (программа "6,5"), направленная на расширение инвестиционных возможностей указанной группы предприятий;

создание на базе Внешэкономбанка "фабрики проектного финансирования", что предполагает отбор качественных проектов и их сопровождение на всех стадиях - от разработки до правильного структурирования финансирования и последующего процесса реализации;

создание эффективного механизма государственно-частного партнерства на принципах "инфраструктурной ипотеки". Основная задача такого механизма - создание привлекательных условий для инвестирования частного капитала, включая долговой, в инфраструктурное строительство. Это, с одной стороны, позволит существенно сократить прямые бюджетные расходы на реализацию каждого проекта, а с другой стороны, расширит возможности по одновременной реализации большого числа проектов. В области снижения рисков для частных инвесторов важную роль будут играть гарантии государства и корректировка законодательства.

Одновременно поддержку экономическому росту на прогнозном горизонте будет оказывать реализация ряда приоритетных проектов Правительства Российской Федерации (в частности, приоритетного проекта "Повышение производительности труда"), а также программы "Цифровая

экономика", основной целью которой является развитие и внедрение цифровых технологий во все сферы экономической деятельности.

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

Неблагоприятные демографические тенденции с одной стороны и уверенное восстановление экономической активности с другой продолжают оказывать давление на рынок труда. В этих условиях в базовом сценарии прогнозируется снижение уровня безработицы с ожидаемых 5,2% в 2017 г. до 4,7% в 2020 г. Одновременно, по оценкам, будет происходить и снижение 97091720.doc 7 естественного уровня безработицы (до уровня 4,5 - 4,7% к 2020 г.) как за счет изменения возрастной структуры населения, так и за счет сокращения времени поиска работы (по мере более широкого распространения и активного использования интернет-технологий в данной области). Таким образом, давление на заработные платы будет ограниченным.

В среднесрочном периоде в части оплаты труда определяющую роль будет играть выполнение в 2018 г. обязательств, закрепленных в указах Президента Российской Федерации, с последующим поддержанием достигнутых соотношений заработных плат отдельных категорий работников бюджетной сферы и дохода от трудовой деятельности в регионах. В результате наибольший рост реальной заработной платы ожидается в 2018 г. (4,1% по базовому варианту) с последующим замедлением (до 1,3 - 1,5% в 2019 - 2020 гг.). Рост реальных заработных плат, наряду с восстановлением потребительского кредитования, продолжит оказывать поддержку потребительскому спросу, который будет уверенно расти в течение всего прогнозного периода.

Вместе с тем, в базовом сценарии прогнозируется, что в среднесрочном периоде заработные платы в частном секторе будут расти темпами, близкими к росту производительности труда. В результате не ожидается существенного повышательного давления на инфляцию. В этих условиях прогнозируется ее нахождение вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного горизонта.

Целевой вариант прогноза основан на тех же внешнеэкономических предпосылках, что и базовый вариант. Одновременно в его основу положен высокий вариант демографического прогноза Росстата, предполагающий более высокие коэффициенты рождаемости и более высокий миграционный прирост (по сравнению со средним вариантом демографического прогноза).

В целевом варианте прогноза развития российской экономики с учетом создания условий для интенсификации инвестиционной деятельности (в том числе в добывающей отрасли) прогнозируется более быстрое восстановление добычи нефти в 2018 г. после окончания действия соглашения (до 551 млн. тонн за 2018 год). В дальнейшем ожидается некоторое увеличение добычи нефти за счет внедрения передовых технологий и ввода новых месторождений, расположенных в удаленных регионах со сложными условиями. В результате объем добычи нефти в целевом сценарии будет составлять 556 млн. тонн в год в 2019 - 2020 гг.

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

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

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

В консервативный вариант прогноза была заложена предпосылка о более существенном замедлении мирового экономического роста. Это может произойти в результате "жесткой посадки" экономики Китая, спровоцированной схлопыванием пузырей на рынках финансовых и нефинансовых активов; более быстрого, чем ожидалось, ужесточения денежно-кредитной политики в развитых странах.

В этих условиях снижение мирового спроса на нефть приведет к падению цены на нефть марки "Юралс" до 35 долларов США за баррель к концу 2018 г. и ее сохранению на этом уровне до конца прогнозного периода. Кроме того, снижение цен на нефть и замедление темпов мирового экономического

роста будут сопровождаться повышением уровня неприятия рисков международными инвесторами. В консервативном сценарии ожидается более значительное ослабление рубля под воздействием ухудшения условий торговли с одной стороны и усиления оттока капитала - с другой. В 2018 г. ожидается скачок курса рубля к доллару США до 70,3 рубля за доллар США в среднем за год, а в дальнейшем - стабилизация рубля в реальном выражении. При этом воздействие шока условий торговли в 2018 г. на курс рубля будет смягчено осуществлением продаж иностранной валюты Минфином России в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил.

В этих условиях темп роста ВВП в 2018 г., по оценкам, снизится до 0,8%. Однако, в силу значительного снижения структурной зависимости российской экономики от цен на нефть, снижения ВВП в реальном выражении не прогнозируется. В то же время слабый внешний спрос и высокий уровень неприятия рисков международными инвесторами, предполагающиеся в течение всего прогнозного периода, обусловят медленное восстановление темпов роста российской экономики до 1,5% в 2020 г. Скачок курса в 2018 г., вероятно, приведет к краткосрочному превышению инфляцией целевого уровня (4,3% к концу 2018 г.). При этом, как ожидается, последовательная денежно-кредитная политика обусловит ее скорое возвращение к целевому уровню.

Таможенно-тарифное регулирование в 2018 - 2020 гг. Россией на площадке ВТО было зарезервировано право по возможному пересмотру своих тарифных обязательств на трехлетний период, начиная с 2018 г. Одновременно на "полях" ВТО инициированы компенсационные переговоры в связи с присоединением Республики Армения и Киргизской Республики к Евразийскому экономическому союзу.

Россия принимает активное участие в работе по выработке единой переговорной позиции по данному вопросу на площадке ВТО. Результатом этих переговоров может стать снижение ставок ЕТГ в отношении отдельных видов товаров. Предполагается, что переговорный процесс может завершиться в 2018 - 2019 гг.

Влияние на сферу таможенно-тарифного регулирования окажет процесс формирования зон свободной торговли с третьими странами, включая вступившее в силу 5 октября 2016 г. соглашение о свободной торговле между Евразийским экономическим союзом и его государствами - членами, с одной стороны, и Социалистической Республикой Вьетнам, с другой стороны (далее - Соглашение).

Данным Соглашением предусмотрена поэтапная либерализация таможенного тарифа вплоть до полного его обнуления по более чем 80% товарной номенклатуры.

В частности, ставки ввозных таможенных пошлин Вьетнама обнулены без переходного периода на такие сельскохозяйственные товары, как молоко и молочная продукция, мука, пшеница и меслин, семена льна и рапса, постепенно будут снижены ставки пошлин на мясо птицы и алкогольную продукцию. Среди наиболее значимых промышленных товаров, на которые ставки ввозных таможенных пошлин Вьетнама обнулены без переходного периода можно отметить калийные удобрения, плавучие маяки и буровые платформы, рыболовные суда, отдельные виды стальных труб. Кроме того, к 2027 г. будут обнулены ставки ввозных таможенных пошлин Вьетнама на нефтепродукты, изолированные провода, автобусы, легковые и грузовые автомобили.

Вместе с тем Соглашение предусматривает комплекс мер, направленный на защиту внутреннего рынка от возможных рисков резкого роста вьетнамского импорта вследствие либерализации торговли. Защитными мерами в отношении особо чувствительных товаров легкой промышленности и некоторых видов мебели установлены пороговые годовые объемы импорта для вьетнамских товаров по нулевой ставке пошлины. При превышении этих объемов страны ЕАЭС имеют право применять таможенные пошлины на уровне ставки Единого таможенного тарифа ЕАЭС.

По итогам первого квартала 2017 г. по отношению к аналогичному периоду 2016 г. экспорт России во Вьетнам увеличился на 16,7%, при этом экспорт сельскохозяйственной продукции вырос в 20 раз (в частности, стали осуществляться поставки кукурузы, пшеницы, семян льна). Вместе с тем оценить реальный объем импорта товаров, ввезенных под преференцию, предусмотренную Соглашением, удастся после получения от Вьетнама статистики по импорту. В настоящее время данный вопрос согласовывается Евразийской экономической комиссией с вьетнамской стороной.

По оценкам Евразийской экономической комиссии, создание зоны свободной торговли между ЕАЭС и Вьетнамом может увеличить торговый оборот между партнерами с текущего уровня в 4 млрд. долларов США до 8 - 10 млрд. долларов США через несколько лет после вступления Соглашения в силу.

Высшим Евразийским экономическим советом приняты решения о начале переговоров по заключению соглашения о свободной торговле с Израилем (решение от 16 октября 2015 г. № 29), Египтом (решение № 17 от 26 декабря 2016 г.), Индией (решение № 14 от 26 декабря 2016 г.), Сингапуром (решение № 16 от 26 декабря 2016 г.), по заключению временного соглашения, ведущего к образованию зоны свободной торговли с Ираном (решение № 15 от 26 декабря 2016 г.), и по унификации торгового режима

с Сербией (решение от 31 мая 2016 г. № 6). Начало переговоров с Сербией обусловлено необходимостью установления единого преференциального торгового режима между всеми государствами-членами ЕАЭС с данной страной, в то время как на настоящий момент режим свободной торговли установлен только между Россией, Белоруссией, Казахстаном и Сербией.

По итогам рассмотрения предложения Республики Корея о заключении соглашения о свободной торговле 21 августа 2015 г. Совет ЕЭК принял решение № 18 "О развитии торгово-экономических отношений Евразийского экономического союза с Республикой Корея", которым одобрено проведение научно-исследовательской работы в целях определения подходов к дальнейшему развитию торгово-экономических отношений ЕАЭС с Республикой Корея.

18 мая 2016 г. был подписан Меморандум о взаимопонимании между Евразийской экономической комиссией и Правительством Республики Сингапур, целью которого является формализация сотрудничества путем 97091720.doc 15 создания рабочей группы по взаимодействию между ЕЭК и Правительством Республики Сингапур для совместного изучения возможностей содействия развитию торгово-экономических связей ЕАЭС и Сингапура.

Также проводятся переговоры по заключению временного соглашения, ведущего к образованию зоны свободной торговли с Исламской Республикой Иран. В настоящее время работа над текстом временного соглашения завершена. Предполагается, что указанное соглашение будет заключено до конца 2017 г. сроком на три года.

В соответствии с временным соглашением между ЕАЭС и Ираном импортные пошлины будут снижены на минимальное количество товаров - около 200 тарифных линий с обеих сторон. В случае признания преференциальной торговли эффективной, в дальнейшем возможен переход к полноформатной зоне свободной торговли.

Характеристика основных макроэкономических параметров базового варианта прогноза

Факторы экономического роста

Со второго полугодия 2016 г. отмечаются признаки стабилизации экономики. В течение первых семи месяцев 2017 г. восстановительный рост наблюдался практически во всех секторах. В 2017 г. основными факторами, вносящими положительный вклад в рост ВВП, станут восстановление запасов материальных оборотных средств (0,7 пп.), рост инвестиций в основной капитал (0,9 пп.) и восстановление потребительского спроса (1,2 пп.).

В 2018 - 2020 гг. влияние изменения запасов материально-оборотных средств снизится как результат постепенного ослабления действий посткризисных факторов. Главным фактором экономического роста станет оживление инвестиционной активности, преимущественно за счет повышения роли частного бизнеса, в том числе благодаря проведению мер Правительства Российской Федерации по реализации Программы льготного кредитования малого и среднего бизнеса, развитию проектного финансирования и созданию эффективного механизма государственно-частного партнерства на принципах "инфраструктурной ипотеки".

Вклад роста инвестиций в основной капитал в прирост ВВП будет постепенно увеличиваться с 1,0 пп. в 2018 г. до 1,3 пп. в 2020 г. Вклад конечного потребления домашних хозяйств в прирост ВВП постепенно снизится с 1,4 пп. в 2018 г. до 1,2 пп. в 2020 г. Влияние чистого 97091720.doc 16 экспорта ожидается близким к нулю в течение прогнозного периода ввиду умеренно высоких темпов роста как экспорта, так и импорта товаров и услуг.

Структурные сдвиги в экономике

Со стороны производства ВВП прогнозируется ряд структурных изменений. Обрабатывающие производства увеличат свою долю в ВВП на 0,4 п.п. с 2017 г. по 2020 год. Рост доли обрабатывающих производств в ВВП связан с развитием импортозамещения в отраслях пищевой промышленности и ростом отраслей инвестиционного спроса. На 0,8 пп. увеличится доля 97091720.doc 18 строительства ввиду более интенсивного роста в прогнозный период после серьезного спада в течение предшествующих трех лет 2014 - 2016 гг. Доли оптовой и розничной торговли и финансовой деятельности также возрастут на 0,3 п. п. по каждому виду деятельности. Сектора "транспорт и связь" и "производство и распределение электроэнергии, газа и воды" практически сохранят свою долю на протяжении всего прогнозного периода, доля добывающего сектора, сократившись в 2018 г. до 8,7%, стабилизируется на данном уровне до конца периода. В отношении энергетического сектора стабилизация ее доли будет обусловлена, в частности, сдерживанием предельного роста тарифов на электроэнергию. Доля сектора "Сельское хозяйство" сохранится на уровне 3,9% в течение прогнозного периода, поскольку ожидается устойчивое развитие данного вида производства с учетом процессов импортозамещения.

	(%)				
	2016 г.	2017 г. оценка	2018 г.	2019 г.	2020 г.
			прогноз		
ВВП произведенный	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	4,0	3,9	3,9	3,9	3,9
Добыча полезных ископаемых	8,5	8,9	8,7	8,7	8,7
Обрабатывающие производства	12,4	12,4	12,5	12,7	12,8
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8
Строительство	5,6	5,7	6,0	6,2	6,5
Оптовая и розничная торговля	14,4	14,5	14,7	14,8	14,8
Транспорт и связь	7,1	7,0	7,0	7,0	7,0
Другие виды деятельности	35,4	34,9	34,7	34,4	34,1
Чистые налоги на продукты	9,9	9,8	9,7	9,5	9,5

Динамика основных видов экономической деятельности (темпы прироста добавленной стоимости)

	(%)				
	2016 г.	2017 г. оценка	2018 г.	2019 г.	2020 г.
			прогноз		
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	3,6	0,6	-0,1	0,7	1,5
Добыча полезных ископаемых	0,3	2,5	1,4	1,9	2,0
Обрабатывающие производства	1,1	2,0	2,9	2,8	2,8
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	2,6	1,5	1,9	1,6	1,7
Строительство	-4,2	4,2	4,6	5,3	5,4
Оптовая и розничная торговля	-3,1	2,1	2,2	2,0	1,9
Транспорт и связь	0,4	1,8	1,9	1,7	1,6

ВВП по источникам доходов

В структуре ВВП по счету формирования источников доходов в доля оплаты труда наемных работников в течение прогнозного периода будет оставаться относительно стабильной.

При этом сохранится относительное снижение уровня чистых налогов на производство и импорт, включающих НДС, акцизы, таможенные пошлины, налоги на имущество. К 2020 г. они снизятся до 10,5% ВВП против 10,9% ВВП в 2017 г.

Таким образом, в базовом варианте удельный вес валовой прибыли экономики и валовых смешанных доходов в структуре ВВП к 2020 г. увеличится до 42,1% ВВП против 41,8% ВВП в 2017 г. Складывающиеся пропорции в распределении первичных доходов экономики будут способствовать увеличению относительного объема прибыли, остающейся в распоряжении предприятий, что, в свою очередь, создаст предпосылки для роста инвестиций

ВВП по источникам доходов

	(в% к произведенному ВВП)			
	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
ВАЛОВОЙ ВНУТРЕННИЙ ПРОДУКТ	100	100	100	100
Оплата труда наемных работников	47,4	48,4	48,0	47,4
Чистые налоги на производство и импорт	10,9	10,7	10,6	10,5
Валовая прибыль экономики и валовые смешанные доходы	41,7	40,9	41,4	42,1

Характеристика экспорта и импорта, основные компоненты платежного баланса.

Во втором полугодии 2017 г. объем экспорта товаров в стоимостном выражении продолжит расти и составит за год 337 млрд, долларов СИТА., что выше уровня 2016 г. на 19,5%. Рост физического объема экспорта в 2017 г. составит около 3% и будет обеспечиваться преимущественно за счет повышения экспорта продовольственных товаров (темп роста составит 18,0%). Темп роста товаров топливно-энергетического сектора составит менее 1,0%, его замедление обусловлено сокращением экспорта нефтепродуктов в страны дальнего зарубежья при повышении глубины их переработки. Рост стоимостных объемов экспорта как топливно-энергетического сектора, так и несырьевого сектора в целом произойдет за счет ценового фактора.

В дальнейшем в 2018 г. вследствие снижения цен на экспортные товары стоимостные объемы экспорта сократятся до 325 млрд, долларов США. К 2020 г. рост стоимостного объема экспорта будет обусловлен повышением физических объемов экспорта. К 2020 г. стоимостной объем экспорта достигнет 332 млрд, долларов США. В 2018 -2020 гг. темпы роста экспорта товаров в реальном выражении будут постепенно снижаться с 3,2% в 2018 г. до 2,2% к концу периода, при этом темпы роста топливно-энергетических товаров составят в среднем около 1,0%. Экспорт несырьевых товаров в 2018 - 2020 гг. будет расти опережающим среднегодовым темпом в 4,5%.

В структуре экспорта доля топливно-энергетических товаров понизится с 54,4% в 2017 г. до 49,0% в 2020 г.

В группе нетопливных товаров будет возрастать доля машин, оборудования и транспортных средств с 8,3% в 2017 г. до 9,7% к 2020 г. Удельный вес продовольственных товаров в экспорте возрастет с 6,3% в 2017 г. до 7,2% к концу прогнозного периода. Повышается также доля продукции химической промышленности.

Импорт товаров в базовом варианте в 2017 г. в стоимостном выражении повысится на 18,9% - до 228 млрд, долларов США. В реальном выражении темпы его роста составят около 7,8%. Рост физических объемов импорта машин оборудования и транспортных средств составит 10,0% в 2017 г. Импорт инвестиционных товаров будет расти опережающими темпами 14,0%.

В 2018-2020 гг. импорт товаров по базовому варианту продолжит увеличиваться - в среднем на 3,4% в год в реальном выражении. Стоимостной объем возрастет к 2020 г. до 241 млрд, долларов США.

В структуре импорта на протяжении всего прогнозного периода будет уменьшаться доля продовольственных товаров - с 12,9% в 2017 г. до 11,8% в 2020 г., что связано с импортозамещением и развитием внутреннего производства.

Доля инвестиционных товаров достигнет 26,1% к концу прогнозного периода. Темп роста инвестиционного импорта составит в среднем около 3,4% в 2018-2020 гг.

Потребительский импорт будет возрастать в 2018 - 2020 гг. в среднем на 3,1%. После 2017 г. доля потребительских товаров начнет сокращаться с 43,1% до 42,8% к 2020 г. вследствие возрастания доли инвестиционного импорта и продолжения процессов импортозамещения в потреблении.

Импорт промежуточной продукции, составляющей примерно треть ввозимых товаров, после длительного периода сокращения в предшествующие гг., в 2017 - 2020 гг. будет восстанавливаться с ростом в среднем на 4,0% в год. Доля промежуточного импорта останется стабильной.

В этих условиях профицит счета текущих операций, по оценкам, сократится с ожидаемых 25,6 млрд, долларов США (1,7% ВВП) в 2017 году до 7,0 млрд, долларов США (0,5% ВВП) в 2018 году и до уровня 1,4 - 1,5 млрд, долларов США в 2019-2020 гг. (0,1% ВВП) на фоне снижения положительного

сальдо торгового баланса и расширения отрицательного сальдо баланса услуг и баланса доходов и текущих трансфертов. Одновременно в 2018 г. будет происходить рост валютных резервов за счет осуществления Минфином России покупки иностранной валюты в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил. Сальдо финансового счета на протяжении 2018-2020 гг. сохранится слабо отрицательным (1-2 млрд. долларов США). Сокращение отрицательного сальдо финансового счета будет обусловлено главным образом сокращением оттока капитала в форме роста чистых иностранных активов банков, который в 2017 г. во многом был связан со значительным положительным сальдо текущего счета.

97091720.doc 22 Производительность труда В последнее время в крупнейших экономиках наблюдается улучшение динамики производительности труда. Так, в США ускорение роста данного показателя наблюдается на протяжении последних трех кварталов под влиянием оживления активности в высокодоходных секторах сферы услуг - финансовом секторе и секторе цифровых технологий, - а также восстановления в производственных секторах экономики с высоким уровнем автоматизации производства и высоким приростом выпуска на единицу труда. По итогам II квартала 2017 г. производительность труда в США увеличилась на 1,35%. В Европе во II квартале 2017 г. по росту данного показателя лидировали Великобритания (2,4%) и Германия (1,9%). Преодолевают негативные тенденции страны юга Европы: в Греции и Португалии наблюдается рост на 1,7%. За счет выравнивания технологического уровня со странами "старой Европы" темпы роста производительности труда Чехии и Эстонии увеличились до 3,8%.

Вместе с тем темпы роста производительности труда в мире остаются ниже докризисных уровней. Возобновлению ее поступательного роста попрежнему препятствуют такие факторы, как доминирование глобального сектора услуг над производством, отсутствие революционных технологических прорывов, старение населения в развитых странах и увеличение неравенства. На преодоление данных тенденций потребуются длительное время, в течение которого темпы роста производительности труда, вероятно, будут оставаться невысокими.

В России, по данным Росстата, производительность труда после снижения на 2,2% в 2015 г. продемонстрировала рост на 0,1% в 2016 г., а по итогам текущего г. прогнозируется ее увеличение на 2,0%. На прогнозном горизонте ожидается постепенное ускорение роста данного показателя до 2,6% к 2020 г., которое будет происходить на фоне роста инвестиций в основной капитал (на 4,1% в 2017 г. и в среднем на 5,3% в 2018 - 2020 гг.). Увеличение производительности труда позволит обеспечить расширение выпуска даже в условиях прогнозируемого сокращения численности занятых с 72,1 млн. человек в 2017 г. до 71,7 млн. человек в 2020 г.

Источник: <http://economy.gov.ru>

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс ВВП после стабилизации в мае-июле в августе вышел в положительную область, составив 0,3 % м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства, сельское хозяйство, платные услуги населению. В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в августе 2016 г. произошла остановка спада экономической активности – динамика ВВП составила 0,0 % г/г после -0,8 % в июле. За восемь месяцев текущего года ВВП сократился на 0,7 % г/г. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства (ИПП) показывает, что ситуация в промышленном производстве улучшилась: ИПП вырос в августе на 0,3 % м/м (в июле: – снижение на 0,5 % м/м). Добыча полезных ископаемых третий месяц подряд находится в околонулевой области: 0,0 % м/м в августе, обрабатывающие производства показали рост на 0,5 % м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды снизилось на 0,1 % м/м. В секторе промежуточного спроса в августе восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве кокса и нефтепродуктов, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности; сократилось производство резиновых и пластмассовых изделий и производство прочих неметаллических минеральных продуктов. Из потребительских отраслей в августе продолжился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, в производстве кожи, изделий и кожи и производстве обуви; сократилось текстильное и швейное производство. В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования; сократился рост в производстве транспортных средств и оборудования и в производстве машин и оборудования. Продолжает показывать положительную динамику производство сельского хозяйства. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в августе 2016 г. составил 0,5 % м/м. Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «Строительство» вновь вернулся в отрицательную область (-0,1 % м/м

против 1,2 % м/м в июле). В августе безработица снизилась до 5,2 %, с исключением сезонного фактора – до 5,5 % от рабочей силы.

По данным Росстата, инфляция в августе составила 0,0 %, с начала года – 3,9 %, за годовой период – 6,9 процента.

Таким образом, в рассмотренном прогнозе не обнаружено внешних факторов, способных значительно повлиять на стоимость объекта оценки.

Социально экономическая обстановка в регионе объекта оценки

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ					
СВОДНЫЕ ИТОГИ					
	млрд. рублей				
	<i>Абсолютные данные</i>		<i>В % к соответствующему периоду предыдущего года</i>		<i>Справочно: январь-август 2018 в % к январю-августу 2017</i>
	<i>август</i>	<i>январь-август</i>	<i>август</i>	<i>январь-август</i>	
Оборот организаций (в действующих ценах)	245,3	1778,7	107,6	110,6	113,0
Индекс промышленного производства, %	х	х	102,0	103,9	105,3
Объем работ по виду деятельности "строительство"	26,1	150,2	115,0	1,7 р.	114,2
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	148,1	1562,6	1,8 р.	81,6	105,1
Объем услуг по транспортировке и хранению (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	17,4	132,0	109,3	109,2	119,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	0,2	1,5	93,1	95,7	99,4
Объем продукции сельского хозяйства	28,7	72,3	121,1	108,3	109,9
Оборот оптовой торговли	49,5	380,3	102,9	101,7	100,9
Оборот розничной торговли	39,5	288,0	101,0	103,9	107,1
пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями	18,2	135,7	102,4	100,9	101,1
непродовольственными товарами	21,3	152,3	99,9	106,8	113,5
Оборот общественного питания	1,7	12,4	111,6	107,0	106,2
Объем платных услуг населению	6,7	55,4	100,8	101,0	102,9
Индекс потребительских цен, %	99,7	102,2 ¹⁾	104,0	104,3	102,3 ¹⁾

¹⁾ Конец периода к декабрю предыдущего года.

СВОДНЫЕ ИТОГИ (ОКОНЧАНИЕ)

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-июль 2018 в % к январю-июлю 2017
	июль	январь-июль	июль	январь-июль	
Численность населения (на 1 августа 2019), тыс. человек	1864,3	х	102,0 ¹⁾	х	101,3 ²⁾
Средняя численность работников организации (без субъектов малого предпринимательства), тыс. человек	390	389	103,8	105,0	106,3
Общая численность безработных в возрасте 15 лет и старше (январь-август), тыс. человек	х	37,5	х	92,4	89,3 ³⁾
Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше (январь-август), в % к численности рабочей силы	х	3,9	х	х	х
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец августа 2019), тыс. человек	3,7	х	118,1	х	86,7 ⁴⁾
Уровень зарегистрированной безработицы, (на конец августа 2019) в % к численности рабочей силы	0,4	х	х	х	х
Реальные денежные доходы населения (январь-июнь 2019)	х	х	х	101,0	102,3 ⁵⁾
Средняя начисленная заработная плата одного работника					
номинальная, рублей	46177	44963	105,8	106,3	110,2
реальная	х	х	101,7	101,8	107,6
Просроченная задолженность по заработной плате (на 1 сентября 2019), тыс. рублей	14279	х	21,6 ⁶⁾	х	82,7 ⁷⁾
Численность работников, перед которыми имеется просроченная задолженность по заработной плате (на 1 сентября 2019), человек	196	х	28,4 ⁶⁾	х	87,5 ⁷⁾

¹⁾ 1 августа 2019 года к 1 августа 2018 года.

²⁾ 1 августа 2018 года к 1 августа 2017 года.

³⁾ Январь-август 2018 года к январю-августу 2017 года.

⁴⁾ Август 2018 года к августу 2017 года.

⁵⁾ Январь-июнь 2018 года к январю-июню 2017 года.

⁶⁾ 1 сентября 2019 года к 1 сентября 2018 года.

⁷⁾ 1 сентября 2018 года к 1 сентября 2017 года.

<https://petrostat.gks.ru>

Социально-экономическое положение в регионе объектов оценки стабильное и не оказывает существенного влияния на стоимость объектов оценки.

Определение сегмента рынка объекта оценки

Объект-оценки- земельный участок и нежилые здания, находящиеся на нем. Объекты оценки относятся к сегменту коммерческой недвижимости. Здание химчистки относится к офисно-торговому сегменту. Здание котельной относится к сегменту производственно-складской недвижимости.

В данном сегменте рынок является активным. В открытых источниках достаточно предложений по продаже аналогичных объектов.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

The screenshot shows the Avito website interface for searching land plots. The search filters are set to 'Promnaznacheniya' (Designation), 'Площадь, сот.' (Area, sazhens) from 1 to 10, and 'Расстояние до города, км' (Distance to city, km) from 0 to 0. The results show three plots:

- Участок 6.7 сот. (промназначения)**: 14 500 000 руб. Санкт-Петербург, Колпино, Стахановская улица. Агентство. 1 неделю назад.
- Участок 1 сот. (промназначения)**: 2 000 000 руб. Санкт-Петербург, Колпинский район, посёлок Понтонный, Клубная улица. 1 неделю назад.
- Участок 3 сот. (промназначения)**: 5 900 000 руб. Санкт-Петербург, Колпинский район, посёлок Понтонный, Садовая улица. 1 неделю назад.

On the right, there is an advertisement for a Doosan excavator bucket: 'Ковш Doosan -Купить >'. The taskbar at the bottom shows several open documents and the system clock at 13:13 on 02.10.2019.

The screenshot shows the Циан.ру website interface for searching commercial land plots. The search results show two plots:

- Коммерческая земля 0.07 га. за 14,5 млн. руб.**: УСН. Санкт-Петербург, р-н Колпинский, мкр. Колпино, Стахановская улица, 20. EMLS ID 800757. Продам угловой, видовой земельный участок от собственника! 6.7 соток земли населенных пунктов с разрешенным использованием для размещения объектов тор... +7 981 830-60-... В избранное Пожаловаться
- Коммерческая земля 0.06 га. за 14,5 млн. руб.**: УСН. Санкт-Петербург, р-н Колпинский, мкр. Колпино, Стахановская улица, 16. EMLS ID 767874. Продаётся участок земли - 674 кв.м.-частная собственность+820 кв.м. в аренде с возможностью выкупа в собственность, под размещение объектов розничной торговли. Прилегающая территория (820 кв.м.) оформлена в аренду под благоустройство (для обустрой... +7 911 080-14-... В избранное Пожаловаться

On the right, there are buttons for 'Показать телефон' (Show phone) and 'Написать сообщение' (Write message) for each listing. The taskbar at the bottom shows several open documents and the system clock at 13:14 on 02.10.2019.

Рассмотрев предложения по продаже земельных участков в рассматриваемом сегменте можно сделать выводы:

Средняя цена составляет около 2 200 000 руб. - за 100 кв.м.

Священный разв — ATL x Коммерческая недвижимость - x Поиск на карте ЦИАН в Санкт- x Купить коммерческий участок x +

avito.ru/sankt-peterburg_kolpino/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam/za_vse?f=579_5957-5960

☐ Складское помещение
☒ Торговое помещение

Площадь, м²
от до

Цена
от до, руб. за всё

Показать 10 объявлений

Продажа оск (магазин "Магнит" в Колпино)
80 000 000 р
Понтонная ул., д. 5, к.1
ЦАН
3 дня назад

Торговое помещение, 74.8 м²
11 500 000 р
Санкт-Петербург, Колпино, улица Ижорского Батальона, 4/35
Агентство
6 дней назад

Торговое помещение, 42 м²
6 900 000 р
Санкт-Петербург, Колпино, улица Ижорского Батальона, 4/35
Агентство
6 дней назад

Торговое помещение, 1354.9 м²
70 000 000 р
Колпино, Санкт-Петербург, бульвар Трудящихся, 35к1
Северо-Западный Банк ПАО Сбербанк
1 неделю назад

Ожидание storage.mds.yandex.net...

ИАМ_об_эконом....doc lenin_gr.doc 2018 - Показате....docx ИАМ_об_эконом....doc ИАМ_об_эконом....doc 01-00 (2).doc Показать все

RU 13:41 02.10.2019

Священный разв — ATL x Коммерческая недвижимость - x Поиск на карте ЦИАН в Санкт- x Купить коммерческий участок x +

avito.ru/sankt-peterburg_kolpino/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam/za_vse?f=579_5957-5960

Торговое помещение, 1354.9 м²
70 000 000 р
Колпино, Санкт-Петербург, бульвар Трудящихся, 35к1
Северо-Западный Банк ПАО Сбербанк
1 неделю назад

Офисное помещение, 601.7 м²
19 739 000 р
класс С
Санкт-Петербург, Колпино, улица Труда, 7/5
ООО "Эстейт Менеджмент"
2 недели назад

Мини АЗС от 134 тыс. рублей!
Под ключ от 7 дней! Любая комплектация! Привезем, установим, обучим! Заходите сейчас!
Узнать больше topmodul.ru

Колпино. Продажа отлич окупаемость
5 900 000 р
Санкт-Петербург, Колпино, бульвар Трудящихся, 2
Агентство
3 недели назад

ЮРИДИЧЕСКАЯ ПОМОЩЬ ПРИЗЫВНИКАМ. КОНСУЛЬТАЦИЯ 0 RUB
ПризываНет
ПОДРОБНЕЕ

Ликвидация склада RENAULT LOGAN!

ИАМ_об_эконом....doc lenin_gr.doc 2018 - Показате....docx ИАМ_об_эконом....doc ИАМ_об_эконом....doc 01-00 (2).doc Показать все

RU 13:42 02.10.2019

Бисер — ATL

Коммерческая недвижимость

Поиск на карте ЦИАН в Санкт-

Купить здание, торговую площ...

spb.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&engine_version=2&in_polygon%5B%5D%3D%30.5953_59.7015%2C30.5431_59.7116%2C30.5239_59.7171%2C30.4992_59.7282%2C30.4882_59.7376%2C30.4807_59.7497%2C30...

Показать телефон

Написать сообщение

Ольга Королькова

M16

✓

шесть дней назад



1 из 13

Здание 330 м² за 3,3 млн. руб.

УСН - 10 000 руб. за м²

пос. Саперный

Санкт-Петербург, р-н Колпинский, мкр. Саперный, пос. Саперный, Петровское шоссе, 57к2

EMLS ID 700214440. ID 5563 - пожалуйста, сообщите этот номер менеджеру. Кирпичное одноэтажное здание в собственности, расположенное в пос. Саперный АОЗТ "Балтика". Отопление от котельной, 16 кВт мощность электричества, водопровод и канализация центральные. Крыш...

+7 981 761-35-...

В избранное

Пожаловаться



Здание 644 м² за 11,5 млн. руб.

Включая НДС 1916666 руб. - 17 871 руб. за м²

Санкт-Петербург

Санкт-Петербург, р-н Колпинский, мкр. Колпино, Саперный переулок, 11

EMLS ID 805351. Продажа ОСЗ коммерческого назначения в г.Колпино. Основные характеристики: Общая площадь: 643.5кв.м.; Этажности: 2; Электрическая мощность: 30кВт (фактически до 50кВт); Водоснабжение: центральное; Участок под зданием 574кв.м. в аренде на 49 лет...

+7 981 761-29-...

В избранное

Пожаловаться



Здание 1490 м² за 18 млн. руб.

УСН - 12 081 руб. за м²

Санкт-Петербург

Санкт-Петербург, р-н Колпинский, мкр. Колпино, Финляндская улица, 36

EMLS ID 785692. Продается производственно-складское двухэтажное здание 1487 кв.м. с земельным участком 2660 кв.м. в собственности, земля в аренде на 49 лет. На первом этаже три помещения 400, 320 и 102 кв.м. высотой от 4 до 8

Ожидание adservice.google.com...

IAM_ob_эконом....doc

lenin.gr.doc

2018 - Показате....docx

IAM_ob_эконом....doc

IAM_ob_эконом....doc

IAM_ob_эконом....doc

01-00 (2).doc

Показать все

Священный рэв — ATL

Коммерческая недвижимость

Поиск на карте ЦИАН в Санкт-

Купить коммерческий участок

RU

13:44

02.10.2019

avito.ru/sankt-peterburg_kolpino/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam/za_vse?f=579_5957-5960

Показать телефон



7 000 000 ₽

Санкт-Петербург, Колпино, улица Веры Слуцкой, 85

Агентство

3 недели назад



Торговое помещение, 140.8 м²

5 100 000 ₽

Колпино, Санкт-Петербург, Вознесенское шоссе, 49

Агентство

3 недели назад



Продам торговое помещение, 404.00 м²

47 500 000 ₽

Металлострой п., Центральная ул., д. 6

ЦАН

3 недели назад



Офисное помещение, 2074 м²

99 000 000 ₽

класс В

ул Севастьянова, 12А

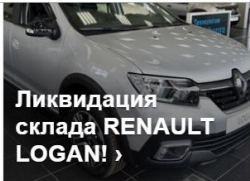
Агентство

2 сентября 21:39

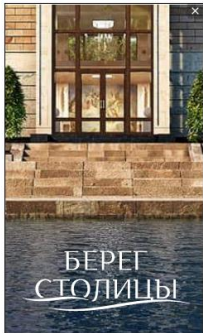


Продается готовый арендный бизнес!

Торгово-офисный комплекс в промзоне. S-3434 кв.м. 1



Ликвидация склада RENAULT LOGAN! >



БЕРЕГ СТОЛИЦЫ

Ожидание www.avito.ru...

IAM_ob_эконом....doc

lenin.gr.doc

2018 - Показате....docx

IAM_ob_эконом....doc

IAM_ob_эконом....doc

IAM_ob_эконом....doc

01-00 (2).doc

Показать все

Священный рэв — ATL

Коммерческая недвижимость

Поиск на карте ЦИАН в Санкт-

Купить коммерческий участок

RU

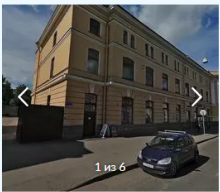
13:42

02.10.2019

33

Бисер — ATL | Коммерческая недвижимость | Поиск на карте ЦИАН в Санкт-Петербурге | Купить здание, торговую площ...

spb.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&engine_version=2&in_polygon%5B%5D=30.5953_59.7015%2C30.5431_59.7116%2C30.5239_59.7171%2C30.4992_59.7282%2C30.4882_59.7376%2C30.4807_59.7497%2C30...



Здание 601 м² за 20 млн. руб.
Включая НДС 3333333 руб. - 33 278 руб. за м²

Санкт-Петербург
Санкт-Петербург, р-н Колпинский, мкр. Колпино, улица Труда, 7/5

EMLS ID 784789. Продается универсальное помещение под офис, сферу услуг. Третий этаж торгового центра, первая линия, парадный вход на этаж, помещение имеет кабинетную планировку, возможно организовать open-спейс или большой торговый зал, пожарная и охранная сигн...

+7 981 761-33-... | В избранное | Пожаловаться

Показать телефон
Написать сообщение
Игорь Зареский
Торговый Дом Недвижимости (БО)

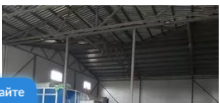
пять дней назад



Ипотека от ЦИАН, одна анкета в 10 банков
Лучшие предложения от 10 банков, предварительное решение за 3 минуты.

Заполнить анкету | Узнать персональную ставку | Оформить ипотеку

РЕКЛАМА



Здание 680 м² за 23 млн. руб.
УСН - 33 824 руб. за м²

Улица Дыбенко
6 минут на транспорте

Ленинградская область, м. Улица Дыбенко, Всеволожский район, Имени Свердлова пгт, Овчино мкр, улица Петровзводская, 35

+7 981 740-78-... | В избранное | Пожаловаться

Показать телефон
Написать сообщение
Игорь Зареский
Торговый Дом

Отзыв о сайте

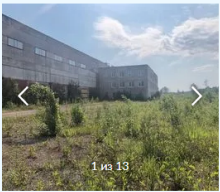
ИАМ_об_эконом...doc | lenin_gr.doc | 2018 - Показате...docx | ИАМ_об_эконом...doc | ИАМ_об_эконом...doc | 01-00 (2).doc | Показать все

13:44 02.10.2019

Рассмотрев предложения по продаже коммерческой недвижимости в офисно-торговом сегменте можно сделать выводы:
Средняя цена составляет около 30 000 руб. - за кв.м.

Ареола — ATL | Поиск на карте ЦИАН в Санкт-Петербурге | Купить помещение под произв... | Поиск на карте ЦИАН в Санкт-Петербурге | Купить помещение под произв...

spb.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&engine_version=2&in_polygon%5B%5D=30.1249_59.7903%2C30.1469_59.7914%2C30.1682_59.7938%2C30.1929_59.7966%2C30.2135_59.7976%2C30.2341_59.7979%2C30...



Помещение под производство 15000 м² за 247,5 млн. руб.
Включая НДС 41250000 руб. - 16 500 руб. за м²

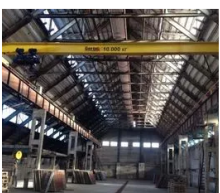
Санкт-Петербург
Санкт-Петербург, р-н Московский, Пулковский меридиан, Волховское шоссе, 5

Предлагается к покупке земельный участок площадью -16,4 га с расположенным на нем зданием площадью около 15 000 кв.м. К зданию подходят 2 работающих железнодорожных пути. Дополнительную информацию предоставим по запросу...

+7 903 096-41-... | В избранное | Пожаловаться

Показать телефон
Написать сообщение
ID 15075273

шесть дней назад



Помещение под производство 3513 м² за 80 млн. руб.
Включая НДС 13333333 руб. - 22 773 руб. за м²

Санкт-Петербург
Санкт-Петербург, р-н Колпинский, мкр. Понтонный, улица Пролетарской победы

ID 6978 Предлагается к продаже производственно-складской комплекс общей площадью 3513 кв.м., расположенный на земельном участке 1 Га (собственность). Технические характеристики: - производственный корпус 3400 кв.м.; - высота потолков до 15 м.; - пол ровный! ш...

+7 930 173-00-... | В избранное | Пожаловаться

Показать телефон
Написать сообщение
IRES GROUP
Индустриальная Недвижимость Регионов

вчера



Помещение под производство 1820 м² за 32 млн. руб.
... 5333333 руб. - 17 582 руб. за м²

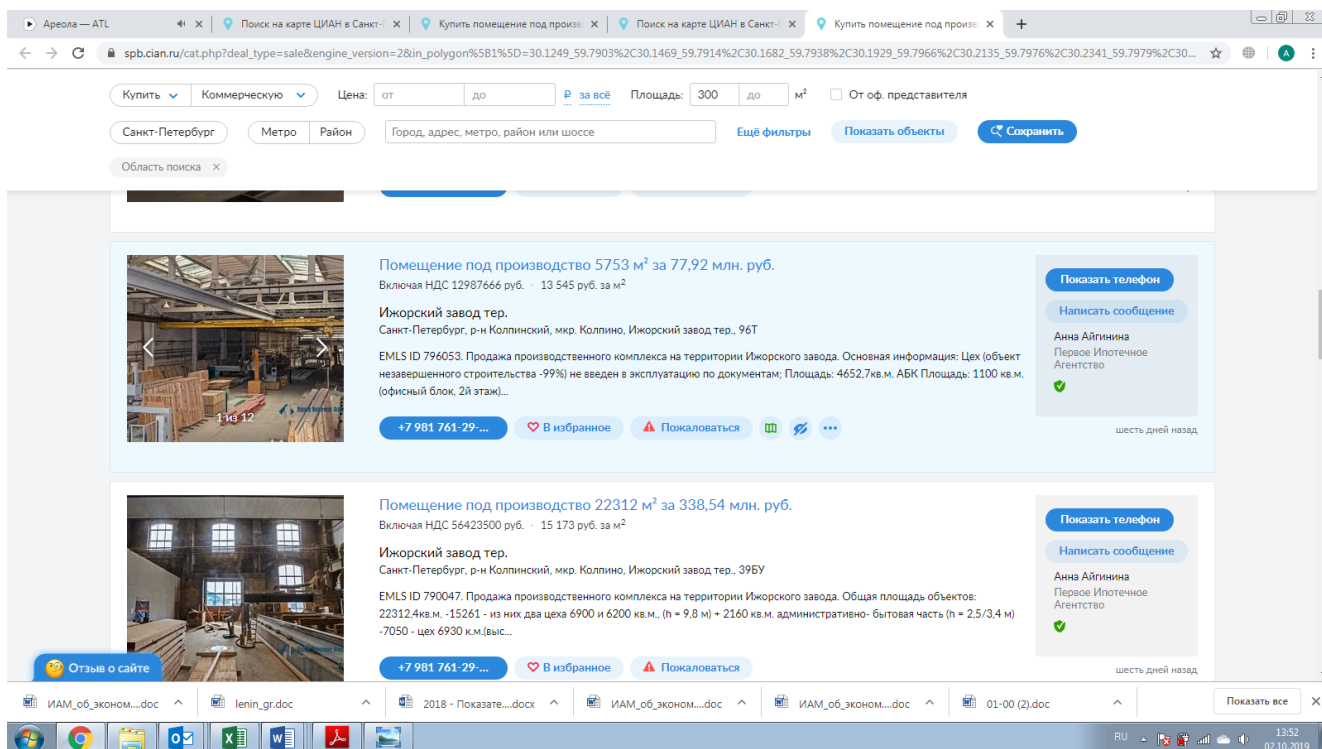
Показать телефон

Ожидание ads.adfox.ru...

ИАМ_об_эконом...doc | lenin_gr.doc | 2018 - Показате...docx | ИАМ_об_эконом...doc | ИАМ_об_эконом...doc | 01-00 (2).doc | Показать все

13:51 02.10.2019





Рассмотрев предложения по продаже коммерческой недвижимости складского и производственного типа можно сделать выводы:
Средняя цена составляет около 20 000 руб. - за кв.м.

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

Аналоги земельных участков отбирались на территории Ленинградской области в г. Колпино и ближайших районов.

Основными ценообразующими факторами являются:

- назначение зу.
- категория прав на земельный участок
- площадь зу
- категория земель
- наличие ограничений и обременений
- местоположение
- площадь
- условия финансирования
- условия продажи
- рыночные условия (время продажи)

Аналоги объектов капитального строительства отбирались на территории Ленинградской области в г. Колпино и ближайших районов. Аналогии для расчета рыночной стоимости складского объекта отбирались на территории всей Ленинградской области, так как в г. Колпино не так много аналогичных объектов.

Основными ценообразующими факторами являются:

- категория прав
- площадь
- наличие ограничений и обременений
- местоположение
- площадь
- условия финансирования
- условия продажи

- рыночные условия (время продажи)
- физическое состояние
- состояние отделки
- материал стен
- наличие ограждения (для складских объектов)
- наличие коммуникаций

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Политическая и социально экономическая обстановка благоприятная. Существенного влияния на рынок недвижимости не оказывает.

В рассматриваемом сегменте рынок является активным.

В Ленинградской области вблизи г. Колпино достаточно предложений по продаже аналогичных объектов для использования сравнительного подхода.

14. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту — НЭИ) объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Вывод о НЭИ должен следовать из анализа окружающей объект рыночной среды, перспектив ее изменения, исследования ресурсного потенциала оцениваемого объекта, свойств и т.д.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования имущества, определяющий его наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка того района, где оно расположено. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Под критерием, максимизации которого следует достичь, понимается **максимальная рыночная стоимость объекта**.

Для земельного участка наиболее вероятным, физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства и финансово осуществимым является его использование в соответствии с текущим использованием объектов капитального строительства, расположенных на данном земельном участке. Для здания химчистки НЭИ является его использование как офисно-торгового объекта. Для здания котельной НЭИ является использование как производственно-складского объекта.

15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Стандартами предусматриваются три подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки:

- сравнительный подход;
- затратный подход;

- доходный подход.

Существующие методы оценки стоимости имеют многовековую историю. В частности, правила экспертной оценки по продажной рыночной стоимости были разработаны известным немецким ученым - математиком Г. Лейбницем еще в XVIII веке. Первые упоминания об оценке как методе бухгалтерского учета и рекомендации по его использованию при учете в продажных ценах и по себестоимости появились еще раньше - в XVI веке в трудах основоположников бухгалтерского учета Л. Пачоли и А. ди Пиетро.

Краткая характеристика подходов оценки.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Сравнительный подход является общим и удобным для определения рыночной стоимости объекта оценки, так как сегмент рынка коммерческой недвижимости достаточно развит и доступен в плане необходимой информации. Подход позволяет получить наиболее точные результаты оценки, так как отражает реальную рыночную ситуацию: реальные цены сделок или предложения, спрос и предложение и т.д.

В основе *доходного подхода* лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определённый доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка.

15.1. Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода

Описание процесса оценки.

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

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться:

- качественные методы (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и др.);
- количественные методы (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок (сравнения продаж) и другие методы).

В данном Отчёте применялся метод количественных корректировок (сравнения продаж), поскольку Оценщику удалось обнаружить достаточное количество объектов-аналогов с известными ценами предложений. Метод количественных корректировок (сравнения продаж) позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Расчёт рыночной стоимости методом количественных корректировок (сравнения продаж) производится в следующей последовательности:

- изучение рынка предложений тех объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту (объекту-аналогу), физических характеристиках, местоположении и других ценообразующих факторах;
- анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, и др. ценообразующим факторам;
- выбор единицы сравнения – 1 кв. м;
- в случае использования в расчётах предложений аренды, необходимо произвести корректировку на торг, который будет иметь место при заключении договоров аренды участвующих в расчётах объектов-аналогов;
- корректировка стоимости по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом по ценообразующим факторам в соответствии с величинами корректировок;

- скорректировав стоимость 1 кв. м всех объектов-аналогов в соответствии с их различиями по ценообразующим факторам с объектом оценки, получаем стоимость 1 кв. м каждого объекта-аналога.
- рассчитывается весовой коэффициент для каждого объекта-аналога (чем больше валовая коррекция, тем меньше вес объекта-аналога); расчёт удельного веса объекта-аналога производится следующим образом
- расчёт итоговой стоимости 1 кв. м объекта оценки путём умножения скорректированной стоимости 1 кв. м каждого объекта-аналога на весовой коэффициент объекта-аналога с последующим сложением полученных значений по всем объектам-аналогам.
- умножение полученной стоимости 1 кв. м объекта оценки на общую площадь объекта оценки.

Выбор единицы сравнения

Общепринятыми единицами измерения для земельных участков и объектов торгово-офисной, а также складской недвижимости считается квадратный метр. Для настоящих расчётов единицей сравнения принят 1 кв. м

Объём доступных оценщику рыночных данных.

На текущий момент достаточно много открытых источников предоставляют информацию о ценах сделок/предложений по продаже земельных участков.

Оценщиком были рассмотрены наиболее популярные открытые источники по продаже коммерческой недвижимости:

- Интернет сайт www.cian.ru
- Интернет сайт www.avito.ru

Правила отбора объектов-аналогов

Аналоги отбирались на территории Ленинградской области и ближайших районах по следующим критериям:

Для земельных участков:

- назначение зу: для офисно-торговых объектов
- категория прав на земельный участок: право собственности
- категория земель: земли населенных пунктов
- отсутствие ограничений и обременений

Для объектов капитального строительства торгово-офисного назначения:

- Местоположение вблизи г. Колпино
- Площадь не более 1000 кв.м.
- Назначение: пригодное для торгово-офисной и деловой деятельности

Для объектов производственно-складского типа

- Местоположение вблизи г. Колпино (а данном случае территория поиска аналогов была расширена)
- Площадь не более 500 кв.м..
- Назначение: пригодное для производственно-складской деятельности

Оценщиком были проанализированы все доступные предложения в открытых источниках по продаже земельных участков, схожих с объектом оценки. В результате были выбраны наиболее подходящие по вышеописанным параметрам аналоги.

Описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги были отобраны из информации, предоставленной на сайте <https://www.cian.ru>, и сайте: avito.ru

На дату проведения оценки все объекты-аналоги предлагались по цене предложения, все объявления о продаже являются актуальными.

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Таблица 9 – Описание объектов-аналогов земельных участков

Элементы сравнения			
Параметр	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Источник информации	https://www.avito.ru/sankt-peterburg_kolpino/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot._promnaznacheniya_1771547684	https://www.avito.ru/sankt-peterburg_kolpino/zemelnye_uchastki/uchastok_6.7_sot._promnaznacheniya_1336305057	https://www.avito.ru/sverdlova/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_sot._promnaznacheniya_1496699516
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Месторасположение	Санкт-Петербург, Колпинский район, посёлок Понтонный, Садовая улица	Санкт-Петербург, г. Колпино, Стахановская ул. Дом 20/16 литер А	Санкт-Петербург, посёлок Металлострой, улица Максима Горького, дом 7, литера А (
Цена предложения, руб.	5 900 000	14 500 000	9 000 000
Площадь земельного участка кв.м.	268	670	350
Цена предложения, руб./кв. м	2450,00	1750,00	1915,71
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Рыночные условия (время продажи)	Сентябрь 2019	Август 2019	Сентябрь 2019
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для объектов офисно-торговой застройки	Для объектов офисно-торговой застройки	Для объектов офисно-торговой застройки
Наличие ограничений и обременений	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено

Корректировки.

Элементы сравнения – это характеристики собственности и сделок, которые определяют факторы, влияющие на цену объекта.

По каждому отличию (последовательно) вносится корректировка на увеличение или уменьшение стоимости в зависимости от показателей (лучше или хуже):

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому имуществу. В случае, если объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы, корректировки не применяются.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Корректировка на торг. Корректировка применяется ко всем аналогам в размере «-10,3%», вывод о ее величине сделан согласно данным согласно «Справочник оценщика недвижимости 2017. Земельные участки. под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2017» стр 297

9.2.1. Коллективное мнение оценщиков
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 194

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

Корректировка на местоположение

Корректировка применяется согласно «Справочник оценщика недвижимости 2017. Земельные участки. под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2017» стр 117. Объекты оценки расположены вблизи крупного шоссе «Лагерное». Объект-аналог №1 находится в промзоне. Объекты-аналоги №2 и №3 расположены в центре административных районов города. Корректировки вводятся согласно нижеуказанной таблице. Для объекта-аналога №1 «1,17» для объектов-аналогов №2 и №3 «0,86».

Под офисно-торговую застройку
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)
Центры административных районов города, зоны точечной застройки
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Окраины городов, промзоны
Районы крупных автомагистралей города

офисно-торговая застройка		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,16	1,27	1,35	1,59	1,35
	II	0,86	1,00	1,09	1,16	1,37	1,16
	III	0,79	0,92	1,00	1,07	1,25	1,07
	IV	0,74	0,86	0,94	1,00	1,17	1,00
	V	0,63	0,73	0,80	0,85	1,00	0,85
	VI	0,74	0,86	0,94	1,00	1,17	1,00

Корректировка на площадь земельного участка. Учитывая, что объект оценки и объекты-аналоги отличаются по площади, оценщиком принято решение ввести корректировку на площадь. Корректировка вводилась согласно данным «Справочник оценщика недвижимости 2017. Земельные участки. под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2017» стр 194. Таким образом, корректировки составили: «0,9» для всех объектов-аналогов.

Таблица 122

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,72	0,80	0,88	0,96	1,00

По остальным элементам сравнения объекты-оценки и объекты-аналоги сопоставимы. Корректировки не требуются

Весовые коэффициенты:

Размер весовых коэффициентов устанавливался исходя из размера суммарной величины поправок к стоимости аналогов. рассчитывается весовой коэффициент для каждого объекта-аналога (чем больше валовая коррекция, тем меньше вес объекта-аналога); расчёт удельного веса объекта-аналога производится следующим образом:

$$\text{Весовой коэффициент} = (1/OBK_{ai} \times 100 / (1/OBK_{ai} + 1/OBK_{aj} + \dots + 1/OBK_{an})) / 100,$$

где:

ОВК – общая валовая коррекция объекта-аналога;

i, j ... n – номер объекта-аналога

Таблица 10 – Расчет рыночной стоимости земельного участка

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Ссылка на сайт		https://www.avito.ru/sankt-peterburg_kolpino/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot._promnaznacheniya_1771547684	https://www.avito.ru/sankt-peterburg_kolpino/zemelnye_uchastki/uchastok_6.7_sot._promnaznacheniya_1336305057	https://www.avito.ru/sverdlova/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_sot._promnaznacheniya_1496699516
Цена предложения земельного участка		5900000	14500000	9000000
Общая площадь, кв. м	1030	268	670	350
Цена предложения, руб. / кв. м		22014,93	21641,79	25714,29
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, коэф. %		0,00	0,00	0,00

Скорректированная стоимость, руб.		22014,93	21641,79	25714,29
Обременения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб.		22014,93	21641,79	25714,29
Нетипичные условия финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		22014,93	21641,79	25714,29
Дата продажи	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		22014,93	21641,79	25714,29
Скидка на торг, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб.		19747,39	19412,69	23065,71
Местоположение в пределах города	Санкт-Петербург, город Колпино, Лагерное шоссе, дом 34	Санкт-Петербург, Колпинский район, посёлок Понтонный, Садовая улица	Санкт-Петербург, г. Колпино, Стахановская ул. Дом 20/16 литер А	Санкт-Петербург, посёлок Металлострой, улица Максима Горького, дом 7, литера А (
Корректировка, %		1,17	0,86	0,86
Скорректированная стоимость, руб.		23104,44	16694,91	19836,51
Площадь, кв.м	1030	268	670	350
Корректировка, коэф.		0,9	0,9	0,9
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		20794,00	15025,42	17852,86
Сумма корректировок по модулю, руб.		7935,04	6616,37	7861,42
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости 1 м2		0,360439	0,305722	0,305722
Вес		0,298	0,351	0,351
Рыночная стоимость права собственности 1 кв.м земельного участка (НДС не облагается), руб.	17 737			

Рыночная стоимость права собственности земельного участка (НДС не облагается), руб.	18 268 996			
---	------------	--	--	--

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 78:37:0017206:1, по состоянию на дату оценки составляет:

18 268 996 (восемнадцать миллионов двести шестьдесят восемь тысяч девятьсот девяносто шесть) рублей

Расчет рыночной стоимости Здания (химчистка), площадью 741,7 кв.м., по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, Лагерное шоссе, д. 34

Таблица 11 – Описание объектов-аналогов

Элементы сравнения			
Параметр	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Источник информации	https://spb.cian.ru/sale/commercial/218483129/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/192698419/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/195614572/
Месторасположение	Санкт-Петербург, р-н Колпинский, мкр. Колпино, ш. Вознесенское, 49	Санкт-Петербург, р-н Колпинский, мкр. Колпино, ул. Труда, 7/5	Санкт-Петербург, р-н Колпинский, мкр. Колпино, Саперный пер., 11
Цена предложения, руб.	5 100 000	20 000 000	12 500 000
Площадь земельного участка кв.м.	140,80	601,00	643,50
Цена предложения, руб./кв. м	36 222	33 278	19 425
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Рыночные условия (время продажи)	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
Наличие ограничений и обременений	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	без отделки

Корректировки.

Элементы сравнения – это характеристики собственности и сделок, которые определяют факторы, влияющие на цену объекта.

По каждому отличию (последовательно) вносится корректировка на увеличение или уменьшение стоимости в зависимости от показателей (лучше или хуже):

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому имуществу. В случае, если объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы, корректировки не применяются.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

Корректировка на торг. Корректировка применяется ко всем аналогам в размере «-10,3%», вывод о ее величине сделан согласно данным согласно «Справочник оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018» стр. 279

Таблица 100			
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%

Корректировка на площадь.

Корректировка вводилась согласно «Справочник оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018» стр. 184

Таблица 95

усредненные данные по России (цены)									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Корректировка на физическое состояние объекта

Корректировка вводилась для объекта-аналога №3 в размере «1,22» согласно «Справочник оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018» стр. 236

Матрицы коэффициентов

Таблица 135

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

Корректировка на состояние отделки

Корректировка вводилась для объекта-аналога №3 в размере «1,16» согласно «Справочник оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018» стр. 184

Матрицы коэффициентов

Таблица 143

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требуется косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

По остальным элементам сравнения объекты-оценки и объекты-аналоги сопоставимы. Корректировки не требуются

Весовые коэффициенты:

Размер весовых коэффициентов устанавливался исходя из размера суммарной величины поправок к стоимости аналогов. рассчитывается весовой коэффициент для каждого объекта-аналога (чем больше валовая коррекция, тем меньше вес объекта-аналога); расчёт удельного веса объекта-аналога производится следующим образом:

$$\text{Весовой коэффициент} = (1/OBK_{ai} \times 100 / (1/OBK_{ai} + 1/OBK_{aj} + \dots + 1/OBK_{an})) / 100,$$

где:

ОВК – общая валовая коррекция объекта-аналога;

i, j ... n – номер объекта-аналога

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 4
Ссылка на источник		https://spb.cian.ru/sale/commercial/218483129/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/192698419/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/195614572/
Месторасположение	Санкт-Петербург, город Колпино, Лагерное шоссе, дом 34	Санкт-Петербург, р-н Колпинский, мкр. Колпино, ш. Вознесенское, 49	Санкт-Петербург, р-н Колпинский, мкр. Колпино, ул. Труда, 7/5	Санкт-Петербург, р-н Колпинский, мкр. Колпино, Саперный пер., 11
Цена предложения, руб.		5 100 000	20 000 000	12 500 000
Площадь здания	741,70	140,80	601,00	643,50
Цена предложения за кв.м.		36 222	33 278	19 425
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на Имущественные права %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб.		36 222	33 278	19 425
Корректировка на площадь земельного участка %		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб.		36221,59	33277,87	19425,02
Корректировка на торг,		-10,30%	-10,30%	-10,30%
Цена после корректировки, руб.		32 491	29 850	17 424
Корректировка на площадь ОКС, %		0,830	1,000	1,000
Цена после корректировки, руб./кв. м		26 967	29 850	17 424
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0	0	0
Цена после корректировки, руб./кв. м		26 967	29 850	17 424
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия продажи, %		0	0	0
Цена после корректировки, руб./кв. м.		26 967	29 850	17 424
Рыночные условия (время продажи)		сен.19	сен.19	сен.19

Корректировка на рыночные условия, %		0	0	0
Цена после корректировки, руб./кв. м.		26 967	29 850	17 424
Материал стен	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка на Материал стен		1	1	1
Цена после корректировки, руб./кв. м		26 967	29 850	17 424
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Корректировка физическое состояние руб. за кв.м.		1	1	1,22
Цена после корректировки, руб./кв. м		26 967	29 850	21 258
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	без отделки
Корректировка на состояние отделки		1,00	1,00	1,16
Цена после корректировки, руб./кв. м		26 967	29 850	24 659
Сумма корректировок по модулю, руб.		9 254	3 428	9 235
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости 1 м2		0,26	0,10	0,48
Весовые коэффициенты		0,249	0,617	0,134
Итоговая стоимость, руб./кв. м	28 436,75			
Итоговая стоимость руб.	21 091 536			
Итоговая рыночная стоимость(округленно) , руб.	21 091 500			

Таким образом, рыночная стоимость здания (химчистка), площадью 741,7 кв.м., по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, Лагерное шоссе, д. 34 с учетом стоимости земельного участка составляет: 21 091 500 руб.

Чтобы определить стоимость объекта капитального строительства без учета земли, отнимем от стоимости единого объекта стоимость земельного участка, относящегося к зданию. Общая площадь земельного участка, на котором находятся объекты капитального строения составляет 1030 кв.м.. Учитывая, что на одном участке находится 2 объекта капитального строения, отнимем от общей площади земельного участка ту площадь, которая относится к зданию котельной. Заказчиком не было предоставлено данных о площади застройки здания котельной, поэтому оценщик принимает площадь застройки в размере общей площади здания котельной.

Таким образом, площадь земельного участка, которая относится к зданию химчистки составляет: $1030 - 133,4 = 896,6$ кв.м.

Стоимость 1 кв.м. земельного участка составляет 17 737 руб. Стоимость земельного участка площадью 896,6 кв.м. составляет: 15 902 895 руб.

Таким образом, стоимость здания (химчистка), площадью 741,7 кв.м., по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, Лагерное шоссе, д. 34 без учета стоимости земли составляет:
 $21\,091\,500 - 15\,902\,895 = 5\,188\,605$ (пять миллионов сто восемьдесят восемь тысяч шестьсот пять) рублей.

Расчет рыночной стоимости Здание (котельная) площадью 133,4 кв.м. по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, Лагерное шоссе, 34

Таблица 13 – Описание объектов-аналогов

Элементы сравнения			
Параметр	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Источник информации	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_127_m_1811069487	https://www.avito.ru/sankt-peterburg_zelenogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_56.5_m_1816140257	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_m_rybatskoe_1579163341
Месторасположение	Санкт-Петербург, пр-т Шаумяна, 2	Санкт-Петербург, Зеленогорск, Вокзальная ул., 9к2	Санкт-Петербург, посёлок Металлострой, ул. Богайчука, 3
Цена предложения, руб.	3 595 000	1 800 000	4 499 000
Площадь земельного участка кв.м.	127,00	56,50	140,00
Цена предложения, руб./кв. м	28 307	31 858	32 136
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Рыночные условия (время продажи)	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
Наличие ограничений и обременений	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Состояние отделки	без отделки	без отделки	Косметический ремонт
Наличие ограждения	нет	нет	есть
Наличие отопления	есть	есть	есть

Корректировки.

Элементы сравнения – это характеристики собственности и сделок, которые определяют факторы, влияющие на цену объекта.

По каждому отличию (последовательно) вносится корректировка на увеличение или уменьшение стоимости в зависимости от показателей (лучше или хуже):

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому имуществу. В случае, если объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы, корректировки не применяются.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

Корректировка на торг. Корректировка применяется ко всем аналогам в размере «-11,5%», вывод о ее величине сделан согласно данным согласно «Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и схожие типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018» стр. 271

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8%	12,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,8%	10,1%	11,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,7%	11,9%	13,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	15,0%	16,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	10,7%	12,1%

Корректировка на площадь.

Корректировка вводилась согласно «Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и схожие типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018» стр. 176

Таблица 78

		усредненные данные по России					
Площадь, кв.м		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,12	1,21	1,43	1,59	1,65
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,42	1,47
	500-1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,32	1,36
	1000-5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,12	1,15
	5000-10000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00	1,03
	>10000	0,61	0,68	0,73	0,87	0,97	1,00

Корректировка на местоположение в черте города

Корректировка вводилась согласно «Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и схожие типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018» стр. 148. Объект оценки расположен в районе крупных автомагистралей. Объект-аналог №1 расположен в спальном районе высотной застройки. Объекты-аналоги №2 и №3 расположены в спальном микрорайоне среднеэтажной застройки. Корректировки вводились для объекта-аналога №1 в размере «0,99» и «1,03» для объектов –аналогов №2 и №3

району
Удельная цена
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)
Центры административных районов города
Спальные микрорайоны высотной застройки
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Районы вокруг крупных промпредприятий
Районы крупных автомагистралей города

Таблица 51

цены		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,13	1,22	1,28	1,33	1,24
	II	0,89	1,00	1,08	1,14	1,18	1,10
	III	0,82	0,92	1,00	1,05	1,09	1,01
	IV	0,78	0,88	0,96	1,00	1,04	0,97
	V	0,75	0,85	0,92	0,96	1,00	0,93
	VI	0,81	0,91	0,99	1,03	1,07	1,00

Корректировка на наличие ограждения объекта

Объект оценки огражден забором. Объекты-аналоги №1 и №2 не ограждены. Объект-аналог №3 огражден. Корректировка вводится для объектов-аналогов №1 и №2 в размере «1,08». Корректировка вводилась согласно «Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и схожие типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018» стр. 167.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, имеющего ограждение территории, к удельной цене такого же объекта без ограждения	1,08	1,07	1,09
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, имеющего ограждение территории, к удельной арендной ставке такого же объекта без ограждения	1,07	1,06	1,08

Корректировка на физическое состояние объекта

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.

Корректировка на состояние отделки

Объекты-аналоги №1и №2 сопоставимы с объектом оценки по состоянию ремонта. Объект – аналог №3 превосходит объект оценки. Абсолютная Корректировка вводилась для объекта-аналога №3 в размере «-3038 руб.» на квадратный метр согласно «Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и схожие типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018» стр. 167.

корректировка на тип ремонта, руб./кв. м
Таблица 136

Уровень отделки		аналог			
		Без отделки	Косметический	Капитальный	Улучшенный
объект оценки	Без отделки	0	-3 038	-7 213	-12 788
	Косметический	3 038	0	-4 175	-9 750
	Капитальный	7 213	4 175	0	-5 575
	Улучшенный	12 788	9 750	5 575	0

Корректировка на наличие отопления

У объекта оценки отопление отсутствует. У объектов-аналогов есть отопление. Корректировка вводилась для всех аналогов в размере «0,76».

По остальным элементам сравнения объекты-оценки и объекты-аналоги сопоставимы. Корректировки не требуются

Весовые коэффициенты:

Размер весовых коэффициентов устанавливался исходя из размера суммарной величины поправок к стоимости аналогов. рассчитывается весовой коэффициент для каждого объекта-аналога (чем больше валовая коррекция, тем меньше вес объекта-аналога); расчёт удельного веса объекта-аналога производится следующим образом:

Весовой коэффициент = $(1/OBK_{ai} \times 100 / (1/OBK_{ai} + 1/OBK_{aj} + \dots + 1/OBK_{an})) / 100$,

где:

ОВК – общая валовая коррекция объекта-аналога;

i, j ... n – номер объекта-аналога

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Ссылка на источник		https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svob	https://www.avito.ru/sankt-peterburg_zelenogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/p	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_p

		odnogo_naznacheniy a_127_m_18110694 87	omeschenie_svobo dnogo_naznacheniy a_56.5_m_1816140 257	omeschenie._m._ryb atskoe_1579163341
Месторасположен ие	Колпино	Санкт-Петербург, пр-т Шаумяна, 2	Санкт-Петербург, Зеленогорск, Вокзальная ул., 9к2	Санкт-Петербург, посёлок Металлострой, ул. Богайчука, 3
Цена предложения, руб.		3 595 000	1 800 000	4 499 000
Площадь здания	133,40	127,00	56,50	140,00
Цена предложения за кв.м.		28 307	31 858	32 136
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на Имущественные права %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб.		28 307	31 858	32 136
Корректировка на площадь земельного участка %		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб.		28307,09	31858,41	32135,71
Корректировка на торг,		-11,50%	-11,50%	-11,50%
Цена после корректировки, руб.		25 052	28 195	28 440
Корректировка на площадь ОКС, %		1,000	1,000	1,000
Цена после корректировки, руб./кв. м		25 052	28 195	28 440
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0	0	0
Цена после корректировки, руб./кв. м		25 052	28 195	28 440
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия продажи, %		0	0	0

Цена после корректировки, руб./кв. м.		25 052	28 195	28 440
Рыночные условия (время продажи)		сен.19	сен.19	сен.19
Корректировка на рыночные условия, %		0	0	0
Цена после корректировки, руб./кв. м.		25 052	28 195	28 440
Месторасположение	Колпино	Санкт-Петербург, пр-т Шаумяна, 2	Санкт-Петербург, Зеленогорск, Вокзальная ул., 9к2	Санкт-Петербург, посёлок Металлострой, ул. Богайчука, 3
Корректировка на местоположение, %		0,99	1,03	1,03
Цена после корректировки, руб./кв. м		24 801	29 041	29 293
Корректировка на коммуникации, %		0	0	0
Материал стен	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка на Материал стен		1	1	1
Цена после корректировки, руб./кв. м		24 801	29 041	29 293
Ограждение участка	есть	нет	нет	есть
Корректировка на наличие Ограждение участка		1,08	1,08	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м		26 785	31 364	29 293
Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительно	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка физическое состояние руб. за кв.м.		1	1	1
Цена после корректировки, руб./кв. м		26 785	31 364	29 293
Состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	косметический ремонт
Корректировка на состояние отделки		0,00	0,00	-3038,00
Цена после корректировки, руб./кв. м		26 785	31 364	26 255

Наличие отопления	нет	есть	есть	есть
Корректировка на отопление		0,76	0,76	0,76
Скорректированная стоимость, руб.		20 357	23 836	19 954
Сумма корректировок по модулю, руб.		11 918	14 360	13 888
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости 1 м2		0,42	0,45	0,43
Весовые коэффициенты		0,3438	0,3212	0,3350
Итоговая стоимость, руб./кв. м	21 339,57			
Итоговая стоимость руб.	2 846 698,25			
Итоговая рыночная стоимость(округленно), руб.	2 846 700			

Таким образом, рыночная стоимость здания (котельная) площадью 133,4 кв.м. по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, Лагерное шоссе, 34 с учетом стоимости земельного участка составляет: 2 846 700 руб.

Чтобы определить стоимость объекта капитального строительства без учета земли, отнимем от стоимости единого объекта стоимость земельного участка, площадь которого находится в границах площади застройки объекта капитального строительства.

Площадь земельного участка в границах площади застройки составляет 133,4 кв.м. Стоимость 1 кв.м. земельного участка составляет 17 737 руб. Стоимость земельного участка площадью 133,4 кв.м. составляет: 2 366 101 руб.

Таким образом, стоимость здания (котельная) площадью 133,4 кв.м. по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, Лагерное шоссе, 34 без учета стоимости земли составляет:
 $2\,846\,700 - 2\,366\,101 = 480\,599$ (четырееста восемьдесят тысяч пятьсот девяносто девять) рублей.

16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Расчет рыночной стоимости объектов оценки проводился только сравнительным подходом, поэтому стоимость, полученная в результате сравнительного подхода и является рыночной стоимостью.

В итоге, при расчетах рыночной стоимости оцениваемого имущества и округлении, мы получили следующий результат:

Рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего ООО "Колпин-Вод-Строй", по состоянию на 02 октября 2019 года., составляет:

Таблица 10 – Согласование результатов оценки

№	Наименование	Кадастровый номер	Стоимость, рублей
1	Здание (химчистка), площадью 741,7 кв.м., по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, Лагерное шоссе, д. 34	78:37:0017206:2018	5 188 605
2	Земельный участок, площадью 1030 кв.м. по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, Лагерное шоссе, 34	78:37:0017206:1	18 268 996
3	Здание (котельная) площадью 133,4 кв.м. по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, Лагерное шоссе, 34	78:37:0017206:2019	480 599
ИТОГО			23 938 200

23 938 200 (двадцать три миллиона девятьсот тридцать восемь тысяч двести) рублей

17. ВЫВОДЫ

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном отчете, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего ООО "Колпин-Вод-Строй", по состоянию на 02 октября 2019 года., составляет:

Таблица 11 – Рыночная стоимость объекта оценки

№	Наименование	Кадастровый номер	Стоимость, рублей
1	Здание (химчистка), площадью 741,7 кв.м., по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, Лагерное шоссе, д. 34	78:37:0017206:2018	5 188 605
2	Земельный участок, площадью 1030 кв.м. по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, Лагерное шоссе, 34	78:37:0017206:1	18 268 996
3	Здание (котельная) площадью 133,4 кв.м. по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, Лагерное шоссе, 34	78:37:0017206:2019	480 599
ИТОГО			23 938 200

23 938 200 (двадцать три миллиона девятьсот тридцать восемь тысяч двести) рублей



Оценщик

ЛИТЕРАТУРА:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Принят Государственной Думой 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 256);
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 255);
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 254);
5. Федеральный закон №51-ФЗ от 30.11.1994г. Гражданский кодекс РФ. Часть первая. 1995;
6. Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов. - М.: Финстатинформ, 1997;
7. Оценка машины и оборудование. Под ред. Дж. Алико. Перевод избранных глав. 1995;
8. Методическое руководство РД 37.009.015-98, с изменениями №1, №2, №3 Москва – 2001г.;
9. С.В. Валдайцев Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия. М. ЮНИТА-ДИНА.2001.;
10. Документы, полученные от заказчика: копия свидетельство о регистрации ТС, реквизиты собственника;
11. Справочно-аналитический материал эксперта: нормы и правила, справочники по эксплуатации и капитальному ремонту; методики определения износа; рыночной стоимости; самостоятельно разработанные калькуляции и расценки; аналоги объектов оценки; журналы; рекламные проекты; коммерческие предложения;
12. Общественные сведения, опубликованные в средствах массовой информации, отчеты, аналитические материалы, статистические данные, прогнозы, правовые и нормативные акты Президента РФ, Правительства РФ, Министерства финансов РФ, Министерства экономики РФ.

ПРИЛОЖЕНИЯ

0 1 3 2 5 6 3



ПОЛИС № 210001/19/02128/2201020
страхования ответственности оценщиков

г. Барнаул

«28» января 2019 г.

Настоящий Полис (договор) удостоверяет факт заключения договора страхования ответственности оценщиков на основании Заявления на страхование ответственности оценщиков от 28.01.2019 (Приложение №1) и «Правил страхования ответственности оценщиков» от 31.12.2014 №28. (Приложение №2), далее – Правила страхования, о нижеследующем:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Перов Евгений Андреевич
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования при осуществлении оценочной деятельности являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. Возмещению подлежат согласованными со Страховщиком расходы Страхователя на защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах при наступлении страхового случая, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
ЗАСТРАХОВАННЫЕ ЛИЦА:	Перов Евгений Андреевич
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований, изложенных в Федеральном Законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
СТРАХОВОЙ ТАРИФ:	0,1%
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5 000 (Пять тысяч) рублей
ФРАНШИЗА:	отсутствует
ПОРЯДОК УПЛАТЫ:	☐ по безналичному расчету; ☒ наличными платежом; ☒ единовременно; ☐ рассроченным платежом
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	С 00 часов «29» января 2019 г., но не ранее дня оплаты страховой премии и действует до 24 часов «28» января 2020 г.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 28.01.2019. 2. Правила страхования ответственности оценщиков от 31.12.2014 №28.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Перов Евгений Андреевич
Паспорт РФ серия 0111 номер 667410,
выдан ТП Восточный ОУФМС России по
Алтайскому краю в г. Бийске 24.01.2012
Зарегистрирован по адресу: Алтайский
край, г. Бийск, ул. Петрова, д.18, кв.38.

С Правилами страхования ознакомлен.
Экземпляр Правил страхования
получил.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

_____/Е.А. Перов /
Подпись

СТРАХОВЩИК:

ООО СО «ВЕРНА»
ОГРН 1027700136265
ИНН 7723011286
КПП 231001001
Краснодарское отделение № 8619
ПАО Сбербанк
р/сч. 40701810130000000104
к/сч. 30101810100000000602
БИК 040349602
Тел.: 8 (861) 212-64-10, 8(3852) 29-99-60

СТРАХОВЩИК:

Руководитель Барнаульского агентства

_____/Р.Г. Аветисян /
Подпись





109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Перов Евгений Андреевич

паспорт: серия 0111 № 667410, выдан 24.01.2012 г.
ТП Восточный ОУФМС России по Алтайскому краю в г. Бийске

включен в реестр СРО «СФСО»:

15.06.2018, регистрационный № 611

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей
территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ
от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «15» июня 2018 г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017



**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации
оценщиков выдана по заявлению

Перова Евгения Андреевича

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

о том, что

Перов Евгений Андреевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 15.06.2018 г. за регистрационным № 611

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «15» июня 2018 г.

Дата составления выписки «15» июня 2018 г.

Генеральный директор
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков»

Мишмулин Д.В.

М.П.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»

ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470802

109147, г.Москва, ул.Марксистская, д.34, корп.10



007414 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012589-1

« 25 » мая 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Перову Евгению Андреевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 25 » мая 20 18 г. № 67

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » мая 20 21 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 014798-2

« 21 » сентября 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

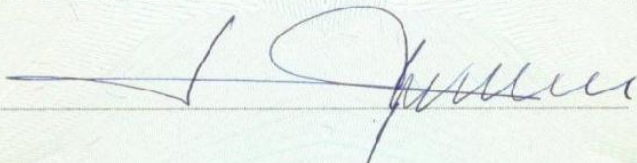
выдан

Перову Евгению Андреевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 21 » сентября 20 18 г. № 89

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 21 » сентября 20 21 г.





г. Барнаул

0139053

ПОЛИС № 210001/19/021367/2201020
страхования ответственности оценщиков

«01» марта 2019 г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования ответственности оценщиков на основании Заявления на страхование ответственности оценщиков от 01.03.2019 (Приложение №1) и «Правил страхования ответственности оценщиков» от 31.12.2014 №28. (Приложение №2), далее – Правила страхования, о нижеследующем:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Специализированный центр оценки и экспертизы»
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования при осуществлении оценочной деятельности являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. Возмещению подлежат согласованными со Страховщиком расходы Страхователя на защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах при наступлении страхового случая, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
ЗАСТРАХОВАННЫЕ ЛИЦА:	ООО «Специализированный центр оценки и экспертизы»
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований, изложенных в Федеральном Законе «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВЫПЛАТЫ ПО СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
СТРАХОВОЙ ТАРИФ:	0,06%
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	3 000 (Три тысячи) рублей
ФРАНШИЗА:	отсутствует
ПОРЯДОК УПЛАТЫ:	☒ по безналичному расчету; ☐ наличным платежом; ☒ единовременно; ☐ рассроченным платежом
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	С 00 часов «02» марта 2019 г., но не ранее дня оплаты страховой премии и действует до 24 часов «01» марта 2020 г.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 01.03.2019 г. 2. Правила страхования ответственности оценщиков от 31.12.2014 г. №28.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «Специализированный центр оценки и экспертизы»

Юридический адрес: 141151, Московская обл., г. Лосино-Петровский, ул. Строителей, д.9, 1

ИНН/КПП: 7725281986/505001001,

ОГРН: 1157746678990

р/с: 40702810438000035301

в ПАО «Сбербанк»

к/с: 30101810400000000225, БИК: 044525225.

С Правилами страхования ознакомлен.

Экземпляр Правил страхования получил.

СТРАХОВЩИК:

ООО СО «ВЕРНА»

ОГРН 1027700136265

ИНН 7723011286

КПП 231001001

Краснодарское отделение № 8619

ПАО Сбербанк

р/сч. 40701810130000000104

к/сч. 30101810100000000602

БИК 040349602

Тел.: 8 (861) 212-64-10, 8(3852) 29-99-60

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Генеральный директор
/Е.А. Перов /
Подпись
М.П.

СТРАХОВЩИК:
Руководитель Барнаульского агентства
/П.Г. Аветисян/
Подпись
М.П.



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 059 от 27 июня 2012 года



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Барнаул

федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего
профессионального образования
"Алтайский государственный университет"

ДИПЛОМ

К № 73311



Решением
Государственной аттестационной комиссии

05 июня 2012

года

Перову

Евгению Андреевичу

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ-МЕНЕДЖЕР
по специальности
"Антикризисное управление"



Ректор

Фамилия, имя, отчество

Перов Евгений Андреевич

Дата рождения **06 июня 1989 года**

Предыдущий документ об образовании

Аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2006 году

Вступительные испытания *прошел*

Поступил(а) в

2007 году в Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Алтайский государственный университет" (очная форма)

Завершил(а) обучение в

2012 году в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования "Алтайский государственный университет" (очная форма)

Нормативный период обучения по очной форме **5 лет**

Направление/специальность *Антикризисное управление*

Специализация *Оценка стоимости предприятия (бизнеса)*

Курсовые работы:

- 1.Современные особенности коммерческо-торгового предпринимательства, отлично*
- 2.Глобализация процессов управления, отлично*
- 3.Модели оценки недвижимости, отлично*
- 4.Методы антикризисного управления в борьбе с инфляцией, удовлетворительно*
- 5.Оценка стоимости автотранспортного средства, хорошо*
- 6.Внутрифирменный анализ финансового состояния предприятия, хорошо*

Практика:

- 1.Производственная практика, 4 недели, хорошо*
- 2.Преддипломная практика, 14 недель, хорошо*

Итоговые государственные экзамены:

Междисциплинарный экзамен по специальности "Антикризисное управление", хорошо

Выполнение и защита выпускной квалификационной работы

на тему: Оценка стоимости имущественного комплекса, 12 недель, хорошо

Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.

Продолжение см. на обороте

Документ содержит количество листов: **1**

РОССИЙСКАЯ
ФЕДЕРАЦИЯ



г. Барнаул

федеральное государственное
бюджетное образовательное
учреждение высшего
профессионального образования
"Алтайский государственный
университет"

ПРИЛОЖЕНИЕ
к ДИПЛОМУ

№ **К № 73311**

059

(регистрационный номер)

27 июня 2012 года
(дата выдачи)

Решением
Государственной
аттестационной
комиссии

от **05 июня 2012** года

присуждена
квалификация
ЭКОНОМИСТ-МЕНЕДЖЕР
по специальности
"Антикризисное
управление"

Ректор

Декан

Секретарь



Лист № 1

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по следующим дисциплинам:

№ п/п	Наименование	Количество аудиторных часов	Оценка
1	Правовое обеспечение формирования, обращения и оценки стоимости имущества	36	Зачет
2	Микро- и макроэкономические основы рыночного ценообразования	36	Зачет
3	Бухгалтерский учет и аудит	36	Отлично
4	Экономический анализ	26	Зачет
5	Налоги и налогообложение	16	Зачет
6	Математические методы в оценке	40	Зачет
7	Инвестиции	36	Зачет
8	Основы оценки стоимости имущества	32	Зачет
9	Основы оценки стоимости недвижимости	67	Хорошо
10	Основы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств	80	Зачет
11	Основы оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	72	Зачет
12	Основы оценки стоимости предприятия (бизнеса)	99	Отлично
13	Ценообразование в строительстве	18	Зачет
14	Практика оценки стоимости недвижимости	24	Зачет
15	Оценка стоимости земли	24	Хорошо
16	Ценообразование в машиностроении и приборостроении	12	Зачет
17	Практика оценки стоимости машин, оборудования и приборов	16	Зачет
18	Оценка стоимости транспортных средств	16	Зачет
19	Интеллектуальная собственность как особый объект оценки	16	Зачет
20	Ценообразование интеллектуальной собственности	16	Зачет
21	Практика оценки стоимости нематериальных активов	28	Зачет
22	Практика оценки стоимости интеллектуальной собственности в особых случаях	22	Зачет
23	Оценка стоимости ценных бумаг	28	Зачет
24	Практика оценки стоимости предприятия (бизнеса)	28	Зачет
25	Оценка стоимости кредитно-финансовых институтов	28	Зачет

Всего: 836



Ректор (директор)

Секретарь

Приложение к диплому № 1347

Фамилия, имя, отчество Перов Евгений Андреевич

имеет документ об образовании Высшем (высшем, среднем профессиональном)

С 10 « ноября 2011 г. по 29 « июня 2012 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) СП «Сибирский Институт Повышения Квалификации

(наименование образовательного учреждения (полное/сокращенное))

Специалистов и Экспертов

дополнительного профессионального образования)

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

(наименование программы)

дополнительного профессионального образования)

прошел(а) стажировку в (на)

(наименование предприятия,

нет

организации, учреждения)

защитил(а) аттестационную работу на тему

(наименование темы)

«Оценка рыночной стоимости транспортных средств»

За время обучения сдал(а) зачеты, промежуточные и итоговые экзамены по следующим дисциплинам:

Наименование дисциплин	Общее количество часов	Итоговая оценка
1. Философия	110	отлично
2. Иностранный язык	340	удовлетворительно
3. Отечественная история	112	хорошо
4. Физическая культура	408	отлично
5. Социология управления	92	зачтено
6. Правоведение	108	отлично
7. Мировая экономика	90	зачтено
8. Экономика	130	хорошо
9. Деловое общение	140	удовлетворительно
10. История экономики	135	зачтено
11. Государственное регулирование экономики	135	зачтено
12. Математика в экономике	300	удовлетворительно
13. Информатика	200	отлично
14. Теория вероятностей и математическая статистика	120	хорошо
15. Экономико-математические методы и модели	300	хорошо
16. Статистика	130	удовлетворительно
17. Мировые информационные ресурсы	75	зачтено
18. Основы технологии производственных процессов	75	зачтено
19. История менеджмента	75	хорошо
20. Основы менеджмента	75	хорошо
21. Менеджмент	75	хорошо
22. Маркетинг	120	зачтено
23. Бухгалтерский учет	150	удовлетворительно
24. Финансы и кредит	150	удовлетворительно
25. Теория антикризисного управления предприятием	160	удовлетворительно
26. Теория и практика оценочной деятельности	140	хорошо
27. Экономический анализ	140	хорошо
28. Гражданское право	150	хорошо
29. Инвестирование	120	хорошо
30. Основы бизнеса	112	удовлетворительно
31. Банковское дело	120	зачтено
32. Налоги и налогообложение	120	отлично
33. Цены и ценообразование	124	хорошо
34. Документационное обеспечение управления	80	зачтено
35. Таможенное дело	102	зачтено
36. Логистика	102	зачтено
37. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)	100	хорошо
38. Стратегический менеджмент	120	зачтено
39. Информационные технологии в антикризисном управлении	100	зачтено
40. Управление персоналом	100	зачтено
41. Аудит	100	зачтено
42. Финансы предприятия	100	отлично
43. Правовые основы проведения процедур банкротства	140	удовлетворительно
44. Арбитражный процесс	100	удовлетворительно
45. Финансовый менеджмент	108	удовлетворительно
46. Теоретические основы реструктуризации	100	зачтено
47. Теория и практика финансового оздоровления предприятием	100	удовлетворительно
48. Финансовый учет и отчетность	100	зачтено
49. Финансовое право	100	зачтено
50. Антикризисное управление кредитными организациями	100	отлично
51. Менеджмент. Компьютерное моделирование	100	хорошо
52. Математическое и программное обеспечение оценочной деятельности	90	зачтено
53. Оценка недвижимости	100	зачтено
54. Прогнозирование и планирование на предприятии	100	хорошо
55. Оценка машин и оборудования	100	удовлетворительно
56. Оценка земли	95	зачтено
57. Оценка нематериальных активов	90	зачтено
58. Управление рисками	100	хорошо
59. Информационно-библиотечный поиск	50	зачтено
60. Экономика. Компьютерное моделирование	50	зачтено
61. Региональная экономика	50	зачтено
62. Политология	50	зачтено
63. Управление интеллектуальной деятельностью	50	зачтено
64. Дискретная математика	50	зачтено
65. Реинжиниринг-бизнес процессов	50	удовлетворительно
66. Диагностика кризисного состояния предприятия	50	зачтено
67. Экономика фирмы	90	удовлетворительно
68. Безопасность жизнедеятельности	90	зачтено
69. Управленческий учет	90	зачтено
70. Рынок ценных бумаг	90	зачтено
71. Страхование дело	90	зачтено

Всего
в том числе аудиторных

8208
4216

В 2011 году ГОУ ВПО "Алтайский государственный университет" переименован в ФГБОУ ВПО "Алтайский государственный университет" на основании Устава, утвержденного приказом Министерства образования и науки РФ от 28.04.2011 г. № 1546

<конец документа>

Сибирский Институт
Повышения Квалификации
Специалистов и Экспертов



Диплом является документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1347



ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

Настоящий диплом выдан Лерову
Священю Андреевичу
в том, что он(а) с 10 11 2011г. по 29 06 2012г.

прошел(а) профессиональную переподготовку и

СП «Сибирский Институт Повышения Квалификации

Специалистов и Экспертов»

по программе Оценка
стоимости предприятия
(бизнеса)

Аттестационная комиссия решением

от 29 июня 2012г.

удостоверяет право (соответствие квалификации)

Лерова Священя Андреевича
на ведение профессиональной деятельности в сфере
оценки стоимости предприятия
(бизнеса)



Ректор

Секретарь

г. Барнаул год 2012

ТРУДОВОЙ ДОГОВОР № 1/15

г. Москва

«24» июля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «**Специализированный Центр Оценки и Экспертизы**», в лице Генерального Директора **Перова Евгения Андреевича**, паспорт серия 01 11 номер 667410 выдан ТП Восточный ОУФМС России по Алтайскому краю в г. Бийске 24 января 2012 года, зарегистрированный по адресу: Алтайский край, г. Бийск, ул. Петрова, дом 18, квартира 38, действующего на основании Устава предприятия, Утвержденного решением учредителя от «16» июля 2015 года, зарегистрированного Инспекцией Федеральной налоговой службы № 25 по По Южному административному округу города Москвы от «24» июля 2015 года, именуемое в дальнейшем Работодатель с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации **Перов Евгений Андреевич**, паспорт серия 01 11 номер 667410 выдан ТП Восточный ОУФМС России по Алтайскому краю в г. Бийске 24 января 2012 года, зарегистрированный по адресу: Алтайский край, г. Бийск, ул. Петрова, дом 18, квартира 38, именуемый в дальнейшем Работник с другой стороны, заключили настоящий трудовой договор о нижеследующем:

I. Предмет договора

1. По настоящему трудовому договору Работодатель обязуется предоставить Работнику работу по обусловленной в настоящем договоре трудовой функции, обеспечить условия труда, предусмотренные действующим трудовым законодательством, локальными нормативными актами Работодателя, своевременно и в полном размере выплачивать Работнику заработную плату, а Работник обязуется лично выполнять определенную настоящим договором трудовую функцию, соблюдать действующие в организации правила внутреннего трудового распорядка, другие локальные нормативные акты Работодателя, а также выполнять иные обязанности, предусмотренные должностной инструкцией и настоящим трудовым договором.

2. Договор составлен с учетом действующего законодательства и является обязательным документом для сторон, в том числе при решении трудовых споров между Работником и Работодателем в судебных и иных органах.

3. Работник обязуется исполнять должностные обязанности по должности **Генерального директора с совмещением обязанностей оценщика**, а Работодатель обязуется обеспечить Работнику работу в соответствии с должностными обязанностями.

Данная работа является основным местом работы.

4. Дата начала исполнения трудовых обязанностей «24» июля 2015 года.

II. Права и обязанности Работника

5. Работник имеет право на:

заключение, изменение и расторжение трудового договора в порядке и на условиях, установленных Трудовым кодексом Российской Федерации;

предоставление ему работы, обусловленной настоящим трудовым договором;

рабочее место, соответствующее условиям, предусмотренным государственными стандартами организации и безопасности труда;

отдых в соответствии с законодательством о труде;

ознакомление с документами, определяющими его права и обязанности, критерии оценки качества работы и условия продвижения по службе, а также организационно-технические условия, необходимые для исполнения им должностных обязанностей;

получение в установленном порядке информации и материалов, необходимых для исполнения должностных обязанностей;

защиту своих трудовых прав всеми способами, предусмотренными действующим законодательством.

6. Работник обязан:

определяется служебным распорядком, а именно: время начала рабочего дня 9:00, время окончания рабочего дня 17:00, перерыв на обед с 13:00 до 14:00, выходные дни суббота, воскресенье.

11. Работнику предоставляются:

а) ежегодный основной оплачиваемый отпуск продолжительностью 30 (Тридцать) календарных дней;

в) отпуск без сохранения заработной платы в соответствии со статьей 128 ТК РФ.

VI. Срок действия трудового договора

12. Трудовой договор заключается: сроком на пять лет в соответствии с учредительными документами.

VII. Гарантии и компенсации

16. На период действия настоящего договора на Работника распространяются все гарантии и компенсации, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

При расторжении трудового договора в связи с ликвидацией Работодателя или сокращением численности или штата работников Работодателя Работнику выплачивается выходное пособие в размере среднего месячного заработка, а также за ним сохраняется средний месячный заработок на период трудоустройства, но не свыше двух месяцев со дня увольнения (с зачетом выходного пособия).

VIII. Ответственность сторон трудового договора

18. Работник несет ответственность за:

ущерб, причиненный работодателю своими виновными действиями (бездействием), в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации о труде;

неисполнение или ненадлежащее исполнение должностных обязанностей в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации о труде; разглашение сведений, отнесенных к государственной или служебной тайне, а также иной охраняемой информации, ставшей известной в связи с исполнением должностных обязанностей, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

19. Работодатель и Работник несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязанностей и обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации.

20. Запрещается требовать от Работника исполнения должностных обязанностей, не установленных настоящим трудовым договором.

IX. Изменение и прекращение трудового договора

21. Изменения и дополнения могут быть внесены в настоящий трудовой договор по соглашению сторон в следующих случаях:

а) при изменении законодательства Российской Федерации;

б) по инициативе любой из сторон настоящего трудового договора.

22. Изменения и дополнения, вносимые в настоящий трудовой договор, оформляются в виде письменных дополнительных соглашений, которые являются неотъемлемой частью настоящего трудового договора.

23. Основанием для прекращения настоящего трудового договора является:

соглашение сторон (статья 78 ТК РФ);

истечение срока трудового договора (пункт 2 статьи 58 ТК РФ), за исключением случаев, когда трудовые отношения фактически продолжаются и ни одна из сторон не потребовала их прекращения;

добросовестно выполнять условия настоящего трудового договора, а также обязанности по должности;

исполнять приказы, распоряжения и указания вышестоящих руководителей, отданные в пределах их должностных полномочий, за исключением незаконных;

поддерживать уровень квалификации, достаточный для исполнения своих должностных полномочий;

соблюдать правила внутреннего трудового распорядка, порядок работы со служебной информацией;

хранить коммерческую и иную охраняемую законом тайну, а также не разглашать ставшие ему известными в связи с исполнением обязанностей сведения;

при выполнении должностных обязанностей соблюдать нормы и правила по охране труда и технике безопасности;

бережно относиться к имуществу, незамедлительно сообщать Работодателю либо непосредственному руководителю о возникновении ситуации, представляющей угрозу жизни и здоровью людей, сохранности имущества Работодателя.

III. Права и обязанности Работодателя

7. Работодатель имеет право:

заключать, изменять и расторгать трудовые договоры с работником в порядке и на условиях, установленных Трудовым кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами;

требовать от работника добросовестного выполнения обязанностей в соответствии с должностной инструкцией или иных актов;

требовать от работника соблюдения правил внутреннего трудового распорядка и иных внутренних распорядительных документов;

поощрять работника за добросовестный труд;

привлекать работника к дисциплинарной ответственности за совершение им дисциплинарных проступков.

8. Работодатель обязан:

соблюдать законы и иные нормативные правовые акты, условия трудового договора;

предоставлять работнику работу, обусловленную трудовым договором;

обеспечивать безопасность труда и условия, отвечающие требованиям охраны и гигиены труда;

обеспечивать работника оборудованием и иными средствами, необходимыми для исполнения им своих обязанностей;

выплачивать в полном размере причитающееся работнику денежное содержание в установленные сроки, но не реже, чем каждые полмесяца;

предоставлять работнику достоверные сведения об условиях работы;

исполнять иные обязанности, предусмотренные Трудовым кодексом Российской Федерации, федеральными законами и иными нормативно-правовыми актами, содержащими нормы трудового права, а также трудовым договором.

IV. Оплата труда

9. Работнику устанавливается заработная плата, которая состоит из:

месячного оклада в соответствии с должностью в размере 16000 (Шестнадцать тысяч) рублей в месяц;

ежемесячной процентной надбавки к должностному окладу за выполненную работу, в размере 10 % процентов от суммы заключенного договора.

V. Рабочее время и время отдыха

10. Работнику устанавливается нормальная продолжительность рабочего времени

Время начала и окончания работы, а также время обеденного перерыва

расторжение трудового договора по инициативе Работника, при этом Работник обязан предупредить Работодателя не позднее чем за 2 недели (статья 80 ТК РФ);

расторжение трудового договора по инициативе Работодателя (статья 81 ТК РФ), в том числе в случае смены собственника имущества Работодателя (ст. 75 ТК РФ);

перевод Работника по его просьбе или с его согласия на работу к другому работодателю или переход на другую работу;

отказ Работника от продолжения работы в связи со сменой собственника имущества Работодателя, изменением подчиненности Работодателя либо его реорганизацией (статья 75 ТК РФ).

отказ Работника от продолжения работы в связи с изменением существенных условий трудового договора (статья 73 ТК РФ);

отказ Работника от перевода на другую работу вследствие состояния здоровья в соответствии с медицинским заключением (часть вторая статьи 72 ТК РФ);

отказ Работника от перевода в связи с перемещением Работодателя в другую местность (часть первая статьи 72 ТК РФ);

обстоятельства, не зависящие от воли сторон (статья 83 ТК РФ);

нарушение установленных Трудовым кодексом РФ или иным федеральным законом правил заключения трудового договора, если это нарушение исключает возможность продолжения работы (статья 84 ТК РФ);

иные основания, предусмотренные законодательством Российской Федерации;

во всех случаях днем увольнения Работника является последний день его работы.

Х. Разрешение споров и разногласий

24. Споры и разногласия по настоящему трудовому договору разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Настоящий трудовой договор составлен в двух экземплярах. Один экземпляр хранится у работодателя в личном деле работника, второй – у работника. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

РАБОТОДАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный Центр Оценки и
Экспертизы», Юридический адрес: 115191,
город Москва, ул. Большая Тульская, д.2, этаж
2, помещение VI.

ОГРН 1157746678990, ИНН 7725281986, КПП
772501001

Р/сч. 40702810760000002167

БИК 044525593

Кор/сч. 30101 810 2000 0000 0593

Генеральный директор ООО
«Специализированный Центр Оценки и
Экспертизы»



Е.А. Перов

РАБОТНИК:

Гражданин Российской Федерации **Перов
Евгений Андреевич**, паспорт серия 01 11
номер 667410 выдан ТП Восточный ОУФМС
России по Алтайскому краю в г. Бийске 24
января 2012 года, зарегистрированный по
адресу: Алтайский край, г.Бийск, ул. Петрова,
дом 18, квартира 38

Е.А. Перов

Приложение 2 – Документы, содержащие информацию об объектах оценки

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		Для данных бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	кадастровый	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	Кадастровая стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Здание (химзистка) площадью 741,7 кв.м по адресу Санкт-Петербург, Колпино, Лагерное шоссе, д. 34				1969	1	78:37:0017206:2018		1	13 205 649,42	1	321 200,00
2	Земельный участок площадью 1030 кв.м по адресу Санкт-Петербург, Колпино, Лагерное шоссе, д. 34				2006	2	78:37:0017206:1		1	6 007 538,14	1	34 814,00
3	Здание (котельная) площадью 133,4 кв.м по адресу Санкт-Петербург, Колпино, Лагерное шоссе, д. 34				1969	3	78:37:0017206:2019		1	2 616 499,98	1	1 332 108,47
Итого									3	21 829 687,54	3	1 688 122,47

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров Три
 б) общее количество единиц фактически Три (прописью)
 в) на сумму фактически Один миллион шестьсот восемьдесят восемь тысяч сто двадцать два рубля 47 копеек (прописью)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КОЛПИН-ВОД-СТРОЙ", ИНН 7817031785, КПП 781701001, 196655, ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ГОРОД КОЛПИНО, ШОССЕ ВОЗНЕСЕНСКОЕ Д. 34, ЛИТЕР А

(организация)

Основание для проведения инвентаризации: приказ

(структурное подразделение)

(ненужное зачеркнуть)

Форма по ОКУД

Код
0317001

82740318

Вид деятельности:

номер 3

дата 15.05.2019

Дата начала инвентаризации 15.05.2019

Дата окончания инвентаризации 21.07.2019

Вид операции

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Номер документа	Дата составления
1	22.07.2019

Основные средства

находящиеся в собственности

Местонахождение 196655, ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ГОРОД КОЛПИНО, ШОССЕ ВОЗНЕСЕНСКОЕ Д. 34, ЛИТЕР А (в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Арендодатель *

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный управляющий
(подпись)

В.Ю. Кузнецов
(расшифровка)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров Три (прописью)

б) общее количество единиц фактически Три (прописью)

в) на сумму фактически Один миллион шестьсот восемьдесят восемь тысяч сто двадцать два рубля 47 копеек (прописью)

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии Конкурсный управляющий Кузнецов В.Ю. (расшифровка)

Члены комиссии (расшифровка)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 3, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств: Конкурсный управляющий Кузнецов В.Ю. (расшифровка)

22 июля 2019г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

Приложение №3 –Скриншоты, содержащие информацию об объектах аналогах

Объекты-аналоги земельного участка Объект-аналог №1

Публичная кадастровая карта | Вознесенское шоссе, 34 — Ян | Участок 3 сот. (промназначен) | Участок 6.7 сот. (промназначен) | Участок 3.5 сот. (промназначен) | Протектор78, шинный центр. |

avito.ru/sankt-peterburg/kolpino/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot_promnaznacheniya_1771547684

Оъявления Магазины Бизнес Помощь | Вход и регистрация | Подать объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки | Поиск по объявлениям | Колпино | Найти

Реклама

Купите бытовку от 82 970 руб! magazinbitovok.ru

Продажа с/х/пром. комплекса в Щапово absrealty.ru

Продажа пром. земли от 30 соток tehnopark.himki-land.ru

Все объявления в Колпино / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промназначения

Участок 3 сот. (промназначения) 5 900 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 21 сентября в 18:22

8 906 278-01-68

Влад Частное лицо На Авито с июля 2017 Завершено 6 объявлений 4 объявления пользователя

№ 1771547684, 343 (+2)

79

Объект-аналог №2

Участок 6.7 сот. (промназначе...) 14 500 000 ₽

Иван | 8 911 782-82-86 | Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Иван
Агентство
На Авито с июня 2015
Завершено 7 объявлений

10 объявлений пользователя

Контактное лицо
Иван

№ 1336305057, ☎ 1189 (+2)

Продажа ск/пром. комплекса в Шапово
Огороженная территория 0,6 га с асфальтом и зданиями. Все коммуникации, 30км от МКАД.
Пром. участки от собственника
Большой выбор Новая Москва
пн-вс 9:30-20:00
absrealty.ru
Адрес и телефон

Автокран TEREX

Площадь: 6.7 сот.; Расстояние до города: в черте города

Санкт-Петербург, Колпино, Стахановская улица

Скрыть карту

Земельные участки | Поиск по объявлениям | Колпино | Найти

Все объявления в Колпино / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промышленности

Участок 6.7 сот. (промназначения)

14 500 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 24 сентября в 02:00

8 911 782-82-86

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Иван
Агентство
На Авито с июня 2015
Завершено 7 объявлений

10 объявлений пользователя

Контактное лицо
Иван

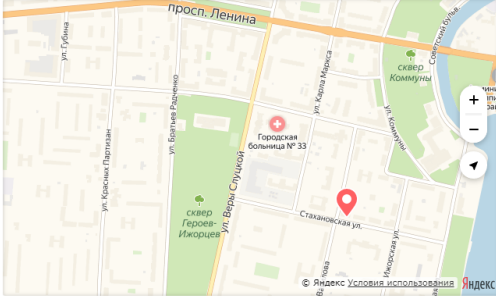
№ 1336305057, ☎ 1189 (+2)

Публичная кадастровая карта x Вознесенское шоссе, 34 — Ян x Участок 3 сот. (промназначе... x Участок 6.7 сот. (промназначе... x Участок 3.5 сот. (промназначе... x Протектор78, шинный центр. x

avito.ru/sankt-peterburg/kolpino/zemelnye_uchastki/uchastok_6_7_sot_promnaznacheniya_1336305057

Участок 6.7 сот. (промназначе... 14 500 000 ₽ Иван 8 911 782-52-86 Написать сообщение

Санкт-Петербург, Колпино, Стахановская улица Скрыть карту



Санкт-Петербург, г. Колпино, Стахановская ул. Дом 20/16 литер А.
Коммерческая земля 6.7 соток.
Продам угловой, видовой земельный участок от собственника!
6.7 соток земли населенных пунктов с разрешенным использованием для размещения объектов торговли. Супермаркет и т.д.
Вся документация и разрешительные документы имеются!
Прилегающая территория 11.8 соток оформляется в аренду под благоустройство (для обустройства парковки, въездов и подходов к объекту, мест погрузки и разгрузки, и пр.). Получено распоряжение Комитета имущественных отношений, подготовлен межевой план.

Реклама

Автокран TEREХ 450 тонн. В наличии
Автокраны TEREХ Demag в наличии! 30+ филиалов по России. Лизинг и Trade-In. Звоните!
Мобильные краны
Короткобазные краны
Пусковые краны
Спецтехника БУ
пн-пт 9:00-18:00
lopma.ru
Адрес и телефон

Реклама

Купите участок промназначения
Купите земельные участки в Шереметьево и Сходня в 10 км. от МКАД. Выгодно!
Участки в Шереметьево
Участки земли в Сходня
Получить консультацию
пн-пт 9:00-19:00
tehnopark.himki-land.ru
Адрес и телефон

RU 13:39 27.09.2019

Объект-аналог №3

Публичная кадастровая карта x Вознесенское шоссе, 34 — Ян x Участок 3 сот. (промназначе... x Участок 6.7 сот. (промназначе... x Участок 3.5 сот. (промназначе... x Протектор78, шинный центр. x

avito.ru/sverdlova/zemelnye_uchastki/uchastok_3_5_sot_promnaznacheniya_1496699516

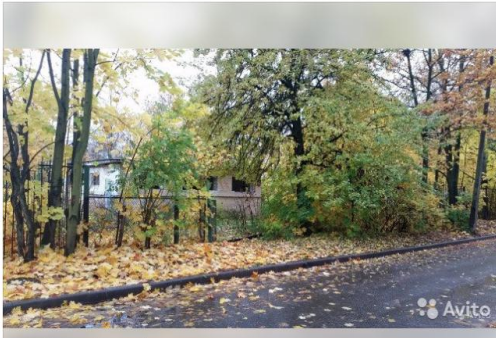
Земельные участки Поиск по объявлениям Колпино Найти

Lenovo ThinkBook
Создан, чтобы изменить современное рабочее место
Процессор Intel® Core™ i7

Все объявления в Колпино / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промназначения Назад Следующее

Участок 3.5 сот. (промназначения) 9 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 23 сентября в 15:54



8 981 809-28-48

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Строитель
Агентство
На Авито с мая 2013

7 объявлений пользователя

Контактное лицо
Роман

№ 1496699516, 4398 (+2)

RU 13:39 27.09.2019

Public cadastral map x Вознесенское шоссе, 34 — Ян x Участок 3 сот. (промназначе... x Участок 6.7 сот. (промназначе... x Участок 3.5 сот. (промназначе... x Протектор78, шинный центр. x

avito.ru/sverdlova/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_sot_promnaznacheniya_1496699516

Участок 3.5 сот. (промназначе... 9 000 000 Р Роман 8 981 809-28-48 Написать сообщение

№ 1496699516, 4396 (+2)

Площадь: 3.5 сот.; Расстояние до города: в черте города

Санкт-Петербург, посёлок Металлострой
Московское шоссе

Скрыть карту

Участки промназначения

Продажа участков промышленного назначения в 8 км. от МКАД по Старокаширскому шоссе.

gorkiprom.ru

Продажа промышленной земли

Купите участок промназначения

Купите земельные участки в Шереметьево и Сходня в 10 км. от МКАД. Выгодно!

Участки промназначения

Продажа участков промышленного назначения в 8 км. от МКАД по Старокаширскому шоссе.

gorkiprom.ru

Продажа промышленной земли

Купите участок промназначения

Купите земельные участки в Шереметьево и Сходня в 10 км. от МКАД. Выгодно!

tehnoparki.himki-land.ru

Модуль

СРОКИ РЕШАЮТ ВСЕ

Блок-контейнеры модульные здания

Продается земельный участок расположенный по адресу: Санкт-Петербург, посёлок Металлострой, улица Максима Горького, дом 7, литера А (кадастровый номер 78:37:0017422:2035) площадью 350 кв метров. Собственность физ лица. Рядом стоянка автобусов и маршруток. Не плохая проходимость Идеально подойдёт для шавермы или небольшого бистро

Покаловаться

Объект-аналоги Здания (химчистка), площадью 741,7 кв.м., по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, Лагерное шоссе, д. 34

Объект-аналог №1

Аренда торговых площадей
от 60 м² до 5 000 м²
ТЦ ФУЧИКА, 9 ЛИТЕРА А
ТЕЛЕФОН ОТДЕЛА АРЕНДЫ: +7 (911) 931-16-14

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риэлтору Вход и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Glorax Development

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Санкт-Петербурге > Колпинский > Колпино > шоссе Вознесенское

вчера, 13:18 4 просмотра, 2 за сегодня

Торговая площадь, 140,8 м²
Санкт-Петербург, р-н Колпинский, мкр. Колпино, ш. Вознесенское, 49 На карте

В избранное Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться

5 100 000 ₽
36 222 ₽ за м²
Следить за изменениями цены
Включены НДС

РОСЛЕКС
Агентство недвижимости
Ещё 421 объект
+7 981 150-49-44
SMS доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

МЕТАЛИНВЕСТБАНК
Коммерческая ипотека
от 12%
онлайн заявка

Отзыв о сайте

Торговая площадь, 140,8 м²
Санкт-Петербург, р-н Колпинский, мкр. Колпино, ш. Вознесенское, 49 На карте

В избранное Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться

5 100 000 ₽
36 222 ₽ за м²

РОСЛЕКС
Агентство недвижимости
Ещё 421 объект
+7 981 150-49-44
SMS доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Михаил Бреднев
2.0 ★★★★★ 1 отзыв

ДОХОДНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
= 1,9
Коммерческие помещения
В сданных домах. Разные районы СПб.
Большой выбор планировок. Кв. м от 70
000 тыс. р., минимальный лот от 4,6 млн
р. Ипотека.
+7 (812) 612-30-58
Ипотека от ПАО «Банк «Санкт-Петербург». Лицензия № 436 от 31.12.2014.

7 фото

140,8 м² -2 из 24 Свободно
Помещение Этаж Помещение

84

Объект-аналог №2

PDF в JPG – Конвертировать PDF
Продажа здания 601м² ул. Труда

spb.cian.ru/sale/commercial/192698419/

ПОД МАГАЗИНЫ И ВЫСТАВОЧНЫЕ ЗАЛЫ В ЦЕНТРЕ МЕБЕЛИ И ИНТЕРЬЕРОВ «КУБАТУРА»

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы ризлтору **NEW** Вход и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Glorax Development 0 Добавить объявление

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Коммерческая > Продажа зданий в Санкт-Петербурге > Колпинский > Колпино > улица Труда

26 сен, 11:17 919 просмотров, 3 за сегодня

Здание (В-), 601 м²

Санкт-Петербург, р-н Колпинский, мкр. Колпино, ул. Труда, 7/5 На карте

В избранное Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться

МЕТАЛЛИНВЕСТБАНК
Коммерческая ипотека
от 12%
онлайн заявка

20 000 000 Р ↑ ↓
33 278 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

Торговый Дом Недвижимости (ВО)
Агентство недвижимости
Еще 608 объектов
+7 981 761-33-90
SMS доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Игорь Зарещий

Ожидание www.google.com...

ИАМ_об_эконом....doc lenin_gr.doc 2018 - Показате....doc ИАМ_об_эконом....doc ИАМ_об_эконом....doc 01-00 (2).doc Показать все

PDF в JPG – Конвертировать PDF Продажа здания 601м² ул. Труда

spb.cian.ru/sale/commercial/192698419/



6 фото

601 м² Площадь
3 этажа Этажность
В- Класс

EMLS ID 784789. Продается универсальное помещение под офис, сферу услуг. Третий этаж торгового центра, первая линия, парадный вход на этаж, помещение имеет кабинетную планировку, возможно организовать опен-спейс или большой торговый зал, пожарная и охранная сигнализация, возможна внутренняя перепланировка.
высота потолков 3,8 м; мощность: 30 кВт., прямой договор, есть ТУ на 100 квт.
Помещение не требует отделки, есть все необходимые коммуникации, бытовые помещения, прямые договоры на электричество, водоснабжение, теплоснабжение.
Находится в центральной части города, в одном квартале от ул.Соборная, проездное и проходное место, парковка по фасаду. Возм.назначение (Офис, Торговая площадь, Бытовые услуги, Банк, Гостиничный бизнес), Юр.статус владельца - Собственность; Коммуникации -(Есть - водоснаб электроснаб теплоснаб каналлиз НЕТ - теллин. лифты Ж/Д пути)

Узнайте больше

Отзыв о сайте те интересующие вас вопросы владельцу объявления.

20 000 000 Р ↑ ↓
33 278 Р за м²

Торговый Дом Недвижимости (ВО)
Агентство недвижимости
Еще 608 объектов
+7 981 761-33-90
SMS доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Игорь Зарещий
Нет отзывов

ДОХОДНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ -1,9
Коммерческие помещения
В сданных домах. Разные районы СПб.
Большой выбор планировок. Кв. м от 70 000 тыс. р., минимальный лот от 4,6 млн р. Ипотека.
+7 (812) 612-30-58
Ипотека от ПАО «Банк «Санкт-Петербург». Лицензия № 436 от 31.12.2014.

ИАМ_об_эконом....doc lenin_gr.doc 2018 - Показате....doc ИАМ_об_эконом....doc ИАМ_об_эконом....doc 01-00 (2).doc Показать все

RU 17:46 02.10.2019

PDF в JPG - Конвертировать PDF X | Продажа здания 601м² ул. Трун X

spb.cian.ru/sale/commercial/192698419/

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо

Здание, 601 м²

Находится в центральной части города, в одном квартале от ул.Соворная, проездное и проходное место, парковка по фасаду. Возм.назначение (Офис, Торговая площадь, Бытовые услуги, Банк, Гостиничный бизнес). Юр.статус владельца - Собственность; Коммуникации -(Есть - водоснаб электроснаб теплоснаб каналлиз НЕТ - теллин. лифты Ж/Д пути)

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	20 000 000 Р
Ставка	33 278 Р за м²
Налог	НДС включен: 3 333 333 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

О здании

Возможное назначение: Офисное здание Состояние: Требуется косметический ремонт

20 000 000 Р
33 278 Р за м²

Торговый Дом Недвижимости (ВО)
Агентство недвижимости
Ещё 608 объектов

+7 981 761-33-90

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Игорь Зарещий
Нет отзывов

ДОХОДНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ -1,9

Коммерческие помещения
В единичных домах. Разные районы СПб.
Большой выбор планировок. Кв. м от 70 000 тыс. р., минимальный лот от 4,6 млн р. Ипотека.
+7 (812) 612-30-58
Ипотека от ПАО «Банк «Санкт-Петербург». Лицензия № 436 от 31.12.2014.

Отзыв о сайте

ИАМ_об_эконом....doc | lenin_gr.doc | 2018 - Показате....doc | ИАМ_об_эконом....doc | ИАМ_об_эконом....doc | 01-00 (2).doc | Показать все X

Объект-аналог №3

Продажа здания 741м² X | Публичная кадастровая X | Улица Максима Горького X | Поиск на карте ЦИАН X | Продажа торговой площ X | Купить торговую площ X | Продажа здания 643.5м² X

spb.cian.ru/sale/commercial/195614572/

**ПОД МАГАЗИНЫ И ВЫСТАВОЧНЫЕ ЗАЛЫ
В ЦЕНТРЕ МЕБЕЛИ И ИНТЕРЬЕРОВ «КУБАТУРА»**

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риелтору Вход и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Glorax Development

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Коммерческая > Продажа зданий в Санкт-Петербурге > Колпинский > Колпино > Саперный переулок

29 авг, 15:55 358 просмотров, 0 за сегодня

Здание, 643,5 м²
Санкт-Петербург, р-н Колпинский, мкр. Колпино, Саперный пер., 11 На карте

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

12 500 000 Р
19 426 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
УСН

PRO
Актив
Агентство недвижимости
Ещё 30 объектов

+7 911 601-90-53

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Отзыв о сайте

RU 17:07 27.09.2019



Объекты-аналоги Здание (котельная) площадью 133,4 кв.м. по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, Лагерное шоссе, 34
Объект-аналог №1

Коммерческая недвижимость - X Помещение свободного назна... X Помещение свободного назна... X Производственное помещени... X +

avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_127_m_1811069487

Объявления Магазины Бизнес Помощь

Вход и регистрация Подать объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям Санкт-Петербург Метро Найти

Производственно-складской комплекс absrealty.ru

Продажа пром. земли от 30 соток tehnparki.himki-land.ru

Получи лицензию на лом без проблем! license-lom.ru

Все объявления в Санкт-Петербурге / ... / Коммерческая недвижимость / Купить / Помещение свободного назначения Назад Следующее

Помещение свободного назначения, 127 м² 3 595 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 23 сентября в 23:14

8 901 370-22-35

Написать сообщение Отвечает в течение дня

Агентство недвижимости REAL

Агентство На Авито с февраля 2013

Контактное лицо Лариса

Помещение свободного назна... 3 595 000 ₽ Лариса 8 901 370-22-35 Написать сообщение

Агентство недвижимости REAL

Агентство На Авито с февраля 2013

Контактное лицо Лариса

№ 1811069487, 211 (+5)

Реклама

Производственно-складской комплекс

Площадь зданий 1 156 м2, территория 0,6 га, коммуникации. 30км от МКАД. От собственника! Пром. участки от собственника. Большой выбор. Новая Москва. пн-вс 9:30-20:00. absrealty.ru. Адрес и телефон

Реклама

Аренда помещения, 1000 кв.м. Коломна

Коломна. Аренда под Производство, склад. Евроремонт. 3л-во. 1000кВт. 100руб/м2 в месяц. Аренда помещений

Площадь: 127 м²

Санкт-Петербург, проспект Шаумяна, 2

Ладожская 1,7 км Новочеркасская 1,4 км

Площадь А. Невского 12,5 км

Скрыть карту

Коммерческая недвижимость - X Помещение свободного назна... X Помещение свободного назна... X Производственное помещени... X +

avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_127_m_1811069487

Помещение свободного назна... 3 595 000 ₽ Лариса 8 901 370-22-35 Написать сообщение

Адрес и телефон

Площадь: 127 м²

Санкт-Петербург, проспект Шаумяна, 2
 ● Ладожская 1.7 км ● Новочеркасская 1.4 км
 ● Площадь А. Невского 1.2.5 км

Скрыть карту

Сухое помещение, ранее использовалось под склад одежды и обуви.
 Цокольный этаж. Собственность. До метро 5 минут пешком.

Реклама

Аренда помещения, 1000 кВт! Коломна
 Коломна. Аренда под Производство, склад, Евроремонт. Эл-во 1000кВт. 100руб/м2 в месяц
 Аренда помещений Аренда здания Кашира О компании Контакты пн-вс 9:00-20:15 zkvadrat.ru Адрес и телефон

Реклама

Оспорим результаты экспертизы!
 Консультация бесплатно. Назначим повторную экспертизу. Звоните!
 По всей России Цены снижены на 20% Выполненные рецензии Виды рецензий пн-чт 9:00-18:00, пт 9:00-17:00 теснее експрт.ru Адрес и телефон

Объект-аналог №2

Коммерческая недвижимость - X Помещение свободного назна... X Помещение свободного назна... X Производственное помещени... X +

avito.ru/sankt-peterburg_zelenogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_56.5_m_1816140257

Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям Санкт-Петербург Метро Найти

Реклама

Строительство тентовых конструкций!
 suns-pro >

Блочно-модульные здания RODER
 roder-modul.ru >

RENAULT со скидкой до 400 000 руб!
 renault-novosib.ru >

Все объявления в Санкт-Петербурге / ... / Коммерческая недвижимость / Купить / Помещение свободного назначения Назад Следующее

Помещение свободного назначения, 56.5 м² 1 800 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Вчера в 23:40

8 950 220-38-08

Написать сообщение
 Отвечает за несколько часов

Александр
 Частное лицо
 На Авито с января 2018
 Завершено 4 объявления

2 объявления пользователя

№ 1816140257, 132 (+42)



Коммерческая недвижимость

Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения

Производственное помещение

+

← → ↻ 🔒 avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_m_rybatskoe_1579163341

☆ 🌐 A

Все объявления в Санкт-Петербурге / ... / Коммерческая недвижимость / Купить / Производственное помещение

Назад Следующее →

Производственное помещение. м.
Рыбацкое

4 499 000 ₽

♡ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

15 сентября в 15:04

Avito

8 911 955-79-86

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Собственник

Частное лицо
На Avito с января 2011
Завершено 2 объявления

C

№ 1579163341, ☎ 4089 (+8)

Реклама

Трактор дт 75
Заказать Трактор дт 75 с завода! Доставка!
[Трактор и Бульдозер ДТ 75](#)
[Запасные части](#)
[Навесное оборудование ДТ 75](#)
пн-пт 8:00-18:00
[prodam-tractor.ru](#)
Адрес и телефон

Коммерческая недвижимость

Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения

Производственное помещение

+

← → ↻ 🔒 avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_m_rybatskoe_1579163341

☆ 🌐 A

♡ 📌 Производственное помещени... 4 499 000 ₽

Собственник

8 911 955-79-86

Написать сообщение

Avito

Площадь: 140 м²

Санкт-Петербург, посёлок Металлострой, улица Богайчука, 3

- Обухово 6.8 км
- Пролетарская 7.5 км
- Рыбацкое 3.7 км

Скрыть карту ^

Реклама

Трактор дт 75
Заказать Трактор дт 75 с завода! Доставка!
[Трактор и Бульдозер ДТ 75](#)
[Запасные части](#)
[Навесное оборудование ДТ 75](#)
пн-пт 8:00-18:00
[prodam-tractor.ru](#)
Адрес и телефон

Реклама

Блочно-модульные здания RODER
От 200 000 за модуль. По немецким стандартам. Любые варианты планировки и отделки.
[300+ контейнеров на складе](#)
[Спыт в крупных проектах](#)
[Аренда и продажа](#)
пн-пт 10:00-18:00
[roder-modul.ru](#)
Адрес и телефон

Реклама

Новый Renault LOGAN Stepway
Встречайте новый Renault Logan STW адаптированный к российским условиям!
[Конфигуратор](#)

