



ООО «1Капиталь»
Санкт-Петербург, Бухарестская ул., д. 24 (БЦ «Бухарестская, 24»),
офис 703
тел.: +7 (812) 38-505-33
Москва, Олимпийский проспект, д. 12/16
Телефон: +7 (499) 638-30-33
E-mail: 01@3850533.ru
ce-na.ru

ОТЧЕТ № 1689/ОВ-2016

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АКТИВОВ, ПРИНАДЛЕЖАЩИХ ООО «СЕВЕРНАЯ МЕЧТА»

ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: «31» декабря 2015 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: «30» августа 2016 года

ЗАКАЗЧИК: ООО «Северная мечта»

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ: Ленинградская обл., Выборгский район, поселок Пушное

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «1Капиталь»

ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ: № 1521/ОВ-2015 от «15» июля 2015 года

Санкт-Петербург
2016

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Настоящее заключение на 1 странице подготовлено ООО «1КАПИТАЛЬ» на основании договора на проведение оценки № 1521/ОВ-2015 от «15» июля 2015 года и Дополнительного соглашения № 1 «04» мая 2016 года, активов, принадлежащих ООО "Северная мечта".

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться для определения начальной цены имущества, выставляемого на торги.

С учетом анализа полученных результатов и на основе имеющейся в распоряжении Оценщика информации, можно сделать заключение о том, что рыночная стоимость Объектов оценки по состоянию на «31» декабря 2015 года составляет округленно:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Объект оценки № 1 – имущественный комплекс, включающий в себя земельные участки с улучшениями и движимым имуществом	308 000 000 (Триста восемь миллионов) без учета НДС, или 363 440 000 (Триста шестьдесят три миллиона четыреста сорок тысяч) рублей с учётом НДС, в том числе НДС – 55 440 000 рублей.
Объект оценки № 2 – исключительное право на товарный знак (номер регистрации 404995)	74 000 (Семьдесят четыре тысячи) без учета НДС, или 87 320 (Восемьдесят семь тысяч триста двадцать) рублей с учётом НДС, в том числе НДС – 13 320 рублей.
Объект оценки № 3 – исключительное право на товарный знак (номер регистрации 427339)	85 000 (Восемьдесят пять тысяч) без учета НДС, или 100 300 (Сто тысяч триста) рублей с учётом НДС, в том числе НДС – 15 300 рублей
Объект оценки № 4 - право аренды земельного участка кадастровый номер 47:01:1536001:1935 площадью 67 300 кв.м.	2 600 000 (Два миллиона шестьсот тысяч) без учета НДС, или 3 068 000 (Три миллиона шестьдесят восемь тысяч) рублей с учётом НДС, в том числе НДС – 468 000 рублей

Характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в настоящем отчете. Разделы прилагаемого отчета об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка объектов произведена по состоянию на «31» декабря 2015 года и выполнена в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; Федеральным стандартом оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299; Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611; Федеральным стандартом оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326; Федеральным стандартом оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328, ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утверждённым Приказом Минэкономразвития России № 385 от 1 июня 2015 года, сводом стандартов оценки обязательных к применению членами некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по форме и содержанию, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к оценщикам.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «1КАПИТАЛЬ»

В.С. Соломников

ОГЛАВЛЕНИЕ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ.....	2
1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ	4
1.1. Краткое изложение основных фактов.....	4
1.2. Задание на оценку	6
1.3. Допущения и ограничительные условия, используемые оценщиками при проведении оценки	13
1.4. Сведения об Заказчике Оценки, Оценщике и Исполнителе	14
1.5. Заявление о соответствии оценки.....	15
1.6. Основные термины и определения	15
1.7. Данные о привлекаемых экспертах	16
1.8. Достоверность и достаточность используемой при проведении оценки информации	17
1.9. Цель оценки. Определение стоимости. Состав оцениваемых прав.....	17
1.10. План процесса оценки.....	18
2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	19
2.1. Описание затратного подхода	19
2.2. Описание сравнительного подхода	20
2.3. Описание доходного подхода	21
3. АНАЛИТИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ	23
3.2. Описание Выборгского р-на Ленинградской области	27
3.3. Обзор рынка земельных участков Санкт-Петербурга и Ленинградской области	29
3.4. Обзор рынка производственно-складской недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области	38
3.5. Обзор рынка промышленных тепличных комплексов	48
3.6. Обзор цветочного рынка в России	56
3.7. Обзор рынка интеллектуальной собственности в Российской Федерации.....	60
4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	62
4.1. Описание объекта оценки №1	62
4.2. Описание объекта оценки №2	98
4.3. Описание объекта оценки №3.....	99
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (АНЭИ).....	100
5.1. Анализ участков как условно незастроенных в составе объекта оценки №1 и объекта оценки №4	100
5.2. Анализ участков с имеющейся застройкой	105
5.3. АНЭИ сооружений и движимого имущества	106
5.4. АНЭИ объектов оценки №2 и №3	106
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	107
6.1. Определение рыночной стоимости Объекта оценки №1 в рамках затратного подхода и Объекта оценки №4 в рамках сравнительного подхода.....	107
6.2. Определение рыночной стоимости Объекта оценки №1 в рамках доходного подхода.....	162
6.3. Определение рыночной стоимости Объектов оценки № 2 и № 3 в рамках затратного подхода	178
7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	181
7.1. Согласование результатов определения рыночной стоимости Объектов оценки	181
8. СПИСОК ЛИТЕРАТУРНЫХ ИСТОЧНИКОВ	184
9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ	185
10. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ.....	188

1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

1.1. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ

Данный Отчет об оценке должен рассматриваться как цельный документ. Приложения являются неотъемлемой частью данного Отчета. Структура Отчета соответствует логике проведения процедуры оценки.

В первом разделе определено Задание на оценку, приведены допущения и ограничения, сделанные в процессе работы, объяснены профессиональные термины и указаны источники использованной информации. Второй раздел Отчета посвящен анализу собранной информации по внешним и внутренним источникам, дано описание и характеристика объекта оценки, сделан анализ рынка объекта оценки. Третий раздел посвящен непосредственно определению рыночной стоимости объекта оценки.

Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, телефонных интервью, в ходе которых нами была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах Отчета.

Основные факты и выводы приведены ниже.

Объект оценки №1	
Наименование Объекта оценки №1	Имущественный комплекс, включающий в себя земельные участки с улучшениями и движимым имуществом
Краткое описание оцениваемого имущества	23 объекта движимого имущества и 30 объектов недвижимого имущества в составе основных средств; права аренды двух земельных участков; 2 объекта недвижимого имущества и 4 объекта движимого имущества на счёте 08 (имущество, не введенное в эксплуатацию) Указанное имущество представляет собой тепличный комплекс для выращивания цветов в защищённом грунте. Подробное описание оцениваемого имущества приведено в разделе 2.2.
Адрес местоположения	Ленинградская обл., Выборгский район, пос. Пушное
Балансодержатель	ООО «Северная мечта»
Суммарная балансовая стоимость имущества в составе объекта оценки №1 (основные средства), руб. <i>первоначальная</i> <i>остаточная</i>	1 063 182 515,99 236 027 157,72
Суммарная балансовая стоимость имущества в составе объекта оценки (проч. имущество на счёте 08), руб.	1 740 165,00 Информация о балансовой стоимости каждой единицы оцениваемого имущества приведена в разделе 4.1
Текущее использование	Используется для выращивания цветов в защищённом грунте
Оцениваемые права	Право аренды на земельные участки, право собственности на улучшения и движимое имущество
Имущественные права на земельные участки	Право аренды на 15 лет
Имущественные права на здания, сооружения и движимое имущество	Право собственности
Арендатор земельного участка и собственник улучшений	ООО «Северная мечта» (ИНН 7801433739, ОГРН 1077847200012, дата присвоения ОГРН 27.03.2007 г.)



Ограничения и обременения объекта оценки №1	Ипотека в пользу «Мастер-Банк» (ОАО) (согласно договору ипотеки №5106/09-ДЗ от 12.04.2010 года и дополнительному соглашению №2 к договору ипотеки №5106/09-ДЗ от 12.04.2010 г.) на следующие активы: <ul style="list-style-type: none"> • Право аренды на земельный участок кадастровый номер 47:01:1536001:2428 площадью 90 520 кв.м; • Право аренды на земельный участок кадастровый номер 47:01:1536001:1452 площадью 3 440 кв.м; • Здание санитарного пропускника (инв. №19); • Здание склада (инв. № 17); • Здание "Холодильника 600 т." (инв. № 18); • Контрольно-пропускной пункт (инв. №10); • Тепличный комплекс (перв. очередь) (инв. №9); • Энергоцентр (инв. №67). Часть сооружений и движимого имущества находится в залоге в пользу «Мастер-Банк» (ОАО) в соответствии с договором залога №5009/08-ДЗ-ОС от 19.03.2010 г. и дополнительным соглашением №1 к договору ипотеки №5009/08-ДЗ-ОС от 19.03.2010 г. Другие обременения и ограничения оцениваемого имущества отсутствуют
Объект оценки №2	
Наименование Объекта оценки №2	Исключительное право на товарный знак (номер регистрации 404995)
Краткое описание оцениваемого имущества	Дата приоритета: 18.02.2009 г.; Дата истечения срока действия регистрации: 18.02.2019 г.
Текущее использование	Не используется
Балансодержатель	ООО «Северная мечта»
Балансовая стоимость, руб. <i>первоначальная</i> <i>остаточная на 31.12.2015 г.</i>	60 720,34 34 301,97
Имущественные права	Исключительное право принадлежит ООО «Северная мечта» (ИНН 7801433739, ОГРН 1077847200012, дата присвоения ОГРН 27.03.2007 г.)
Ограничения и обременения объекта оценки №2	Обременения и ограничения отсутствуют
Объект оценки №3	
Наименование Объекта оценки №3	Исключительное право на товарный знак (номер регистрации 427339)
Краткое описание оцениваемого имущества	Дата приоритета: 17.03.2010 г.; Дата истечения срока действия регистрации: 18.02.2019 г.
Текущее использование	Не используется
Балансодержатель	ООО «Северная мечта»
Балансовая стоимость, руб. <i>первоначальная</i> <i>остаточная на 31.12.2015 г.</i>	60 720,34 32 490,29
Имущественные права	Исключительное право принадлежит ООО «Северная мечта» (ИНН 7801433739, ОГРН 1077847200012, дата присвоения ОГРН 27.03.2007 г.)
Ограничения и обременения объекта оценки №3	Обременения и ограничения отсутствуют
Объект оценки №4	
Наименование Объекта оценки №4	Право аренды земельного участка кадастровый номер 47:01:1536001:1935 площадью 67 300 кв.м
Адрес	Ленинградская область, Выборгский район, МО "Роцинское городское поселение", п. Пушное
Текущее использование	Не используется
Балансовая стоимость, руб.	Данные заказчиком не предоставлены
Имущественные права	Право аренды на 15 лет принадлежит ООО «Северная мечта» (ИНН 7801433739, ОГРН 1077847200012, дата присвоения ОГРН 27.03.2007 г.)
Ограничения и обременения объекта оценки №4	Обременения и ограничения отсутствуют

➤ **Цель оценки:** Определение рыночной стоимости

➤ **Предполагаемое использование результата оценки:** Для определения начальной цены имущества, выставляемого на торги.



➤ **Ограничения и пределы применения полученного результата:** Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с указанным в Задании на оценку предполагаемым использованием результатов оценки. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

➤ **Основание для проведения оценки:** Договор на проведение оценки № 1521/ОВ-2015 от «15» июля 2015 года и Дополнительное соглашение № 1 «04» мая 2016 года, заключенный между ООО «Северная мечта» и ООО «1КАПИТАЛЬ»

➤ **Дата проведения оценки:** «31» декабря 2015 года

➤ **Период проведения работ:** С «04» мая 2016 года по «30» августа 2016 года

➤ **Дата составления отчета:** «30» августа 2016 года

➤ **Порядковый номер отчета:** № 1689/ОВ-2016

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение №1
к Договору № 1521/ОВ-2015
от «15» июля 2015 г.

Задание на оценку

Дано Заказчиком Исполнителю для правильного определения объектов оценки, цели и задач оценки, а также для соблюдения требований предъявляемых законодательством РФ к оформлению Отчета об оценке.

Таблица 1. Задание на оценку

Описание объекта оценки №1	
Объект оценки №1	Имущественный комплекс, включающий в себя земельные участки с улучшениями и движимым имуществом
Место нахождения	Ленинградская обл., Выборгский район, пос. Пушное
Имущественные права на Объект оценки	Право аренды на земельные участки, право собственности на улучшения и движимое имущество
Краткое описание объекта оценки	Имущественный комплекс в составе: объектов движимого имущества и недвижимого имущества в составе основных средств и объектов движимого имущества на счёте 08 (имущество, не введенное в эксплуатацию). Указанное имущество представляет собой тепличный комплекс для выращивания цветов в защищённом грунте. Подробное описание оцениваемого имущества приведено в таблице 2.
Правообладатель	ООО «Северная мечта» (ИНН 7801433739, ОГРН 1077847200012, дата присвоения ОГРН 27.03.2007 г.)
Вид оцениваемого права	Право аренды на земельные участки, право собственности на улучшения и движимое имущество
Ограничения и обременения объекта оценки №1	Ипотека в пользу «Мастер-Банк» (ОАО) (согласно договору ипотеки №5106/09-Д3 от 12.04.2010 года и дополнительному соглашению №2 к договору ипотеки №5106/09-Д3 от 12.04.2010 г.) на следующие активы: <ul style="list-style-type: none"> • Право аренды на земельный участок кадастровый номер 47:01:1536001:2428 площадью 90 520 кв.м; • Право аренды на земельный участок кадастровый номер 47:01:1536001:1452 площадью 3 440 кв.м; • Здание санитарного пропускника (инв. №19); • Здание склада (инв. № 17); • Здание "Холодильника 600 т." (инв. № 18); • Контрольно-пропускной пункт (инв. №10); • Тепличный комплекс (перв. очередь) (инв. №9); • Энергоцентр (инв. №67). Часть сооружений и движимого имущества находится в залоге в пользу «Мастер-Банк» (ОАО) в соответствии с договором залога №5009/08-Д3-ОС от 19.03.2010 г. и дополнительным соглашением №1



	к договору ипотеки №5009/08-ДЗ-ОС от 19.03.2010 г. Другие обременения и ограничения оцениваемого имущества отсутствуют
Описание объекта оценки №2	
Объект оценки №2	Исключительное право на товарный знак (номер регистрации 404995)
Балансовая стоимость объекта оценки № 2, руб. первоначальная остаточная	60 720,34 34 301,97
Краткое описание оцениваемого имущества	Дата приоритета: 18.02.2009 г.; Дата истечения срока действия регистрации: 18.02.2019 г.
Ограничения и обременения объекта оценки №2	Обременения и ограничения оцениваемого имущества отсутствуют
Правообладатель	ООО «Северная мечта» (ИНН 7801433739, ОГРН 1077847200012, дата присвоения ОГРН 27.03.2007 г.)
Описание объекта оценки №3	
Объект оценки №3	Исключительное право на товарный знак (номер регистрации 427339)
Балансовая стоимость объекта оценки № 3, руб. первоначальная остаточная	60 720,34 32 490,29
Краткое описание оцениваемого имущества	Дата приоритета: 17.03.2010 г.; Дата истечения срока действия регистрации: 17.03.2020 г.
Ограничения и обременения объекта оценки №3	Обременения и ограничения оцениваемого имущества отсутствуют
Правообладатель	ООО «Северная мечта» (ИНН 7801433739, ОГРН 1077847200012, дата присвоения ОГРН 27.03.2007 г.)
Описание объекта оценки №4	
Объект оценки №4	Право аренды земельного участка кадастровый номер 47:01:1536001:1935 площадью 67 300 кв.м
Адрес	Ленинградская область, Выборгский район, МО "Рошинское городское поселение", п. Пушное
Краткое описание оцениваемого имущества	Данные заказчиком не предоставлены
Ограничения и обременения объекта оценки №3	Право аренды на 15 лет принадлежит ООО «Северная мечта» (ИНН 7801433739, ОГРН 1077847200012, дата присвоения ОГРН 27.03.2007 г.)
Правообладатель	Обременения и ограничения отсутствуют
Прочие данные	
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результата оценки	Для определения начальной цены имущества, выставляемого на торги
Дата оценки	"31" декабря 2015 года
Срок проведения работ по оценке	10 (десять) рабочих дней с даты предоставления необходимой для проведения оценки документации
Общие требования к отчёту об оценке	Строгое соответствие требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартам оценки, обязательным к применения при осуществлении оценочной деятельности («Общие понятие оценки, подходы к оценке и требования к проведения оценки (ФСО №1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», «Оценка недвижимости» (ФСО №7)», «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)»
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	<ul style="list-style-type: none"> Исполнитель не несет ответственности за исчерпывающее юридическое описание прав на оцениваемое имущество или за вопросы, связанные с рассмотрением прав на оцениваемое имущество. Права на оцениваемое имущество считаются достоверными и



	<p>достаточными для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемое имущество считается свободным от каких-либо претензий или обременений, кроме оговоренных в Задании на оценку.</p> <ul style="list-style-type: none">• Приводить суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость, не требуется.• Оценщикам не были представлены в полном объеме проект и документы, подтверждающие ввод в эксплуатацию объекта недвижимого имущества в составе Объекта оценки №1 (Тепличный комплекс 2, инв. №75). Оценщиком будут учтены затраты на проектирование и государственную экспертизу проекта по данному объекту. Оценка производится при допущении о том, что других затрат для ввода в эксплуатацию объекта «Тепличный комплекс 2» (инв. №75) не требуется.• Существующие обременения оцениваемого имущества (ипотека в пользу ОАО «Коммерческий банк «Мастер-Банк» согласно договору ипотеки №5106/09-ДЗ от 12.04.2010 года и дополнительному соглашению №2 к договору ипотеки №5106/09-ДЗ от 12.04.2010 г., залог части сооружений и оборудования в пользу ОАО «Коммерческий банк «Мастер-Банк» согласно договору залога №5009/08-ДЗ-ОС от 19.03.2010 года и дополнительному соглашению №1 к договору ипотеки №5009/08-ДЗ-ОС от 19.03.2010 г.) при проведении оценки не учитывать.• Оценка производится при условиях отсутствия подключения Объекта оценки №1 к источнику газоснабжения и без возможности смены поставщика электроснабжения и теплоснабжения, указанного заказчиком.• В отчете об оценке не требуется указывать суждение о возможных границах интервала, в которых находится стоимость объектов недвижимости.• Оценщику не предоставляются документально подтвержденные сведения о наличии или отсутствии экологического загрязнения Объекта оценки №1. В настоящем отчете принято допущение, что экологическое загрязнение Объекта оценки №1 отсутствует.
--	---



Таблица 2. Перечень имущества в составе объекта оценки №1

№ п/п	Инв. №	Наименование	Права, учитываемые при оценке	Примечание
1.	4	Административно-бытовое здание	Право собственности	технические характеристики приведены в справке о характеристиках зданий, сооружений и движимого имущества ООО «Северная мечта»
2.	28	Аппарат высокого давления	Право собственности	-
3.	66	Бассейн отстойник	Право собственности	технические характеристики приведены в справке о характеристиках сооружений, принадлежащих ООО «Северная мечта»
4.	11	Ворота откатные	Право собственности	-
5.	71	Ворота откатные ко 2-ой теплице	Право собственности	-
6.	73	Газовые сети	Право собственности	технические характеристики приведены в справке о характеристиках сооружений, принадлежащих ООО «Северная мечта»
7.	39	Газовый трубопровод в котельной	Право собственности	технические характеристики приведены в справке о характеристиках сооружений, принадлежащих ООО «Северная мечта»
8.	40	Газогенераторная установка	Право собственности	-
9.	72	Газопоршневый агрегат	Право собственности	-
10.	38	Дизельный генератор	Право собственности	-
11.	ЦБ19	Емкость накопительная	Право собственности	технические характеристики приведены в справке о характеристиках сооружений, принадлежащих ООО «Северная мечта»
12.	14	Забор тепличного комплекса 1-я очередь	Право собственности	технические характеристики приведены в справке о характеристиках сооружений, принадлежащих ООО «Северная мечта»
13.	60	Забор тепличного комплекса 2-я очередь	Право собственности	технические характеристики приведены в справке о характеристиках сооружений, принадлежащих ООО «Северная мечта»
14.	19	Здание санитарного пропускника	Право собственности	Кадастровый (условный) номер 47:01:0000000:28090; уточненное наименование - здание санитарного пропускника незавершенное строительством готовностью 62%, лит. А; адрес-Ленинградская обл., Выборгский р-н, Цвелодубская волость, пос. Пушное; технические характеристики приведены в техническом паспорте от 24.10.2007 г.
15.	17	Здание склада	Право собственности	Кадастровый (условный) номер 47:01:1529001:178; адрес-Ленинградская обл., Выборгский р-н, Цвелодубская волость, пос. Пушное; технические характеристики приведены в техническом паспорте от 07.03.2008 г.
16.	18	Здание холодильник	Право собственности	Кадастровый (условный) номер 47:01:1529001:242; уточненное наименование - здание "Холодильник 600т."; адрес-Ленинградская обл., Выборгский р-н, Цвелодубская волость, пос. Пушное; технические характеристики приведены в техническом паспорте от 24.10.2007 г.
17.	20	Кабельная линия связи	Право собственности	технические характеристики приведены в справке о характеристиках сооружений, принадлежащих ООО «Северная мечта»



№ п/п	Инв. №	Наименование	Права, учитываемые при оценке	Примечание
18.	08	Канализация	Право собственности	технические характеристики приведены в справке о характеристиках сооружений, принадлежащих ООО «Северная мечта»
19.	25	Комплект оф тумб и шкафов	Право собственности	-
20.	26	Комплект оф тумб и шкафов	Право собственности	-
21.	ЦБ47	Коллектор	Право собственности	технические характеристики приведены в справке о характеристиках сооружений, принадлежащих ООО «Северная мечта»
22.	10	Контрольно-пропускной пункт	Право собственности	Кадастровый (условный) номер 47:01:0000000:23893; адрес- Ленинградская обл., Выборгский р-н, МО "Рощинское городское поселение", пос. Пушное, ул. Тепличная, д. 1, лит. В; технические характеристики приведены в техническом паспорте от 29.08.2011 г.
23.	41	Котельная	Право собственности	-
24.	45	Наружное электроснабжение	Право собственности	-
25.	ЦБ64	Оборудование для перемещения цветов	Право собственности	-
26.	43	Опрыскиватель ОЗГ-750	Право собственности	-
27.	ЦБ18	Охранная система	Право собственности	-
28.	ЦБ16	Пожарная сигнализация	Право собственности	-
29.	32	Пост охраны 1,50*1,50*2,50	Право собственности	-
30.	33	Пост охраны 1,50*1,50*2,50	Право собственности	-
31.	81	Прибор Multi 2 000	Право собственности	-
32.	15	Производственная площадка из дорожных плит	Право собственности	технические характеристики приведены в справке о характеристиках сооружений, принадлежащих ООО «Северная мечта»
33.	34	Производственная площадка с асфальтированным покрытием	Право собственности	технические характеристики приведены в справке о характеристиках сооружений, принадлежащих ООО «Северная мечта»
34.	62	Резервуар - хранилище сточной воды	Право собственности	технические характеристики приведены в справке о характеристиках сооружений, принадлежащих ООО «Северная мечта»
35.	35	Резервуар для дизтоплива	Право собственности	технические характеристики приведены в справке о характеристиках сооружений, принадлежащих ООО «Северная мечта»
36.	36	Резервуар дождевой воды	Право собственности	технические характеристики приведены в справке о характеристиках сооружений, принадлежащих ООО «Северная мечта»
37.	69	Резервуар РГ-50	Право собственности	технические характеристики приведены в справке о характеристиках сооружений, принадлежащих ООО «Северная мечта»
38.	65	Резервуар смесительный	Право собственности	технические характеристики приведены в справке о характеристиках сооружений, принадлежащих ООО «Северная мечта»
39.	21	Резервуар-накопитель	Право собственности	технические характеристики приведены в справке о характеристиках сооружений, принадлежащих ООО «Северная мечта»



№ п/п	Инв. №	Наименование	Права, учитываемые при оценке	Примечание
40.	37	Септик-накопитель	Право собственности	технические характеристики приведены в справке о характеристиках сооружений, принадлежащих ООО «Северная мечта»
41.	22	Сервер 2	Право собственности	-
42.	58	Сервер 4	Право собственности	-
43.	ЦБ01	Сервер № 2	Право собственности	-
44.	29	Система видеонаблюдения	Право собственности	-
45.	74	Склад-холодильник	Право собственности	-
46.	63	Сортировочная машина	Право собственности	-
47.	80	Тележки	Право собственности	-
48.	9	Тепличный комплекс	Право собственности	Кадастровый (условный) номер 47:01:0000000:17416; адрес Ленинградская обл., Выборгский р-н, МО "Рощинское городское поселение", пос. Пушное, ул. Тепличная, д. 1, лит. А; технические характеристики приведены в техническом паспорте от 29.08.2011 г.
49.	75	Тепличный комплекс 2	Право собственности	технические характеристики приведены в справке о характеристиках зданий, сооружений и движимого имущества ООО «Северная мечта»
50.	70	Теплотрасса	Право собственности	технические характеристики приведены в справке о характеристиках сооружений, принадлежащих ООО «Северная мечта»
51.	68	Установка для распыления	Право собственности	-
52.	02	Фигурный лайтбокс с объемными световыми буквами	Право собственности	-
53.	ЦБ67	Холодильник	Право собственности	-
54.	78	Электрические внутренние сети	Право собственности	технические характеристики приведены в справке о хар-ах сооружений, принадлежащих ООО «Северная мечта»
55.	64	Электрические сети и установки наружные	Право собственности	технические характеристики приведены в справке о характеристиках сооружений, принадлежащих ООО «Северная мечта»
56.	67	Энергоцентр	Право собственности	Кадастровый (условный) номер 47:01:0000000:28209; адрес - Ленинградская обл., Выборгский р-н, МО "Рощинское городское поселение", пос. Пушное, ул. Тепличная, д. 1, лит. Б; технические характеристики приведены в техническом паспорте от 29.08.2011 г.
57.	-	Право аренды земельного участка кадастровый номер 47:01:1536001:2428 площадью 90 520 кв.м	Право аренды на 15 лет	-
58.	-	Право аренды земельного участка кадастровый номер 47:01:1536001:1452 площадью 3440 кв.м	Право аренды на 15 лет	-



№ п/п	Инв. №	Наименование	Права, учитываемые при оценке	Примечание
59.	-	Газорегуляторный пункт ГЗПШ-15-2ВУ1 с двумя регуляторами ЗДГ-80В без обогрева	Право собственности	-
60.	-	Цифровой манометр M200R-D	Право собственности	-
61.	-	ГРЩ2 (Главный распред. щит)	Право собственности	-
62.	-	Система охлаждения К1 блоков управления	Право собственности	-
63.	-	Трансформаторная подстанция	Право собственности	технические характеристики приведены в справке о характеристиках сооружений, принадлежащих ООО «Северная мечта»
64.	-	Увлажнитель воздуха	Право собственности	-

Исполнитель:

ООО «1Капиталь»
Генеральный директор

_____ В.С. Соломников
м.п.

Заказчик:

ООО «Северная мечта»
Конкурсный управляющий

_____ И.П. Зенкин
м.п.



1.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- ✓ В процессе подготовки отчета об оценке Оценка исходя из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов.
- ✓ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам.
- ✓ Сведения, полученные Оценками и содержащиеся в отчете об оценке (далее – Отчет), считаются достоверными. Однако Оценками не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации;
- ✓ Проверка технической документации, юридических документов, финансовых и иных данных, предоставленных Заказчиком, не проводилась.
- ✓ От Оценками не требуется появляться или свидетельствовать в суде по поводу произведенной оценки иначе как по официальному вызову суда;
- ✓ Оценка была произведена только для указанных целей. Настоящий отчет действителен только в полном объеме;
- ✓ Оценками не могут разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком;
- ✓ Мнение Оценками действительно на дату проведения оценки;
- ✓ Итоговая величина стоимости Объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- ✓ При проведении оценки Оценками должны исходить из предположения о том, что оцениваемое имущество не обременено какими-либо обязательствами и прочими сервитутами, кроме указанных в Задании на оценку и в предоставленных заказчиком документах.
- ✓ На Оценками не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества.
- ✓ Оценками не были представлены в полном объеме проект и документы, подтверждающие ввод в эксплуатацию объекта недвижимого имущества в составе Объекта оценки №1 (Тепличный комплекс 2, инв. №75). Оценками будут учтены затраты на проектирование и государственную экспертизу проекта по данному объекту. Оценка производится при допущении о том, что других затрат для ввода в эксплуатацию объекта «Тепличный комплекс 2» (инв. №75) не требуется.
- ✓ Оценка производится при условиях отсутствия подключения Объекта оценки №1 к источнику газоснабжения и без возможности смены поставщика электроснабжения и теплоснабжения, указанного заказчиком;
- ✓ Существующие обременения оцениваемого имущества (ипотека в пользу ОАО «Коммерческий банк «Мастер-Банк» согласно договору ипотеки №5106/09-ДЗ от 12.04.2010 года и дополнительному соглашению №2 к договору ипотеки №5106/09-ДЗ от 12.04.2010 г., залог части сооружений и оборудования в пользу ОАО «Коммерческий банк «Мастер-Банк» согласно договору залога №5009/08-ДЗ-ОС от 19.03.2010 года и дополнительному соглашению №1 к договору ипотеки №5009/08-ДЗ-ОС от 19.03.2010 г.) при проведении оценки не учитывались;
- ✓ По данным заказчика, технические характеристики зданий «энергоцентр» (инв. №67) и «холодильник 600 т.» (инв. №18), приведенные в техническом паспорте не соответствуют фактическим показателям. При проведении оценки использовались фактические характеристики указанных зданий (приведены в таблице 14), при этом предполагалось, в техническую документацию будут внесены необходимые изменения для устранения указанных несоответствий;
- ✓ В отчете об оценке не требуется указывать суждение о возможных границах интервала, в которых находится стоимость объектов недвижимости;



- ✓ Оценщику не предоставляются документально подтвержденные сведения о наличии или отсутствии экологического загрязнения Объекта оценки №1. В настоящем отчёте принято допущение, что экологическое загрязнение Объекта оценки №1 отсутствует;
- ✓ В ходе проведения расчетов в рамках доходного подхода, оценщики не уменьшали цены на товары и услуги, используемые для формирования выручки и затрат, на величину НДС, так как предполагается, что предприятие, эксплуатирующее оцениваемый имущественный комплекс, будет являться плательщиком ЕСХН (не будет плательщиком НДС);
- ✓ В процессе проведения оценки Оценщиками могут быть введены дополнительные допущения и ограничения, которые, по их мнению, являются существенными для процесса настоящей оценки.

1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

I. Данные о Заказчике оценки объекта

- *Организационно-правовая форма и полное наименование:* Общество с ограниченной ответственностью ООО «Северная мечта».
- *Местонахождение:* 188851, Ленинградская обл., Выборгский район, поселок Пушное.
- *Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения:* ОГРН № 1077847200012, дата присвоения: 27.03.2007 года.

II. Данные об Оценщике

Соломников Дмитрий Валентинович – оценщик I категории

- *Сведения, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:* Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности ПП-I № 567048, «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан 02 июля 2010 года.
- *Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:* Свидетельство о членстве в некоммерческом партнерстве «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» № 2608-10 от «06» августа 2010 года.
- *Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:* Гражданская ответственность оценщика застрахована ОАО «АльфаСтрахование». Страховой полис № 78875/776/00007/5. Срок действия договора с 22 ноября 2015 г. по 21 ноября 2016 г.
- *Стаж работы в оценочной деятельности:* с 2010 года.

III. Сведения о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщики заключили трудовой договор

- *Организационно-правовая форма и полное наименование:* Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторско-Консалтинговая Группа «1КАПИТАЛЬ».
- *Адрес места нахождения исполнителя:* Юридический адрес: 198332, Санкт-Петербург, Брестский бульвар, д.11/36 – 302.
- *Банковские реквизиты Исполнителя:* Р/счет № 407 028 101 001 700 001 94, Филиал «Петровский» ОАО «Банк «ОТКРЫТИЕ»; К/счёт № 301 018 106 000 000 007 66; БИК 044 030 766; ИНН: 7807334205 / КПП: 780701001.
- *Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения:* № 1089847138765, дата присвоения: 08.04.2008 г.
- *Сведения о страховании дополнительной ответственности:* Деятельность ООО «1КАПИТАЛЬ», связанная с оценкой, производимой на территории РФ, застрахована ОСАО «Ингосстрах». Договор №433-191-059398/15 страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки от 09.09.2014 г. Срок действия Договора: с 01.10.2015 г. по 30.09.2016 г.
- *Сведения об аккредитации компании при Союзе «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Северо-запада»:* выписка о членстве № 93/1-07/15 от 15.07.2015 года.

1.5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися данными и исходя из своих знаний и убеждений:

- ✓ Все факты, изложенные в настоящем отчете, верны и соответствуют действительности.
- ✓ Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий и являются персональными, беспристрастными, профессиональными анализом, мнениями и выводами.
- ✓ Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в оцениваемых объектах, а также не имеют личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
- ✓ Вознаграждение ни в коей мере не связано с объявлением заранее predetermined стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.
- ✓ Отчет выполнен в соответствии с требованиями, предъявляемыми Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утверждённым Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года, ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утверждённым Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года, ФСО № 3 «Требования к отчёту об оценке», утверждённым Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года, ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утверждённым Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года, ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утверждённым Приказом Минэкономразвития России № 326 от 1 июня 2015 года, ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утверждённым Приказом Минэкономразвития России № 328 от 1 июня 2015 года, ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утверждённым Приказом Минэкономразвития России № 385 от 1 июня 2015 года.
- ✓ Рыночная стоимость признается действительной на дату оценки.

1.6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В данном разделе дается определение основных терминов, используемых в оценке имущества. Иное толкование указанных терминов невозможно.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость Объекта оценки.

Имущество – широкое понятие, которое включает в себя вещи или их совокупности (ч.2 ст.15 ГК), деньги и ценные бумаги (ч.1 ст.302, ч.1 ст.307 ГК РФ), имущественные права (ст.18 ГК), имущественные обязанности (ч.2 ст.63 ГК РФ).

Стоимость - 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.

Объекты оценки – объекты, к которым относятся:

- ✓ отдельные материальные объекты (вещи);
- ✓ совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- ✓ право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- ✓ права требования, обязательства (долги);
- ✓ работы, услуги, информация;



✓ иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

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

Объект-аналог - объектом аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, Объект - аналогу оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Товарный знак - обозначение, служащее для индивидуализации товаров юридических лиц или индивидуальных предпринимателей (статья 1477 ГК РФ). В качестве товарных знаков могут быть зарегистрированы словесные, изобразительные, объемные и другие обозначения или их комбинации (статья 1482 ГК РФ). В соответствии со ст. 1481 ГК РФ исключительное право на товарный знак, удостоверяется свидетельством на товарный знак. Правообладатель товарного знака имеет право его использовать, им распоряжаться и запрещать его использование другими лицами (под «использованием» здесь подразумевается лишь использование в гражданском обороте и лишь в отношении соответствующих товаров и услуг, в отношении которых этот товарный знак зарегистрирован).

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Подходы к оценке:

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

✓ 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;

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

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

✓ право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, 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 право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;

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

1.7. ДАННЫЕ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ ЭКСПЕРТАХ

Нижеприведённые эксперты участвовали в определении величин корректировок для определения весов ценообразующих факторов при определении рыночной стоимости земельных участков, а также

величин корректировок при определении рыночной стоимости здания холодильника (инв. №18); обоснование необходимости привлечения – ввиду недостаточности необходимых рыночных данных: Коржевенко Юрий Вадимович (ИП Коржевенко Юрий Вадимович, тел. + 7911-761-07-71); квалификация – оценщик 1 категории.

Соломников Дмитрий Валентинович (ООО «1Капиталь», тел. +7911-276-56-63); квалификация – оценщик 1 категории.

Соломников Валентин Степанович (ООО «1Капиталь», тел. +7905-224-46-66); квалификация – оценщик 1 категории.

1.8. ДОСТОВЕРНОСТЬ И ДОСТАТОЧНОСТЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ИНФОРМАЦИИ

Достоверность информации используемой при проведении оценки, подтверждалась путем проведения телефонных переговоров с представителями компаний, разместивших свою информацию в сети Интернет.

В результате анализа информации, используемой при проведении оценки, оценщики пришли к выводу, что увеличение объема информации существенно не влияет на величину стоимости Объектов оценки, что подтверждает достаточность информации.

1.9. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ. СОСТАВ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.

В Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденном приказом Министерства экономического развития и торговли в Российской Федерации от 20.07.07 г. № 298 дано следующее определение **рыночной стоимости**:

при определении рыночной стоимости Объекта оценки определяется 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов;
- ✓ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- ✓ платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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



1.10. ПЛАН ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Таблица 1. План процесса оценки

п/п	Наименование этапов проведенной работы	Отметка о выполнении
1	Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2	Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3	Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4	Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках движимого имущества, права собственности на которое оцениваются	Проведено
5	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6	Осуществление расчетов	Проведено
7	Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8	Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Обследование Объектов оценки: процесс оценки начинался с общего осмотра местоположения Объекта оценки №1, его описания, состояния и выявления особенностей. Оценщики осуществляли сбор и обработку:

- правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, сведений об обременении Объектов оценки правами иных лиц;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объектов оценки с целью определения рыночной стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе собирались и анализировались данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость Объектов оценки в масштабах страны, региона, города и района расположения Объекта оценки №1. Был сделан анализ социально-экономической ситуации в регионе расположения Объекта оценки №1, проведен обзор рынка коммерческой недвижимости, тепличных комплексов и рынка свежесрезанных цветов.

Сбор специальных данных и их анализ: собиралась более детальная информация, относящаяся как к объекту оценки, так и к сопоставимым с ними другим объектам, предлагаемым к продаже. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных периодических изданиях, консультаций с представителями административных органов, сотрудниками агентств по недвижимости, другими Оценщиками. Были проанализированы все доступные данные по интересующему сегменту рынка недвижимости. В рамках исследования была изучена необходимая для оценки информация.

Применение подходов оценки: был сделан обзор применяемых для оценки методов в рамках трех классических подходов (затратного, сравнительного и доходного). Проанализирована возможность применения или обоснован отказ от того или иного подхода.

Подготовка отчета об оценке: на данном этапе согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде письменного отчета об оценке.

2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Стандартами предусматриваются три подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки

- Затратный подход
- Сравнительный подход
- Доходный подход

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

При оценке **Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом 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.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

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, аналогичный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Ниже приведено более подробное описание каждого из рассматриваемых подходов.

2.1. ОПИСАНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Стоимость объекта определяется разницей между затратами на новое строительство и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью предпринимателя.

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

- ✓ Расчет стоимости прав на земельный участок.
- ✓ Расчет затрат на воспроизводство (замещение) улучшений.
- ✓ Определение накопленного износа улучшений.

✓ Расчет рыночной (или иной) стоимости объекта оценка как суммы стоимости прав на земельный участок и затрат на воспроизводства (замещения) улучшений, за минусом накопленного износа.

Величина затрат на создание объекта может быть определена различными методами. Самые распространенные из них:

- ✓ методы количественного анализа: базисно - индексный и ресурсный методы;
- ✓ модульный метод (метод разбивки по компонентам);
- ✓ метод сравнительной единицы (метод укрупненных показателей);
- ✓ экспертно-аналитический метод.

Накопленный износ определяется, как снижение стоимости улучшений вследствие воздействия различных факторов. Накопленный износ включает в себя физический износ, функциональное и экономическое устаревания.

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

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

Экономическое устаревание определяется, как изменение стоимости объекта недвижимости вследствие изменения ситуации на рынке, изменения финансовых и законодательных условий, то есть факторов, непосредственно с оцениваемым объектом не связанных.

Особенности оценки нематериальных активов в рамках затратного подхода.

Затратный подход применяется в отношении тех нематериальных активов, которые создаются самими правообладателями и для которых не существует эффективного рынка.

Стоимость всех ресурсов, расходуемых при создании любой собственности, выраженная в денежном эквиваленте, представляет собой сумму прямых издержек, образующих основу сводной ведомости затрат.

Действия оценщика в таком случае зависят от того, какая документация, подтверждающая затраты на создание объекта оценки, может быть предоставлена заказчиком. Если у заказчика имеется документально зафиксированная смета расходов, оценщик может применить метод исходных затрат или метод учета затрат на воспроизводство. Если смета отсутствует, она может быть построена самим оценщиком в рамках использования метода учета затрат на замещение.

Применение любой процедуры затратного подхода, приводящей к стоимости объекта оценки как нового, должно завершаться определением износа, обусловленного факторами функционального и экономического устаревания. Нематериальные активы считаются неподверженными физическому износу.

Учитывая наличие достаточных исходных данных, этот подход применялся для определения рыночной стоимости Объекта оценки №1, №2 и №3.

2.2. ОПИСАНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный подход основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. основополагающим принципом подхода является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы

его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный подход является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту. Рыночные данные анализируются с точки зрения сравнимости и соответствия оцениваемой собственности. Как правило, нельзя найти точно такой же проданный объект, поэтому в данные о сравнимой продаже необходимо вносить корректировки, чтобы устранить различия между проданным и продаваемым объектом собственности. Следует подчеркнуть, что корректируются данные по сравнимому объекту, а не по оцениваемой собственности.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- 1) Выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- 2) Скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- 3) Согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

В результате Обзора рынка продажи тепличных комплексов (результаты приведены в разделе 3.3.5), оценщики пришли к выводу о том, что предлагаемые к продаже на вторичном рынке тепличные комплексы несопоставимы с оцениваемым объектом по местоположению (основная часть предлагаемых к продаже комплексов сосредоточена в Краснодарском крае с другими условиями ведения сельского хозяйства) и значительно отличаются от оцениваемого объекта по составу имущественного комплекса. Указанные различия являются существенными и не позволяют достоверно реализовать методы сравнительного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Исходя из вышеизложенного, Оценщик принял решение отказаться от применения сравнительного подхода при определении рыночной стоимости объекта оценки №1.

Оценщик произвел анализ предложений о продаже товарных знаков в следующих открытых источниках (сайтах сети Интернет) <http://www.brandtorg.ru>, <http://www.brandberry.ru>, http://brainmen.ru/trademark_sell.html, http://www.trademark.ru/catalog/tovarnye_znaki_stoimostju_okolo_7000_evro. Предложений о продаже аналогичных товарных знаков (с аналогичными классами МКТУ и аналогичным перечнем товаров и услуг, в отношении которых принято решение о регистрации товарного знака) не выявлено.

Ввиду отсутствия информации о ценах предложения или сделок с аналогичными товарными знаками, сравнительный подход для определения рыночной стоимости объектов оценки №2 и №3 не применялся.

Сравнительный подход использовался только для определения рыночной стоимости земельных участков и здания «холодильника» в составе объекта оценки №1.

2.3. ОПИСАНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих определить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики рассчитывают текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.



Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- ✓ метод прямой капитализации;
- ✓ метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости имущества через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Учитывая наличие достаточного объема информации для реализации доходного подхода, оценщики приняли решение использовать данный подход для определения рыночной стоимости Объекта оценки №1.

Особенности оценки нематериальных активов в рамках доходного подхода.

Как правило, оценка рыночной стоимости нематериальных активов (НМА) методом дисконтированных денежных потоков проводится в следующей последовательности:

- ✓ устанавливается продолжительность периода получения дохода от использования НМА;
- ✓ оцениваются будущие денежные потоки, отражающие динамику чистого дохода предприятия, использующего НМА, но не более остаточного срока службы актива;
- ✓ рассчитываются величины дохода, приходящиеся на долю НМА, на прогнозируемый период;
- ✓ определяется ставка дисконтирования;
- ✓ рыночная стоимость НМА рассчитывается как суммарная текущая стоимость дисконтированных доходов, приходящихся на долю НМА.

Оценка будущих денежных потоков, отражающих динамику чистого дохода предприятия в течении прогнозируемого периода, должна быть основана на маркетинговых и финансовых исследованиях. Следует тщательно проанализировать этот прогноз во избежание чрезмерно оптимистичных расчетов предприятий, предполагающих использование оцениваемого актива. Кроме того, особо осторожно нужно подходить к выделению чистого дохода, приходящегося на долю ОИП, руководствуясь в данной процедуре принципом консерватизма.

Основная проблема оценки ОИП заключается в необходимости выделения из денежного потока, образующегося в бизнесе, той его части, которую обоснованно можно считать результатом использования объекта оценки. Применение доходного подхода всегда начинается с этой наиболее ответственной операции.

По информации заказчика, с апреля 2014 г. оцениваемый товарный знак не применяется для обозначения продукции. У оценщиков отсутствует информация, позволяющая достоверно определить, какая часть прибыли от использования имущества ООО «Северная мечта» может приходиться на оцениваемый НМА, а также о том, существует ли какой-либо положительный экономический эффект от обозначения выпускаемой продукции оцениваемым товарным знаком (нет сведений подтверждающих, что маркированная продукция может реализовываться дороже, чем аналогичная, или возможно увеличение объемов продаж за счет использования товарного знака). Более, того в период использования товарного знака, компания ООО «Северная мечта» не вкладывала средства в его продвижение на рынке. У оценщика отсутствует информация, позволяющая достоверно определить рыночную стоимость оцениваемого товарного знака в рамках доходного подхода. Таким образом, доходный подход не использовался для определения рыночной стоимости объектов оценки №2 и №3.



3. АНАЛИТИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ

3.1.1. Анализ социально-экономического положения в Российской Федерации в январе-ноябре 2015 г.¹

Предварительные данные за ноябрь показали снижение экономической активности. По оценке Минэкономразвития России, индекс **ВВП** с исключением сезонности составил - 0,3% к предыдущему месяцу. В ноябре все основные индикаторы с сезонной корректировкой снизились по отношению к предыдущему месяцу: после положительной динамики в июле - октябре снизилось промышленное производство (-0,6%), усилился спад в сельском хозяйстве (-0,9%), строительстве (-0,2%), продолжается снижение розничной торговли (-0,8%) платных услуг населению (-0,7%).

По отношению к соответствующему периоду прошлого года темпы падения ВВП, по оценке Минэкономразвития России, несколько ускорились в ноябре - до 4,0%, за январь-ноябрь ВВП снизился на 3,8 против 3,7% в январе - сентябре и 4,1% в III квартале.

В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, снижение промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих составило 0,6% после положительной динамики в течение предыдущих четырех месяцев. Прежде всего, это связано со снижением в обрабатывающих производствах (на 0,5%) после роста в сентябре-октябре. Впервые с мая месяца произошло снижение добывающих производств (на 0,3%). Производство и распределение электроэнергии, газа и воды в ноябре стабилизировалось.

В отраслях промежуточного спроса продолжилось сокращение в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; сократился рост в отраслях химического комплекса, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в обработке древесины и производстве изделий из дерева; восстановился рост в производстве кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей продолжилось сокращение в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака и стабилизировалось текстильное и швейное производство.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжился рост в производстве транспортных средств и оборудования, сократилось производство машин и оборудования и замедлилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

Снижение сезонно очищенной динамики **инвестиций** в основной капитал в ноябре усилилось, составив, по оценке Минэкономразвития России, 1,1% (в сентябре – снижение на 0,4%, в октябре – на 0,2%). Годовые темпы снижения инвестиций замедлились до 4,9% против 5,2% в октябре, что связано в большей степени с низкой базой прошлого года.

Ситуация в строительной деятельности остается напряженной. По виду деятельности «**Строительство**» с исключением сезонного фактора снижение в ноябре, по оценке Минэкономразвития России, составило 0,2% к предыдущему месяцу.

Производство продукции **сельского хозяйства** с исключением сезонности второй месяц показывает отрицательные темпы (ноябрь - -0,9%, октябрь --0,5% по сравнению с предыдущим месяцем).

Продолжается снижение **оборота розничной торговли**. С учетом сезонной корректировки темп снижения в ноябре, как и в предыдущие два месяца, составил 0,8 процента.

Снижение **платных услуг населению** ускорилось в ноябре до 0,7% против снижения на 0,2% в сентябре и октябре, соответственно.

¹ Источник информации в сети Интернет - <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/89ba6e06-f753-4239-b9b5-962df1e5ef2b/%D0%9C%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B3+%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%BD%D0%BE%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8C+2015.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=89ba6e06-f753-4239-b9b5-962df1e5ef2b>

Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в ноябре вырос на 0,2 п. пункта и составил 5,8% от экономически активного населения, что вполне ожидаемо и связано с общей неблагоприятной экономической ситуацией в стране.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в ноябре, по предварительным данным, осталась без изменений.

Реальные располагаемые доходы (с исключением сезонного фактора) в ноябре вновь вернулись в область отрицательных значений. Сокращение составило 1,3% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки.

Экспорт товаров в ноябре 2015 г., по оценке, составил 25,3 млрд. долл. США (68,8 % к ноябрю 2014 г. и 92,9 % к октябрю 2015 года).

Импорт товаров в ноябре текущего года, по оценке, составил 16,7 млрд. долл. США (72,2% к ноябрю 2014 г. и 97,1% к октябрю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в ноябре 2015 г., по оценке, составило 8,6 млрд. долл.США, относительно ноября 2014 г. снизилось на 36,8 процента.

В ноябре потребительская **инфляция** ускорилась до 0,8% против 0,6% в сентябре и 0,7% в октябре, с начала года она составила 12,1%, за годовой период – 15,0% (в 2014 году: с начала месяца – 1,3%, с начала года – 8,5%, за годовой период – 9,1 процента).

Вывод: повышается вероятность негативного влияния снижения стабильности в экономике страны на ситуацию во всех сегментах недвижимости.

3.1.2. Краткий анализ социально-экономического положения Санкт-Петербурга в январе-ноябре 2015 года²

Оборот организаций в январе-ноябре 2015 года составил в Санкт-Петербурге 6786,0 млрд. рублей, или на 5,8% больше, чем за аналогичный период прошлого года. В Ленинградской области оборот составил 1640,4 млрд рублей, что на 123,9% больше, чем в январе-ноябре 2014 года. В городе 35% оборота приходилось на оптовую и розничную торговлю, 34 - на обрабатывающие производства, 10 - на операции с недвижимым имуществом, аренду и предоставление услуг, 9 - на транспорт и связь, 5 - на строительство, 4 - на производство и распределение электроэнергии, газа и воды. В области 43% оборота сформировано обрабатывающими производствами, 30 - оптовой и розничной торговлей, 9 - производством и распределением электроэнергии, газа и воды, 8 - транспортом и связью, 4 - сельским хозяйством, лесозаготовками охотой и лесным хозяйством, 3 – строительством, 2% - операциями с недвижимым имуществом, арендой и предоставлением услуг.

Промышленное производство

В Санкт-Петербурге индекс промышленного производства в январе-ноябре 2015 года по сравнению с январем-ноябрем 2014 года составит 92,1%, в том числе в добывающих отраслях – 88,5, в обрабатывающих производствах – 91,9, в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – 93,5%.

На отрицательное значение индекса по обрабатывающим производствам наибольшее влияние оказало сокращение выпуска продукции в производстве транспортных средств и оборудования - на 18%, в производстве машин и оборудования - на 17, в химическом производстве - на 15%, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования - на 11%.

В Ленинградской области индекс промышленного производства в январе-ноябре 2015 года по сравнению с январем-ноябрем 2014 года составит 99,3%, в том числе обрабатывающих производствах – 98,1%. В добывающих отраслях и в производстве и распределении электроэнергии газа и воды наблюдался прирост соответственно на 27,8% и 1,8%.

² Источник информации: Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по городу Санкт-Петербургу и Ленинградской области; Краткая информация о социально-экономическом развитии С-Пб и ЛО в январе-ноябре 2015 года (ссылка в интернете: http://petrostat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/petrostat/resources/f98dcc004b1a4beebc53ffcd2b11c90e/PRESS11.pdf).



В Санкт-Петербурге индекс цен производителей промышленных товаров в ноябре 2015 года по сравнению с декабрем 2014 года составит 113,7%, в том числе в обрабатывающих производствах - 114,0%.

Больше, чем в целом по Санкт-Петербургу, прирост цен производителей наблюдался в производстве резиновых и пластмассовых изделий - на 33,2%, в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака - на 20,0, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования - на 18,0, в химическом производстве - на 17,9, в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности - на 17,6, в текстильном и швейном производстве - на 15,1%.

Снижение цен по сравнению с декабрем 2014 года не наблюдалось ни по одному подразделу ОКВЭД.

В Ленинградской области индекс цен производителей промышленных товаров в ноябре 2015 года по сравнению с декабрем 2014 года составил 110,0%, в том числе в обрабатывающих производствах - 111,1%.

Больше, чем в целом по Ленинградской области, прирост цен производителей наблюдался металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий - в 1,7 раза, в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности - на 24,6%, в текстильном и швейном производстве - на 21,8, в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака - на 12,8 %.

Снижение цен по сравнению с декабрем 2014 года наблюдалось в обработке древесины и производстве изделий из дерева - на 12,2%, в производстве транспортных средств и оборудования - на 9,5%.

Строительство и инвестиции

Объем работ по виду деятельности «строительство» в январе - ноябре текущего года, как по Санкт-Петербургу, так и по Ленинградской области уменьшился по сравнению с январем - ноябрем прошлого года на 8,7% и 12,2% соответственно и составил 341,4 млрд. рублей по Санкт-Петербургу и 82,4 млрд. рублей по Ленинградской области.

По вводу в действие жилых домов за январь - ноябрь текущего года в Санкт-Петербурге идет снижение по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 8,9%, что составило 2383,0 тыс. кв. м жилой площади, в Ленинградской области идет увеличение по сравнению с соответствующим периодом прошлого года в 1,6 раза, ввод составил 2203,1 тыс. кв. м.

В январе - ноябре 2015 года объем инвестиций в основной капитал по крупным организациям по Санкт-Петербургу и Ленинградской области снизился по сравнению с январем - ноябрем прошлого года на 10,9% по Санкт-Петербургу и составил 240,5 млрд. рублей, по Ленинградской области на 14,5% и составил 114,0 млрд. рублей.

Цены

В январе-ноябре 2015 года индекс потребительских цен в Санкт-Петербурге составил 112,1% (в январе-ноябре 2014 года - 109,4%), в Ленинградской области - 112,1% (109,0%). По России индекс потребительских цен составил 112,1% (108,5%). Опережающими темпами росли цены на непродовольственные товары в городе их прирост составил 15,3%, в области - 14,0%, на продовольственные товары соответственно. - 13,1 и 12,9, цены и тарифы на платные услуги населению возросли на 7,3% и 8,5% соответственно.

В ноябре 2015 года ИПЦ в городе составил 100,7%, в области - 101,0%. Из продовольственных товаров подорожали: плодоовощная продукция (в городе - на 7,2%, в области - на 12,8%), в том числе помидоры на 33,9 и 1,5 раза соответственно, масло подсолнечное (4,5 и 1,2), яйца (3,5 и 6,3), сельдь соленая (3,1 и 4,9), сыры твердые (1,4% и 2,0%). Снижение цен на сахарный песок составило в городе 4,7%, области - 3,6%, пшено - 0,7% и 0,6%, соответственно.

Потребительский рынок

За январь-ноябрь 2015 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года оборот розничной торговли уменьшился в городе на 11,3%, в области - на 6,7%. Оборот общественного питания снизился как в городе, так и в области - на 5%. Оборот оптовой торговли снизился в городе на 15%, в области - на 11%.

Рынок труда

В октябре 2015 года по сравнению с октябрём 2014 года средняя численность работников в организациях (без субъектов малого предпринимательства) уменьшилась в Санкт-Петербурге на 0,4%, в Ленинградской области - на 0,3%.

По данным комитетов по труду и занятости населения Санкт-Петербурга и Ленинградской области численность официально зарегистрированных безработных увеличилась с ноября 2014 года по ноябрь 2015 года в городе на 36%, в области - на 21% и составила на конец ноября 2015 года соответственно, 12,6 и 4,3 тыс. человек. Уровень регистрируемой безработицы на конец ноября 2015 года составит как в Санкт-Петербурге, так и в Ленинградской области - 0,4% экономически активного населения (на конец ноября 2014 года в городе - 0,3%, в области - 0,4%).

Доходы и заработная плата населения

Реальные денежные доходы населения в январе-октябре 2015 года в Санкт-Петербурге снизились на 5,8% по сравнению с тем же периодом 2014 года, в Ленинградской области - на 0,8%.

В октябре на покупку товаров и оплату услуг использовано в городе 68,7% доходов, в области - 70,2%.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за октябрь 2015 года, составила в городе 43 215 рублей, в области - 33 280 рублей, Реальная заработная плата по сравнению с октябрём 2014 года снизилась в городе на 8,7%, в области - на 11,0%.

Просроченная задолженность по заработной плате по состоянию на 1 декабря 2015 года составила в Санкт-Петербурге 184,4 млн. рублей, в Ленинградской области - 50,7 млн. рублей и увеличилась по сравнению с 1 ноября 2015 года в городе в 2,8 раза в области - в 2,5 раза, по сравнению с 1 декабря 2014 года в городе - в 3,2 раза в области - на 33%. Вся задолженность в городе и в области образовалась из-за отсутствия собственных средств организаций.

Демография

За январь-октябрь 2015 года численность постоянного населения Санкт-Петербурга увеличилась на 17,2 тыс. человек и по предварительной оценке на 1 ноября 2015 года составила 5208,9 тыс. человек, в Ленинградской области увеличилась на 0,7 тыс. человек и составила 1776,2 тыс. человек.

Число зарегистрированных родившихся на 1000 населения, по сравнению с январем - октябрём 2014 года в Санкт-Петербурге увеличилось на 4%, в Ленинградской области осталось на уровне прошлого года, смертность на 1000 населения в городе увеличилась на 2%, в области снизилась на 3%. За январь-октябрь 2015 года в Санкт-Петербурге рождаемость превысила смертность на 14%. В области смертность превысила рождаемость в 1,6 раза.

Выводы: основные индикаторы экономики Санкт-Петербурга демонстрируют разнонаправленную динамику. Негативные тенденции в значимых отраслях могут отрицательно сказаться на развитии сегмента коммерческой недвижимости.

3.2. ОПИСАНИЕ ВЫБОРГСКОГО Р-НА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Выборгский муниципальный район - муниципальное образование в составе Выборгского района Ленинградской области.

Административный центр - город Выборг.

Выборгский район расположен в северо-западной части Ленинградской области, занимает всю западную половину Карельского перешейка.

Граничит:

- на севере — с республикой Карелия;
- на северо-востоке — с Приозерским муниципальным районом;
- на востоке — с городом федерального подчинения Санкт-Петербургом;
- на западе — государственная граница с Финляндией.

С юго-запада территория района омывается водами Финского залива.

Расстояние от административного центра района до Санкт-Петербурга — 174 км.

В районе имеется множество месторождений гранитов, торфа, песков. Также Выборгский район уникален наличием месторождений своеобразных сапропелевых грязей (так называемых гиттий), сформировавшихся 5-7 тысяч лет назад и залегающих вдоль Финского залива.

Численность населения Выборгского района на 1 января 2015 года составила 204 788 человека. По численности населения Выборгский муниципальный район является одним из самых крупных (после Всеволожского и Гатчинского районов) среди 17 муниципальных районов и одного городского округа Ленинградской области.

Юго-восточная часть территории района входит в состав Санкт-Петербургской городской агломерации, там среди значительной части населения распространена маятниковая миграция на работу или учёбу в Санкт-Петербург.

В городских условиях (города Выборг, Высоцк, Каменногорск и Светогорск и городские посёлки Лесогорский, Рошино и Советский) проживают 62,67 % населения района.

Численность городского населения составляет 134 132 человек. Уровень урбанизации составляет 66,52%, что несколько ниже среднеобластного и всероссийского значения. В районе расположены 5 городов — Выборг, Светогорск, Каменногорск, Приморск и Высоцк, и 3 посёлка городского типа — Рошино, Советский, и Лесогорский. При этом 39,73 % всего населения района проживает в административном центре — городе Выборге.

Численность сельского населения составляет 67 508 человек[31]. В районе расположено 174 сельских населённых пункта, крупнейшими из них являются Каменка, Глебычево и Первомайское.

Общая площадь МО «Выборгский район» составляет 747 547,2 гектара, из нее земли лесного фонда составляют 76,8 %, сельхозназначения - 12,8%; земли населенных пунктов - 4,0%.

Одни из наиболее развитых отраслей промышленности Выборгского района — целлюлозно-бумажное производство (именно на ней специализируются такие крупнейшие предприятия района, как ОАО «Светогорск», ЗАО «Каменногорская фабрика офсетных бумаг», ОАО «Выборгская целлюлоза» (пос. Советский) и горнодобывающая промышленность (Выборгское, Гавриловское и Каменногорское карьероуправления).

Основной промышленный центр района — город Выборг. В нём сосредоточено множество предприятий самых различных производственных сфер:

- Машиностроение (ОАО «Выборгский судостроительный завод», ЗАО «Приборостроитель», ООО «Хелкама Форсте Виипури» (производство холодильников), ОАО «Завод Пирс» (детали для ленточных конвейеров), ЗАО «Трафо» (трансформаторы и др. электроэлементы), ЗАО «Финскор» — (автозапчасти), ОАО «ЗАРО» (обработка тонколистного металла);



- Производство стройматериалов (ООО «Роквул-север» (Изоляционные материалы), ООО «Выборгский завод строительных материалов», ОАО «Выборгский оконный завод», ООО «ТехноНиколь-Выборг» (битумно-полимерные материалы);
- Пищевая промышленность (ЗАО «Выборгский хлебокомбинат», ООО «Малета» в составе ООО «Национальный винный терминал», ООО «Вереск» (вафельная продукция), ЗАО «Онега-транс» (мясные изделия).

Помимо этого в Выборгском районе существуют и другие предприятия: рыбокомбинат в городе Приморске, хлебозавод в Светогорске, а также керамический завод в Глебычево.

В перечень сельскохозяйственных предприятий района входят 22 крупных и средних предприятия производящие сельскохозяйственную продукцию. Из них 9 занимаются производством молока и мяса крупного рогатого скота, 4 — производством мяса свиней, 3 — производством яйца и мяса птицы, 3 — пушным звероводством и одно специализируется на выращивании овощей открытого и защищенного грунта, в 2-х хозяйствах организовано кормопроизводство. Крупнейшие сельхозпредприятия района: «Птицефабрика Роскар» (пос. Первомайское), «Птицефабрика Ударник» (пос. Победа), «Матросово» (пос. Токарево), СПК «Карельский» (пос. Черкасово).

Инвестиционная привлекательность Выборгского муниципального района заключается в его геополитическом положении: через Выборгский район осуществляется надежная транспортная связь со странами Европейского Союза, здесь проходит крупный евроазиатский коридор: IX Интермодальный транспортный коридор «Север–Юг», входящая в его состав международная автомагистраль «Скандинавия». Магистральная железная дорога соединяет город Выборг с городами Санкт - Петербург, Москва, Хельсинки, именно в Выборгский залив открываются ворота Сайменского канала – крупнейшей торгово-транспортной международной артерии.

На Выборгском участке государственной границы действуют 3 международных автомобильных пункта пропуска: МАПП «Торфяновка», МАПП «Брусничное», МАПП «Светогорск», один железнодорожный – «Лужайка» и 2 портовых таможенных поста – «Приморск» и «Выборг». На территории района действует три морских порта: «Выборг», «Высоцк» и «Приморск». В акваториях портов осуществляют переработку грузов стивидорные компании ООО "Порт Выборгский", ООО "Порт Высоцкий", ОАО "РПК-Высоцк «ЛУКОЙЛ-П», ООО «Специализированный морской нефтеналивной порт «Приморск», ООО «Приморский торговый порт» и ООО «Балттранссервис».

По территории района проходит Балтийская трубопроводная система (БТС), предназначенная для перекачки нефти из Тимано–Печерского, Западно–Сибирского и Урало–Поволжского месторождений до главного центра нефтеторговли и переработки в Европе – Роттердама. В Выборгском районе проходит сухопутный участок газопровода «Nord Stream» - новый маршрут транспортировки газа в Европу.

Поселок Пушное Ленинградской области

Пушное - посёлок в Выборгского района Ленинградской области. Относится к Роцинскому городскому поселению, находится севернее автодороги "Скандинавия", неподалёку от Нахимовского озера. В состав посёлка входит центра, в котором расположены каменные дома 60-х-70-х годов 20 века постройки и окраин, представленных деревянными домами.

Транспорт

Через Пушное проходит шоссейная дорога, соединяющая посёлок с шоссе "Скандинавия". По дороге ходят маршрутные автобусы, здесь их конечная остановка.

Улицы

В посёлке есть Школьная улица, Центральная улица, Спортивная улица, Строительная улица, улица Сержанта Ганина и улица Тепличная. Школьная улица является частью шоссейной дороги.

Выводы:

- Инвестиционная привлекательность Выборгского муниципального района заключается в его геополитическом (приграничном) положении;
- Выборгский район является крупной рекреационной зоной Северо-Запада России;
- Статус территории в качестве зоны отдыха обуславливает большое количество садоводств, дачных поселков, коттеджной застройки.



3.3. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Общая ситуация на рынке земли

Агропромышленный комплекс Ленинградской области является одним из наиболее динамично развивающихся секторов региональной экономики и последние 12 лет демонстрирует стабильность и поступательное развитие всех отраслей сельскохозяйственного производства. Все это позволяет сохранять высокие объемы производства и приумножать их в условиях экономической нестабильности.

Достижения агропромышленного комплекса – это суммарный результат многолетнего труда специалистов отрасли и науки при поддержке со стороны исполнительной власти. Объем производства валовой продукции сельского хозяйства по итогам 2014 года составил 84,9 млрд руб. или 101,3% к 2013 году в сопоставимых ценах.

Состав агропромышленного комплекса Ленинградской области – это 526 крупных и средних предприятий различных форм собственности. Из них: 256 сельскохозяйственных предприятий, 10 комбикормовых заводов, 113 предприятий пищевой и перерабатывающей промышленности, 147 предприятий рыбохозяйственного комплекса.

В регионе также работают 5 сельскохозяйственных потребительских кооперативов, почти 1000 крестьянских (фермерских) хозяйств и более 104 тыс. личных подсобных хозяйств.

В 2014 году в Ленинградской области произведено 41,4% валовой продукции сельского хозяйства СЗФО. Таким образом, регион остается основным производителем продуктов питания Северо-Запада.

Кроме того, Ленинградская область производит 2% всего объема сельскохозяйственной продукции страны.

Специализация сельского хозяйства Ленинградской области – животноводство, на долю которого приходится 68% валовой продукции. Основная отрасль сельского хозяйства – молочное животноводство; на протяжении многих лет стабильно высокие результаты достигаются в птицеводстве; большие перспективы есть и у свиноводства.

Сельское хозяйство развито и во Всеволожском районе, где расположен ряд крупных сельскохозяйственных предприятий — агрофирмы «Приневское», «Выборжец» и др.

Развиты такие отрасли, как:

- птицеводство;
- картофелеводство;
- овощеводство;
- производство плодов и ягод.

По данным федерального государственного статистического наблюдения земельный фонд Ленинградской области на 1 января 2015 года составляет 8390,8 тыс. га, в том числе площадь территории, покрытой Ладожским и Онежским озерами.

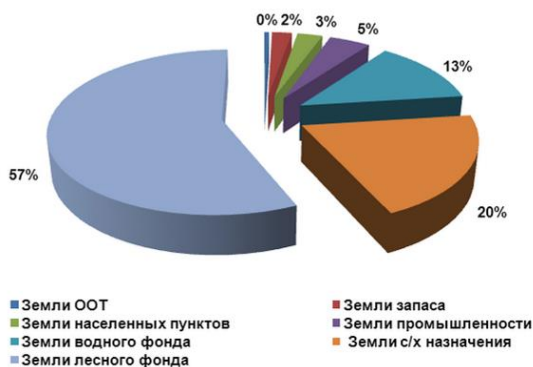


Рисунок 1. Структура земельного фонда Ленинградской области в разрезе категорий по состоянию на 1 января 2015г

В структуре земельного фонда Ленинградской области преобладает лесной фонд, на долю которого приходится 56,7% от общей площади, а на долю земель сельскохозяйственного назначения – 20,3 %.

Особенностью земель сельскохозяйственного назначения Ленинградской области является то, что в составе данной категории преобладают лесные земли – 848,4 тыс. га (49,8 %), сельскохозяйственные угодья составляют 617,5 тыс. га (36,3 %). В составе сельскохозяйственных угодий пашня занимает 359,8 тыс. га (58,3%).

На землях населенных пунктов на долю сельскохозяйственных угодий приходится 107,7 тыс. га.

По данным государственного статистического наблюдения за земельными ресурсами на 1 января 2015 года, в собственности граждан и юридических лиц находится 506,8 тыс. га, что составило 6% земельного фонда Ленинградской области. Из них площадь земель, находящихся в собственности граждан и их объединений, составила 398 тыс. га, а в собственности юридических лиц находится 108,8 тыс. га. Площадь земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составляет 7884 тыс. га, или 94%.

Общая площадь земель, находящихся в собственности юридических лиц, в сравнении с предшествующим годом, увеличилась на 1,7 тыс. га. Площадь земель в собственности граждан увеличилась на 0,6 тыс. га.

Как у физических лиц, так и у юридических лиц 90% площадей на праве собственности находится на землях сельскохозяйственного назначения и составляет 454,2 тыс. га.

По состоянию на 1 января 2015 года, значительная часть земель сельскохозяйственного назначения находится в государственной и муниципальной собственности – 1248,8 тыс. га, в собственности граждан – 361,4 тыс. га, в собственности юридических лиц – 92,8 тыс. га.

Наибольшая часть земель сельскохозяйственного назначения, составляющая 1248,8 тыс. га (72,8%), находится в государственной собственности. Кроме того, значительная часть этих земель продолжает использоваться гражданами без оформления соответствующих документов.

По итогам 1 квартала 2015 года основным негативным фактором, влияющим на состояние рынка земельных участков Ленинградской области, остается сложная макроэкономическая ситуация. Изменение курса, падение товарооборота, негативные внешнеэкономические прогнозы отрицательно сказываются на спросе во всех сегментах недвижимости.

Последствием негативной макроэкономической ситуации для рынка является рост осторожности различных игроков в отношении принятия долгосрочных решений. Рынок земельных участков, в том числе сельскохозяйственного назначения, является рынком долгосрочных инвестиций и, как следствие, страдает одним из первых.

Одной из особенностей рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения Ленинградской области и особенно Всеволожского района является инвестиционный характер предложений. Значительная часть предлагаемых на рынке участков продаются исходя из предположения о дальнейшем переводе участка в назначение, позволяющее жилищное строительство.

По количеству предлагаемых участков лидирует Всеволожский район, на его долю приходится 18% от общего объема предложения.

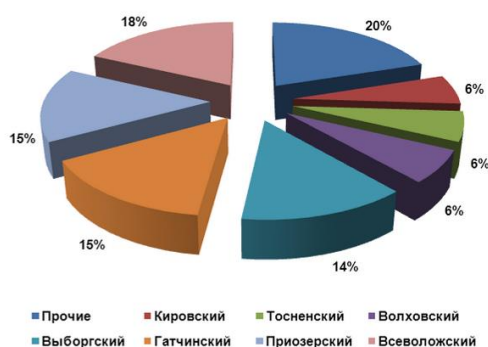


Рисунок 2. Географическая структура предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения Ленинградской области по состоянию на 1 квартал 2015 года

Средняя удельная стоимость предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения Ленинградской области составляет около 110 руб./кв. м., диапазон средней стоимости предложения составляет 3-640 руб./кв. м.

Средняя удельная стоимость предложения Всеволожского района составляет 334 руб./кв. м., диапазон 100-640 руб./кв. м.

Высокая стоимость земельных участков Всеволожского района объясняется их инвестиционной привлекательностью для реализации проектов жилищного строительства, коттеджных и дачных поселков и т.п.

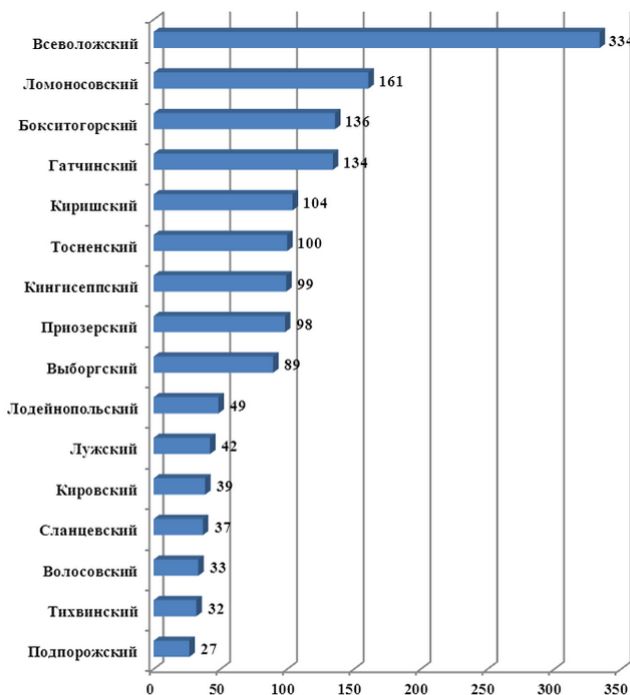


Рисунок 3. Средняя удельная стоимость предложения земельных участков с/х назначения в разрезе административных районов Ленинградской области, руб./кв. м.

Согласно "Справочнику оценщика недвижимости" (т. 3 "Корректирующие коэффициенты для земельных участков", 2014, Яскевич, стр. 118) средний уровень скидки к продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения находится в интервале 8-30%.

Основные ценообразующие факторы

Наиболее важными ценообразующими факторами, как правило, являются:

- 1) возможное использование земельного участка (целевое назначение);
- 2) правовой статус земельного участка (собственность, долгосрочная или краткосрочная аренда, аренда на инвестиционных условиях);
- 3) наличие или отсутствие обременений;
- 4) местоположение:
 - удаленность от Санкт-Петербурга или границ с городом;
 - локальное местоположение;
 - транспортная доступность (близость транспортных магистралей, удобных развязок, общественного транспорта и т. д.);
 - характер и состояние подъездных путей;
- 5) наличие инженерной инфраструктуры;
- 6) наличие построек на участке;

7) физические характеристики участка (рельеф, площадь, конфигурация и др.).

Анализ ценообразующих факторов

Возможное использование земельного участка (целевое назначение)

Участки земли разделяют на категории в зависимости от целевого назначения. Согласно Земельному кодексу РФ земли бывают следующих категорий:

- сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- промышленного и иного специального назначения;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Правовой статус земельного участка

В Ленинградской области земля, передаваемая инвестору, может иметь статус собственности, долгосрочной или краткосрочной аренды или предоставляться на условиях инвестиционного проекта. Наиболее привлекательна и, соответственно, имеет максимальную стоимость при прочих равных условиях земля в собственности. Разница передаваемых прав на земельный участок в собственности и долгосрочной аренды незначительная до 15%³, поскольку право долгосрочной аренды позволяют реализовать любой инвестиционный проект.

Наличие или отсутствие обременений

В настоящее время в РФ действует ряд законодательных и нормативных правовых актов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, определяющих правовой режим использования земель, отнесенных к землям особо охраняемых территорий, а также включенных в охранные санитарно-защитные, запретные зоны особо охраняемых природных территорий, водных источников, оборонных, промышленных, транспортных объектов, объектов инженерных коммуникаций, нефтехранилищ, нефте- и газопроводов, линий электропередачи и связи и др.

Предписанные в данных документах ограничения очень часто оказывают влияние на величину стоимости не только тех участков, на которые распространяется действие указанных ограничений, но и на соседние участки. Границы и степень такого влияния в количественном выражении устанавливаются методами, описанными далее в настоящем отчете.

Обременения (обременительные права) и ограничения на земельные участки. К таковым относятся:

- аренда земли;
- сервитут, устанавливаемый на земельный участок или его часть;
- срочное пользование землей;
- общее пользование землей (земли общ. пользования, находящиеся в собственности субъектов РФ);
- ипотека земли;
- арест имущества (земельного участка);
- запрет на продажу или иное отчуждение земли (земельного участка) определенному кругу лиц;
- запрет на сдачу в аренду земли (земельного участка);

³ Источник информации – "Справочник оценщика недвижимости", т. 3 "Корректирующие коэффициенты для земельных участков", 2014, Яскевич, стр. 148.

- запрет на изменение функционального использования земли (земельного участка);
- запрет на отдельные виды деятельности, связанные с использованием земли (земельного участка);
- иные возможные обременения и ограничения собственности на землю, предусмотренные законодательством РФ, договорами или решением суда.

Ограничения прав на особо охраняемых природных территориях. К особо охраняемым природным территориям относятся участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны. Особо охраняемые территории относятся к объектам общенационального достояния.

С учетом особенностей режима особо охраняемых природных территорий и статуса, находящихся на них природоохранных учреждений различаются следующие категории указанных территорий:

- государственные природные заповедники, в том числе биосферные;
- национальные парки;
- природные парки
- государственные природные заказники;
- памятники природы;
- дендрологические парки и ботанические сады;
- лечебно-оздоровительные местности и курорты;
- иные категории особо охраняемых природных территорий, устанавливаемые правительством РФ, органами исполнительной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления.

Земли указанных особо охраняемых природных территорий, входящие в состав поселения, образуют одну ценовую зону и имеют единую кадастровую стоимость в своих границах или границах данной ценовой зоны. Земли кадастровых кварталов поселения, расположенные в границах указанных охранных зон, используются по функциональному назначению в соответствии с установленным режимом использования охранных зон. Кадастровая стоимость таких земель, определенная в процессе кадастровой оценки (ГКОЗ поселений), должна быть повышена в 2 раза для любого вида функционального использования, как земли повышенной рекреационной ценности, наиболее чистые с экологической точки зрения.

Ограничения на использование территорий для осуществления градостроительной деятельности.

Градостроительный кодекс вводит ограничения на использование территорий для осуществления градостроительной деятельности в следующих зонах:

- зоны охраны памятников истории и культуры, историко-культурных комплексов и объектов, заповедные зоны;
- зоны особо охраняемых природных территорий, в том числе округов санитарной (горно-санитарной) охраны;
- санитарные, защитные и санитарно-защитные зоны;
- водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы;
- зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
- зоны залегания полезных ископаемых;
- территории подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- зоны чрезвычайных экологических ситуаций и экологического бедствия;
- зоны с экстремальными природно-климатическими условиями;
- иные зоны, установленные в соответствии с законодательством РФ и законодательством субъектов РФ.

Местоположение

Рынок земельной недвижимости Ленинградской области крайне неоднороден. Выделяются депрессивные районы, где практически не ведется инвестиционно-строительная деятельность, так и районы с высоким потенциалом. Инвестиционная привлекательность характеризуется прежде всего удаленностью от КАД, транспортной доступностью и локальным местоположением. Вследствие чего, основой рынка являются земли вдоль основных магистралей: Приозерского шоссе, трассы «Скандинавия», Таллинского, Киевского, Московского и Мурманского шоссе, а также КАД.

Условно выделены несколько зон инвестиционной активности:

- 1 кольцо: в радиусе 30 км от Санкт-Петербурга;
- 2 кольцо: в радиусе 30-70 км от Санкт-Петербурга;
- 3 кольцо: в радиусе свыше 70 км от Санкт-Петербурга.

дальше от Санкт-Петербурга, тем ниже инвестиционная активность. Это обстоятельство касается всех групп земельных объектов. Исключение составляют районы, где развиваются крупные производственные и логистические центры (Тосно, Усть-Луга, Кириши, Тихвин, Волхов).

В 30-километровом радиусе в основном ведется малоэтажное строительство (коттеджные посёлки постоянного и сезонного проживания) и промышленное строительство.

В радиусе 30 км от Санкт-Петербурга также стоит выделить земли расположенные у границы с городом (до 10 км от Санкт-Петербурга) как наиболее привлекательные, в силу близкого расположения к городу, хорошей транспортной доступности.

Развитие транспортной сети Санкт-Петербурга и Ленобласти в значительной степени определяет перспективы развития территорий и, соответственно, масштаб и динамику цен на землю.

Характер и состояние подъездных путей осваиваемых земельных участков также имеет важное значение, поскольку определяет стоимость. Качество дорог и подъездных путей к участку влияет не только на организацию всех процессов строительства, но и на дальнейшую эксплуатацию, в первую очередь - на комфорт и удобство.

Строительство дорог - это дорогостоящий, технологичный процесс, требующий использования специальных машин и механизмов. Нетехнологичное строительство дорог в нашем климате не оправдывает себя и в дальнейшем приводит к быстрому разрушению полотна. Если расстояние от основной дороги до вашего объекта небольшое, то эти проблемы решаемы. В противном случае - себестоимость объекта может сильно возрасти.

Вместе с тем, наличие качественных дорог влияет на статус недвижимости и, соответственно, на стоимость объекта в целом.

Наличие инженерной инфраструктуры

Общее требование к участкам – инженерная обеспеченность (электрические мощности, вода, газ или возможность их подключения).

Среди предложений земельных участков объекты можно разделить на три группы:

1. Коммуникации по границе;
2. Все коммуникации на участке;
3. Частичные коммуникации (как правило, это значит, что на участке есть вода и свет, а газ либо в проекте, либо не предусмотрен вообще).

Стоимость участков без подведенных коммуникаций дешевле. Однако, выгадав в стоимости земли, возможны серьезные траты на подключение. Предсказать их размеры сложно, так как итоговая стоимость подключения к сетям выясняется уже после того, как оформлены права на землю, выполнено обследование участка, выданы технические условия подключения и практически завершено проектирование. Если вопросы водоснабжения и канализации могут решаться за счет автономного подключения (но их централизованное обеспечение увеличивает стоимость земельного участка в 1,5 – 2 раза), то с теплоснабжением и электроэнергией возникают трудности. Отсутствие



мощных источников энергоснабжения может привести к отказу инвесторов от реализации проекта, так как прокладка многокилометровых инженерных сетей может стать причиной убыточности.

Таким образом, подключение к коммуникациям на сегодняшний день является одной из самых серьезных проблем для девелоперов. Так, при расчете инвестиционной стоимости проекта, на подключение объекта к сетям (электричество, вода, отопление, канализация) закладывается определенная сумма. Как правило, в Ленинградской области сумма составляет 6-8%, в отдельных случаях эта цифра может достигать и 15% от стоимости всего проекта.

Стоимость подключений и согласований может отличаться в разных районах. Стоимость складывается исходя из фактически выполненных объемов электромонтажных и строительных работ. Так, в Ленинградской области, на начальных этапах строительства заключается договор с ОАО «Ленэнерго» или ОАО «УЭК» (в зависимости от зоны расположения) По нему высчитывается предварительная стоимость подключения. При ее расчете используется фиксированная цена за кВа, в зависимости от зоны, в которой расположен участок, цена 1 кВа варьируется от 17 000 до 60 000 рублей. Естественно, в процессе работы всплывает множество неучтенных нюансов (высокая изношенность сетей, дефицит мощностей, большое количество инстанций, в которых необходимо пройти согласования), которые в конечном итоге увеличивают реальную стоимость подключения. На прохождение всех согласований у инвестора уходит по полтора года.

Для различных типов использования участка средние требования к энергообеспечению следующие:

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

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

Что касается инженерии, то тенденция сегодня такова, что критерии ликвидности участков определяются уже не столько местом, сколько наличием инженерной подготовки. Когда перед инвестором стоит выбор: взять лучшее место без подготовки или худшее с подготовкой, он нередко выбирает второе».

Наличие построек на участке

Еще один вид классификации включает в себя две основные категории:

1. Участки с улучшениями;
2. Участки без улучшений.

В первом случае на участке присутствуют какие-либо строения: флигель, здание или просто заложен фундамент; во втором случае участок является чистым, свободным от строений. В зависимости от качества улучшений, они могут удешевлять или делать объект дороже. Удешевление может происходить за счет того, что само улучшение больше не пригодно для использования, следовательно, становится вопрос о сносе его и вывозе мусора, что влечет за собой дополнительные затраты.

Физические характеристики участка

К типичным физическим характеристикам земельного участка относятся:

- а) размер (площадь);
- б) форма (конфигурация);
- в) топография (рельеф);
- г) ландшафт;
- д) инженерно-геологические условия для застройки, результаты инженерно-изыскательских работ (если они проводились);
- е) состояние участка (не разработан, расчищен, имеются посадки и т.п.).



Влияние размера и формы на стоимость участка варьируется в зависимости от его вероятного назначения. Например, участок необычной формы может быть пригодным для дома отдыха, но непригодным для осуществления некоторых видов коммерческой или промышленной деятельности.

Единицы сравнения

При сделках с незастроенными земельными участками используются следующие единицы сравнения:

- *Цена за 1 га* – при оценке больших массивов земли сельскохозяйственного или лесного назначения, под промышленное использование, при разделении земельных массивов на стандартные участки.
- *Цена за 1 кв. м* – при продажах земли в центрах городов под коммерческую застройку. Участки должны быть сопоставимы по важнейшим признакам: для офисных зданий – доступ к транспортным магистралям и местам парковки, другим офисным зданиям, банкам и т.п.; для складских помещений – доступ к транспортным коммуникациям.
- *Цена за 1 фронтальный метр* – при оценке земли, предназначенной для торговых предприятий, а также предприятий сферы обслуживания. Общая стоимость земельного участка считается пропорциональной длине его границы по какой-либо улице или шоссе.
- *Цена за лот* – цена за стандартные по форме и размеру земельные участки в районах массовой жилой или дачной застройки. Колебания цен на стандартные по размеру и форме участки могут быть вызваны перепадами в рельефе, дренажными проблемами или опасностью паводков.
- *Цена за единицу плотности*. Нормативные акты по зонированию обычно ограничивают плотность застройки на различных участках. На некоторых сегментах рынка это приводит к тому, что цена котируется на основе максимальной плотности, утвержденной нормами зонирования, например, на основе количества разрешенных для строительства единиц.

Приоритеты влияния ценообразующих факторов

Основным ценообразующим фактором для земельных участков является характеристика местоположения (инвестиционной привлекательности), поскольку местоположение определяет удаленность от основных транспортных магистралей, сформированность окружающей застройки и др. Местоположение является комплексным фактором, оказывающим приоритетное влияние на стоимость, кроме того, местоположение не может быть изменено.

Вторыми по значимости являются факторы: целевое назначение и инженерная обеспеченность участка. Как было отмечено ранее, процесс перевода земельного участка из одной категории в другую достаточно сложный, затратный и занимает времени до полутора лет. Обеспеченность участка инженерной инфраструктурой также является немаловажным фактором, подключение к коммуникациям и на сегодняшний день является одной из самых серьезных проблем для девелоперов. Поскольку помимо затрат на подключения и подведения коммуникаций существует дефицит необходимых мощностей (отсутствие возможности подключения дополнительных мощностей), что говорит о низкой ликвидности таких участков.

Такие ценообразующие факторы как «правовой статус», «наличие или отсутствие обременений», «наличие построек на участке» вносят примерно одинаковый вклад в стоимость земельного участка.

На ликвидность объектов недвижимости косвенно влияет их площадь. Объекты с меньшей площадью являются более ликвидными, но для объектов с большими площадями существует вариант разбивки на более мелкие, более ликвидные. Что касается остальных физических характеристик, их влияние также не так значительно, как например местоположение, поскольку форма, рельеф и др. обычно приводятся в нужный вид в результате освоения территории. Поэтому влияние физических характеристик вносит наименьший вклад в стоимость земельного участка (конечно при условии, что это не скальные или напротив, болотные грунты).

В следующей таблице приведены значения, определяющие степень влияния основных ценообразующих факторов на стоимость земельных участков.

Таблица 2. Значения, определяющие степень влияния основных ценообразующих факторов на стоимость земельных участков⁴

Фактор стоимости	Вид разрешенного использования									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Площадь земельного участка, кв. м	5%	5%	6%	5%	7%	5%	5%	6%	8%	5%
Рельеф участка (отсутствие неровностей)	1%	1%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	3%	1%
Отсутствие угрозы затопления земельного участка при наводнениях	0%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	1%	1%	1%
Итого по группе	6%	7%	9%	7%	8%	6%	6%	8%	12%	7%
Отсутствие ограничений по предельной высоте застройки (разрешённая высота застройки)	4%	2%	2%	0%	2%	5%	5%	2%	2%	2%
Отсутствие обременений, установленных Законом Санкт-Петербурга об охранных зонах	2%	1%	2%	0%	2%	2%	2%	2%	3%	2%
Итого по группе	6%	3%	4%	0%	4%	7%	7%	4%	5%	4%
Наличие водоснабжения	2%	2%	1%	4%	2%	2%	2%	2%	4%	3%
Наличие канализации	2%	2%	1%	0%	2%	2%	2%	2%	4%	3%
Наличие теплоснабжения	2%	1%	1%	0%	2%	2%	2%	1%	3%	3%
Наличие газоснабжения	2%	3%	0%	3%	1%	2%	0%	1%	4%	1%
Наличие электроснабжения	2%	4%	3%	6%	3%	2%	3%	3%	4%	3%
Наличие и качество въезда на участок	1%	2%	5%	2%	2%	2%	1%	2%	8%	2%
Удобство подъезда к земельному участку на общественном транспорте	5%	4%	3%	6%	8%	5%	9%	4%	7%	9%
Удобство подъезда к земельному участку на автомобильном транспорте	4%	5%	8%	7%	8%	3%	9%	4%	11%	8%
Наличие подъезда железнодорожным транспортом («железнодорожного ввода на территорию участка»)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	11%	0%
Итого по группе	20%	23%	22%	28%	28%	20%	28%	19%	56%	32%
Отсутствие загрязнения почв на участке	3%	6%	1%	10%	0%	2%	2%	10%	0%	3%
Отсутствие загрязнения атмосферного воздуха в районе окружения	4%	6%	0%	10%	0%	3%	3%	16%	0%	5%
Итого по группе	7%	12%	1%	20%	0%	5%	5%	26%	0%	8%
Близость земельного участка к центру города	7%	5%	10%	3%	11%	18%	12%	1%	3%	6%
Влияние локальных центров (метро, ж/д, другие)	18%	11%	6%	9%	15%	8%	14%	5%	7%	13%
Влияние основных магистралей	4%	6%	7%	4%	12%	6%	8%	4%	9%	5%

⁴ Источник информации в сети Интернет - <http://www.guion.spb.ru/userfiles/rezeocf.pdf>, статья «Влияние ценообразующих факторов на стоимость земельного участка», без даты, без авторства.



Арендные ставки

Земельные участки в аренду под коммерческое использование, как правило, предоставляются муниципальными органами. Предложения по аренде земельных участков под строительство коммерческой недвижимости на дату оценки отсутствуют.

Выводы:

- ✓ **Средняя цена земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных в Выборгском р-не Ленинградской области составляет 89 руб. за кв. м земли.**
- ✓ **Разница передаваемых прав на земельный участок в собственности и долгосрочной аренды незначительная до 15%;**
- ✓ **Цены предложения на земельные участки в среднем превышают цены сделок на 8-30%.**

3.4. ОБЗОР РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Текущая ситуация на рынке производственно-складской недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области⁵.

Рынок недвижимости Ленинградской области недостаточно развит, подробные аналитические обзоры по нему отсутствуют, поэтому в данном отчете также приводятся данные по Санкт-Петербургу, так как тенденции развития рынка производственно – складской недвижимости являются общими для всего региона.

В 2015 г. в эксплуатацию было введено 182 тыс. м² качественных складских площадей, что увеличило общий объем предложения на 7%. По итогам 2015 г. общий объем рынка качественных складских комплексов Санкт-Петербурга и его пригородов превысил 2,8 млн м². Уровень вакантных площадей стабилен и составляет 6,1% в целом по рынку. В сегменте спекулятивных складов этот показатель за год снизился на 2 п. п. и составил 10,5%. Площадь свободных помещений превысила 170 тыс. м². Отмечается уверенное снижение запрашиваемых арендных ставок в большинстве складских комплексов. В ряде объектов для стимулирования заполняемости ставки в течение года снижались на 25% и более. Объем годового чистого поглощения снизился на треть относительно 2014 г. – до 188 тыс. м². Вместе с тем, этот уровень значительно превышает показатели 2012–2013 гг.

Ключевые события

На рынке продажи производственных объектов завершились две заметные сделки. «А Плюс Девелопмент» приобрел у финской Metsa Group площадку 5 га в Колпино с промышленными зданиями площадью около 8 000 м². Также при сопровождении Knight Frank Saint Petersburg состоялась успешная продажа имущественного комплекса площадью 28 500 м² в центре Санкт-Петербурга, где ранее располагался автобусный завод Scania. Введены в эксплуатацию объекты, расположенные в индустриальном парке «А Плюс Парк Шушары», реализованные по схеме built-to-suit. Площадь этих складских комплексов класса А составила половину всего объема ввода по Санкт-Петербургу. Завершено строительство производственно-складского комплекса «Мебельный технопарк» на проспекте Маршала Блюхера, часть объектов которого поступила на рынок аренды и продажи качественной складской недвижимости.

⁵ Источник информации в сети Интернет - <http://www.logistic.ru/news/news.php?num=2016/02/04/30/31269714>, статья «Рынок складской и индустриальной недвижимости Санкт-Петербурга. Итоги 2015 года.», Knight Frank - Saint-Petersburg

Основные показатели. Динамика

Показатель	Класс А	Класс В	Динамика*	
Общая площадь качественных складских комплексов, тыс. м ²	2 817		▲ +7%	
в том числе, тыс. м ²	1 768	1 049	▲ +8%	▲ +6%
Общая площадь качественных складских комплексов, сдаваемых в аренду, тыс. м ²	1 561		▲ +6%	
в том числе, тыс. м ²	1 125	436	▲ +5%	▲ +10%
Площадь вакантного предложения, тыс. м ²	110	62	▼ -21%	▲ +62%
Введено в эксплуатацию в 2015 г., тыс. м ²	182		▼ -54%	
в том числе, тыс. м ²	126	56	▼ -64%	▲ +35%
Чистое поглощение качественных складских площадей, тыс. м ²	188		▼ -33%	
Доля свободных площадей, %	6,2	5,9	▼ -2,4 п. п.	▲ +2 п. п.
Запрашиваемые арендные ставки**, руб./м ² /мес.	450–600	300–490	▼ -15%	▼ -7%

* По сравнению с концом 2014 г.

** Включая НДС и операционные расходы

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Предложение

В течение 2015 г. рынок едва заметно пополнялся новыми объектами, и основной объем ввода качественной складской недвижимости состоялся в IV квартале 2015 г. Площадь введенных качественных объектов ниже показателя 2014 г., однако существенно превышает таковые для периода 2009–2013 гг., когда рынок пополнялся 115 – 165 тыс. м² ежегодно. В течение 2015 г. в эксплуатацию было введено 182 тыс. м² складов, 51% из которых предназначен для сдачи в аренду. В свою очередь, половина этих площадей вышла на рынок заполненной, поэтому ввод в целом не оказал существенного влияния на рыночный показатель доли вакантных площадей. По итогам года общий объем рынка качественных складских площадей Санкт-Петербурга и его пригородов превысил 2,8 млн. м².

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в 2015 г.

Название	Местоположение	Класс	Общая площадь, м ²	Девелопер
Многофункциональный комплекс оптовой торговли	п/з Шушары, Московское ш., д. 179, корп. 2 (А+Парк Шушары)	А	36 800	А Плюс Девелопмент
X5 Retail Group	п/з Шушары, Московское ш., д. 181, корп. 4 (А+Парк Шушары)	А	33 500	А Плюс Девелопмент
ЭТМ	п/з Шушары, Ленсоветовская дорога, д. 12, корп. 2 (А+Парк Шушары)	А	20 000	ТД "ЭТМ"
Би Лоджистик	п/з Шушары, Московское ш., д. 19, корп. 3	А	15 000	Би Лоджистик
Terra Logistica	Лиговский пр., д. 254	В	12 600	Лиговское
Спектр	Кушелевская дорога, д. 13, корп. 2	В	11 900	Спектр
Орион	пос. Левашово, Горское ш., д. 171	В	8 400	Орион

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Зафиксированные объемы, пополнившие рынок, обусловили стабильность уровня вакантных площадей при сохранении устойчивого спроса на качественную складскую недвижимость. По

истечении года в классе А доля свободных площадей составила 6,2%, в классе В – 5,9%. Предложение свободных качественных складских площадей на рынке, по состоянию на конец 2015 г., оценивается в 172 тыс. м², что на 3% ниже показателя 2014 г.

Динамика показателя объема свободного предложения

Показатель площади свободного предложения в классе А снижается, в классе В, напротив, демонстрирует уверенный рост



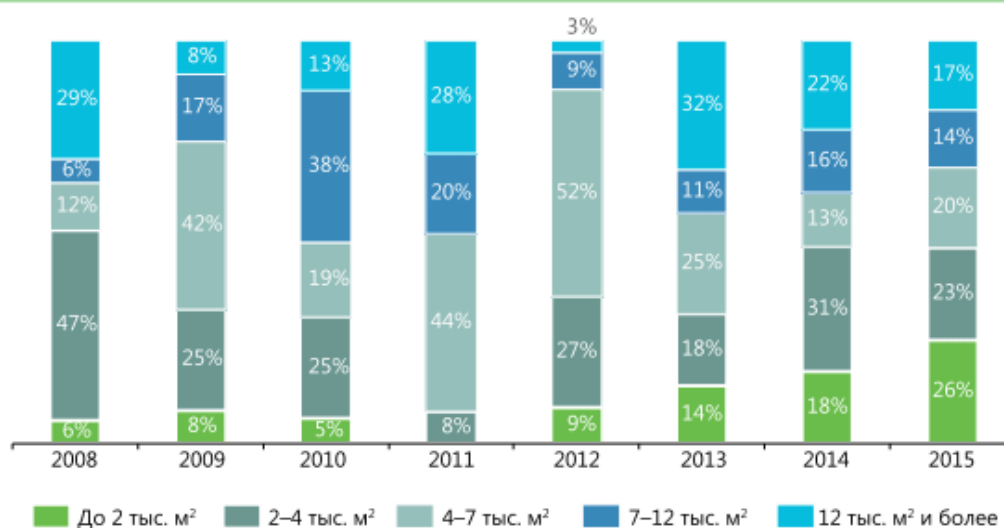
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Спрос

Общий объем сделок, заключенных в течение 2015 г., составил более 240 тыс. м². Наряду с некоторым снижением числа сделок наблюдается сокращение средней арендуемой складской площади: показатель 2015 г. оценивается в 6,6 тыс. м², что на 13% ниже уровня 2014 г. Вместе с тем средняя арендованная площадь в объектах класса А в 2015 г. превысила уровень 2014 г. и достигла 8,5 тыс. м². Спрос со стороны небольших предприятий ориентирован на склады класса В, и мы видим, что в этом сегменте сохраняется тенденция роста популярности помещений площадью до 2 тыс. м².

Распределение сделок по площадям

В структуре сделок 2015 г. около половины арендаторов заняли помещения площадью более 4 тыс. м²



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Объем чистого поглощения на рынке качественных складских объектов в 2015 г. составил 188 тыс. м², что ниже рекордного уровня 2014 г., однако существенно превышает показатели 2013–2014 гг.

Доля площадей, арендованных компаниями сферы розничной торговли и дистрибуции, приблизилась к 70%. Сохраняется тенденция увеличения активности производственных компаний в

сегменте аренды складских площадей. В то же время известны сделки по покупке промышленных комплексов. Так, в 2015 г. завершилась сделка по продаже производственной площадки автобусного завода Scania.

Распределение сделок по профилю арендатора

В сегменте аренды качественных складских помещений лидируют компании торгового профиля



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

В течение года в индустриальных парках, расположенных вблизи Санкт-Петербурга, было заключено несколько сделок по продаже земли общей площадью более 30 га. Несмотря на падение спроса на землю в индустриальных парках, особенно со стороны иностранных инвесторов, 2015 год показал результат, сопоставимый с суммарным показателем 2009 – 2011 гг. Большая часть компаний, заключивших сделки в индустриальных парках в 2015 г., планирует возведение складских объектов, в том числе низкотемпературных складов.

Анализ заявок, поступивших в компанию Knight Frank Saint Petersburg в 2015 г., показывает, что основной спрос на аренду помещений производственного назначения формировали уже функционирующие компании, главным мотивом поиска которых являлось качественное улучшение условий размещения. В подавляющем числе запросов ставилась задача найти более удобную по местоположению площадку либо преследовалась цель расширения занимаемой площади. В структуре запросов около половины потенциальных арендаторов рассчитывали разместиться на площади до 700 м²: в этом диапазоне заметно некоторое преобладание компаний торгового профиля, и часто помещения подыскивались для организации небольшого склада. Компании, связанные с производством или переработкой материалов, чаще ориентировались на более просторные помещения (до 2 000 м²).

Коммерческие условия

На конец 2015 г. средневзвешенная ставка аренды в объектах класса А составила 500 руб./м²/мес., в классе В – 370 руб./м²/мес. Рублевые ставки на рынке номинируются по системе «все включено». Отмечено снижение ставки в ранее экспонируемых объектах, испытывающих сложности с заполнением. Новые завершённые объекты выходили на рынок с уровнем ставок, сопоставимым с показателем по существующим объектам. В целом арендные ставки возвращаются к уровню 2011 г. при сопоставимых с этим же периодом объемах предложения на рынке качественных складских объектов.

Динамика заявляемых ставок аренды

Арендные ставки на складские помещения демонстрировали снижение



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016



Необходимо отметить, что ставки аренды производственных помещений под пищевое производство превышают ставки аренды универсальных производственных помещений в 1,27 раза⁶.

Прогноз

Значительная часть крупных складских и производственно-складских комплексов введена в эксплуатацию в 2015 г., однако ряд объектов пока находится на активной или завершающей стадии строительства. По умеренно консервативному сценарию, предполагающему достраивание тех объектов, которые преодолели начальную стадию строительства, в 2015 г. показатель ввода составит порядка 190–200 тыс. м². Причем площадь помещений, предназначенных для сдачи в аренду, составит не более 50% от ожидаемого показателя ввода.

Привлекательные для арендаторов текущие коммерческие условия на рынке аренды будут способствовать поддержанию спроса на уровне 30–40 тыс. м² в квартал. Таким образом, свободные на начало года площади могут быть поглощены к концу года. В сегменте объектов производственного назначения наибольшим спросом будут пользоваться помещения в черте города площадью 1–2 тыс. м² по ставкам 300–400 руб./м²/мес. (вкл. НДС и КУ). С учетом падения индекса промышленного производства в Санкт-Петербурге, зафиксированного в 2015 г., потенциал для роста ставок в перспективе 2016 г. ограничен.

Прогнозное мнение Михаила Тюнина, руководитель Отдела индустриальной, складской недвижимости и земли, Knight Frank St. Petersburg: в наступившем 2016 году сохранится расстановка сил на рынке аренды. Также сохранится спрос на складские помещения, и основными его драйверами останутся торговые компании и дистрибьюторы. Нет оснований для снижения их доли в структуре спроса, и более 50% всех ожидаемых сделок придется на этот сектор. В то же время ожидается увеличение сделок с производственными компаниями, среди которых промышленность оборонного сектора, мебельное производство, металлообработка, станкостроение будут наиболее активны. Кроме этого, полагаю, что количество сделок по продаже готовых объектов и по схеме built-to-suit очень возрастет и составит порядка 40% от суммарной площади сделок.

Ставки аренды и цены продаж

В настоящее время рынок нежилых зданий/помещений Выборгского района Ленинградской области является малоактивным, статистика о размерах скидок на уторговывание цен отсутствует. Размер дисконта в цене, на который может рассчитывать потенциальный покупатель (арендатор) в ходе ведения переговоров с представителями собственников, является сугубо индивидуальным и зависит от многих причин, в том числе от умения вести переговоры. Величина скидки на торг составляет в среднем 11%⁷.

По данным вышеперечисленных компаний затраты на продажу при ускоренной продаже объектов производственно-складского назначения достигают 5% от стоимости объекта. В следующей таблице приведены предложения о продаже и сдаче в аренду производственно-складских площадей в Выборгском районе Ленинградской области, размещённые на специализированных интернет-сайтах.

Таблица 3. Здания и помещения производственно-складского назначения, продаваемые и сдаваемые в аренду в Выборгском р-не Ленинградской обл.

Адрес	Площадь, кв. м	Дополнительные сведения	Цена предложения, руб./кв. м	Источник информации	Сайт
Предложения по продаже (производственно-складские здания)					
Ленинградская обл., Выборгский р-н Пушное пос.	850	Продажа двухэтажного ангара. Своя угольная котельная, ЗУ 1Га.	6 706	АН "АЛЕКСАНДР Недвижимость", тел. +79119203071,	http://emls.ru/fullinfo/5/800031540.html

⁶ Источник информации - "Справочник оценщика недвижимости", Лейфер Л. А., 2014 г, стр. 166, табл. 9.2.2.

⁷ Источник информации - с использованием издания "Справочник оценщика недвижимости", Лейфер Л. А., 2014 г, стр. 62, табл. 6.1.1.

Адрес	Площадь, кв. м	Дополнительные сведения	Цена предложения, руб./кв. м	Источник информации	Сайт
Ленинградская область, Выборгский район, пос. Черкасово	1 400	Продам Одноэтажное кирпичное производственное здание. Дорога и подъездные пути к объекту асфальтированы.	6 429	Юрий Агентство "Бизнес на продажу", тел. +7 911 906 76 60	http://www.avito.ru/vyborg/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_setey_rybolovnyh_ograzhdeniya_226015287
Ленинградская область, Выборгский район, г. Светогорск, ул. Кирова	1 993	Продается здание, требуется косметический ремонт, вход отдельный с улицы, собственность, охрана, парковка, тел. линия, линия интернет, водоснабжение, канализация, отопление	6 021		http://saint-petersburg.levian.ru/building-sale/4616/
Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, г. Выборг, Таммисуо	400	Продается отдельностоящее кирпичное одноэтажное производственное здание. Участок 13 соток.	8 750	Александр, тел. +7 921 741 97 63	http://www.avito.ru/vyborg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_zdanie_27560213
Ленинградская область, Выборгский район, п. Кировские дачи	1 594	Продажа ОСЗ с ЗУ 1,2 га в Выборге. назначение – складское – производственное.	9 410	Юлия Игоревна, тел.943-39-62	http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vyborg-15329644/
Предложения по аренде (производственно-складские здания)					
Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Водная, д. 3	40	База строительных товаров Стройдеталь предлагает складские площади в аренду.	200	Юрий, тел. +79218857414	http://www.avito.ru/vyborg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_skladskih_pomeshcheniy_v_vyborge_71422645
Ленинградская обл., г. Выборг, Куйбышева, 22	309	Сдам в аренду склад, производство в Выборге на ул. Куйбышева, 22. 1 этаж, площадь – 309 м2, рабочая высота – 5 м. Электричество – до 100 кВт,	220	тел. 9176630, Виктория	http://sferarent.ru/object.php?id=79
Ленинградская область, г. Выборг, ул. Кузнечная, д. 6	300	сдается в аренду объект производственно-технического назначения	200	Юрий, тел. +7 921 424 80 44	http://www.avito.ru/vyborg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_sdaetsya_v_arendu_baza_v_vyborge_215124185
Ленинградская область, Выборгский р-н, а/д А124, 24й км	900	сдается в аренду объект производственно-технического назначения	178	Андрей, тел. +7 921 755 29 95	http://www.avito.ru/vyborg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_sdaetsya_v_arendu_baza_v_vyborge_215124185

Что касается рынка аренды производственно-складских помещений, то можно отметить, что за последний год ставки аренды практически не изменились. Хотя количество предложений ограничено и невелико. Новые предложения появляются крайне редко.

Согласно проведенному обзору, стоимость предложений объектов недвижимости, предназначенных для использования под производственно-складские помещения и находящихся в состоянии, пригодном для эксплуатации находится в диапазоне 6 000 – 9 500 руб./кв. м (включая стоимость земельного участка). Величина арендных ставок на рассматриваемые типы недвижимости находится в пределах от 170 до 220 руб./кв. м в мес. с учетом НДС и коммунальных услуг (отапливаемые помещения).

Значительное различие в стоимости продажи коммерческих помещений заключается, прежде всего, в дисбалансе, наблюдающемся в развитии районов Ленинградской области, а также ограниченности качества и количества предложения в отдельных районах области.

Далее в таблице представлена выборка предложений о продаже производственно-складских комплексов (земельных участков с расположенными на них зданиями производственно-складского назначения), расположенных в Ленинградской области (за исключением Всеволожского и Кировского районов области).



Ценообразующие факторы

В сегменте объектов производственно-складского назначения к основным ценообразующим факторам относятся: местоположение (локальное местоположение, ближайшее окружение, транспортная доступность, удаление от основных транспортных магистралей, качество подъездных путей), состояние (внутренняя отделка и техническое состояние, требующие или не требующие дополнительных материальных и временных затрат на ремонт), планировка и площадь помещений (небольшие по площади помещения более востребованы, срок их экспозиции меньше, а запрашиваемые арендные ставки и цены за них выше, чем за аналогичные, но более крупные объекты), высота потолков (помещения с большей высотой потолка более востребованы в связи с их высокой функциональностью), наличие элементов благоустройства и коммуникаций (электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации), тип входа (отдельный или общий, с улицы или со двора, через проходную), обеспечение погрузо-разгрузочных работ (оснащенность грузовыми лифтами, кранами, тельферами, подъездными путями для различных видов транспорта, а также наличие погрузчиков).

Анализ информации и основные факторы, влияющие на цену объектов производственно-складского назначения, представлены в следующей таблице.

Таблица 4. Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость объектов производственно-складского назначения

Ценообразующий фактор	Вес
Местоположение, условия подъезда грузового транспорта, транспортная доступность	0,1-0,5
Обеспеченность помещения коммуникациями	0,1-0,45
Условия осуществления погрузо-разгрузочных работ	0,05-0,45
Состояние здания, высота потолков, общая площадь, система доступа	0,05-0,35
Коэффициент полезных площадей	0,05-0,25
Застроенность земельного участка	0,05-0,20

Источник: ГУИОН

Ценообразующие факторы в вышеприведенной таблице расположены по степени влияния на цену и арендную ставку. Во 2-й колонке представлена количественная оценка влияния каждого фактора. Количественный показатель получен в результате обработки имеющейся информации по конкретным объектам, а также опроса операторов рынка коммерческой недвижимости.

Ликвидность объектов аналогичного назначения, прежде всего, определяется их объемно-планировочными характеристиками и состоянием, местоположением и ближайшим окружением, а также транспортной доступностью.

Страховые платежи

В производственно-складских комплексах можно застраховать:

- ✓ несущие конструкции, включая внешнюю отделку;
- ✓ отделку и инженерное оборудование (внутреннюю отделку, оборудование, а также телекоммуникационные, вентиляционные, охранные, пожарные и прочие системы);
- ✓ движимое имущество (оборудование, мебель, аппаратуру, предметы потребления, ценные вещи);
- ✓ гражданскую ответственность (причинение вреда жизни/здоровью и ущерба имуществу третьих лиц);
- ✓ жизнь и здоровье (страхование от несчастного случая).

В полный пакет рисков входит страхование от пожара, взрыва, затопления, механического повреждения, противоправных действий третьих лиц, стихийных бедствий и террористического акта.

Договор страхования заключается в полной действительной стоимости имущества или в определенной доле/проценте этой стоимости на срок от 2 месяцев до года. Период возмещения устанавливается по договоренности сторон и составляет от 3 до 24 месяцев.



Размер тарифов по страхованию имущества зависит от объекта страхования (качественных и количественных характеристик), условий содержания и эксплуатации объекта, условий страхования, стоимостной базы определения страховых сумм и их размера, выбранной комбинации рисков/страхового покрытия.

Таблица 5. Диапазон значений ставок страховой премии для объектов имущественного фонда, % в год от страховой суммы

Объект страхования	Здания / сооружения	Оборудование
<i>Поименованные риски*</i>		
Производственные предприятия	0,04-0,06%	0,04-0,08%
<i>Полный пакет рисков</i>		
Все объекты	0,1-2,5%	-
Производственные предприятия	-	0,1-3,2%
Отделка	0,4-1,5%	-
* Данные предоставлены для нормального уровня рисков, диапазона страховых сумм от 50 до 150 млн. руб., при применении безусловных франшиз.		

Источник данных: ГК "Росгосстрах" и ОСАО "Ингосстрах"

Расходы на управление

Управление недвижимостью на рынке стоит от 1 до 10%. Разные УК включают в стоимость управления разный набор услуг. Например, иногда сюда включается стоимость обслуживания самого объекта. Более того, на разных объектах одной и той же УК могут быть разные цифры. Поэтому объективно сопоставить стоимость услуги у разных УК пока не представляется возможным.

Таблица 6. Данные о расходах на управление

Источник информации	Расходы на УК, % от ДВД	Ссылка
«APM Property Management, Bridge Head Company»	от 2%	http://www.tovr.ru/fashion/articles/1709/28951/
«BlackStone Keeping Company»	1-5%	http://realty.rbc.ru/interview/15/06/2010/562949978616272.shtml
«TRM-Property management»	5-8%	http://www.director-info.ru/article.aspx?id=13156&iid=524
«Две столицы»	1-5%	http://www.azfacility.ru/library/9
НАИ «Бекар»	10%	http://www.74rif.ru/men-0.html
«МТЛ. Управление и эксплуатация недвижимости»	от 1%	http://www.gdeetotdom.ru/expert/tendencies/1820970/
«Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»	до 5%	http://www.estimation.ru/ru/analytics/2008/09/22-1-1/
«Real Estate»	5-6%	http://www.cre.ru/journalnews/1231/

Операционные расходы

Различают три вида сборов, которые платят арендаторы,- арендная ставка, коммунальные платежи, эксплуатационные расходы. Ставка (цена) аренды может включать или не включать:

- ✓ коммунальные платежи — оплата электроэнергии, газа, отопления, вентиляции, кондиционирования, водоснабжения, канализации, вывоза мусора;
- ✓ эксплуатационные расходы — поддержание в рабочем состоянии инженерных систем и коммуникаций объекта, текущий ремонт, расходы по менеджменту (управлению) объектом, содержание ремонтно-эксплуатационной службы, расходы по функционированию лифтов, автоматических дверей, электронных замков, систем охраны, видеонаблюдения и сигнализации, озеленение прилегающей территории, уборка снега, уборка мест общего пользования и др.

Чаще всего коммунальные и эксплуатационные расходы выделяются из арендной ставки, при этом оговаривается возможность их повышения в случае роста цен на энергоносители. В секторе встроенных помещений КУ часто входят в стоимость арендной ставки.

Стоимость обслуживания здания составляет примерно пятую часть арендной ставки. Если арендная ставка равна, например, \$150 за кв. м в год, то эксплуатационные расходы будут около \$30 за кв. м в год.

В состав операционных расходов по содержанию складской недвижимости принято включать техническое обслуживание и управление зданием, уборку территории и охрану, затраты на страхование, налог на имущество, иногда — налоги, связанные с полученной прибылью. Распространено мнение, что величина операционных расходов арендодателя по высококлассным складам достигает 25÷30% от действительного дохода, для помещений низкого класса, как правило, не превышает 15÷20%.

Размер операционных расходов в данном секторе коммерческой недвижимости в настоящее время находится на уровне 30-45 \$/кв. м в год для объектов класса «А» и около 25-32 \$/кв. м для объектов класса "В" и ниже, для складских площадей невысокого уровня в пределах 6-15 \$/кв. м в год.⁸

Основную часть операционных расходов встроенных помещений составляют коммунальные платежи, включающие плату за электроэнергию, канализацию, тепло- и водоснабжение.

Компания «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга» представила следующую структуру операционных расходов:⁹

✓ В среднем по рынку операционные расходы составляют от 25 до 60 USD/кв. м/год, что обусловлено, во-первых, разбросом цен на составляющие данной статьи услуги, а во-вторых, фактическим оказанным объемом данных услуг. Ниже приведены составляющие операционных расходов с ориентировочной рыночной стоимостью:

✓ Охрана внешней территории (от 4 до 10 USD/кв. м/год). За эту плату осуществляется только охрана периметра и не гарантируется сохранность товара арендатора. В последнем случае затраты могут вырасти до 40 USD/кв. м/год.

✓ Эксплуатация центрального инженерного оборудования (от 10 до 20 USD/кв. м/год). Зависит от проекта (установленного оборудования) и энергопотребления.

✓ Уборка внешней территории (от 5 до 15 USD/кв. м/год), а также сбор, вывоз и утилизация снега. Стоимость зависит от расценок управляющей компании. Состоит из двух частей: уборка территорий общего пользования и уборка территории, закрепленной за компанией-арендатором (парковки, места погрузки-разгрузки).

✓ Страхование (от 0,5 до 3 USD/кв. м/год). Данная статья включает в себя обязательное страхование имущества арендодателя на полную восстановительную (или балансовую) стоимость объекта и страхование ответственности арендатора перед третьими лицами. Зависит от размера страхового покрытия, требуемого компанией-страховщиком.

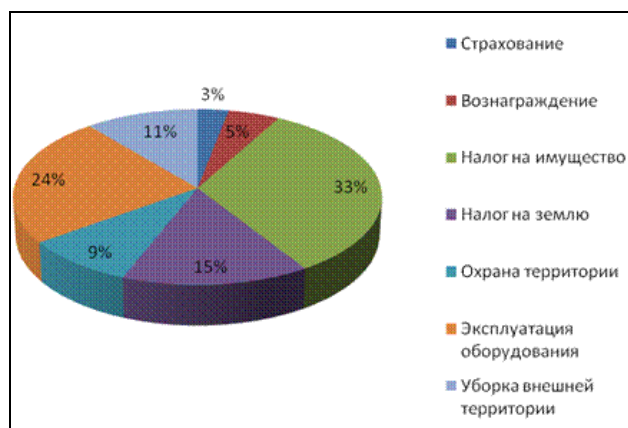
✓ Вознаграждение управляющей компании. Зависит от ценовой политики управляющей компании и может составлять до 5% от базовых арендных платежей за каждый соответствующий год аренды.

✓ Коммунальные платежи составляют около 7% затрат арендатора или около 10% от величины ставки аренды. Однако необходимо учитывать, что часть коммунальных платежей может входить в состав ставки аренды.

⁸ Данные компаний «Jones Lang LaSalle» и «Knight Frank».

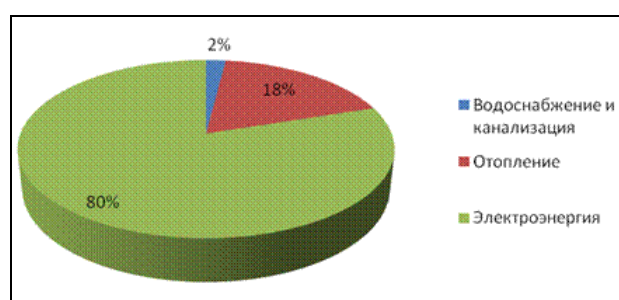
⁹ Источник информации – компания «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга» (ссылка в интернете: <http://www.estimation.ru/ru/analytics/2008/09/22-1-1/>).





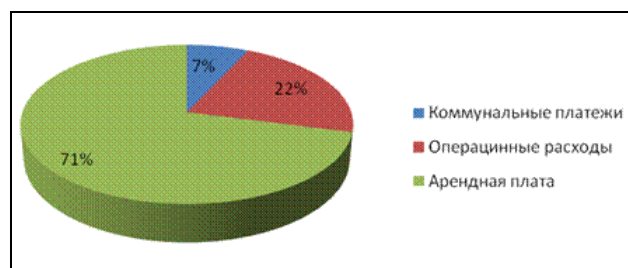
Источники: «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»

Рисунок 4. Приблизительная структура операционных расходов



Источники: «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»

Рисунок 5. Приблизительная структура коммунальных платежей



Источники: «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»

Рисунок 6. Приблизительная структура затрат арендаторов

Учитывая, что диапазон цен предложений на аренду для объектов производственно-складского назначения в Ленинградской области составляет 170-220 руб./кв.м/мес. (среднее значение диапазона – 195) величина коммунальных платежей составит порядка 14 руб./кв.м/мес.¹⁰

Ставка аренды для холодных складов будет меньше, и, учитывая, что отопление, канализация и водоснабжение составляют вместе около 20% от общих затрат на коммунальные услуги, а диапазон цен предложений для объектов производственно-складского назначения (холодные склады) в Ленинградской области составляет 140-230 руб./кв.м/мес. (среднее значение диапазона – 185) величина коммунальных платежей составит порядка 10 руб./кв.м/мес.¹¹

Выводы:

- ✓ **Цены продаж за последний год практически не изменились.**
- ✓ **предложение коммерческой недвижимости Ленинградской области ограничено, отдельные деловые зоны еще не сформировались;**

¹⁰ $(320+240) \times 7\% = 13,6$ руб./кв. м/мес. или с учетом округления 14 руб./кв. м/мес.

¹¹ $185 \times (1-20\%) \times 7\% = 10,4$ руб./кв. м/мес. или с учетом округления 10 руб./кв. м/мес.

- ✓ спрос на производственно-складские комплексы в Ленинградской области практически отсутствует;
- ✓ ликвидными являются здания/помещения с площадью до 300 кв.м, наименее востребованы — площадью более 1 000 кв.м;
- ✓ диапазон цен предложений по продаже производственно-складских комплексов (зданий с земельными участками) составляет 6 000 – 9 500 руб./кв.м с учетом НДС, по аренде - от 170 до 220 руб./кв.м/мес. с учетом НДС и КУ;
- ✓ скидка на торг при продаже объектов производственно-складского назначения составляет в среднем 11%.

3.5. ОБЗОР РЫНКА ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕПЛИЧНЫХ КОМПЛЕКСОВ

Промышленный тепличный бизнес в России набирает обороты. За последние два года активизировались потенциальные инвесторы и организаторы промышленных теплиц, значительная часть которых ранее не рассматривала тепличный бизнес как привлекательную площадку для инвестиций и диверсификации своего основного бизнеса. Так, например, дочерняя компания «АвтоВАЗа», «АвтоВАЗагро» привлечёт около 1,2 миллиарда рублей на строительство теплиц для выращивания овощей. Продуктовая розничная сеть «Магнит» собирается построить собственный тепличный комплекс по выращиванию томатов и огурцов. А подразделение холдинга УГМК, «УГМК-Агро», уже открыла первую очередь тепличного хозяйства под Екатеринбургом, затратив на это более пятисот миллионов рублей. Всего же в 2013 году более 20 крупных отечественных компаний заявили о желании вложиться в тепличный бизнес. При всем этом, строительство теплиц не сулит их будущим владельцам сверхприбыли.

На юге России в последние годы заявлено порядка 20 масштабных проектов в этой отрасли. Инвесторы наконец взялись за создание высокотехнологичных тепличных комплексов на юге России. У этой отрасли будет больше шансов потеснить импорт, если со строительством теплиц поможет государство. В последние три года на Юге наблюдается всплеск проектов в сфере тепличного овощеводства. Амбициозные заявления о старте новых «тепличных»строек приходят из самых разных регионов ЮФО и СКФО: уже отметились Краснодарский и Ставропольский края, Астраханская и Ростовская области, Кабардино-Балкария и Калмыкия. Только на Дону в 2014 году было заявлено 5 новых проектов по строительству промышленных теплиц. Инвесторы разглядели пустующую нишу и начали активно в неё вкладывать средства. Их привлекает большая ёмкость рынка и достаточно высокая цена на продукцию, которая позволяет окупать проекты. В отрасли, однако, остаётся немало острых проблем: высокая стоимость энергии, нехватка квалифицированного персонала, нерешённость логистического вопроса на государственном уровне, дорогие «входные билеты» в сети. В этой ситуации рентабельными становятся лишь крупные проекты со сравнительно большими сроками окупаемости. Но проблема в том, что банки не спешат давать на такие проекты кредиты. И в этом вопросе только государственная помощь в виде развития схем лизинга, субсидирования кредитных ставок и других форм поддержки позволила бы значительно увеличить поток инвестиций в стратегическую для российского сельского хозяйства отрасль, в которую ещё вчера не хотел инвестировать никто.

Стимулом интереса к закрытому грунту могла бы стать поддержка государством промышленных теплиц путем возмещения части ставки рефинансирования заемных средств через специальные программы поддержки сельхозпроизводителей. Вот только получить крупный и долгосрочный кредит у банков удастся далеко не каждому потенциальному инвестору. Сельское хозяйство у нас, как и прежде, находится в зоне повышенного риска. Именно такого мнения придерживается генеральный директор исследовательской компании «Технологии Роста» Тамара Решетникова.

«По результатам комплексных исследований тепличной отрасли, проводимых компанией «Технологии Роста» в течение последних 5 лет, площадь работающего закрытого грунта в стране сейчас составляет около 1,9 тыс. га. С другой стороны, учитывая преобладание на территории России тепличных построек, возведенных в 80-х и даже 70-х годах прошлого столетия, очевидным становится факт неизбежного и массового вывода закрытого грунта из эксплуатации в течение ближайших 5-7 лет» – сообщила Тамара Решетникова корреспонденту Equipnet.ru.



Генеральный директор Ассоциации «Теплицы России» Наталия Рогова уверена, что тепличное хозяйство в России переживает вторую молодость. Безусловно, идут разговоры и переговоры о том, что бизнесмены хотят вкладывать деньги. Но пока это все больше на словах. Новых комбинатов и хозяйств – пока очень мало, с другой стороны, происходит плановая реконструкция старых.

В пересчете на душу населения, жители нашей страны потребляют чуть более 4 килограммов отечественных тепличных овощей и зелени в год. Ещё по 5-7 килограммов несезонных свежих овощей на 1 человека приходится на импортные поставки. Такая, или почти такая ситуация сохраняется в России в течение последних 10-ти лет. В этом и заключается основная проблема развития отрасли.

«Тяжело бороться с огромным количеством привозной продукции из Израиля, Испании, Турции. Тем более, что торговым сетям выгоднее покупать за рубежом. Хотя цена закупки, примерно, одинаковая» – посетовала Equipnet.ru Наталия Рогова.

Однако, наши специалисты догнали Голландию, Израиль, Испанию, Иран по качеству продукции. Но сами российские теплицы при этом морально устарели.

«Если в старых стеклянных теплицах хорошими урожаями считаются 25-35 кг/кв. м овощей, то в новых – средний выход повышается до 50-60 кг/кв. м», – рассказывает Тамара Решетникова.

Факторы, влияющие на рентабельность тепличного бизнеса в России

1. Географическое положение. В тепличном бизнесе оно является одним из важнейших факторов, который влияет на себестоимость продукции и конечную прибыль.

Проблема заключается в следующем: *в средней полосе России и в ее северных регионах часто бывают морозы, и существует риск резких перепадов температур. Следовательно, это значительно повышает затраты на строительство и закупку оборудования, а так же заставляет предпринимателя нести дополнительные расходы на обогрев и освещение теплиц.* Отсюда: явный рост себестоимости продукции, которая в результате просто не выдержит конкуренции на рынке. Поэтому представляется разумным отдать предпочтение тепличному бизнесу в более теплых регионах страны.

В то же время, южные регионы, обладая самым мягким климатом и малоснежными зимами, позволяют применять более легкие и экономичные конструкции для теплиц, и, что еще важнее, тратить гораздо меньше энергоносителей для обогрева и освещения.

Однако генеральный директор ассоциации «Теплицы России» Наталия Рогова отмечает, что высокие цены на газ и электричество могут свести на нет все усилия хозяйств. Отчасти поэтому отечественные продукты и стоят дороже, чем зарубежные.

Генеральный директор исследовательской компании «Технологии Роста» Тамара Решетникова в беседе с корреспондентом Equipnet.ru подчеркнула, что расходы на логистику для регулярной доставки тепличной продукции к основным местам потребления также существенно повышают ее себестоимость. Однако, в любом случае, строить крупные тепличные комплексы наиболее целесообразно, ориентируясь не только на местное потребление, но и на вывоз в другие регионы России.

2. *Тепличный бизнес, как основа отрасли, требует тщательного предварительного планирования, так как ошибки могут стоить целых урожаев.* Руководитель такого бизнеса должен обладать хотя бы базовыми знаниями как в области выращивания овощной/цветочной продукции, полива, питания и защиты растений, так и в особенностях функционирования тепличного комплекса, маркетинге, управлении персоналом, в построении грамотной кадровой политики и системы мотивации труда.

3. Технологический процесс. Чтобы обеспечить максимальную урожайность и минимальную затратность применяется метод гидропоники, который подходит, как для мелкого, так и для крупного предприятия. Растение выращивается, что называется, искусственно. Однако рентабельность такого производства на практике оказывается под серьезным сомнением. Овощи, которые выращены в таких условиях, практически не имеют вкуса. Потребитель, как правило, даже при низкой цене на такую продукцию вскоре отказывается от нее. А, если шла работа не только на извлечение сиюминутной прибыли, но и на имидж компании, то это существенно ударяет по ее репутации. Поэтому, *логичнее использовать несколько более дорогую, но оправдывающую себя систему искусственного удобрения.*



4. Выбор культуры. При ориентировании на выращивание лучше выбрать овощную продукцию или цветы на срез. Оптовые продажи могут быть постоянными, сезонными или контрактными. Сначала следует изучить возможность постоянных оптовых продаж в исследуемых регионах. Оптовые сезонные продажи ориентированы на специальные праздники и сезоны. Например, спрос на цветочную продукцию (срез) вырастает на 14 февраля, 8 марта, 1 сентября.

Оптовая контрактная торговля возможна, если поблизости от тепличного производства есть промышленность, связанная с овощами или же распределительный центр крупной торговой сети. Этот рынок довольно неустойчив: возможны ситуации, когда производителю приходится выбрасывать значительное количество продукции, потому что она не может быть реализована.

Для розничного рынка подойдут горшечные цветы. Однако, следует учитывать, что тепличное производство направлено, в основном, на оптовый рынок.

Производители, ориентированные на розничную торговлю, как правило, сами продают свою продукцию. Выращиваемые культуры сильно зависят от ситуации на рынке. Производители продукции защищенного грунта редко занимаются розницей, так как не желают работать с единичными покупателями. Кроме того, существенно возрастают ограничения по территориальному рынку сбыта, спрос на которых индивидуален.

Эксперты тепличного бизнеса сходятся на том, что *выгоднее всего выращивать цветы*. Затем — зелень. И только потом — овощи.

Согласно традиции, сложившейся на российском рынке, наибольшим спросом пользуются крупноцветковые розы красных оттенков (по различным оценкам – от 50 до 80 % реализации всех роз приходится на эту группу).

Инвестиции в цветочный тепличный бизнес превысили «овощные» в 5 раз. Самым популярным направлением тепличной деятельности сегодня стало выращивание зелени — салата, лука, петрушки, и так далее. Зелень проста в выращивании, не требует столько света и тепла, как овощи — и её не надо куда-то везти. Зеленая теплица должна обслуживать близлежащий населённый пункт — такова сложившаяся экономическая практика. Тепличное выращивание «зелени» - салатов, рентабельнее выращивания овощей в среднем в 4 раза.

Российский рынок предлагает единственного поставщика конструкций - ООО «Агрисовгаз».

Однако на зарубежном рынке можно выбрать среди большого разнообразия предложений. Наиболее популярные: Revaho Agro Services BV (Нидерланды), Venlo Projecten Holding (Нидерланды), Dalsem b.v. (Нидерланды), Rischel (Франция), Asthor (Испания), Inverca (Испания) и др.

Отечественные производители оборудования представлены компаниями ООО ПКФ «Агротип», ООО НПФ «ФИТО», зарубежные - Dalsem b.v. (Нидерланды), Venlo Projecten Holding (Нидерланды), Rischel (Франция) KUBO b.v. (Нидерланды) и др.

Как правило тепличный комплекс состоит из следующих укрупненных элементов:

1. *Каркас.* Ключевой характеристикой каркаса является его несущая способность. Каркас теплицы подбирается исходя из выбранного материала для остекления.
2. *Остекление кровли, периметра и перегородки.* В комбинированных теплицах для покрытия кровли используется только стекло. Это связано с таянием снега. При остеклении периметра теплицы может быть использовано листовое стекло или поликарбонатные панели и алюминиевые двери для фронтонов. Для районов с суровым климатом возможны варианты двойного остекления. Плёночные теплицы предусматривают варианты покрытия конструкции из двух пластиковых термоплёнок, которые крепятся на структуру с помощью специальных оцинкованных клипс.
3. *Системы вентиляции.* Форточная вентиляция теплиц предназначена для обеспечения естественного воздухообмена снаружи и внутри помещения и для поддержания постоянной температуры внутри теплицы.
4. *Система зашторивания.* Система теплозащитного и светоотражающего шторного экрана предназначена для создания затенения в теплицах при избыточной солнечной радиации в весенне-летний период, а также для сохранения тепла в ночное время и периоды с наиболее низкой наружной



температурой. Шторный экран открывается и закрывается по мере необходимости в автоматическом режиме или вручную.

5. *Система отопления теплиц.* Система отопления предназначена для поддержания температурного режима в объёме теплицы в соответствии с технологическими требованиями.

6. *Система выращивания.* Оборудование для выращивания овощей представляет собой лотковую систему с отводом дренажного раствора. Стальные лотки предназначены для размещения на определенной высоте субстратных матов, а также для сбора и отвода дренажа. Зеленные культуры выращиваются конвейерным способом методом проточной гидропоники. Всё производство максимально автоматизировано, а продукция реализуется живыми растущими растениями.

7. *Система полива.* Система капельного питания предназначена для приготовления и подачи питательного раствора органических удобрений к растениям, выращиваемым по методу малообъемной технологии на субстратах.

Величина капитальных затрат на организацию тепличного производства¹².

Средняя стоимость проектных работ без проектирования ТЭС по состоянию на июль 2013 г. - 1 500 000 рублей с 1 га (проектные работы растянуты по времени 4-6 месяцев) или округлённо 1 600 000 руб. по состоянию на декабрь 2015 г.

Средняя стоимость возведения теплиц под стеклом по состоянию на июль 2013 г. оценивалась в среднем 85-90 млн. рублей за 1 га теплиц «под ключ» или 100-105 млн. по состоянию на декабрь 2015 г.

Кроме капитальных затрат нужно учесть расходы на сырьё и материалы, отопление, освещение, досвечивание растений, накладные расходы, а также оплату труда квалифицированных кадров.

При досвечивании растений выход продукции увеличивается в среднем на 25-35%, но и затраты на электроэнергию также повышаются. Установка газогенераторов позволяет снизить расходы: с ее помощью 1 кВт электроэнергии получается по цене 1 руб. 70 коп. В то время как 1 кВт от внешнего электроснабжения стоит в среднем 3 руб. 80 коп.

Отдельные эксперты утверждают, что тепличный бизнес имеет смысл затевать только в южных районах нашей страны. Дело в том, что игроки рынка подсчитали: выгоднее перевозить выращенный товар с юга на север, чем терпеть убытки от расходов на газ и электроэнергию в северных районах. Это подтверждается тем фактом, что большее количество заявленных к строительству крупных тепличных комплексов расположены именно в южных регионах нашей страны.

Тем более, что поставщики, как газа, так и электроэнергии ставят такие условия, совершенно не думая о специфике тепличного хозяйства, что бизнес можно загубить на корню. Так, например, они выделяют квоту на определённое количество электроэнергии, а потом штрафуют как за перерасход, так и за недорасход. Где логика? Производители говорят, что такие законы, составленные людьми, не знающими ничего о перепадах температур и изменении погоды за окном, очень мешают отечественному тепличному бизнесу.

Однако следует помнить: перевозить становится выгодно только тогда, когда у Вас налажена логистика, в противном случае Вы не сэкономите не то что 10 рублей на себестоимости (по уверениям специалистов), но и проиграете. Все крупные столичные агрофирмы (которые могут позволить себе самую совершенную логистику) «переносят» свои угодья в Ставропольский и Краснодарский края. На юге не только теплее, не только выше продолжительность светового дня. Там дешевле рабочие руки и сама земля. Плюс к этому, администрация Краснодарского края субсидирует 50% на запуск бизнеса, по данным СМИ.

Для того, чтобы выйти на уровень безубыточности, теплица должна иметь рентабельность не меньше 20%.

Продажа готовых тепличных комплексов на вторичном рынке

В следующей таблице представлены предложения по продаже современных тепличных комплексов.

¹² Источник информации в сети Интернет - <http://ассоциация-теплицы-россии.рф/публикации/строительство-реконструкция/тепличный-бизнес.html>, статья «Тепличный комплекс. С чего начать?», дата статьи - 05.07.2013 г., без авторства.



Таблица 7. Предложения по продаже современных тепличных комплексов

№ п/п	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Тип предложения	Предложение	Сделка	Предложение
Местоположение	РФ, Краснодарский край, 100 км. от г. Краснодара	РФ, Краснодарский край, 100 км от г. Краснодара	РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, р-н Карасунский, пос. Знаменский, ул. Первомайская, д. 1
Общая площадь теплиц, кв. м	35 000	45 000	34 000
Общая площадь зем. участка, кв. м	727 000	1 000 000	40 000
Дата строительства	около 2010 года	нет информации	около 2012 года
Зарегистрированное право	Собственность	Собственность	Аренда 49 лет (земли опытного хоз-ва)
Текст объявления	<p>К продаже представлено КФХ, расположенное на территории 72,7 га (собственность). Деятельность по направлению ведется с 2010 года.</p> <p>Тепличный комплекс: Высокие агротехнические характеристики и автоматическое управление процессом выращивания: 1) Овощные культуры - 1 га. Теплицы покрыты двойной пленкой, климат-контроль, капельное орошение, отопление - котельная на жидком топливе, резервные тепловые пушки. 2) Клубника ремонтантных сортов (Италия) - 0,5 га. Пленочное покрытие, капельное орошение, отопление - котельная. Круглогодичное плодоношение. Высокий коэффициент выхода продукции. 3) Новый сборный тепличный комплекс (Италия) - 1,2 га. Высота строения 8 м. Технология выращивания на гидропонике с искусственным субстратом. Система оборудована всем необходимым для получения растением питательного раствора и поддержания уровня влажности. Автоматический контроль микроклимата. Корректируя климатические условия выращивания, можно регулировать сроки созревания. 4) Теплицы для рассады.</p> <p>Территория огорожена, охраняется. Имеется генератор дизельный 80 кВт для резервного питания. 2 Скважины для полива с необходимой насосной техникой. Разработан проект на строительство дополнительного блока теплиц на участке 5 га (Италия), запуск «под ключ». Хозяйство обслуживает постоянный коллектив специалистов. налажен постоянный сбыт. Удобное логистическое расположение. Есть все документы подтверждающие рентабельность предприятия.</p> <p>Возможен торг.</p> <p>а территории расположены здания: 1) Административное здание (1 этаж – холодильники для готовой продукции, 2 и 3 этажи - административно-бытовые помещения; возможность оборудования помещений временного проживания персонала и гостей комплекса). 2) Столовая для персонала. 3) Котельные – 2 здания. 4) Торгово-бытовые помещения - 1200 кв. м (объект незавершенного строительства).</p> <p>Техника: 3 трактора, оборудование для обрезки рассады, дорожная техника (перечень по запросу).</p> <p>Техника: 3 трактора, оборудование для обрезки рассады, дорожная техника (перечень по запросу).</p>	<p>Тепличный комплекс в Краснодарском крае; 100 км от Краснодара, более 100 га земли из которых: 20 га - сады яблони, капельное орошение, 3 га теплицы под помидорами, 1,5 га новые теплицы для овощей; современные, импортные (полная автоматика), имеются газогенераторы; 80 га свободных земель. Земля и сооружения в собственности, готовы к продаже</p> <p>Имеются административные и хозяйственные здания. Весь комплекс оборудован современной техникой: есть трактора и т.д.</p>	<p>Действующий тепличный комплекс по выращиванию овощей. Площадь земельного участка 4 га. Площадь теплицы 3,4 га: 1,7 га под огурцами и 1,7 га под томатами (теплица высотой 7,5 м). В комплекс входит: 1) собственная котельная 460 кв.м (отопление газовое - 2 котла, Германия), аварийное отопление на жидком топливе, 2) 2 скважины по подаче воды глубиной 180 м. 3) Автоматизированная ирригационная система (капельное орошение, климат контроль, система отопления и т.п.) фирмы Агро Дидал - Нидерланды. 4) Имеется все необходимое оборудование: газогенераторы, подъемники, погрузчики, весы и т.д. Лимит электроэнергии 300 кВт. Отопление газовое, лимит 2 100 000 куб. м/год. Используется уникальная технология выращивания экологически чистых овощей с высокими вкусовыми качествами. Выход продукции в год около 1200 тонн. Есть дополнительный земельный участок 5 га для расширения производства. Производство действующее, приносящее высокую прибыль. На предприятии трудятся квалифицированный персонал прошедший обучение за рубежом. Расположен в восточной зоне Краснодара, рядом трасса Дон 4. Удобные подъездные пути. Котельная, ТП и проч.</p>
Наличие газогенераторов	есть	есть	есть
Материал покрытия	часть теплиц - двойная плёнка; часть теплиц - стекло	стекло	стекло



Инженерные коммуникации	электроснабжение, газоснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	электроснабжение, газоснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	электроснабжение, газоснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Страна изготовитель теплиц	Италия	Импортные	Импортные
Оснащение	Технология выращивания на гидропонике с искусственным субстратом. Система оборудована всем необходимым для получения растением питательного раствора и поддержания уровня влажности. Автоматический контроль микроклимата.	полная автоматика	полная автоматика
Наличие дополнительных построек и техники на территории тепличного комплекса (дополнительно к теплицам)	Торгово-бытовые помещения - 1200 кв. м (объект незавершенного строительства). Открытый грунт: 1) 20 га - яблоневый сад. Установлены шпалеры, капельное орошение. Итальянские сорта. Урожай собирается с 2010 года. 2) 1 га - насаждения ежевики и малины. 3) 9 га – клубника ранних сортов.	20 га - сады яблоня	отсутствуют
Выращиваемая в настоящий момент в теплицах культура	Фрукты и овощи: яблоки, клубника, ежевика, малина, огурцы, помидоры, салат	Фрукты и овощи: яблоки, помидоры и т.п.	Овощи: огурцы, помидоры
Стоимость предложения, руб.	350 000 000	350 000 000	250 000 000
Стоимость предложения, руб./кв. м	10 000	7 778	7 353
Источник информации	Частное, Евгения, тел.: (968) 578-56-96 (эл. почта: t9685785696@yandex.ru)	АН «Единый центр недвижимости «Азбука Жилья Краснодар», Константин, тел.: (989) 237-87-39	АН «Юпитер-Инвест», Лариса Ивановна, тел.: (918) 413-72-81
Интернет-ссылка	http://investtalk.ru/forum/topic/19059-prodaetsia-dejstvuiuschee-krestiansko-fermerskoe/	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_5000_0_m_473676740	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_40000_m_366783484



Таблица 8. Предложения по продаже тепличных комплексов (продолжение)

№ п/п	Объект № 5	Объект № 6	Объект № 4
Тип предложения	Предложение	Сделка	Предложение
Местоположение	РФ, Краснодарский край, хутор Ленина, ул. Вольная, д. 2	РФ, Краснодарский край, 8 км от города Анапа в сторону Новороссийска	РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Ейское шоссе (около 100 км от г. Краснодара)
Общая площадь теплиц, кв. м	7 600	30 000	22 000
Общая площадь зем. участка, кв. м	40 000	674 000	50 000
Дата строительства	нет данных	около 2011-2012 года	около 2010 года
Зарегистрировано право	Собственность	Собственность	Собственность
Текст объявления	<p>В настоящее время функционируют 7600 кв.м. производственных площадей, на которых круглогодично выращиваются около 40 000 кустов 14 сортов элитных роз. Производительность тепличного комплекса составляет 400 000 штук цветка в год. Общая территория хозяйства 4 га. Хозяйство состоит из 10 теплиц российского производства, общей площадью 4000 кв.м., и одной итальянской промышленной теплицей марки TS-12, общей площадью 3600 кв.м. Ширина пролета - 12 метров, высота у водосточного желоба - 4 метра, высота по коньку - 6,5 метров. Открытие по коньку на каждом пролете составляет 3,4 м относительно ширины пролета. Контроль за процессом открывания форточек осуществляется посредством панели управления с метеостанцией (датчики температуры, скорости ветра и дождя). При необходимости возможны дополнительные опции. Конструкцию покрывает двухслойная термическая пленка для теплиц высокого качества, толщиной 200-210 микрон. Конструкция: Конструкция выполнена из материалов со специальным оцинкованным покрытием Sendzimir, в соответствии со стандартом EN 13031-1 класса B15. Несущая конструкция верхней части, ветровые и распределительные растяжки, позволили выйти на тот уровень снеговых и ветровых нагрузок, которые ранее не достигались известными производителями в российских климатических условиях. Покрытие двойной пленкой и система накачивания. Покрытие конструкции выполняется из двух пластиковых термопленок, которые крепятся на структуру с помощью специальных оцинкованных клипс. Система нагнетания воздуха между двумя слоями плёнок осуществляется посредством моторов с вентиляторами. Воздуховоды состоят из пластиковых труб Ø 100 с тройниками, трубопроводов Ø 60 мм и фланцев из ПВХ, врезаемых во внутренний слой пленки для теплиц. Нагнетание регулируется таймером, установленным на панели управления. Эта система создает эффект «термоса» и гарантирует экономию энергии на 30-40% по сравнению с теплицами из стекла и теплицами с одинарной пленкой. Ветровая нагрузка на конструкцию свыше трёх пролетов с учетом регионального расположения объекта - до 123 км/ч. Снеговая нагрузка на конструкцию - 80 кг на 1 м² + 15 кг на 1 м² на подвешивание культур и оборудование Срок эксплуатации конструкции теплицы - не менее</p>	<p>Территория крестьянского (фермерского) хозяйства. Перспективным направлением является возможность строительства придорожной инфраструктуры на 10-12 га (рынок, стоянка, отель, ресторан и т. д.). Общая площадь участка земли сельхозназначения 67,5 га (собственность). По периметру участка с 2-х сторон протекает речка с объемом воды, позволяющим удовлетворить все потребности хозяйственной деятельности с разрешением на водопользование. В настоящий момент действуют: 1) 3 га теплиц, построенных по европейской технологии (автоматический контроль процесса выращивания). 2) Котельная на 3,9 МВт с лимитом газа 2 млн куб. м в год (возможно увеличение лимитов до 4-6 млн куб. м в год) 3) Электроснабжение 425 кВт: две подстанции 25 кВт и 150 кВт. 4) Водоснабжение централизованное, имеется две врезки. Все коммуникации с ТУ и действующими договорными отношениями. Производство овощей в закрытом грунте с 2013 года. Планируется вывести урожайность на уровень 800 тонн в год. Возможно развитие производства овощей открытого грунта, строительство консервного цеха. Имеются газогенераторы. Полная автоматика в теплицах. 7) Складские помещения площадью 400 кв. м. Есть готовый проект, получено разрешение и ведется строительство тепличного комплекса на 4 га (возможно развитие до 10-15 га).</p>	<p>Земельный участок 5 га. Готовый бизнес. Полностью оборудованный тепличный комплекс с итальянским оборудованием. Сети: электроснабжение - 250 кВт (собственная ТП). Газ - сетевой. Вода центральная и собственная скважина (для полива). Имеются газогенераторы. Полностью налаженное производство и реализация овощей и ягодных культур.</p> <p>Продажа полного цикла или возможность соинвестирования (в увеличение мощностей). Окупаемость - рентабельность - 6-7 лет (доходы и расходы подтверждаются бухгалтерской отчетностью). Земля и строения в собственности. Теплицы: Клубника - 10 Га; Овощные - 10 Га. Открытый грунт: 10 Га - яблоки. Самая современная теплица, выполненная из металлопрофиля и стекла; полный автоматический контроль за микроклиматом, питанием рассады и процессом выращивания Перерабатывающие и производственные цеха, офисные помещения, ТП, Спец. техника</p>



№ п/п	Объект № 5	Объект № 6	Объект № 4
	15 лет. Собственность		
Наличие газогенераторов	есть	есть	есть
Материал покрытия	двойная плёнка	стекло	
Инженерные коммуникации	электроснабжение, газоснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	электроснабжение, газоснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	электроснабжение, газоснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Страна изготовитель теплиц	52% - Россия; 48% - Италия	Европа	Италия
Оснащение	полная автоматика	полная автоматика	полная автоматика
Наличие дополнительных построек и техники на территории тепличного комплекса (дополнительно к теплицам)	Нет данных	1) На участке в 10 га расположен хоздвор, в составе которого: 1) Дом фермера площадью 87,6 кв. м; 2) Бригадный дом площадью 214 кв. м; 3) Гараж на 4 бокса площадью 137 кв. м с ямой; 4) Конюшня на 18 голов площадью 412 кв. м; 5) Конюшня на 28 голов 920 кв. м; 6) Склад для сена вместимостью 120 тонн; 2) В данный момент, учитывая один из видов деятельности - коневодство (племенное разведение лошадей ахалтекинской породы), - имеются свободные земли, засеянные культурными травами для производства грубых кормов, как для внутреннего потребления, так и для реализации сторонним потребителям. Объем производства кормов до 250-300 тонн в год.	яблони в открытом грунте
Выращиваемая в настоящий момент в теплицах культура	Розы	Овощи: огурцы, помидоры, салат	Фрукты, ягоды и овощи: яблоки, клубника, овощи
Стоимость предложения, руб.	36 500 000	200 000 000	365 000 000
Стоимость предложения, руб./кв. м	4 803	6 667	16 591
Источник информации	Частное, Василий, тел.: (989) 266-09-87	АН «КГ «Земли Руси», Наталья, тел.: (918) 188-82-47, (918) 932-65-77	АН «Собственникъ», Виктор, тел.: (861) 290-90-20
Интернет-ссылка	https://www.avito.ru/lenina/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvnoe_pomeschenie_7500_m_353645252	http://www.agroserver.ru/b/prodam-teplichnyy-kompleks-296887.htm	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/teplichnyy_kompleks_555650749



Из представленной выше таблице видно, что диапазон цен предложения составляет 4 – 16 млн. руб. с НДС за 1 Га теплиц. При этом, большая часть современных тепличных комплексов расположены в Краснодарском крае.

Стоимость тепличных комплексов зависит от местоположения, года постройки, технического состояния, оснащения, материала покрытия теплиц, наличия свободной территории и хозяйственных построек и т. д.

Необходимо отметить, что рынок аренды тепличных комплексов, подобных оцениваемому, неразвит, сведения о сдаче в аренду оценщиком не выявлены.

Выводы:

- ✓ **Тепличный бизнес имеет большую рентабельность в южных районах нашей страны, о чем свидетельствует география как уже существующих, так и планируемых тепличных комплексов. Строительство тепличного комплекса в северных районах будет заведомо иметь низкую рентабельность в силу удорожания технологии строительства и расходов на энергоснабжение.**
- ✓ **Эксперты тепличного бизнеса сходятся на том, что выгоднее всего выращивать цветы.**
- ✓ **Диапазон цен предложения на современные тепличные комплексы, реализуемые на вторичном рынке, составляет 4 – 16 млн. руб. с НДС за 1 кв.м теплиц.**
- ✓ **Средняя стоимость возведения теплицы под стеклом с энергоцентром «под ключ» в среднем оценивается на уровне 100-105 млн. рублей за 1 га теплиц.**

Для обзора были использованы материалы, размещенные на сайтах:

<http://www.openbusiness.ru/html/dop5/tepliza.htm>

<http://expert.ru/south/2012/12/teplichnyie-ovoschi-dayut-vshodyi-na-yuge/>

http://www.equipnet.ru/articles/market/market_738.html

<http://ассоциация-теплицы-россии.рф/публикации/строительство-реконструкция/тепличный-бизнес.html>

3.6. ОБЗОР ЦВЕТОЧНОГО РЫНКА В РОССИИ

Спрос на цветы - своеобразный барометр финансового состояния общества. Чем богаче город или регион, тем большее количество проданных цветов приходится на душу населения. Цветочный бизнес стал одним из наиболее перспективных, но в тоже время, рискованных направлений розничной торговли. Сегодня цветочный рынок в России развивается довольно динамично.

В целом, рынок живых цветов представлен такими видами, как срезанные цветы, цветы в горшках, посадочный материал. По данным «Союза садоводов Москвы», ежегодный оборот российского рынка посадочного материала составляет порядка 1 млрд. долларов. В стране насчитывается около 40 млн. людей, занимающихся садоводством и огородничеством. Каждый из них покупает семена, саженцы, луковицы декоративных культур и другой посадочный материал.

На протяжении последних лет рынок цветов демонстрирует стабильный рост. Стоит отметить, что в 2009 году темп роста сократился, что связано с последствиями мирового финансового кризиса.

На рынке свежесрезанных цветов действует комбинированный принцип ценообразования. Во-первых, цена зависит от издержек, таких как курс доллара, таможенные пошлины, электроэнергия, цена на бензин. Во-вторых, цена ориентируется на внешние факторы: выше спрос – выше цена.

Российский рынок цветов характеризуется ярко выраженной сезонностью: наибольший спрос на свежесрезанные цветы заметен в феврале, марте, мае, сентябре и декабре. В связи с ожидаемым подъемом спроса на продукцию на рынке стабильно происходит повышение цен в несколько раз. Лето же является «мертвым» сезоном.

К сожалению, ситуация такова, что спрос на цветы низкого ценового сегмента превышает спрос на дорогую продукцию. Среднестатистическому россиянину для покупки цветов сегодня еще нужен повод. Тем не менее, с ростом доходов населения цветы будут приобретать «просто так».

Нередко решение купить цветы принимается импульсивно - букет приобретается по пути, поэтому востребованность продукции часто зависит от расположения торговой точки. В большинстве случаев розничная продажа цветов осуществляется посредством ларьков и цветочных павильонов



(70%). В формате магазина или салона функционируют около 10% всех точек продаж. Тем не менее, в последнее время формат магазина цветов существенно наращивает обороты.

Покупателей срезанных цветов можно условно разделить на 3 группы. Первая – это люди, готовые потратить на букет до 900 рублей. Вторые — покупатели, которые ценят качество цветов, профессионализм флористов и уровень обслуживания в месте продажи. Третьи — гурманы, которые предпочитают букеты только известных флористов. Спрос на цветы низкого ценового сегмента пока значительно превышает спрос на дорогие.

Сегодня палатки, ларьки, павильоны контролируют 70% розничных продаж. А цветочные магазины с ними конкурируют. К примеру, в Санкт-Петербурге работает всего около 200 цветочных магазинов.

Для открытия цветочного салона размером 200 м² с ассортиментом из живых цветов, сувениров и сопутствующих товаров инвестиции составляют около 100 000 долларов, а рентабельность такого бизнеса оценивается в 25-30% в год. Рентабельность растет за счет спроса на композиции и услуги флористов. Дизайнерский букет стоит от 350 до 5 000 рублей и покупателем он ценится куда выше.

При этом цена зависит от длины стебля и размера бутона. Помимо ООО «Северная мечта», другим крупным производителем свежесрезанных цветов в Ленинградской области, выращивающим крупноцветковые розы является ЗАО «Новая Голландия». В следующей таблице представлены оптовые цены на крупноцветковые розы данного производителя.

Таблица 9. Оптовые цены на розы в ЗАО «Новая Голландия» 2015 г.¹³

Наименование сортов роз / длина стебля	40см	50см	60см	70см	80см	90см
Уайт Наоми, Аква, Мисс Пигги, Илиос, Голден Амбишн, Уайлд Кард, Пич Аваланш, Талея, Дип Вотер, Ред Наоми, Гран При, Пионер, Красавица, Валентина Ленинградская, Санрайз, Прима	21	26	31	36	41	46

Из таблицы видно, что оптовая цена на свежесрезанные розы колеблется в пределах от 21 руб. до 46 руб. за штуку.

Активно развивается сегмент Интернет-торговли, который, к тому же, представляет наименее рискованную модель цветочного бизнеса - сегодня в Москве конкурируют между собой около 150 цветочных интернет-магазинов. И не удивительно, потому что на те же деньги, которые требуют открытие одной торговой точки, вполне можно открыть несколько виртуальных магазинов. Наценка в них больше, чем в цветочных палатках, а букеты дороже, что является спецификой Интернет-торговли цветами.

Основной инструмент цветочного бизнеса – дополнительные услуги. Сегодня салоны предлагают доставить букет, отправить флориста к заказчику, предоставить в аренду экзотические комнатные растения для оформления банкетного зала и т.д. В последнее время у экзотических цветов появилось много почитателей. Так же некоторые салоны предоставляют консультации по вопросам ухода за цветами, берут их на лечение и даже содержание на время отпуска их хозяина. Многие салоны делают акцент на сопутствующие товары, которые приносят до 15% прибыли, уделяя особое внимание подарочной тематике: в дополнение к букету покупатель может выбрать конфеты, сувениры, парфюмерию, алкоголь.

Что касается оптового сегмента, то он уже насыщен и появление новых игроков не ожидается.

Среди крупнейших российских производителей цветов можно выделить:

- ✓ Совхоз «Южный»
- ✓ «Ульяновский совхоз декоративного садоводства»
- ✓ «Сельхозпромвест»
- ✓ «Розовый сад»
- ✓ «Мир цветов» • Тепличный комплекс «Мокшанский»

К крупнейшим оптовым компаниям относятся:

- ✓ «Starlight»
- ✓ «Амадей»

¹³ Источник информации - руководитель отдела продаж ЗАО «Новая Голландия» Фаткуллин Илья, тел +7(981)728-42-67



✓ «Грин Лайн»

К розничным сетям:

✓ «Ирис»

✓ «АМФ - международная сеть доставки цветов», «Interflora»

✓ «Au nom de la Rose» («Во имя розы»).

Участники цветочного рынка по-разному оценивают рентабельность цветочного бизнеса. Однако, несмотря на опасности рынка, количество желающих открыть собственный бизнес в сфере продажи цветов и растений неизменно растет. Вероятно, это обусловлено низкой стоимостью входа на рынок и высокой рентабельностью. В целом можно отметить, что за последнее время рентабельность увеличивается за счет спроса на услуги флористов и цветочные композиции.

На отечественном рынке цветочной продукции есть свои недостатки. К ним относятся нестандартизованность продукции, необязательность в поставках, а также несоответствие цены качеству. Не стоит забывать и про отсутствие современных технологий. Цветы, которые выращиваются в еще советских теплицах, сильно уступают в качестве тем, что привезены из-за рубежа, и не в состоянии удовлетворить покупателя. Тем не менее, цены на российские и импортные цветы зачастую совпадают.

Импорт срезанных цветов.

Россия входит в шестерку стран-лидеров по импорту срезанных цветов всех видов. Возглавляют список такие страны, как США, Германия, Нидерланды, Великобритания, Франция.

Нидерланды являются главной страной-поставщиком цветочной продукции, на долю которой приходится более 70% рынка.

По данным компании IndexBox, в 2010 году розы занимали первое место в структуре импорта свежесрезанных цветов (44%). Следом шли хризантемы и гвоздики (22% и 14% соответственно). Орхидеи составляли незначительную часть импорта. Основная часть срезанных роз поставлялась из Южной Америки. Более 60% импорта в натуральном и стоимостном выражении – это розы из Эквадора. Такие цветы отличаются высоким качеством и выдерживают длительную транспортировку.

На втором месте по объемам экспорта находится Колумбия, откуда поставляется основная часть гвоздик.

По данным маркетингового исследования российского и мирового рынка срезанных цветов, в предыдущие периоды по всем основным странам-поставщикам наблюдался рост поставок роз в Россию. Однако самый высокий показатель роста в процентном выражении отмечался по Кении. Импорт роз из этой страны вырос более чем на 50% в количественном и в стоимостном выражении.

Поставки цветов также осуществляются из Турции, Эфиопии, Израиля. Главным поставщиком орхидей в России является Таиланд.

Наибольший объем продаж свежесрезанных цветов отмечается в Москве. По различным данным, рынок продажи цветов в столице занимает от 17,5% до 23% от общего объема продаж в стране. За ней следуют Санкт-Петербург и Московская область, на которые приходится 13% и 18% соответственно.

По оценке компании «МКА Бизнес Рейтинг», в структуре импорта свежесрезанных цветов первое место занимают розы, 43% в натуральном и 48% в стоимостном выражении. На втором месте по объему в натуральном измерении находятся хризантемы - 22% и 19% соответственно. На гвоздики пришлось 11% импорта в натуральном и 8% в стоимостном выражении.

Динамика импорта свежесрезанных цветов РФ за последние пять лет демонстрирует значительное снижение в «кризисном» 2009 году - на 10,5% (по данным «МКА Бизнес Рейтинг»), однако затем отмечен активный рост начиная с 2010 года: на 8,4% в 2010г; на 18,5% в 2011г; на 30,8% в 2012г.

Интересно, что на кризис ярче всего отреагировали сегменты орхидей и роз, объем импорта по данным сегментам снизился на 15,7% и 13,3% соответственно, однако достаточно быстро восстановился. В 2012 г. объем импорта гвоздик снизился на 4,1%, а объем импорта хризантем увеличился на 2,4%.



Российское производство.

Помимо активности импортеров, рост российского рынка свежесрезанных цветов обеспечивается также за счет отечественного производства. По среднесрочным прогнозам, рост объемов российского производства цветов будет значительно опережать темпы роста импорта.

Внутреннее производство цветов и реализация тепличной продукции в стране растет стремительными темпами. Крупные инвестиционные вливания направляются в непрофильный бизнес – цветочные промышленные теплицы. За 2008-2011гг. среднегодовой темп роста составил 23%. Рост осуществлялся за счет введения в строй новых тепличных комплексов и выхода на полную производственную мощность недавно построенных промышленных теплиц.

Наибольший объем производства свежесрезанных цветов в натуральном выражении в России приходится на Центральный федеральный округ. Это связано с ростом инвестиций в производство срезанных цветов и появлением новых тепличных хозяйств.

Прогноз развития рынка.

Многие ведущие аналитики предрекают положительную динамику роста российскому цветочному рынку. По прогнозам специалистов, в ближайшие 10 лет Россия займет второе место в Европе по объему импорта срезанных цветов после Германии.

По информации участников рынка, сезонность будет постепенно сглаживаться впоследствии изменения предпочтений потребителей, которые будут покупать цветы не только по случаю праздников, но и в качестве знака внимания или украшения дома.

Рынок цветов России будет продолжать развиваться и за счет увеличения доли отечественных производителей. За последние годы было произведено много вложений в развитие отечественного производства. Как полагают специалисты, инвестиции в строительство производственных комплексов и теплиц будут осуществляться и дальше. Однако, что вряд ли, наши тепличные хозяйства смогут полностью удовлетворить спрос на цветы внутри страны. И дело не только в малых объемах производства. Россия никогда не сможет угнаться за богатейшим ассортиментом иностранных поставщиков, которые поставляют тысячи наименований различных растений, которые у нас не выращивают.

Выводы:

- **Отечественный рынок свежесрезанных цветов обладает ярко выраженной сезонностью. Пиковые месяцы – февраль, март, май, сентябрь и декабрь. Летние месяцы, напротив – самые «низкие».**
- **Спрос на цветы низкого ценового сегмента пока значительно превышает спрос на дорогие.**
- **90% отечественного рынка свежесрезанных цветов занимает импортная продукция, в связи с чем основные факторы из которых складывается цена – курс доллара; таможенные пошлины, электроэнергия, цена на бензин, также влияет и фактор колебания спроса.**
- **Активно развивается сегмент Интернет-торговли. В виртуальных магазинах наценка больше, чем в цветочных палатках, а букеты дороже, что является спецификой Интернет-торговли цветами.**
- **В структуре импорта (в стоимостном выражении) свежесрезанных цветов первое место занимают розы (48%), на втором – хризантемы (19%); на третьем – гвоздики (8%).**
- **Диапазон оптовых цен на свежесрезанные розы составляет от 21 до 46 руб. за штуку, цена зависит от длины стебля и размера бутона.**

Для обзора были использованы материалы, размещенные на сайтах:
<http://www.press-release.ru/branches/pr/08cd354badd83/>
<http://rosinvest.com/acolumn/blog/456.html>



3.7. ОБЗОР РЫНКА ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Рынок интеллектуальной собственности в России находится в стадии формирования, основная доля на нем приходится на товарные знаки, заявил директор Республиканского НИИ интеллектуальной собственности (РНИИС) Владимир Лопатин, выступая на форуме "Инновационное развитие через рынок интеллектуальной собственности".

Информация о количестве выданных свидетельств на товарный знак приведена на следующей диаграмме.

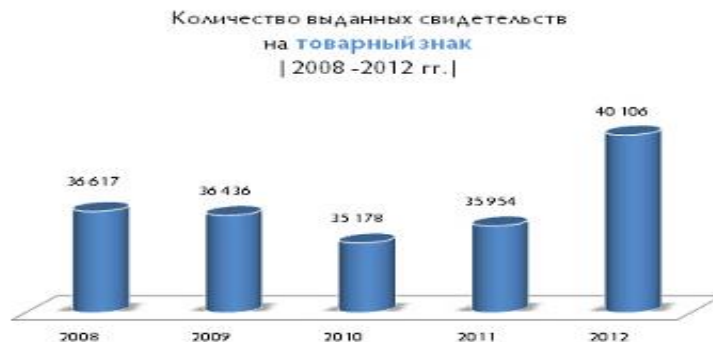


Рисунок 7. Количество выданных свидетельств на товарный знак в период с 2008 по 2012 гг.

Лопатин отметил, что положительный коммерческий эффект от этого получают преимущественно иностранные резиденты, при том что в тех же США и в Китае национальные рынки надежно защищены в интересах отечественных правообладателей. Такую ситуацию подтверждает и судебная статистика, согласно которой в 2011 году количество дел в арбитраже, связанных с интеллектуальной собственностью, уменьшилось на 7,4%, и рост наблюдался только при защите прав на товарные знаки - в 1,7 раза. "Это говорит больше об активизации рыночных отношений в секторе купли-продажи товаров, чем об инновационной активности правообладателей исключительных прав в их производстве", - отметил эксперт.

Позицию Лопатина поддержал заместитель председателя Счетной палаты РФ Валерий Горегляд, указавший на отсутствие единого рынка интеллектуальной собственности в России. "В экономически развитых странах доля стоимости нематериальных активов в составе внеоборотных активов доходит до 30%, это сопоставимо с долей основных средств, в России доля нематериальных активов составляет всего 0,3-0,5%", - заявил Горегляд. Он также отметил, что общая учетная стоимость интеллектуальной собственности, поставленной на бухгалтерский учет отчитавшимися за 2010 год организациями, составила лишь 150 миллиардов рублей, а экономический эффект ее использования - 88 миллиардов рублей. По масштабам российской экономики это мизерный показатель, отметил зампред Счетной палаты.

По оценкам экспертов, если доля интеллектуальной собственности дойдет до 15-20% стоимости активов, можно будет говорить о том, что рынок интеллектуальной собственности начал работать в режиме расширенного воспроизводства, о реальном переходе экономики на инновационный путь развития, отметил Горегляд.

В настоящее время на рынке купли-продажи готовых товарных знаков (торговых марок) наблюдается развитие. Это связано с:

- ✓ очень длительными сроками регистрации товарных знаков (торговых марок) от 5 до 18 месяцев;
- ✓ тем, что подача заявки и оплата пошлин не гарантирует 100% регистрацию знака (регистрируется немногим более 50% от поданных заявок);
- ✓ тем, что, купив знак, можно начинать практически сразу выпуск товаров, маркированного им;
- ✓ неиспользованием правообладателями, по различным причинам, своих зарегистрированных товарных знаков (торговых марок) и т.п.



Рынок товарных знаков (торговых марок), предлагаемых к продаже, пополняется за счет зарегистрированных и неиспользуемых, по разным причинам, знаков (для компенсации затрат по их регистрации) или зарегистрированных специально для последующей их продажи.

Продажа товарного знака (торговых марок) производится путем составления договора уступки товарного знака с обязательной последующей регистрацией в Роспатенте.

Вывод: рынок продажи товарных знаков в России находится в стадии развития, спрос на товарные знаки присутствует.

Для обзора были использованы материалы, размещенные на сайтах:
<http://www.rbc.ru/rbcfreenews/20130206072124.shtml>; http://www.alterbrand.ru/price/ready_tm/.



4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оценщик произвел осмотр оцениваемого имущества и анализ данных, предоставленных Заказчиком, и составил мнение о количественных и качественных параметрах Объектов оценки.

Описание Объекта оценки №1 составлено на основании предоставленных Заказчиком документов, и осмотра, проведенного сотрудником ООО «1КАПИТАЛЬ» «04» мая 2016 года. Объектом оценки является имущественный комплекс, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, пос. Пушное.

4.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №1

Объектом оценки является: имущественный комплекс, включающий в себя земельные участки с улучшениями и движимым имуществом. Адрес местоположения: Ленинградская обл., Выборгский район, пос. Пушное.

Объект оценки является сельскохозяйственной организацией в соответствии со статьей 346.2 НК РФ: «...сельскохозяйственными товаропроизводителями признаются организации и индивидуальные предприниматели, производящие сельскохозяйственную продукцию, осуществляющие ее первичную и последующую (промышленную) переработку (в том числе на арендованных основных средствах) и реализующие эту продукцию, при условии, если в общем доходе от реализации товаров (работ, услуг) таких организаций и индивидуальных предпринимателей доля дохода от реализации произведенной ими сельскохозяйственной продукции, включая продукцию ее первичной переработки, произведенную ими из сельскохозяйственного сырья собственного производства, составляет не менее 70 процентов...». Далее приведено подробное описание оцениваемого объекта.

Анализ прилегающей территории оцениваемого объекта оценки № 1

Территория

Оцениваемый имущественный комплекс расположен на земельном участке, находящемся в поселке Пушное Выборгского района Ленинградской области.

В поселке Пушное имеется средняя образовательная школа № 1, стадион, медпункт, магазины, кафе, рынок, баня, отделение почты, и пр. Жилой фонд – около трёх десятков двух-пятиэтажных многоквартирных домов с центральными коммуникациями, и частная индивидуальная застройка с приусадебными участками.

Транспортная инфраструктура

Местоположение поселка Пушное относительно Санкт-Петербурга приведено на рисунке справа. Расстояние от Санкт-Петербурга до поселка Пушное по автодороге составляет около 90 км. Объект оценки расположен справа (по направлению к городу Выборг) от автотрассы М10 «Скандинавия», на удалении около 6 км по асфальтированной дороге. Общественный транспорт, которым можно добраться до поселка Пушное электричкой до станции «73 км (Шевелёво)», автобус № 129.

Таким образом, местоположение Объекта оценки №1 характеризуется значительной удалённостью от Санкт-Петербурга, но обеспеченностью автотранспортными подъездными путями. Положительной характеристикой является незначительное удаление территории от трассы М10 «Скандинавия». Въезд на территорию оцениваемого имущественного комплекса осуществляется через посёлок к его окраине; от окончания ул. Школьная и основной застройки поселка до КПП ведёт асфальтированная дорога, около 300 м. На основании вышеизложенного транспортная доступность характеризуется как «удовлетворительная».



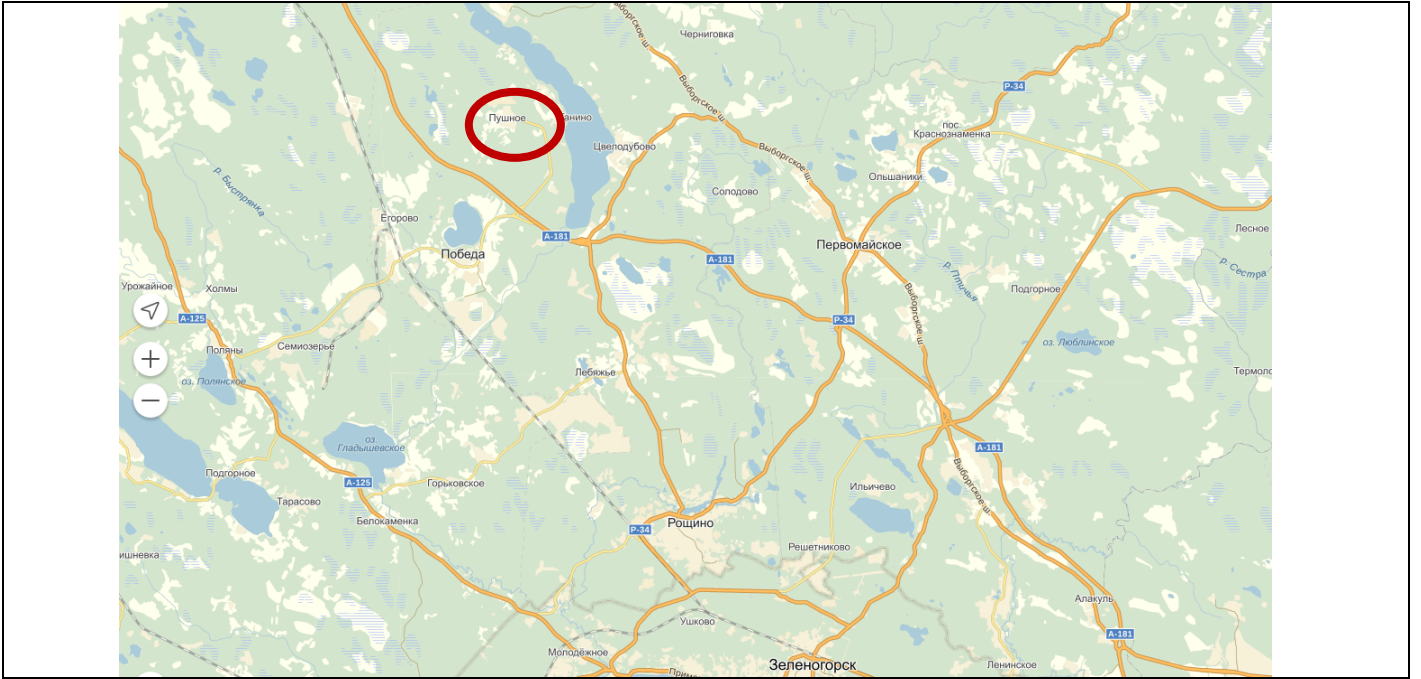


Рисунок 8. Местоположение поселка Пушное



Рисунок 9. Местоположение объекта оценки №1 в поселке Пушное (со спутника)



Таблица 10. Фотографии поселка Пушное

*Улица Школьная**Застройка поселка Пушное**Подъезд к объекту оценки**Подъезд к объекту оценки*

Описание имущества в составе Объекта оценки №1 и объекта оценки №4

Описание оцениваемого имущества приведено в соответствии с документами, предоставленными заказчиком (перечень приведен в разделе 9) и осмотром, проведенным оценщиком ООО «1КАПИТАЛЬ» Соломниковым Дмитрием Валентиновичем «04» мая 2016 года.

Перечень оцениваемого имущество ООО «Северная мечта» приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 11. Состав и балансовая стоимость объекта оценки №1

№ п/п	Инв. №	Наименование	Дата ввода	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость на 31.12.2015, руб.
<i>Основные средства</i>					
1	4	Административно-бытовое здание	30.09.09	17 100 205,93	2 515 551,00
2	28	Аппарат высокого давления	20.04.10	35 512,29	78 520,76
3	66	Бассейн отстойник	30.06.09	1 504 038,26	281 212,40
4	11	Ворота откатные	17.11.09	266 369,49	67 568,28
5	71	Ворота откатные ко 2-ой теплице	09.02.11	144 885,34	48 059,20
6	73	Газовые сети	01.04.11	1 807 087,16	299 077,64
7	39	Газовый трубопровод в котельной	09.06.10	961 303,36	0,00
8	40	Газогенераторная установка	09.06.10	91 548 049,31	10 789 762,08
9	72	Газопоршневый агрегат	01.08.11	55 290 681,53	22 416 304,56
10	38	Дизельный генератор	01.04.10	1 397 946,82	288 779,84
11	ЦБ19	Емкость накопительная	01.07.09	103 771,19	22 912,28
12	14	Забор тепличного комплекса 1-я очередь	01.07.10	1 190 637,28	141 400,48
13	60	Забор тепличного комплекса 2-я очередь	30.12.10	1 899 308,19	173 192,84
14	19	Здание санитарного пропускника	13.02.08	93 463,91	0,88
15	17	Здание склада	13.02.08	24 692,65	0,00
16	18	Здание холодильник	13.02.08	320 089,95	4 014 069,72
17	20	Кабельная линия связи	01.09.09	677 927,00	166 319,08
18	8	Канализация	30.09.09	29 678 799,75	4 602 244,44
19	25	Комплект оф тумб и шкафов	19.06.09	37 642,37	17 337,92
20	26	Комплект оф тумб и шкафов	19.06.09	31 907,63	14 697,04
21	ЦБ47	Коллектор	09.06.10	310 072,98	148 282,76
22	10	Контрольно-пропускной пункт	14.10.09	630 601,69	0,00
23	41	Котельная	09.06.10	27 419 569,08	4 745 525,00
24	45	Наружное электроснабжение	01.07.10	291 284,76	88 996,72
25	ЦБ64	Оборудование для перемещения цветов	30.06.09	2 219 116,27	0,00
26	43	Опрыскиватель ОЗГ-750	22.07.10	83 898,31	0,00
27	ЦБ18	Охранная система	19.10.09	20 960,49	3 904,68
28	ЦБ16	Пожарная сигнализация	21.12.09	297 360,17	0,00
29	32	Пост охраны 1,50*1,50*2,50	15.06.10	30 000,00	15 823,72
30	33	Пост охраны 1,50*1,50*2,50	15.06.10	30 000,00	15 823,72
31	81	Прибор Multi 2 000	05.03.12	50 400,00	0,00
32	15	Производственная площадка из дорожных плит	30.10.09	6 589 981,13	169 144,28
33	34	Производственная площадка с асфальтированным покрытием	30.04.10	3 809 905,46	542 272,24
34	62	Резервуар - хранилище сточной воды	30.06.09	652 107,57	136 080,40
35	35	Резервуар для дизтоплива	24.05.10	1 847 984,68	296 412,84
36	36	Резервуар дождевой воды	24.05.10	4 853 132,45	1 567 749,44
37	69	Резервуар РГ-50	30.06.09	543 548,98	112 998,00
38	65	Резервуар смесительный	30.06.09	2 616 813,80	544 201,20
39	21	Резервуар-накопитель	01.09.09	10 066 428,50	898 079,16
40	37	Септик-накопитель	24.05.10	132 718,05	44 046,24
41	22	Сервер 2	25.01.10	66 481,36	44 112,44
42	58	Сервер 4	18.10.10	54 933,90	36 762,36
43	ЦБ01	Сервер № 2	24.07.09	128 953,40	80 414,20
44	29	Система видеонаблюдения	06.04.10	176 400,75	0,00
45	74	Склад-холодильник	17.01.11	13 588 841,60	5 147 608,16
46	63	Сортировочная машина	30.06.09	12 181 032,73	0,00
47	80	Тележки	03.01.11	658 347,20	321 140,04
48	9	Тепличный комплекс	31.12.09	356 543 824,41	101 487 416,00
49	75	Тепличный комплекс 2	01.03.11	266 430 838,50	50 216 498,88
50	70	Теплотрасса	01.10.11	25 124 445,59	5 837 741,48
51	68	Установка для распыления	30.06.09	2 518 130,84	494 033,16



№ п/п	Инв. №	Наименование	Дата ввода	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость на 31.12.2015, руб.
52	2	Фигурный лайтбокс с объемными световыми буквами	18.06.13	283 400,00	82 344,84
53	ЦБ67	Холодильник	30.06.09	7 237 032,29	1 919 226,80
54	78	Электрические внутренние сети	01.11.11	22 192 950,20	5 750 009,20
55	64	Электрические сети и установки наружные	17.01.11	14 940 898,35	1 383 754,96
56	67	Энергоцентр	01.07.12	74 445 801,09	7 959 744,36
		Итого основные средства		1 063 182 515,99	236 027 157,72
		Объекты на забалансовых счетах			
57		Право аренды земельного участка кадастровый номер 47:01:1536001:2428 площадью 90 520 кв.м			
58		Право аренды земельного участка кадастровый номер 47:01:1536001:1452 площадью 3440 кв.м			
		Итого объекты на забалансовых счетах			
		Объекты незавершенного строительства			
59		Газорегуляторный пункт ГЗПШ-15-2ВУ1 с двумя регуляторами ЗДГ-80В без обогрева			129 423,00
60		Цифровой манометр М200R-D			89 288,00
61		ГРЩ2 (Главный распредел. щит)			1 229 179,00
62		Система охлаждения К1 блоков управления			194 201,00
63		Трансформаторная подстанция			78 493,00
64		Увлажнитель воздуха			19 581,00
		Итого имущество на счёте 08 (объекты, не введенные в эксплуатацию)			1 740 165,00
		Итого, балансовая стоимость объекта оценки №1			237 767 322,72

Сведения о текущем использовании объекта оценки №1: сельскохозяйственная деятельность (выращивание цветов на срез в защищенном грунте), кроме следующих объектов:

- Здание санитарного пропускника (инв. №19) – не используется;
- Здание холодильника (инв. №18) –используется в качестве склада, в основной деятельности не задействовано.
- **Сведения о текущем использовании объекта оценки №4:** не используется

Сведения об обременениях объектов в составе Объекта оценки №1.

Присутствуют следующие обременения и ограничения имущества в составе объекта оценки №1:

Ипотека в пользу «Мастер-Банк» (ОАО) (согласно договору ипотеки №5106/09-ДЗ от 12.04.2010 года и дополнительному соглашению №2 к договору ипотеки №5106/09-ДЗ от 12.04.2010 г.) на следующие активы:

- Право аренды на земельный участок кадастровый номер 47:01:1536001:2428 площадью 90 520 кв.м;
- Право аренды на земельный участок кадастровый номер 47:01:1536001:1452 площадью 3 440 кв.м;
- Здание санитарного пропускника (инв. №19);
- Здание склада (инв. № 17);
- Здание "Холодильника 600 т." (инв. № 18);
- Контрольно-пропускной пункт (инв. №10);
- Тепличный комплекс (перв. очередь) (инв. №9);
- Энергоцентр (инв. №67).



Часть сооружений и движимого имущества находится в залоге в пользу «Мастер-Банк» (ОАО) в соответствии с договором залога №5009/08-ДЗ-ОС от 19.03.2010 г. и дополнительным соглашением №1 к договору ипотеки №5009/08-ДЗ-ОС от 19.03.2010 г.

Другие обременения и ограничения оцениваемого имущества отсутствуют.

Сведения о заключенных договорах аренды

В соответствии с договором аренды производственных площадей Тепличного комплекса № 04-2015 от 01.03.2015 г., объект «Тепличный комплекс» (инв. №9) сдан в аренду компании ООО «АГРОЛИДЕР» (далее – арендатор тепличного комплекса) на срок 11 мес. (начиная с 01.03.2015 г.). Величина арендной платы составляет 300 000 руб./мес. с НДС и без учета затрат на коммунальные услуги.

В соответствии с договором аренды Здания энергоцентра № 07-2015 от 15.01.2015 г., объект «Энергоцентр» (инв. №67) сдан в аренду компании ООО «Сервис» на срок 11 мес. (начиная с 01.03.2015 г.). Величина арендной платы составляет 60 000 руб./мес. с НДС.

В соответствии с договором аренды оборудования №01-2015 от 01.03.2015 г., оборудование, внутренние и внешние сети энергоцентра переданы в аренду компании ООО «Сервис» (далее – арендатор энергоцентра) на срок в один год (начиная с 01.03.2014 г.). Величина арендной платы составляет 90 000 руб./мес. Перечень передаваемых в аренду объектов представлен в следующей таблице.

Таблица 12. Перечень передаваемых в аренду объектов по договору №01-2014 от 01.04.2014 г.

№ п/п	Наименование оборудования
1	ГПГУ-1 AGP1000зав.№С18011/1 (в эксплуатации)
2	ГПГУ-2 AGP1000зав.№С18037/1 (в эксплуатации)
3	ГПГУ-3 AGP1000зав.№С18036/1 (в эксплуатации)
4	ГПГУ-4 AGP1000зав.№5283700291 (в ПНР)
5	ГПГУ-5 AGP1000зав.№5283700378 (в ПНР)
6	ГПГУ-6 AGP1000зав.№5283701431 (монтаж)
7	ГПГУ-7 AGP1000зав.№5283701422 (монтаж)
8	Котел-1 LNE5,0 зав.№2840 (в эксплуатации)
9	Котел-2 LNE5,0 зав.№2840 (в эксплуатации)
10	Котел-3 Vitomax100 зав.№728415900109(в ПНР)
11	Повышающие трансформаторы Т-1,Т-2,Т-3 (в эксплуатации)
12	Понижающие трансформаторы ТП 2.1 и ТП 2.2 (в эксплуатации)
13	Дизель генератор
14	Трансформаторная подстанция ГРЩ2
15	Газовые сети
16	Газовый трубопровод в котельной
17	Наружные и внутривозвращающиеся электросети
18	Технологические водопроводные наружные и внутренние сети

Сведения о правообладателе объекта оценки №1

Право аренды на земельные участки, право собственности на улучшения и движимое имущество в составе объекта оценки №1 принадлежит ООО «Северная мечта» (ИНН 7801433739, ОГРН 1077847200012, дата присвоения ОГРН 27.03.2007 г.) на основании следующих документов:

- Задания на оценку (приложение №1 к договору возмездного оказания оценочных услуг № 1521/ОВ-2015 от «15» июля 2015 года);
- Договора аренды №8899-09 земельного участка от 27.04.2009 г.;
- Дополнительного соглашения к договору аренды №8899-09 от 27.04.2009 г. земельного участка, расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Роцинское городское поселение», пос. Пушное, от 08.10.2012 г.;
- договора аренды №8902-09 земельного участка от 27.04.2009 г.;
- Свидетельства о государственной регистрации права серия 78-АГ №265131 от 30.04.2008 г. (на Здание склада, лит. К);



- Свидетельства о государственной регистрации права серия 78-АГ №265133 от 30.04.2008г. (на Здание санитарного пропускника незавершенное строительство готовностью 62%, лит. А);
- Свидетельства о государственной регистрации права серия 47-АБ №482517 от 28.12.2011г. (на Здание контрольно-пропускного пункта, лит. В);
- Свидетельства о государственной регистрации права серия 47-АБ № 482879 от 28.12.2011 г. (на Тепличный комплекс, лит. А);
- Свидетельства о государственной регистрации права серия 78-АГ №265132 от 30.04.2008г. (на Здание «Холодильник 600т.», инв.№134;
- Свидетельства о государственной регистрации права серия 47-АБ № 482516 от 28.12.2011 г. (на Энергоцентр, лит. Б).

Сведения о правообладателе объекта оценки №4

Право аренды на земельный участок принадлежит ООО «Северная мечта» (ИНН 7801433739, ОГРН 1077847200012, дата присвоения ОГРН 27.03.2007 г.) на основании договора аренды №10959-10 земельного участка от 22.09.2010 г.

Характеристики земельных участков в составе объекта оценки №1

Описание земельных участков в составе объекта оценки №1 приведено в соответствии со следующими документами:

- договор аренды земельного участка № 8902-09 от 27.04.2009 г.;
- договор аренды №10959-10 земельного участка от 22.09.2010 г.;
- дополнительное соглашение от 08.10.2012 г. к договору аренды №8899-09 от 27.04.2009 г.;
- договор аренды №8899-09 от 27.04.2009 г.;
- кадастровый паспорт земельного участка №47/201/12-121361 от 23.07.2012 г.;
- кадастровый паспорт земельного участка №4701/101/09-2507 от 09.04.2009 г.;
- кадастровый паспорт земельного участка №203/10-10126 от 17.08.2010 г.

Адрес земельных участков входящих в состав оцениваемого имущественного комплекса, в соответствие с кадастровыми паспортами: Ленинградская обл., Выборгский район, пос. Пушное (ориентир в пос. Пушное - ул. Тепличная).

В состав объекта оценки №1 входят два земельных участка.

Площадь земельного участка с кадастровым номером 47:01:1536001:2428 в соответствии с кадастровым паспортом земельного участка (выписка из государственного реестра недвижимости) от 23 июля 2013 г. № 47/201/12-121361, составляет 90 520 кв.м. Согласно договору аренды № 8899-09 от 27.04.2009 и Дополнительному соглашению к данному договору от 08.10.2012 года, земельный участок находится у Заказчика на правах долгосрочной аренды на 15 лет, арендодателем выступает Администрация МО «Выборгский район» Ленинградской области. На площади данного земельного участка расположены основные здания (теплицы) и сооружения оцениваемого имущественного комплекса. Категория данного земельного участка – земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование – сельскохозяйственное производство - тепличный комплекс.



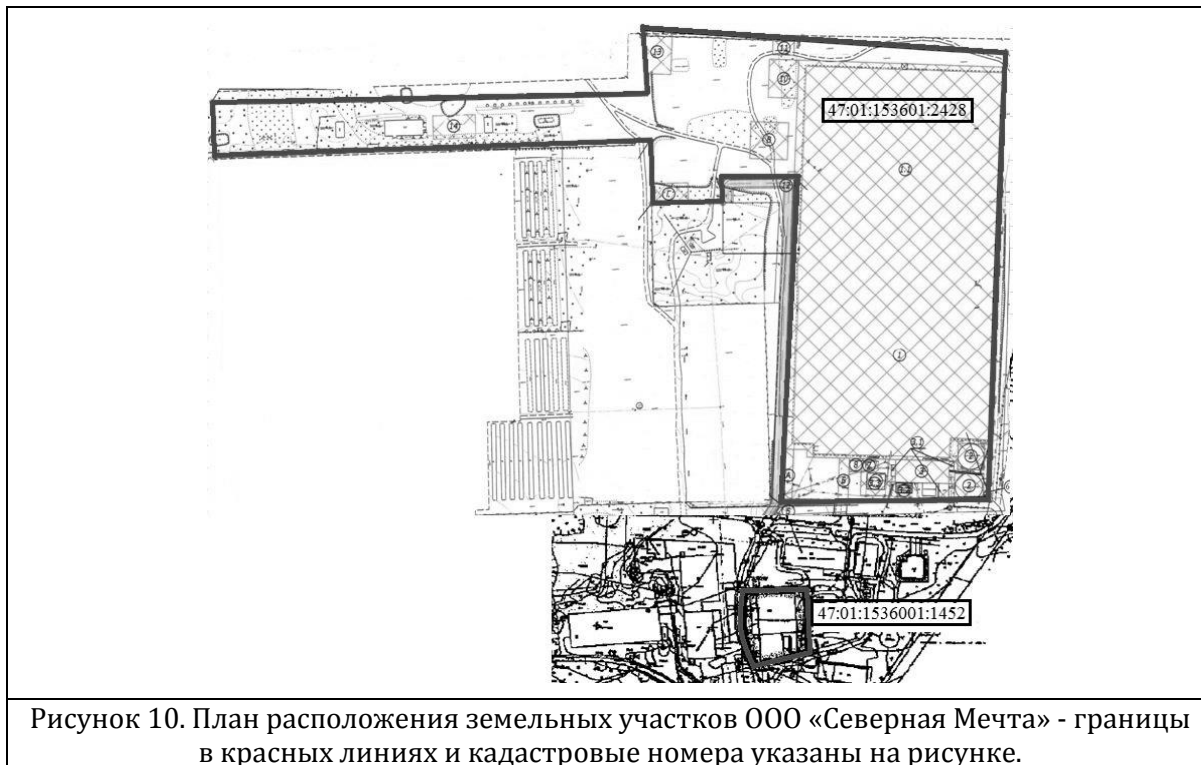


Рисунок 10. План расположения земельных участков ООО «Северная Мечта» - границы в красных линиях и кадастровые номера указаны на рисунке.

Площадь земельного участка с кадастровым номером 47:01:15-36-001:1452 в соответствии с кадастровым паспортом земельного участка (выписка из государственного реестра недвижимости) от 09 апреля 2009 г. № 4701/001/09-2507, составляет 3 440 кв.м. Согласно договору аренды № 8902-09 от 27.04.2009 года земельный участок находится у Заказчика на правах долгосрочной аренды на 15 лет, арендодателем выступает Администрация МО «Выборгский район» Ленинградской области.

Категория данного земельного участка – земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование – под существующие объекты недвижимости. На площади данного земельного участка расположено здание, находящееся в запустении, но частично используемое под склад опилок (далее по тексту его наименование по документам: «холодильник 600 т»). К данному зданию по данным Заказчика пристроены значительные по площади складские помещения, на которые отсутствует строительная и техническая документация, а так же какие-либо правоустанавливающие документы. По данным заказчика, данный участок со зданием приобретался по причине факта его подключения к сети электроснабжения, с целью возможности присоединения к электрической сети оцениваемого производственного комплекса.

Имеющиеся ограничения (обременения) прав аренды на земельные участки с кадастровыми номерами 47:01:1536001:2428 и 47:01:15-36-001:1452 – ипотека в пользу ОАО «Коммерческий банк «Мастер-Банк» (согласно договора ипотеки №5106/09-ДЗ от 12.04.2010 года).

Характеристики объекта оценки №4

Площадь земельного участка с кадастровым номером 47:01:1536001:1935 в соответствии с кадастровым паспортом земельного участка (выписка из государственного реестра недвижимости) от №203/10-10126 от 17.08.2010, составляет 67 300 кв.м. Согласно договору аренды №10959-10 земельного участка от 22.09.2010 г., земельный участок находится у Заказчика на правах долгосрочной аренды на 15 лет, арендодателем выступает Администрация МО «Выборгский район» Ленинградской области.

Категория данного земельного участка – земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование – под расширение тепличного комплекса. На данном земельном участке расположена дорога площадью 1026 кв.м., другие улучшения отсутствуют. Инженерных коммуникаций на данном земельном участке нет, обременения и ограничения отсутствуют. Подъездные пути – грунтовая дорога. Ниже приведён фрагмент карты с портала www.rosreestr.ru, котором обозначен оцениваемый участок.



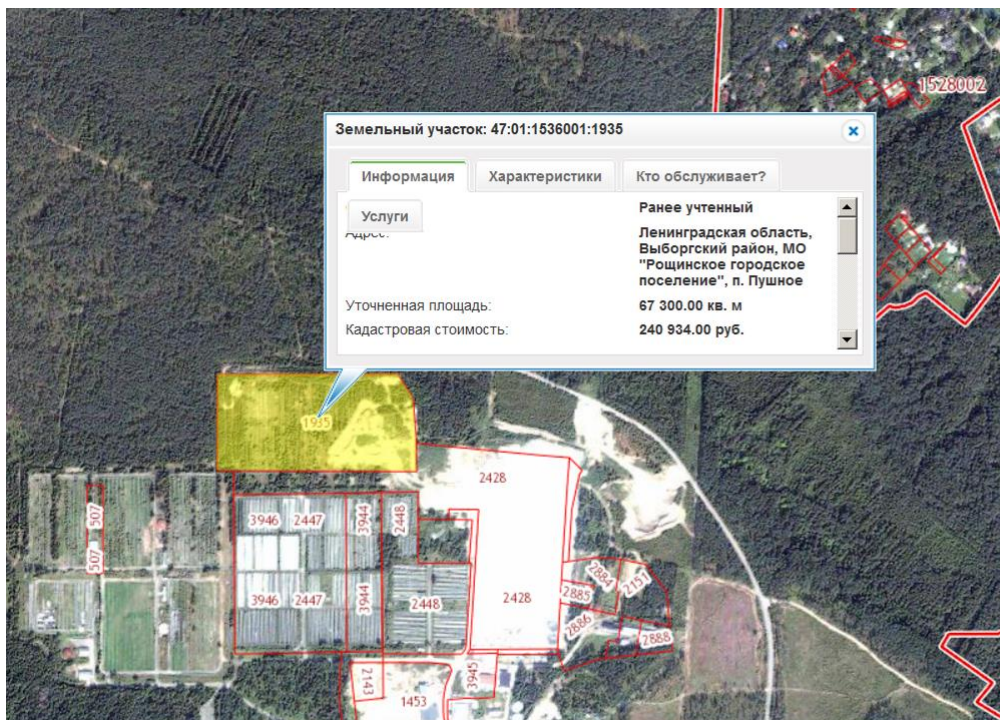


Рисунок 11. План расположения земельного участка с кадастровым номером 47:01:1536001:1935

Ниже приведены фотографии земельного участка с кадастровым номером 47:01:1536001:1935.

Таблица 13. Фототаблица земельного участка с кадастровым номером 47:01:1536001:1935

<p>Общий вид участка</p>	<p>Подъездные пути</p>

Физические характеристики участков, дополнительные сведения.

Размеры и формы меньшего по площади (малого) земельного участка кад. № 47:01:15-36-001:1452 не являются факторами для снижения его стоимости. Рельеф этого участка достаточно ровный, по западной границе его территории проходит подъездная дорога к тепличному комплексу.

Участок кад. № 47:01:1536001:2428, занятый теплицами площадью - отсыпан песком и хорошо спланирован, только в северной и западной части есть особенности. В северном (верхнем - на плане) углу участка присутствуют отвалы грунта, образованного от работ по планировки остальной площади. Западная, «полоса» участка по форме не широка, около 40 м, и представляет собой вереницу незаконченных строительством зданий, созданных предыдущем собственником, и в

настоящее время давно заброшенных и находящихся в ветхом состоянии, со значительной степенью разрушений от воздействия атмосферных условий.

На земельном участке с кадастровым номером 47:01:1536001:1935 расположены деревья и овраги, данный участок можно охарактеризовать как неразработанный.

Текущее использование земельных участков:

В соответствии с приведенной выше информацией, земельные участки в составе объекта оценки №1 используются следующим образом;

- земельный участок с кадастровым номером 47:01:1536001:1452 площадью 3 440 кв.м используется под размещение здания "Холодильника 600 т." и не задействован в производственном процессе по выращиванию цветов;
- земельный участок с кадастровым номером 47:01:1536001:2428 площадью 90 520 кв.м задействован в технологическом процессе выращивания цветов и используется под размещение зданий, сооружений и движимого имущества тепличного комплекса, а также ветхого здания «санитарного пропускника» (инв. № 19);
- земельный участок с кадастровым номером 47:01:1536001:1935 площадью 67 300 кв.м не разработан и не используется.

Сведения о коммуникациях.

Информация о коммуникациях приведена в соответствии со следующими документами:

- акт о технологическом присоединении №57752 от 07.07.2009 (о присоединении здания «холодильника 600 т.» к электросетям);
- акт разграничения балансовой принадлежности электрических сетей №312/3 от 15.12.2009г.;
- Договор на отпуск воды №1 от 01.01.2013г.;
- справка об энергоснабжении.

Согласно сведениям, полученным от представителя Заказчика – Ганичева Сергея (гл. инж. ООО «Северная Мечта»), малый участок 47:01:15-36-001:1452 обеспечен электроснабжением – подтверждается Актом присоединения электрических сетей (поставщик ОАО «Ленэнерго») составляет 15 кВа. имеющегося на участке здания «холодильника».

Участок 47:01:1536001:2428, на котором расположены основные здания оцениваемого имущественного комплекса обеспечен от внешнего источника водоснабжением и присоединён к сети канализации ЗАО «АПК «АГРОС». Документы на подключение находятся в приложении к настоящему отчёту. Несмотря на технологическую возможность проводки на участок электрической энергии 15 кВа от здания «холодильника» на соседнем участке, согласно сведениям заказчика, расчетная мощность всех электропотребителей оцениваемого комплекса составляет около 7 000 кВт, поэтому данной мощности недостаточно для функционирования всего оцениваемого имущественного комплекса.

В соответствии со справкой об энергоснабжении, предоставленной заказчиком, по состоянию на 31.12.2015 г. договор поставки природного газа компании ООО «Северная мечта» отсутствует. Возможность газоснабжения энергоцентра, в составе имущественного тепличного комплекса, принадлежащего ООО «Северная мечта» (адрес - Ленинградская обл., Выборгский район, пос. Пушное), за счет заключения нового договора поставки газа также отсутствует. В связи с тем, что все оборудование тепличного комплекса сдано в аренду, договор на поставку газа, используемого для газоснабжения энергоцентра, в настоящее время заключен с ОАО «Леноблгаз» компанией-арендатором энергоцентра. Арендатор энергоцентра вырабатывает тепловую и электрическую энергию посредством газогенераторного оборудования, арендуемого у ООО «Северная мечта». Договоры на поставку тепловой и электрической энергии для целевого ведения деятельности тепличным комплексом заключены между энергоснабжающей организацией (арендатором энергоцентра) и арендатором тепличного комплекса. Возможность подключения к другим источникам тепловой и электрической энергии по мощности достаточной для обеспечения имущественного тепличного комплекса, принадлежащего ООО «Северная мечта» отсутствует.



По состоянию на 01.07.2015 г. компанией ООО «Сервис» для реализации потребителям вырабатываемых мощностей установлены следующие тарифы:

- на теплоснабжение - 1 288 руб./Гкал с НДС;
- на электроснабжение – 3,6 руб./кВт с НДС.

Тариф на водоснабжение, осуществляемое для тепличного комплекса компанией ЗАО «АПК «АГРОС» на 31.12.2015 г. установлен в размере 38,3 руб./куб.м.

Объемы потребления для обеспечения ведения целевой деятельности принадлежащего ООО «Северная мечта» имущественного тепличного комплекса

за весь 2013 г. составили:

- 52 016 Гкал тепловой энергии;
- 14 510 100 кВт электрической энергии;
- 49 399 куб.м воды.

Канализирование дождевых стоков с дорог и замощенных площадок осуществляется через собственный заглублённый септик, а отвод производственных стоков с тепличного комплекса – в накопитель, с последующим вывозом на утилизацию. Водоснабжение осуществляется от арт. скважины по договору с ЗАО «АПК «АГРОС», чья территория примыкает к территории комплекса с востока, - протяжённость водопровода от скважины до оцениваемого комплекса незначительна, - и составляет порядка 30 м.

На основании вышеизложенного, земельные участки в составе объекта оценки №1 оснащены следующими центральными коммуникациями: электроснабжением (в недостаточном объеме для функционирования тепличного комплекса), водоснабжением, канализацией. Также имеется возможность обеспечения объекта оценки №1 электроснабжением (в достаточном для функционирования тепличного комплекса объеме) и по факту существования и функционирования сетей – теплоснабжением, за счет поставок от арендатора энергоцентра.

Выводы по земельным участкам:

- Удалённость земельных участков Объекта оценки №1 от основной застройки Санкт-Петербурга составляет около 100 км. Транспортную доступность к обоим участкам можно охарактеризовать как «удовлетворительную».
- Положительными характеристиками можно считать наличие коммуникаций – водопровода и канализации, сетей теплоснабжения.
- Отрицательными характеристиками земельного участка 47:01:1536001:1935 площадью 67 300 кв.м является то, что он не разработан. К прочим отрицательным характеристикам относится отсутствие возможности подключения к сетям газоснабжения и необходимость приобретения тепловой и электрической энергии у арендатора энергоцентра.

Описание зданий, входящих в состав оцениваемого имущественного комплекса.

Характеристики зданий приведены в соответствии со следующими документами, предоставленными заказчиком:

- Технический паспорт на Здание санитарного пропускника незавершенное строительством готовностью 62%, лит. А, инв. №63 от 24.10.2007г.;
- Технический паспорт на Контрольно-пропускной пункт инв. № 01898-В от 29.08.2011г.;
- Технический паспорт на Тепличный комплекс инв. № 01898 от 29.08.2011г.;
- Технический паспорт на Здание «Холодильник 600т.». Холодильник. (лит.А) инв.№ 134 от 24.10.2007г.;
- Технический паспорт на Энергоцентр, инв.№ 01898-Б от 29.08.2011г.;



- Справка о технических характеристиках зданий ООО «Северная Мечта».

Кроме земельных участков, в состав Объекта оценки №1, согласно заданию на оценку, также входят 6 зданий - перечень с основными характеристиками приведён в следующей таблице.

Таблица 14. Перечень объектов недвижимости - зданий, входящих в состав Объекта оценки №1¹⁴

инв. №	Наименование здания	Литера	Общая площадь, кв. м	Объём, кв. м	Год постройки	Физический износ в соответствии с техническим паспортом
19	Здание санитарного пропускника	А	369,6	1 183	н/у	30%
9	Тепличный комплекс	А	31 775,5	153 346	2010	5%
67	Энергоцентр	Б	1 015,08	6 636	2011	5%
10	Контрольно-пропускной пункт	В	17,9	71	2010	5%
18	Здание "Холодильник 600 т."	А	1 323,0	9 115	1972	40%
17	Здание склада	К	248,7	203	1988	50%
75	Тепличный комплекс 2	-	16220	-	2011	-

Схема размещения зданий приведена на следующем рисунке. Выделенная на схеме площадь контуром оранжевого цвета, является второй очередью тепличного комплекса, на дату осмотра он функционирует по назначению так же исправно, как и оцениваемое здание тепличного комплекса первой очереди. На дату оценки на тепличный комплекс второй очереди отсутствуют правоудостоверяющие документы и он официально не введён в эксплуатацию как здание. Тем не менее, «Тепличный комплекс 2» поставлен на баланс как основное средство за инв. № 75.

¹⁴ По данным заказчика, технические характеристики зданий «энергоцентра» (инв. №67) и «холодильника 600 т.» (инв. №18), приведенные в техническом паспорте не соответствуют фактическим, поэтому здесь и далее параметры данных зданий приведены в соответствии со справкой о технических характеристиках зданий ООО «Северная Мечта».



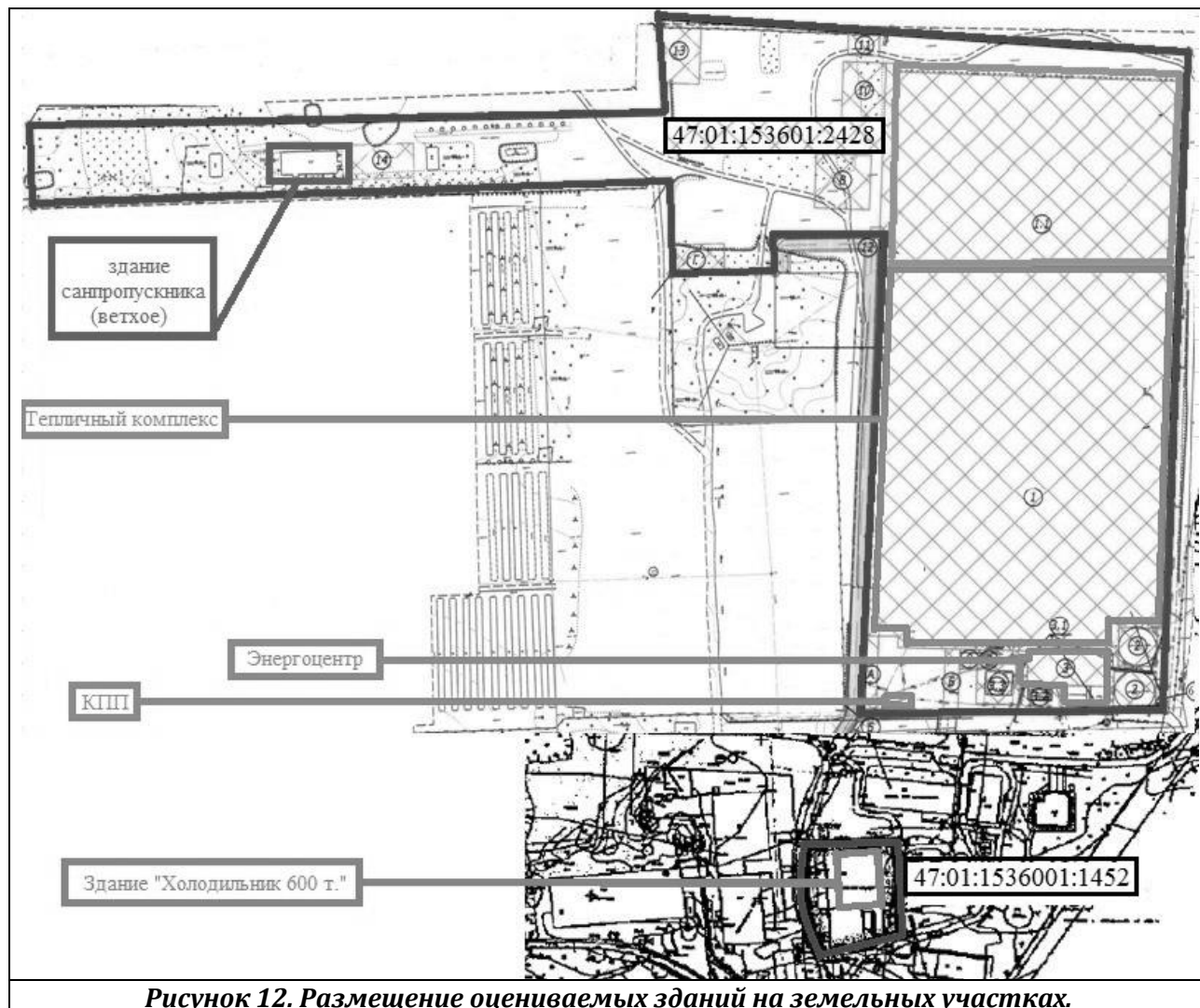


Рисунок 12. Размещение оцениваемых зданий на земельных участках.

инв. № 19 - «Здание санитарного пропускника»

Оцениваемое Здание принадлежит ООО «Северная мечта» на праве собственности (свидетельство о государственной регистрации от 30.04.2008 г., серия 78-АГ № 265133) и числится на балансе организации. Схема застройки здания в соответствии с Техническим паспортом, выданным Отделением ГУП «Леноблинвентаризация» БТИ «Рощино» от 22.10.2007 г. – приведена без экспликации и отражает лишь габаритные размеры 12*30,8 м. Конструктивно здание представляет собой 1-этажное строение.

Здание пропускника имеет 2 отдельных входа – с восточного торца, и с южной стороны. Конструктивно здание представляет собой каркасно-панельную систему из железобетонных элементов. Плиты стен закреплены сварными соединениями по закладным стальным пластинам к колоннам каркаса. На крыше здания присутствует значительный слой дёрна, имеются многолетние кустарники. В помещениях по стенам присутствуют следы постоянных течей, выкрашивание швов стыков панелей, глубокая коррозия по местам сварных соединений закладных элементов каркаса и стен. Внутренние перегородки – коридор и входная группа выполнены из кирпича – при осмотре установлено повсеместное растрескивание швов кладки и выкрашивания кирпичей. По факту визуального осмотра здание непригодно для использования без дополнительных капитальных затрат, которые с наибольшей вероятностью экономически нецелесообразны по причине значительных атмосферных повреждений основных конструктивных элементов (перекрытий и стен). Таким образом, техническое состояние «здания санитарного пропускника» оценивается как «ветхое» (в соответствии с таблицей, приведенной ниже).



Таблица 15. Критерии оценки технического состояния¹⁵

№ п/п	Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от ВС
1	0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Кап. ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих повышенный износ.	0-11
2	21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
3	41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	37-90
4	61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.	91-120
5	81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	-

Результаты фотофиксации здания санитарного пропускника, инв. № 19 приведены в следующей таблице.

¹⁵ В соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404.



Таблица 16. Результаты фотофиксации здания санитарного пропускника, инв. № 19



инв. № 17 - «Здание склада» - на дату осмотра не обнаружено на территории рассматриваемых участков. По данным Заказчика данное здание ранее находилось в ветхом, полуразрушенном состоянии (тоже согласно свидетельству о регистрации – «оставшаяся часть объекта – 28%»). До настоящего времени и даты оценки здание не сохранилось и его бывшее местоположение на оцениваемых участках установить не представляется возможным (заказчик не располагает сведениями о его точном местоположении). С наибольшей долей вероятности, по данным Заказчика, оно было расположено на территории, которую ныне занимает здание «Тепличный комплекс», и было демонтировано при подготовке площадки для его строительства.



инв. № 18 - Здание «Холодильник 600 т».

Данное здание принадлежит ООО «Северная мечта» на праве собственности (свидетельство о государственной регистрации права от 30.04.2008 г. серия 78-АГ № 265132) и числится на балансе организации. В соответствие с Техническим паспортом, общая площадь Здания «Холодильник 600 т» – 946,20 кв. м, основная площадь – 796,0 кв.м. Год постройки в соответствии с тех. паспортом – 1972.

По факту осмотра, установлено наличие множества несоответствий расположений проёмов входов и расположения помещений. По данным представителя Заказчика – Ганичева Сергея (гл. инж. ООО «Северная Мечта»), к зданию «возможно» осуществлялась пристройка помещений (дата пристройки, и её объём Заказчик не предоставил по причине отсутствия сведений). Оценщик проверил данную версию о наличии пристройки в восточной части. Данная версия косвенно подтверждается наличием выложенного кирпичами года постройки «1976» (см. фотографию далее) и сходными габаритными размерами, однако, эта версия совершенно опровергается фактическим отсутствием окон и входов (или следов их закладки), там, где они есть по Тех. паспорту, а так же их кол-вом.

Существует разность в площади указанной по Тех. паспорту (а так же в св-ве о рег. права) (946,2 м²) - и площади застройки здания «Холодильник 600 т» указанной в приложенном к договору аренды № 8902-09 от 27.04.2009 года на данный земельный участок 47:01:15-36-001:1452 кадастровом паспорте - площадь застройки указана 1 423 м². Толщиной стен этого не объяснить. Таким образом, если и предполагать наличие незарегистрированной пристройки, то у Заказчика отсутствует на неё какая-либо документация.

Наиболее вероятным, по факту осмотра здания и прилегающего окружения, оценщик считает следующее предположение. При оформлении права аренды на земельный участок 47:01:15-36-001:1452, в пункт договора «1.2» было ошибочно внесено здание «Холодильника 600 т», так как по факту осмотра данное здание с соответствующими габаритами, окнами и т.п. - находится через дорогу от данного участка, только в настоящее время на его пандусе возведена кирпичная пристройка а в остальном данное здание соответствует имеющейся документации. По всем прочим габаритным размерам, расположению окон и дверей данное здание идентично представленному Техническому паспорту.

Так это или иначе, (оценщик не претендует на 100% достоверность данной версии), но представленный Технический паспорт на здание расположенное на участке 47:01:15-36-001:1452, по факту не относится к расположенному на нём зданию, - совершенно точно. Единственным параметром, которым можно располагать в расчётах это площадь застройки здания, указанная в кадастровом паспорте на земельный участок = 1 423 м², чего тем не менее, достаточно для цели проведения оценки.

На дату осмотра основная часть рассматриваемого здания используется как склад зап. частей и материалов, однако в объёме, который не обуславливает его целевое содержание. Фактически, здание не задействовано в производственном процессе. Административный блок с северной части не используется, проёмы окон не заполнены, отделка и настилы полов полностью отсутствуют. Административный блок непригоден для использования без дополнительных капитальных вложений. Прочие помещения здания, а так же пристройка, могут использоваться как не отапливаемые складские помещения. Из коммуникаций к зданию подведена только электроэнергия. С северной части здания на прилегающей территории присутствуют остатки фундамента и часть подработоранной стены ранее существовавшего здания, примыкавшего когда-то к «нашему» зданию.

Фактическое расположение входов и окон отражено на нижеследующих фотографиях. В настоящем отчёте, оценщики рассматривают площадь застройки здания указанной в кадастровом паспорте на земельный участок - 1 423 м², делая допущение о том, что новый собственник приведёт в соответствие документальное оформление данного объекта (по вышеуказанным причинам требуется составление нового технического и кадастрового паспорта, внесение поправок в договор аренды земельного участка).

Описание конструктивных элементов здания основано на данных Технического паспорта Здания «Холодильник 600 т» ГУП «Леноблинвентаризация», Отделение БТИ «Рошино» от 22.10.2007 г, а также данных полученных в ходе визуального осмотра. Подробное описание состава конструктивных элементов и их дефектов приведено в следующей таблице.



Таблица 17. инв. № 18, описание дефектов Здание «Холодильник 600 т»

№ п/п	Основные элементы	Тип и материал	Описание дефектов
1	Фундамент	бетонный, ленточный	Видимых повреждений не обнаружено
2	Стены наружные	кирпичные	Выветривание швов, трещины с нарушением геометрии профиля стены, выкрашивание части кладки
3	Перекрытия	железобетонные	Трещины в швах между плитами, следы протечки, выкрашивание по краям плит
4	Кровля	рубероид	Части кровли отсутствуют по краям крыши. Осмотр всей поверхности не проведён по причине отсутствия доступа.
5	Полы	бетонная заливка	Настилы полов полностью отсутствуют в административной части здания, в складских помещениях полы – низкокачественная бетонная заливка, с множеством трещин и выбоин.
6	Проемы	металл, дерево	В здании двое дверей – одна металлическая полностью, другая деревянная на металлич. каркасе. Имеются так же металлические ворота. Внешнее состояние полотен и притворов – удовлетворительное, без значительных повреждений и перекосов.
7	Коммуникации	электропроводка	Открытая электропроводка - потеря эластичности проводов, местами отсутствие ламп, выключателей.

В целом, техническое состояние здания «Холодильника 600 т.» оценивается как неудовлетворительное.

Выводы. Здание «Холодильника 600 т.» не имеет отопления, но имеет электроснабжение. Сведения о площади здания указанные в техническом паспорте на здание не соответствуют действительности, а так же данным о площади застройки, приведённым в кадастровом паспорте на земельный участок (1 432 м²). После установки ворот с южной стороны здания, а так же окон и двери в административной части здания, данные помещения так же могут использоваться как не отапливаемые склады. В производственном процессе выращивания цветов, здание фактически не задействовано.



Далее приведены фотоснимки здания «Холодильника 600 т.».

инв. № 18, Здание «Холодильник 600 т.»



Общий вид на объект оценки



Общий вид на объект оценки



Общий вид на объект оценки



Общий вид на объект оценки

инв. № 67 - Здание «Энергоцентр»

Предварительно необходимо отметить, что существующее на дату оценки здание энергоцентра создано строительством в две очереди. Первая очередь энергоцентра (котельная на 2 котла и три газогенератора) – создавалась для обеспечения энергопродуктами Тепличного комплекса первой очереди. При строительстве второй очереди Тепличного комплекса, потребовались дополнительные генерируемые мощности, и существующий на тот момент энергоцентр был расширен – достроен и оснащён оборудованием. Существующие у Заказчика документы оформлены на здание по состоянию первой очереди, и не отражают пристройку для установки дополнительного оборудования. В настоящем отчёте оценивается имущественный комплекс, в состав которого входит Вторая очередь тепличного комплекса. Его работа в отрыве от созданных дополнительных генерирующих мощностей, а, следовательно, и достроенных частей здания энергоцентра, невозможна. На основании вышеизложенного, в настоящем отчёте рассматривается здание энергоцентра фактически существующее, а не только та его часть, на которую оформлены правоудостоверяющие документы. Предполагается, что эффективный собственник, устранил документальные несоответствия.

Оцениваемое Здание принадлежит ООО «Северная мечта» на праве собственности (свидетельство о государственной регистрации от 28.12.2011 г., серия 47-АБ № 482516) и числится на балансе организации. Год постройки – 2011. Документально оформленная общая площадь здания первой очереди «Энергоцентр» составляет 700,7 м², (строительный объём 4 046 м³). Площадь помещений и первой и второй очереди энергоцентра по проекту составляет 1 015,08 м². Строительный объём пристройки 2 590 м³, общий строит. объём энергоцентра 6 636 м³.

На следующем рисунке приведена полная схема существующего энергоцентра с экспликацией помещений и схемой размещения оборудования (источник – данные заказчика: проектная документация по расширению энергоцентра выполненная ООО «ТЭС-Проект»). Таким образом, помещения №№1-2-3 являются помещениями первой очереди энергоцентра, составляющие здание на которое имеется свидетельство о регистрации права собственности и Тех. паспорт, а помещения №№4-5-6-7 на дату оценки Заказчиком документально не оформлены.

В состав энергоцентра входят котельная, генераторная, дизель-генераторная, маслосклад и подсобное помещение. Фундаменты каркаса - ростверки на буронабивных сваях. Во всех пристройках - монолитный железобетонный. Каркас состоит из рам на основе тонкостенных оцинкованных профилей. Стеновые ограждения и покрытие здания - конструкции из наружных стальных оцинкованных и окрашенных профилированных листов, минераловатного утеплителя и внутренней обшивки из оцинкованной окрашенной стали с полимерным покрытием с лицевой стороны. Окна – пластиковые с однокамерными стеклопакетами. Внутренние перегородки выполнены из сэндвич-панелей толщиной 100мм с минераловатным утеплителем. Отделка внутренних стен и потолков не предусмотрена, используется внутренняя поверхность сэндвич-панелей. Покрытие пола - шлифованный бетон с полимерной пропиткой. Техническое состояние здания энергоцентра по факту проведенного осмотра характеризуется как «хорошее».

Схема и результаты фотофиксации приведены далее.



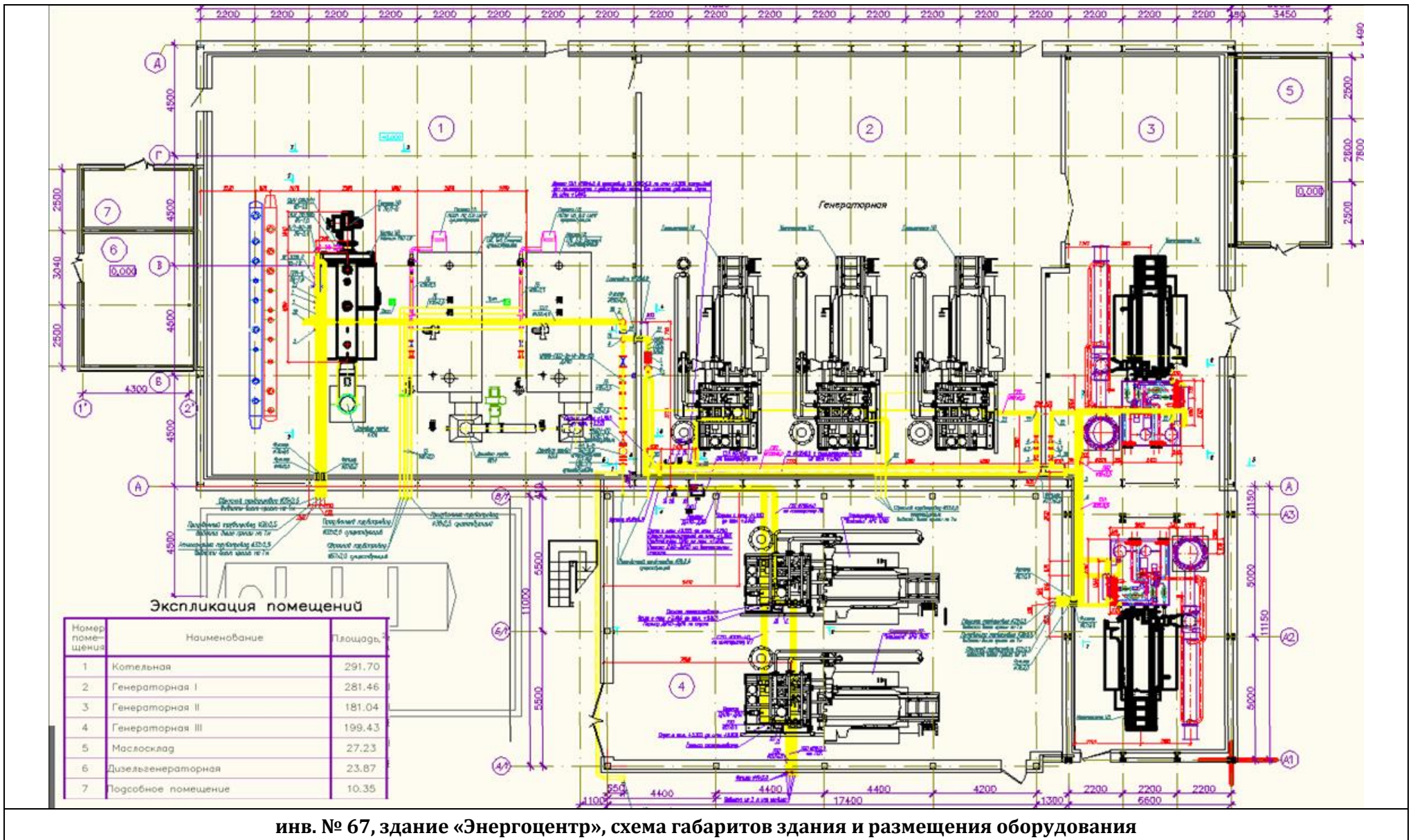


Таблица 18. Результаты фотофиксации инв. № 67, здание «Энергоцентр»



Общий вид энергоцентра. Основной корпус 1 очереди (за цистерной) и пристройка



Общий вид энергоцентра



инв. № 10 - Здание «Контрольно-пропускной пункт», лит. В.

Является проходной на территорию оцениваемого тепличного комплекса. Здание контейнерного типа, легко-сборное, без фундамента, установлено на дорожную железобетонную плиту. Выполнено из современных материалов. Оснащено электроэнергией, системой пожарной сигнализации, отопление – от эл. радиаторов. Общая площадь – 17,9 кв. м. Год установки и ввода в эксплуатацию – 2011.

Принадлежит ООО «Северная мечта» на праве собственности (свидетельство о государственной регистрации права от 28.12.2011 г. серия 47-АБ № 430293) и числится на балансе организации. План Контрольно-пропускного пункта приведен на нижеследующем рисунке в соответствии с Техническим паспортом Контрольно-пропускного пункта, выданным Отделением ГУП «Леноблинвентаризация» БТИ «Рощино» от 17.06.2011 г.

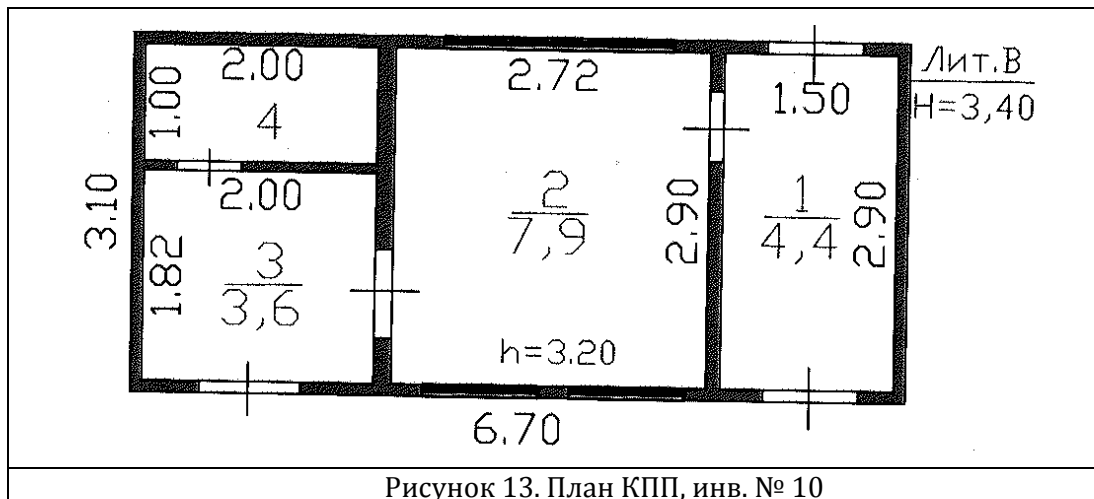


Рисунок 13. План КПП, инв. № 10

Высота потолка помещения составляет 3,20 м. Здание подключено к электроосвещению, оборудование пожарной сигнализацией, электрическими радиаторами отопления. Общее состояние здания оценивается как хорошее. Описание конструктивных элементов здания основано на данных Технического паспорта Контрольно-пропускного пункта, выданным Отделением ГУП «Леноблинвентаризация» БТИ «Рощино» от 17.06.2011, а также данных полученных в ходе визуального осмотра.

Техническое состояние данного объекта по результату проведенного осмотра характеризуется как «удовлетворительное». Результаты фотофиксации Контрольно-пропускного пункта, инв. № 10 приведены в таблице ниже.

Таблица 19. инв. № 10, результаты фотофиксации Контрольно-пропускного пункта.



Состояние отделки внутренних помещений



Имеющиеся инженерные коммуникации

инв. № 9 - Здание «Тепличный комплекс» (первая очередь) (так же в составе описаны: инв. № 75, «Тепличный комплекс 2» и инв. № 4, встроенное «Административно-бытовое здание»).

Здание является основным активом комплекса (наряду с энергоцентром). Общая площадь Здания «Тепличный комплекс» составляет 31 775,5 кв. м. и принадлежит ООО «Северная мечта» на праве собственности (свидетельство о регистрации права от 28.12.2011 г., серия 47-АБ № 482879). Год постройки – 2010.

Конструктивно здание можно разделить на две части – небольшая (по сравнению с самой теплицей) административно-сервисная часть с бетонными полами, и сама теплица (ленточный фундамент по периметру настил полов, кроме центральной бетонной дорожки отсутствует, лотки с растениями установлены прямо на грунт). Административно-сервисная часть оснащена бытовыми помещениями, - они смонтированы из блок-модульных конструкций под общей крышей теплицы. Совокупность административных модулей поставлена на баланс предприятия как инв. № 4, «Административно-бытовое здание».

На дату оценки комплекс функционирует, производится ежедневный срез цветов. Каких-либо видимых повреждений здания при осмотре не обнаружено.

Стены и потолок теплицы – однослойное остекление, все инженерные системы проложены на доп. опорах или в грунте. Здание оснащено всеми необходимыми системами для выращивания роз, и управление этими системами автоматизировано. Инженерная инфраструктура представлена отоплением, электроснабжением, системами вентиляции, слаботочной связи, системой пожарной сигнализации, водоснабжением и водоотведением. Все элементы здания и его инж. систем поставлены одним специализированным поставщиком (голландская компания).

С северной части, данный тепличный комплекс продолжается второй очередью строительства, введённой в эксплуатацию позже (2011 г). На здание второй очереди отсутствует свидетельство о регистрации права собственности, т.к. проект на вторую очередь формально по некоторым параметрам не прошёл государственную экспертизу, и разрешение на строительство получено не было. Тем не менее, второй комплекс был создан; поставлен на баланс и амортизируется как объект недвижимости - инв. № 75, «Тепличный комплекс 2». На дату оценки функционирует, так же как объект первой очереди, с использованием ранее созданной и позже расширенной сетью инж. инфраструктуры.

В состав имущественного комплекса входят оба здания теплиц (1 и 2 очереди) и они генерируют основной денежный поток. Поэтому оценщик вводит допущение о том, что в дальнейшем эффективный собственник во избежание угрозы запрета на эксплуатацию второго комплекса, урегулирует процесс завершения прохождения экспертизы и вторая очередь тепличного комплекса будет официально введена в эксплуатацию с последующим оформлением свидетельства о собственности. Необходимые величины затрат на данные процедуры (актуализация проекта, проведение экспертизы, получение разрешения на строительство, разрешение на ввод эксплуатацию и оформление собственности на объект недвижимости) учтены в дальнейших расчётах. Производственная площадь второго комплекса составляет 1,62 га.



Совокупность административных модулей, поставленная на баланс предприятия как инв. № 4, «Административно-бытовое здание» составляют офисные и бытовые помещения. Они расположены в сервисной зоне (общая площадь сервисной зоны составляет 1 762 м²) тепличного комплекса и представляют из себя сооружение из перегородок с потолками заводского изготовления. В состав входят офисные помещения, обеденные залы, сан.узлы, раздевалки. Планировка - кабинетная односторонняя, вход в каждое помещение из общего коридора (сервисной зоны), окна помещений со стеклопакетами обращены только в коридор, в коридор свет проникает через стекло тепличной стены. Помещения с потолками высотой около 2,75 м., оснащены освещением, пожарной сигнализацией, телеком. связью. Общая площадь административно-бытовых помещений (в составе площади сервисной зоны 1 762 м²) составляет 185,2 м².

Так же в здании тепличного комплекса, в сервисной зоне, расположены сортировочный зал, где происходит подготовка цветов к отгрузке и хранению, помещение холодильного склада для цветов, а так же ирригационные установки для внесения удобрения в централизованную систему полива. Отгрузка продукции (цветов) происходит через помещение терминала, оснащённого двумя грузовыми воротами. Данная производственная схема приведена на иллюстрации далее.

Видимых дефектов конструкций здания тепличного комплекса при осмотре не обнаружено, общее техническое состояние здания оценивается как «хорошее». Результаты фотофиксации вышеописанных объектов приведены на следующих страницах.





инв. № 4, «Административно-бытовое здание» (помещения) в сервисной зоне



инв. № 4, «Административно-бытовое здание» (помещения) в сервисной зоне





инв. № 75, «Тепличный комплекс 2», общий вид



инв. № 75, «Тепличный комплекс 2», общий вид



Система отопления в тепличном комплексе №1



Помещения производственной зоны



Системы досветки и вентиляции



Системы досветки и вентиляции



Описание оцениваемых сооружений**Таблица 20. Перечень оцениваемых сооружений**

Наименование	инв. №	дата ввода
Административно-бытовое здание	4	30.09.09
Бассейн отстойник	66	30.06.09
Ворота откатные	11	17.11.09
Ворота откатные ко 2-ой теплице	71	09.02.11
Газовые сети	73	01.04.11
Газовый трубопровод в котельной	39	09.06.10
Емкость накопительная	ЦБ19	01.07.09
Забор тепличного комплекса 1-я очередь	14	01.07.10
Забор тепличного комплекса 2-я очередь	60	30.12.10
Кабельная линия связи	20	01.09.09
Канализация, в том числе	08	30.09.09
Коллектор	ЦБ47	09.06.10
Контрольно-пропускной пункт	10	14.10.09
Наружное электроснабжение	45	01.07.10
Производственная площадка из дорожных плит	15	30.10.09
Производственная площадка с асфальтированным покрытием, 4070 м.кв.	34	30.04.10
Резервуар - хранилище сточной воды	62	30.06.09
Резервуар для дизтоплива	35	24.05.10
Резервуар дождевой воды	36	24.05.10
Резервуар РГ-50	69	30.06.09
Резервуар смесительный	65	30.06.09
Резервуар-накопитель	21	01.09.09
Септик-накопитель	37	24.05.10
Склад-холодильник (сооружение)	74	17.01.11
Теплотрасса	70	01.10.11
Электрические внутренние сети	78	01.11.11
Электрические сети и установки наружные	64	17.01.11
Газорегуляторный пункт ГЗПШ-15-2ВУ1 с двумя регуляторами ЗДГ-80В без обогрева		31.12.13
Трансформаторная подстанция		31.12.13

Ниже приведено описание данных сооружений, как выполняющих свои функции автономно, так и входящих в состав инженерных систем или элементов конструкций здания, но по различным причинам, учтённых на балансе отдельными позициями. Для удобства восприятия описание приведено параллельно с представлением фотоматериалов по данным объектам.



№ п/п 38, инв. № 34, Производственная площадка с асфальтированным покрытием и проезжая автодорога вдоль теплиц, - толщ. слоя асфальта 10 см., площадь 4 070 м.кв.



№ п/п 14, инв. № 14, Забор тепличного комплекса 1-я очередь.



№ п/п 15, инв. № 60, Забор тепличного комплекса 2-я очередь.



№ п/п 40, инв. № 35, Резервуар для дизтоплива.



№ п/п 41, инв. № 36, Резервуар дождевой воды.



№ п/п 6, инв. № 11, Ворота откатные, между 1-ой и 2-ой очередью теплиц



№ п/п 37, инв. № 15, Производственная площадка из дорожных плит, замощение территории 290 м.кв.



№ п/п 60, инв. № 64, Электрические сети и установки наружные. - кабельные сети и три повышающих трансформатора для отпуска эл.энергии сторонним потребителям



№ п/п 44, инв. № 21, Резервуар-накопитель.



№ п/п 50, инв. № 74, Склад-холодильник (сооружение)..



№ п/п 58, инв. № ЦБ67, Холодильник (оборудование холод. склада).



№ п/п 43, инв. № 65, «Резервуар смесительный»

В следующей таблице приведены данные о составе объекта «Канализация», инв. № 08, предоставленные заказчиком.

Таблица 21. Состав объекта «Канализация», инв. № 08

Материал участка сети	Материал	Диаметр труб, мм	Протяженность, м	Глубина заложения, м
Труба ПЭ80 SDR 17 50x3,0 питьевая	полиэтилен	50	188	2
Труба ПЭ80 SDR 17 110x6,6 питьевая	полиэтилен	110	29	2
Труба ПЭ80 SDR 13,6 315x23,2 техническая	полиэтилен	315	27	2
Труба стальная электросварная 219x3.0 ГОСТ 10704-91 Вст3 сп ГОСТ 10705-80	сталь	219	60	2
Труба ПЭ80 SDR13.6 140x10,3 техническая	полиэтилен	140	226	2
Труба стальная электросварная 377x3.0 ГОСТ 10704-91 Вст3 сп ГОСТ 10705-80	сталь	377	240	2
Труба стальная электросварная 114*3	полиэтилен	114	62	2
Труба ПЭ80 SDR21 110x5,3 техническая	сталь	110	136	2
Труба ПВХ К 160x4x6000 канализационная раструбная, в комплекте с резиновыми уплотнительными кольцами	полихлорвинил	160	12	2
Труба ПВХ К 110x4x6000 канализационная раструбная, в комплекте с резиновыми уплотнительными кольцами	полихлорвинил	110	12	2
Труба стальная электросварная 377x4.5 ГОСТ 10704-91 футляр	сталь	377	19	2
Труба асбестоцементная БИТ 150	асбоцемент	150	140	2
Труба ПЭ80 SDR21 50x2.4 техническая	полиэтилен	50	100	2
Труба ПЭ80 SDR21 - 110x5,3 техническая	полиэтилен	110	208	2
Труба ПЭ80 SDR21 - 110x5,3 техническая	полиэтилен	110	287	2
Труба стальная электросварная 324x4.0 ГОСТ 10704-91 футляр	сталь	324	11	2
Труба ПЭ80 SDR21 - 110x5,3 техническая	полиэтилен	110	153	2
Труба ПЭ80 SDR21 50x2,4 техническая	полиэтилен	50	0,376	2
Труба асбестоцементная БНТ 200	асбоцемент	200	115,1	2
Труба асбестоцементная БНТ 300	асбоцемент	300	433,5	2

Ниже представлены фотографии оцениваемых объектов оценки



№ п/п 21, инв. № 08, Канализация. По территории предприятия проложено три вида канализационных сетей. Ливневая (с территории замощений дорог), хозяйственно-бытовая и производственная (стоки с орошения).

Описание оцениваемого движимого имущества

Оцениваемое движимое имущество представляет собой машины и спец. оборудование, а так же хозяйственный инвентарь, используемый в основной деятельности.

Таблица 22. Перечень оцениваемого движимого имущества

инв. №	Инв. №	Наименование	Дата ввода
1	28	Аппарат высокого давления	20.04.10
2	40	Газогенераторная установка	09.06.10
3	72	Газопоршневый агрегат	01.08.11
4	38	Дизельный генератор	01.04.10
5	25	Комплект оф тумб и шкафов бол	19.06.09
6	26	Комплект оф тумб и шкафов мал	19.06.09
7	41	Котельная (оборудование)	09.06.10
8	ЦБ64	Оборудование для перемещения цветов	30.06.09
9	43	Опрыскиватель ОЗГ-750	22.07.10
10	ЦБ18	Охранная система	19.10.09
11	ЦБ16	Пожарная сигнализация	21.12.09
12	32	Пост охраны 1,50*1,50*2,50	15.06.10
13	33	Пост охраны 1,50*1,50*2,50	15.06.10
14	81	Прибор Multi 2000	05.03.12
15	22	Сервер 22	25.01.10
16	58	Сервер 4	18.10.10
17	ЦБ01	Сервер № 2	24.07.09
18	29	Система видеонаблюдения	06.04.10
19	63	Сортировочная машина	30.06.09
20	80	Тележки	03.01.11
21	68	Установка для распыления	30.06.09
22	02	Фигурный лайтбокс с объемными световыми буквами	18.06.13
23	ЦБ67	Холодильник (оборудование холод. склада)	30.06.09
24		Цифровой манометр M200R-D	
25		ГРЩ2 (Главный распред. щит)	
26		Система охлаждения К1 блоков управления	
27		Увлажнитель воздуха	



№ п/п 56, инв. № 68, «Установка для распыления» - автоматическая установка для распыления химикатов Micothon BR Mark II



№ п/п 30, инв. № 43, Опрыскиватель ОЗГ-750, для обработки растений химикатами, объём ёмкости 750 л.



№ п/п 51, инв. № 63, Сортировочная машина. Технологическая линия для сортировки и подрезки роз RoseMatic Bercomex Horti & Agro Solutions с системой управления Beckhoff



№ п/п 29, инв. № ЦБ64, Оборудование для перемещения цветов - конвейерная линия с транспортёром-упаковщиком букетов



№ п/п 52, инв. № 80, Тележки. «А»-образные тележки из нержавеющей стали - 22 шт. - используются для первичной транспортировки цветов от «среза» по междурядью посадок. Тележки-ванны эмалированные - 15 шт., используются для перемещения и сохранности цветов (с водой на дне).



№ п/п 2, инв. № 28, Аппарат высокого давления - воздушный компрессор Combidry APS 10D, 2008 года выпуска



№ п/п 36, инв. № 81, Прибор Multi 200 0- прибор для анализа среды питания растений, осуществляет измерение электропроводимости, температуры, анализ кислотности, определение активности солей в почве и растворах



№ п/п 46, инв. № 22, Сервер 22 - установлен в кабинете инженера энергетика - мет. шкаф с телеком. оборудованием



Отдельно необходимо упомянуть о комплексе газопоршневых установок, являющихся основой энергоцентра. Они представляют собой двигатели внутреннего сгорания на газовом топливе, являющиеся приводами генераторов, вырабатывающих электроэнергию в избыточном объеме для нужд потребления всего имущественного комплекса. Двигатели - APG 1000 "Waukecha", генераторы "Leroy Somer" мощность каждого 3,393 МВт.

В составе оцениваемого объекта, на учёте состоит две инвентарных позиции, каждая из которых, по данным Заказчика, содержит несколько единиц (см. нижеследующую таблицу).

Таблица 23. Перечень газогенераторных установок

№ п/п	инв. №	Наименование	Серийный №	Дата изготовл.	Наработка, в моточасах, на 31.12.2015	Техническое состояние
1	Газогенератор Ecopower AGP1000	C18011/1	апр.08	40	36 500	удовлетворительное
2	Газогенератор Ecopower AGP1000	C18037/1	июн.08	40	36 100	удовлетворительное
3	Газогенератор Ecopower AGP1000	C18036/1	июл.08	40	36 200	удовлетворительное
4	Газогенератор Ecopower AGP1000	5283700291	сен.09	72	23 300	требуется капитальный ремонт
5	Газогенератор Ecopower AGP1000	5283700378	ноя.09	72	11 115	требуется капитальный ремонт
6	Газогенератор Ecopower AGP1000	5283701431	сен.11	72	11 900	хорошее
7	Газогенератор Ecopower AGP1000	5283701422	авг.11	72	12 100	хорошее

Ниже представлены фотографии оцениваемых объектов оценки



Помещение энергоцетра с установленными газогенераторными установками Ecopower AGP1000



Помещение энергоцетра с установленными газогенераторными установками Ecopower AGP1000

4.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №2

Объектом оценки является исключительное право на товарный знак, подтвержденное Свидетельством на товарный знак (знак обслуживания) №404995.

По информации заказчика, в настоящий момент ООО «Северная мечта» оцениваемый товарный знак не использует. Выпуск продукции с использованием данного товарного знака не осуществлялся с апреля 2014 года.

В период с 2010 по март 2014 г. товарный знак (номер регистрации 404995) применялся для обозначения всей выпускаемой продукции – свежесрезанных цветов.

Затраты ООО «Северная мечта» на рекламу и маркетинг продукции, обозначенной данным товарным знаком за период с 2010 по март 2014 г. равны нулю.

Товарный знак не имеет физического износа, так как товарный знак не подразумевает ограничений на срок эксплуатации и не влечёт изменения физических свойств. Исключительное право на товарный знак может продлеваться в установленном законодательством порядке.

Устаревания объекта оценки не выявлены, факторы, влекущие трудности в использовании, отсутствуют.

<i>Вид товарного знака</i>	словесный (шрифтовая композиция).
<i>Правообладатель</i>	ООО «Северная мечта» (ИНН 7801433739, ОГРН 1077847200012, дата присвоения ОГРН 27.03.2007 г.)
<i>Номер заявки</i>	2009703029
<i>Номер регистрации</i>	404995
<i>Дата подачи заявки</i>	18.02.2009
<i>Дата истечения срока действия регистрации</i>	18.02.2019
<i>Дата регистрации</i>	30.03.2010
<i>Дата публикации</i>	25.04.2010
<i>Сведения об обременениях и ограничениях</i>	отсутствуют (в соответствии с заданием на оценку)
<i>Первоначальная стоимость, руб.</i>	60 720,34
<i>Остаточная балансовая стоимость, руб.</i>	34 301,97

Изображение товарного знака

СЕВЕРНАЯ МЕЧТА

Товарный знак зарегистрирован по следующим классам МКТУ:

29 - овощи и фрукты консервированные, сушеные и подвергнутые тепловой обработке; желе; варенье; компоты; масла растительные; орехи обработанные.

31 - сельскохозяйственные, садово-огородные, лесные и зерновые продукты, не относящиеся к другим классам; свежие фрукты и овощи; семена; живые растения и цветы; корма для животных; солод.

35 - услуги снабженческие для третьих лиц (закупка товаров и услуги предприятиям); продвижение товаров (для третьих лиц), а именно оптовая и розничная торговля.

39 - транспортировка, упаковка и хранение товаров.

40 - обработка материалов.

42 - научные и технологические услуги и относящиеся к ним научные исследования и разработки; исследования и разработка новых товаров (для третьих лиц).

44 - услуги в области сельского хозяйства, огородничества и лесоводства.



4.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №3

Объектом оценки является исключительное право на товарный знак, подтвержденное Свидетельством на товарный знак (знак обслуживания) № 427339.

По информации заказчика, в настоящий момент ООО «Северная мечта» оцениваемый товарный знак не использует. Выпуск продукции с использованием данного товарного знака не осуществлялся с апреля 2014 года.

В период с 2011 по март 2014 г. товарный знак (номер регистрации 404995) применялся для обозначения всей выпускаемой продукции – свежесрезанных цветов.

Затраты ООО «Северная мечта» на рекламу и маркетинг продукции, обозначенной данным товарным знаком за период с 2011 по март 2014 г. равны нулю.

Товарный знак не имеет физического износа, так как товарный знак не подразумевает ограничений на срок эксплуатации и не влечёт изменения физических свойств. Исключительное право на товарный знак может продлеваться в установленном законодательством порядке.

Устаревания объекта оценки не выявлены, факторы, влекущие трудности в использовании, отсутствуют.

<i>Вид товарного знака</i>	комбинированный (содержит комбинацию словесных и изобразительных элементов).
<i>Правообладатель</i>	ООО «Северная мечта» (ИНН 7801433739, ОГРН 1077847200012, дата присвоения ОГРН 27.03.2007 г.)
<i>Номер заявки</i>	2010708034
<i>Номер регистрации</i>	427339
<i>Дата истечения срока действия регистрации</i>	17.03.2020
<i>Дата подачи заявки</i>	17.03.2010
<i>Дата регистрации</i>	12.01.2011
<i>Дата публикации</i>	12.02.2011
<i>Сведения об обременениях и ограничениях</i>	Отсутствуют (в соответствии с заданием на оценку)
<i>Первоначальная стоимость, руб.</i>	60 720,34
<i>Остаточная балансовая стоимость, руб.</i>	32 490,29



Изображение товарного знака

Товарный знак зарегистрирован по следующим классам МКТУ:

29 - овощи и фрукты консервированные, сушеные и подвергнутые тепловой обработке; желе; варенье; компоты; масла растительные; орехи обработанные.

31 - сельскохозяйственные, садово-огородные, лесные и зерновые продукты, не относящиеся к другим классам; свежие фрукты и овощи; семена; живые растения и цветы; корма для животных; солод.

35 - услуги снабженческие для третьих лиц (закупка товаров и услуги предприятиям); продвижение товаров (для третьих лиц), а именно оптовая и розничная торговля.

39 - транспортировка, упаковка и хранение товаров.

40 - обработка материалов.

42 - научные и технологические услуги и относящиеся к ним научные исследования и разработки; исследования и разработка новых товаров (для третьих лиц).

44 - услуги в области сельского хозяйства, огородничества и лесоводства.



5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (АНЭИ)

Под наиболее эффективным использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной. Для определения наиболее эффективного использования оцениваемых объектов были учтены четыре основных критерия:

1. *Юридическая правомочность*: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
2. *Физическая возможность*: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.
3. *Экономическая приемлемость*: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
4. *Максимальная эффективность*: рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Процедура данного анализа предусматривает рассмотрение наиболее эффективного использования объекта в двух ситуациях (относительно имущественного комплекса):

- ✓ анализ наиболее эффективного использования основы имущественного комплекса - земельного участка как условно свободного (незастроенного участка);
- ✓ анализ наиболее эффективного использования всего имущественного комплекса (застроенного участка и движимого имущества).

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка, как свободного, позволяет определить стратегию застройки и тип зданий, строительство которых на оцениваемом участке будет иметь наибольшую отдачу.

Анализ наиболее эффективного использования участка с существующими улучшениями позволяет выбрать вариант наиболее экономически целесообразных действий по отношению к ним (снос, реконструкция, перепрофилирование, расширение), и его результаты используются в расчетах доходного подхода. Данный анализ, например, решает, целесообразно ли перенести производственный комплекс для постройки на его месте жилого комплекса, или нет.

5.1. АНАЛИЗ УЧАСТКОВ КАК УСЛОВНО НЕЗАСТРОЕННЫХ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №1 И ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №4

Объектом оценки является имущественный комплекс – комплексный объект недвижимости и движимого имущества. Несомненно, основой данного объекта является земельный участок, на котором он расположен. Выводы по его использованию, будут определять направление дальнейшего анализа относительно движимого имущества комплекса.

Обязательным требованием при анализе наиболее эффективного использования участка, является анализ наиболее эффективного использования участка как условно свободного.

Для целей данного анализа предполагается, что на участке нет улучшений. Другими словами, Оценщик решает проблему, которая заключается в следующем: какое было бы наилучшее потенциальное использование участка, если бы он был не освоен? Какие улучшения принесли бы максимум выгоды с точки зрения денег и удобств? Оценщик должен описать тип строения или строений и других улучшений (если они необходимы), которые надо построить на неосвоенной земле.

Не каждый земельный участок, на котором присутствуют улучшения, экономически пригоден для развития, и действительно, большинство вакантных земель попадают в эту категорию. В этих случаях правильным будет заключение о том, что НЭИ состоит в том, чтобы оставить участок пустующим до некоторого момента в будущем, когда его освоение станет экономически целесообразно.

Если делается заключение о том, что участок экономически целесообразно улучшать, то Оценщик должен указать, какой тип улучшений и с какими параметрами необходимо произвести.



Юридическая допустимость

Данный критерий имеет отношение ко всем ограничениям по зонированию, типу застройки, плотности застройки, высоте застройки и по другим нормам градостроительства.

Согласно проекту генерального плана МО "Рошинское городское поселение"¹⁶, территория основного земельного участка под тепличным комплексом кад. № 47:01:1536001:2428 площадью 90 520 кв.м. и земельного участка кадастровый номер 47:01:1536001:1935 площадью 67 300 кв.м, расположены в зоне «сельскохозяйственного использования».

Согласно проекту Правил застройки и землепользования (ПЗЗ) МО "Рошинское городское поселение" данные участки расположены на территории «зоны производственных объектов сельскохозяйственного назначения», согласно ПЗЗ, участки расположены в зоне ТСХ-2.

На следующих схемах приведены имеющиеся сведения о территориальном зонировании согласно проекту Генплана и Правилам застройки и землепользования.

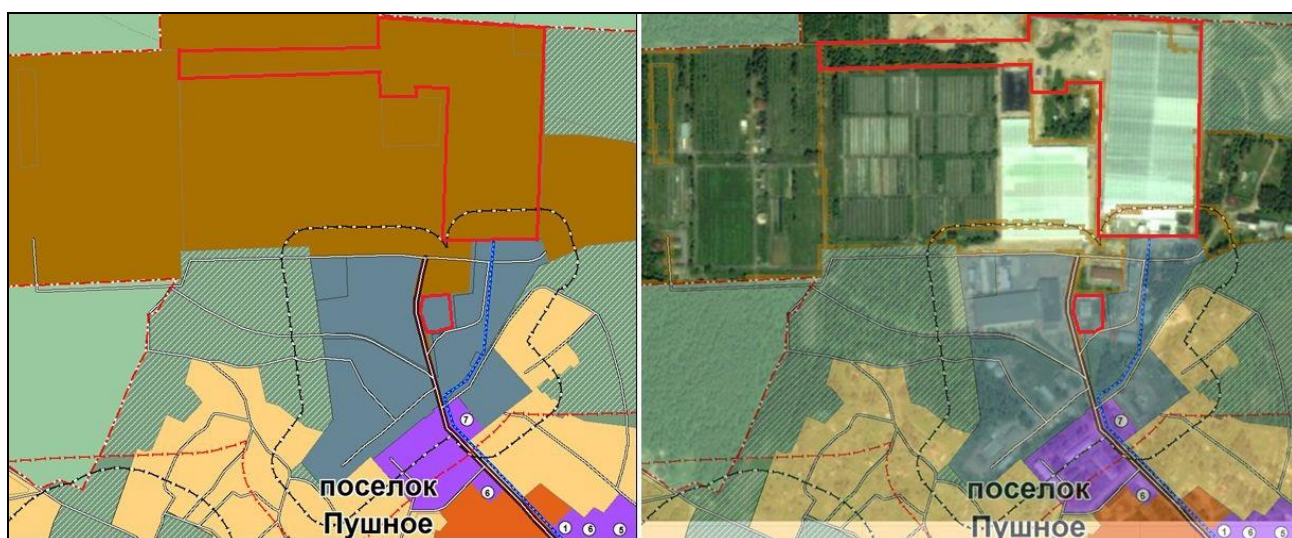
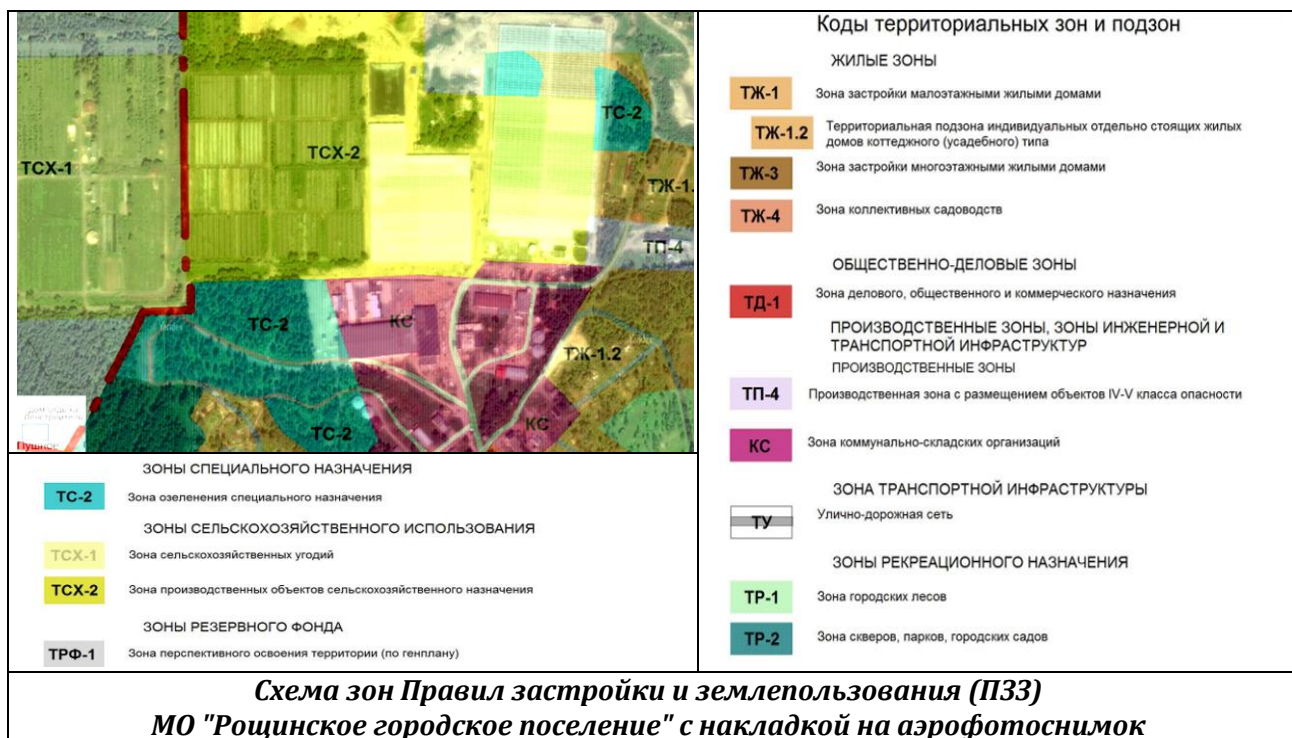


Схема территорий генерального плана МО "Рошинское городское поселение" и накладка аэрофотоснимка с границами земельных участков имущественного комплекса (два участка в красных контурах)

<p>границы земельных участков, представленные для размещения объектов капитального строительства, либо на которых размещены объекты капитального строительства</p> <p>Жилые:</p> <ul style="list-style-type: none"> индивидуальная жилая застройка среднетажная и многоэтажная жилая застройка (от 4 эт.) Общественно-деловые Производственные: промышленная застройка, застройка коммунально-складского назначения 	<p>ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:</p>	<p>Лесохозяйственного использования:</p> <ul style="list-style-type: none"> защитные леса <p>Сельскохозяйственного использования:</p> <ul style="list-style-type: none"> сельскохозяйственных предприятий сельскохозяйственных угодий огородные земельные участки
--	---	---

¹⁶ Размещён в открытом доступе на ресурсе <http://www.xn--h1akbcg9c.xn--p1ai/index.php?name=files&op=view&id=451>.



Участки кад. №№ 47:01:1536001:2428 и 47:01:1536001:1935 расположены в зоне ТСХ-2 (жёлтый фон), для которых определены следующие основные виды разрешённого использования - для размещения:

- ✓ предприятий по первичной переработке и хранению сельскохозяйственной продукции;
- ✓ питомников и оранжерей садово-паркового хозяйства;
- ✓ размещения сельскохозяйственных питомников;
- ✓ животноводства;
- ✓ размещения птицефабрик;
- ✓ ведения рыбного хозяйства;
- ✓ размещения сельскохозяйственных ветеринарных станций;
- ✓ размещения зданий и предприятий лесного хозяйства;
- ✓ размещения зданий тепличного и парникового хозяйства;
- ✓ ведения крестьянских (фермерских) хозяйств;
- ✓ размещения пасек;
- ✓ размещения личных подсобных хозяйств;
- ✓ выращивания сельскохозяйственных культур;
- ✓ выращивания технических культур;
- ✓ размещения складских объектов;
- ✓ размещения зеленых насаждений, выполняющих специальные функции;
- ✓ размещения объектов охраны общественного порядка.

Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешённых видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение, определено для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов, наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.), повышающих водопроводных насосных станций, водонапорных башен,

водомерных узлов, водозаборных скважин, очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений, канализационных насосных станций, размещение наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.), размещение газораспределительных пунктов.

С точки зрения юридической допустимости, на рассматриваемых участках кад. №№ 47:01:1536001:2428 и 47:01:1536001:1935 возможна реализация любой из вышеперечисленных функций.

Земельный участок кад. № 47:01:15-36-001:1452 площадью 3 440 кв.м. относится к категории- «земли сельскохозяйственного назначения», разрешённое использование – под существующие объекты недвижимости. Согласно Ген плану и ПЗЗ – участок расположен на территории планируемой по объекту «промышленной застройки, застройки коммунально-складского назначения», в зоне «КС» - коммунально-складских организаций» (на схеме – сиреневый фон).

Для зоны «КС», в которой расположен «малый» участок кад. № 47:01:15-36-001:1452 основные виды разрешённого использования определены для:

- ✓ Размещение тепличных и парниковых хозяйств;
- ✓ Размещение баз районного значения по размещению утильсырья;
- ✓ Размещение объектов розничной торговли;
- ✓ Размещение объектов оптовой торговли;
- ✓ Размещение банно-прачечных комбинатов;
- ✓ размещение жилищно-эксплуатационных объектов, аварийно-диспетчерских служб;
- ✓ Размещение предприятий общественного питания;
- ✓ Размещение объектов охраны общественного порядка;
- ✓ Размещение коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения;
- ✓ Размещение зеленых насаждений, выполняющих специальные функции;
- ✓ Размещение моек для автотранспорта с количеством постов от двух до пяти;
- ✓ Размещение станций технического обслуживания автомобилей;
- ✓ Размещение стоянок индивидуального легкового автотранспорта;
- ✓ Размещение объектов коммунального хозяйства для объектов разрешенных видов.

С точки зрения юридической допустимости, на «малом» участке возможна реализация любой из вышеперечисленных функций.

Оценщики не рассматривают в настоящем отчёте возможность изменения ПЗЗ, и в дальнейшем анализе рассматривают вышеперечисленные, юридически допустимые виды разрешённого использования.

Физическая осуществимость

Данный критерий имеет отношение к физическим характеристикам участка.

Рассматриваемый земельный участок имеет достаточные размеры для возможности его застройки одним или несколькими объектами, при обеспечении необходимых проездов и парковочных мест. Форма участка также не создает трудностей при планировании и строительстве. Рельеф участка - без уклонов, риск затопления минимален.

Несмотря на то, что в данном разделе оценщик рассматривает участок как условно незастроенный, не имеет смысла полностью абстрагироваться от реальности и не учесть как благоприятный фактор, следующее: на дату осмотра капитальные здания расположены на значительной площади рассматриваемого земельного участка. На основании данного факта, оценщиком принято допущение, что несущая способность грунтов достаточна для возведения капитальных зданий на всей территории



рассматриваемого земельного участка, однако, несомненно, что для любого вновь возводимого здания потребуется проведение плановых геологических изысканий.

Таким образом, явных препятствий физической осуществимости застройки рассматриваемого участка объектами определённых в рамках ПЗЗ, оценщиком не выявлено.

Финансовая оправданность

На данном этапе анализируются физически возможные и юридически правомочные варианты использования земельного участка с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные расходы, финансовые издержки и возврат вложенного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давать положительный доход с достаточной отдачей на собственный капитал, рассматриваются как финансово осуществимые.

Принимая во внимание удалённость от Санкт-Петербурга и Выборга, функции, относящиеся к торговым и административным направлениям, а так же к учреждениям социальной направленности, требующие высокого уровня проходимости, высокой численности населённого пункта, и отличной транспортной доступности:

- ✓ Размещение объектов розничной торговли;
- ✓ Размещение банно-прачечных комбинатов;
- ✓ размещение жилищно-эксплуатационных объектов, аварийно-диспетчерских служб;
- ✓ Размещение предприятий общественного питания;
- ✓ Размещение объектов охраны общественного порядка;
- ✓ Размещение коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения;
- ✓ Размещение моек для автотранспорта с количеством постов от двух до пяти;
- ✓ Размещение станций технического обслуживания автомобилей;
- ✓ Размещение стоянок индивидуального легкового автотранспорта.

оценщики в дальнейшем не рассматривают, по причине их явной финансовой неоправданности (размер населённого пункта местоположения и удаление от Санкт-Петербурга, не позволяет надеется на достаточную заполняемость подобных крупных объектов).

Принимая во внимание отсутствие в комплексе пастбищ, значительных водоёмов, в дальнейшем анализе не рассматриваются животноводческие и рыбохозяйственные функции. При отсутствии поблизости значительных предприятий, требующих создания для них инж. инфраструктуры и её объектов, не рассматривается так же размещение объектов коммунального хозяйства отдельно, как основных объектов генерирующих доход.

В разрезе перспектив растениеводческих хозяйств, по данным приведённых в предыдущем разделе наиболее перспективным направлением в сельском хозяйстве является реализация проектов тепличных хозяйств.

Максимальная эффективность

По данным выводам обзора цветочного рынка в России (раздел 2.3.6), на первом месте по рентабельности тепличных культур, отмечено выращивание цветов «на срез». Основаниями для данного вывода служат мнения профессионалов рынка тепличной отрасли, и в настоящем отчёте не проверяется расчётом по сравнению с выращиванием зелени или овощей.

Учитывая фактическую доступность автомобильным транспортном, обеспеченность инженерными коммуникациями, а также наличие в посёлке потенциальной рабочей силы, оценщик пришёл к нижеследующему выводу.

Вывод:

Исходя из вышеизложенного, наиболее эффективным вариантом использования земельного участка кад. №№ 47:01:1536001:2428 и 47:01:1536001:1935 как условно свободных, является строительство комплексного объекта – тепличного хозяйства для выращивания цветов «на срез». Наиболее эффективным вариантом использования земельного участка кад. № 47:01:15-36-001:1452 является размещение коммунально-складского объекта. Поскольку на основном участке имущественного комплекса по его площади возможно размещение необходимых зданий и сооружений, участок кад. № 47:01:15-36-001:1452 для планируемого тепличного комплекса является избыточным активом.

5.2. АНАЛИЗ УЧАСТКОВ С ИМЕЮЩЕЙСЯ ЗАСТРОЙКОЙ

Типичными вариантами распоряжения объектами недвижимости могут служить следующие альтернативы:

- ✓ продолжение текущего варианта использования;
- ✓ изменение назначения, реконструкция или ремонт;
- ✓ снос.

Юридическая допустимость

Юридически правомочным использованием рассматриваемого недвижимого имущества является:

- продолжение текущего варианта использования зданий и сооружений, расположенных на земельном участке кад. № 47:01:1536001:2428 площадью 90 520 кв.м. - в качестве тепличного комплекса;

- продолжение текущего варианта использования здания холодильника, расположенного на земельном участке кад. № 47:01:15-36-001:1452 площадью 3 440 кв.м - под производственно – складскую функцию;

При рассмотрении вариантов возможного использования оцениваемого объекта недвижимости в первую очередь следует учитывать целевое назначение, существующие охранные ограничения и обременения.

Учитывая то, обстоятельство, что текущее использование земельных участков как условно свободных совпадают с текущим использованием имущественного комплекса, юридически допустимыми является все вышеперечисленные варианты использования объекта оценки №1.

Физическая осуществимость

Диктуется физическими характеристиками улучшений (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и т.д.).

Оценщик не располагает данными о проведении каких-либо обследований и экспертизы технического состояния конструктивных элементов зданий. В данном случае, вывод о физическом состоянии имущества сделан на основании осмотра объектов Оценщиком и данных технической документации, предоставленной Заказчиком.

Исходя из результатов осмотра оцениваемого имущественного комплекса, Здание санитарного пропускника (инв. № 19) в силу неудовлетворительного технического состояния подлежит сносу.

Дальнейшие анализ проводится в предположении, что при продолжении текущего варианта использования прочих улучшений, препятствий физического характера не возникнет.

Финансовая оправданность**Снос**

Восстановление здания санитарного пропускника (инв. № 19) нецелесообразно, данный объект подлежит сносу. Снос прочих улучшений не является финансово целесообразным, поскольку существующее имущество не исчерпало своих позитивных конструкционных и экономических возможностей.

Изменение использования, реконструкция или ремонт

Целесообразность изменения использования, реконструкция или ремонта следует рассматривать с точки зрения максимальной эффективности.

Сохранение текущего назначения или изменение использования, реконструкция, ремонт

Таким образом, с точки зрения финансовой оправданности, наиболее эффективным будет продолжение текущего варианта использования (кроме здания санитарного пропускника (инв. № 19), подлежащего сносу).

Максимальная эффективность

С точки зрения максимальной эффективности следует выбрать вариант продолжения текущего варианта использования (кроме здания санитарного пропускника (инв. № 19), подлежащего сносу).

Вывод:

Наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых объектов будет являться:

- для улучшений, расположенных на земельном участке (кад. № 47:01:1536001:2428) - продолжение текущего варианта использования в качестве тепличного комплекса (кроме здания санитарного пропускника, инв. № 19, подлежащего сносу);
- для улучшений, расположенных на земельном участке (кад. № 47:01:15-36-001:1452) - под производственно – складскую функцию.

5.3. АНЭИ СООРУЖЕНИЙ И ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Анализ наиболее эффективного использования сооружений и движимого имущества также базируется на основании соответствия четырём вышеописанным критериям. На основании подробного рассмотрения состава движимого имущества, установлено, что все имеющиеся на территории имущественного комплекса сооружения и объекты движимого имущества вовлечены в производственный процесс, и не могут быть изъяты из него без ущерба для величины денежного потока. На основании данного утверждения сделан следующий вывод. непригодных к использованию, или не подлежащих восстановлению объектов не выявлено.

Вывод:

Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки по четырем основным критериям показал, что наиболее эффективным использованием, применительно к данным объектам оценки, является их дальнейшее использование по назначению, с учётом их технического состояния.

5.4. АНЭИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ №2 и №3

Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки №2 и №3 приведен в следующей таблице.

Таблица 24. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки №2 и №3

Критерии	Обоснование
Юридическая законность	Товарные знаки зарегистрированы для всех товаров и услуг, указанных в свидетельстве.
Физическая осуществимость	Товарные знаки могут использоваться для маркировки выпускаемой продукции, что свидетельствует о физической осуществимости.
Финансовая оправданность	Рынок свежесрезанных цветов является рентабельным, что говорит о том, что данная деятельность может приносить прибыль, что в свою очередь свидетельствует о финансовой оправданности.
Максимальная эффективность	Поскольку юридически товарные знаки ограничены распространением только на зарегистрированные виды производимых товаров, то данное использование будет являться наиболее эффективным, т.к. любое другое использование противоречит хотя бы одному из критериев наиболее эффективного использования.

Вывод:

Наиболее эффективным использованием объектов оценки №2 и №3 (товарных знаков) является их использование для обозначения товаров и услуг, указанных в свидетельствах.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

6.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №1 В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА И ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №4 В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Определение рыночной стоимости недвижимости затратным подходом основывается на следующем принципе оценки:

«Благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости дороже, чем ему обойдется создание в приемлемые сроки объекта, обладающего равнозначной полезностью».

Затратный подход может привести к объективным результатам, если использование объекта соответствует наиболее эффективному и достаточно точно просчитана величина затрат на создание объекта, накопленный износ и стоимость прав на земельный участок.

Стоимость прав на объект недвижимости, определяемая затратным подходом, может быть получена как сумма стоимости права на земельный участок и стоимости права на улучшения. Таким образом, расчет стоимости объекта оценки, будет разбит на следующие разделы:

- А) Определение рыночной стоимости земельного участка;
- Б) Расчет затрат на создание улучшений земельного участка с учетом прибыли предпринимателя и накопленного износа;
- В) Определение рыночной стоимости объектов движимого имущества, входящих в состав объекта оценки.
- Г) Сводный расчет в рамках затратного подхода.

А) Определение рыночной стоимости земельного участка.

В состав оцениваемого имущественного комплекса входят три земельных участка:

- ✓ земельный участок кадастровый номер 47:01:1536001:2428 площадью 90 520 кв.м;
- ✓ земельный участок кадастровый номер 47:01:1536001:1452 площадью 3 440 кв.м.

Кроме того, в данном разделе определена рыночная стоимость объекта оценки №4 - земельного участка кадастровый номер 47:01:1536001:1935 площадью 67 300 кв.м.

В настоящем Отчете были рассмотрены два подхода к определению стоимости прав на земельный участок – сравнительный и доходный.

Затратный подход при определении рыночной стоимости прав на земельный участок не применялся, поскольку земля является уникальным объектом – не возобновляемым и не подверженным износу. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически.

К недостаткам методов доходного подхода можно отнести сложность точного определения ставки дисконта и денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которая связана с недостатком достоверной рыночной информации.

Кроме того, методы доходного подхода характеризуются высокой чувствительностью к входным параметрам. Учитывая данное обстоятельство, Оценщик считает, что применение доходного подхода в полном объеме в данных условиях будет сопряжено со значительными погрешностями, которые могут быть причинами низкой достоверности получаемых результатов. В данном Отчете доходный подход не использовался для расчета стоимости земельного участка.

Методы сравнительного подхода позволяют получить наиболее достоверные результаты при условии, что имеется достаточная информация о сделках с сопоставимыми объектами, поэтому в



данном Отчете использовался сравнительный подход с применением методов сравнения продаж и выделения¹⁷.

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- ✓ местоположение и окружение;
- ✓ целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- ✓ физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- ✓ транспортная доступность;
- ✓ инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- ✓ условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- ✓ условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- ✓ обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- ✓ изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом

¹⁷ В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р (в редакции распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р).

предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- ✓ прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- ✓ прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- ✓ корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- ✓ определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- ✓ экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Учитывая, что на рынке присутствуют предложения по продаже земельных участков промышленного назначения, данный метод использовался для расчета стоимости земельного участка.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- ✓ определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;
- ✓ определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- ✓ определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- ✓ корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- ✓ расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- ✓ расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;



✓ расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Данный метод не использовался при расчете стоимости земельного участка.

Для земельных участков наиболее характерными единицами сравнения являются:

- ✓ цена за единицу площади (за кв. м, м², гектар);
- ✓ цена за 1 м по фасаду;
- ✓ цена за лот.

Цена за единицу длины по фасаду применяется, как правило, для объектов торговли, расположенных на оживленных улицах. В данном случае, объект оценки удален от оживленных улиц и характеризуется другим наиболее эффективным использованием, поэтому данная единица сравнения в ходе расчетов не применялась.

Цена за лот применяется при продаже однотипных участков, расположенных в одном месте. Так как используемые аналоги объекта оценки существенно отличаются от него расположением и характеристиками, то использование данной единицы сравнения также не целесообразно.

Анализ предложений по продаже земельных участков схожего назначения на рынке недвижимости Ленинградской обл. показал, что самой распространенной единицей сравнения для рассматриваемого типа недвижимости является цена за единицу площади.

При отборе объектов-аналогов прежде всего учитывались следующие факторы:

- ✓ местоположение в Ленинградской обл.;
- ✓ земельный участок сельскохозяйственного назначения, пригодный для размещения объектов недвижимости для сельскохозяйственного производства.
- ✓ сопоставимый размер.

Определение рыночной стоимости земельных участков площадью 90 520 кв.м. кад. № 47:01:1536001:2428 и площадью 67 300 кв.м кад. № 47:01:1536001:1935.

Оценщики проанализировали представленные на рынке предложения по продаже объектов – аналогов и выбрали часть объектов наиболее полно соответствующих объекту оценки по ценообразующим факторам. Все аналоги отвечают приведенным выше требованиям. Копия с источника информации – в приложении к данному Отчету.

Оценщики принимают все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных. В нижеследующей таблице приведена основная информация об объекте оценки и объектах - аналогах.

Таблица 25. Описание объектов-аналогов

Показатель	Объект оценки №1	Объект оценки №2	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6	Объект-аналог № 7
Адрес	ЛО, Выборгский р-н, МО «Рощинское городское поселение», пос. Пушное	Ленинградская область, Выборгский район, МО "Рощинское городское поселение", п. Пушное	Ленинградская область, Выборгский район, п. Красносельское	Ленинградская область, Выборгский район, Полянское сельское поселение	Ленинградская обл., Приозерский р-н, пос. Поляны	Ленинградская область, Выборгский район, п. Первомайское	Ленинградская область, Выборгский район, вблизи посёлка Подгорное	Ленинградская обл., Выборгский р-н пос. Климово	Ленинградская обл., Выборгский р-н д. Староселье
Цена объекта, руб.			900 000	4 300 000	3 500 000	2 500 000	3 300 000	5 000 000	1 800 000
Площадь объекта, кв.м.	90 520	67 300	11 300	45 000	35 000	26 000	26 000	37 224	23 500
Цена предложения на продажу, руб./кв.м.			80	96	100	96	127	134	77
Категория / разрешенное использование земельного участка	земли с/х назначения/ с/х производство - тепличный комплекс	земли с/х назначения/ с/х производство - тепличный комплекс	земли с/х назначения/ для с/х использования	земли с/х назначения/ для с/х использования	земли с/х назначения/ для организации крестьянского хозяйства	земли с/х назначения/ для с/х использования	земли с/х назначения/ для организации крестьянского хозяйства	земли с/х назначения/ для с/х использования	земли с/х назначения/ для с/х использования
Удаление от КАД	60	60	80	63	80	60	48	58	90
Передаваемые права на земельный участок	Аренда	Аренда	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия сделки	сделка	сделка	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.
Условия рынка (время продажи)	дек.15	дек.15	дек.15	дек.15	дек.15	дек.15	дек.15	дек.15	дек.15
Наличие инженерных коммуникаций	Частично подведены	Рядом	Удалены	Рядом	рядом	рядом	Рядом	Получены ТУ	Удалены
Разработанность участка	Разработан	Не разработанный	Разработан	Разработан	Разработан	Разработан	Разработан	Разработан	Частично разработан
Подъездные пути	Асфальтовая	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Асфальтовая	Асфальтовая	Асфальтовая
Источник информации			АН "Иван", Константин, тел. +7926-670-12-82	Алиса, тел. +7 931 587 55 87	Людмила, тел. 8-965-024-23-24	Дмитрий, тел. +7-921-746-37-58	тел. +7 921 305 22 98, +7 911 99 06 770	Алевтина, тел. 8-960-236-65-25	Агентство недвижимости «Итака», Бакина Ирина Валерьевна, тел. 740 -70-41
Ссылка			https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchastki/uchastok_1.13_ga_snt_dnp_693032213	https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchastki/uchastok_4.5_ga_snt_dnp_372447371	https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_ga_snt_dnp_675644495	https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_pervomayskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_2.6_ga_snt_dnp_765258324	http://zemvopros.ru/page_8892.htm	https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchastki/uchastok_3.72_ga_snt_dnp_772173068	https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchastki/uchastok_2.35_ga_snt_dnp_719321027



Все объекты-аналоги и объект оценки характеризуются хорошими подъездными путями.

Выбор метода оценки.

В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы оценки¹⁸:

- ✓ метод парных продаж;
- ✓ метод общей группировки;
- ✓ анализ вторичных косвенных данных;
- ✓ качественный анализ.

Метод парных продаж заключается в нахождении на рынке объектов сравнения и сравнении их с объектом оценки. При этом надо найти объекты сравнения такие, чтобы они отличались друг от друга лишь одним элементом, по которому и проводится их анализ и сравнение. Определение величины рыночной стоимости объекта оценки производится на основании медианного или модального значения скорректированных стоимостей объектов сравнения. Необходимым условием для определения поправок является развитый рынок недвижимости, позволяющий выбрать достаточное для проведения анализа количество аналогов, незначительно отличающихся друг друга ценообразующими факторами.

Метод общей группировки применяется в случае, если имеются данные о достаточно большом количестве продаж с незначительным разбросом цен. В этом случае оценщик имеет право не вносить отдельные поправки, а оценить отличия оцениваемого объекта от представленных на рынке в целом («лучше-хуже»). Если разброс цен невелик (в пределах 10%), то применение этого метода может быть оправданным.

Анализ вторичных косвенных данных применяется, когда рыночная информация по продажам не дает возможности оценщику провести анализ парного набора данных. В этом случае определение величин корректировок базируется на рыночных данных, не относящихся непосредственно к рассматриваемому объекту оценки и объектам сравнения.

Качественный анализ применяется, когда ненадежные рыночные данные не позволяют оценщику проанализировать парный набор данных. Данный анализ, как правило, проводится с использованием терминов качества («удовлетворительный – отличный») или с применением значений ценообразующих факторов. Определение величины рыночной стоимости объекта оценки производится путем построения регрессионной модели зависимости стоимости аналогов от их качества. Регрессия осуществлена на базе массива скорректированных величин цен продажи (предложений к продаже) объектов недвижимости и массива сумм взвешенных оценок проведенного качественного анализа по различным ценообразующим факторам. Поскольку найденные объекты-аналоги имеют значительный разброс цен и отличаются от Объекта оценки по множеству ключевых ценообразующих факторов, Оценщики применили метод качественного анализа для определения рыночной стоимости Объекта оценки.

С помощью построения корректировочной таблицы были устранены различия между объектами сравнения и объектами оценки в следующих ценообразующих характеристиках:

Корректировка на состав передаваемых прав учитывает влияние объема передаваемых прав, на результат оценки. Так как состав передаваемых прав для объекта оценки (аренда 15 лет) и объектов-аналогов различен (право собственности), то использовалась соответствующая корректировка в размере - 15%¹⁹.

Условия финансирования: при анализе учитывались типичные условия финансирования, отсутствие каких-либо скидок и льгот. Корректировка на условия финансирования сделки купли-продажи не проводилось, поскольку данные характеристики аналогичны для рассматриваемого объекта и объектов сравнения.

¹⁸ В соответствии с учебно-методическим пособием «Основы оценки стоимости недвижимости», Башкатов В. С., Бузова И. А., 2005 г.

¹⁹ Источник информации – "Справочник оценщика недвижимости", т. 3 "Корректирующие коэффициенты для земельных участков", 2014, Яскевич, стр. 148.



Условия сделки: корректировка представляет собой разницу в величинах цен предложения и цен сделок. Так как объект оценки отличается от объектов-аналогов №1 – 4 по данному параметру, то для учета отличий в расчетах применена корректировка на условия сделки. Среднерыночные величины скидок на торг для земельных участков коммерческого назначения находятся в диапазоне 8-30%²⁰. Учитывая неразвитость рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения и нестабильную экономическую ситуацию в стране, в данном отчете величина корректировки на торг принята равным максимальному значению указанного диапазона в размере – 30%.

Условия рынка (время продажи): так как предложения о продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки, корректировка на условия рынка не проводилась.

Корректировки первой группы представлены далее в следующей таблице.

Таблица 26. Корректировки первой группы

Показатель/ Объект	Объект-аналог №	Объект-аналог №	Объект-аналог №	Объект-аналог №	Объект-аналог №	Объект-аналог №	Объект-аналог №
	1	2	3	4	5	6	7
Цена предложения на продажу, руб./кв.м.	80	96	100	96	127	134	77
<u>Тип передаваемых прав</u>	Собственн ость	Собственн ость	Собственн ость	Собственн ость	Собственн ость	Собственн ость	Собственн ость
Корректировка, %	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Скорректированная цена, руб./кв. м.	68	82	85	82	108	114	65
<u>Условия финансирования</u>	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м.	68	82	85	82	108	114	65
<u>Условия сделки</u>	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.
Корректировка, %	-30,0%	-30,0%	-30,0%	-30,0%	-30,0%	-30,0%	-30,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м.	48	57	60	57	76	80	46
<u>Условия рынка (время продажи)</u>	дек.15	дек.15	дек.15	дек.15	дек.15	дек.15	дек.15
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м.	48	57	60	57	76	80	46
Базовая скорректированная цена, руб./кв. м.	48	57	60	57	76	80	46

Учет отличий аналогов от оцениваемого объекта по второй группе элементов сравнения

С помощью осуществления процедуры качественного анализа объектов-аналогов, и объекта оценки, была проведена количественная оценка следующих ценообразующих характеристик объекта оценки и объектов-аналогов:

- ✓ Общая площадь земельного участка;
- ✓ Расстояние от КАД СПб (по линии дорог);
- ✓ Разработанность участка;
- ✓ Подъездные пути;
- ✓ Инженерные сети.

²⁰ Источник информации - "Справочник оценщика недвижимости", т. 3 "Корректирующие коэффициенты для земельных участков", 2014, Яскевич, стр. 118.

Количественная оценка по факторам «площадь земельного участка» и «удаление от КАД Санкт-Петербурга» осуществлялась с использованием следующей формулы:²¹

$$k_{ij} = \frac{q_i - q_i^{op}}{q_i^{em} - q_i^{op}}$$

При этом учитывались следующие факты:

- ✓ Значение свойства q_i для объекта сравнения находится в диапазоне между эталонным и браковочным значением.
- ✓ Значения всех относительных показателей k_{ij} лежат в диапазоне от 0 до 1, что позволяет соизмерять между собой свойства, имеющие разные натуральные измерители.

Для ценообразующих факторов «площадь объекта» и «удаление от КАД Санкт-Петербурга» расчет количественной оценки производился с использованием абсолютных показателей (величин площадей), исходя из следующего принципа: чем больше величина показателя, тем объект недвижимости дешевле, то есть существует обратная зависимость между ростом цен и увеличением площади участка – чем меньше площадь объекта, тем он более ликвиден и с увеличением общей площади объекта недвижимости снижается его стоимость в пересчете на один квадратный метр его общей площади (скидка на опт).

Ниже в таблице представлена градация присваиваемых Оценщиками баллов по остальным ценообразующим факторам, характеризующим подобранные объекты-аналоги и Объект оценки.

Таблица 27. Таблица кодов ценообразующих факторов

Ценообразующий фактор	Описание	Качественная характеристика	Баллы
Инженерная инфраструктура объекта	В данном пункте имеется ввиду состав инженерных коммуникаций, которыми обеспечен объект недвижимости. Понятно, что объект, оснащенный всем комплектом инженерных коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление, слаботочные системы) более ликвиден, чем аналогичный объект, но с меньшей инженерной оснащённостью, и поэтому его рыночная стоимость будет выше.	Удалены	1
		Рядом	2
		Получены ТУ	3
		Частично подведены	4
Подъездные пути	Наличие асфальтированной дороги повышает улучшает транспортную доступность земельных участков. Таким образом, стоимость земельных участков, к которым подведена дорога с твёрдым покрытием будет выше.	Грунтовая дорога	1
		Асфальтовая	2
Разработанность участка	Наличие оврагов, камней и деревьев повышает затраты на подготовку к его использованию по назначению. При прочих равных условиях, разработанные земельные участки стоят дороже.	Не разработанный	1
		Частично разработан	2
		Разработан	3

Определение весов ценообразующих факторов

После ранжирования рассматриваемых объектов по ценообразующим факторам производилось приведение этих баллов к относительным величинам для того, чтобы сгладить влияние каждого из них на стоимость объекта (используемый метод предполагает в качестве первого приближения одинаковое влияние факторов на стоимость). Для этого балл каждого объекта по каждому из факторов делят на максимальное используемое значение балла по рассматриваемому фактору, т.е. производят нормирование закодированных факторов. После приведения, максимальное значение балла любого фактора равно единице.

Далее проводилось нормирование с учётом весов влияния различных факторов сравнения на стоимость объекта, определяемых методом анализа иерархий.²²

Метод анализа иерархий предусматривает декомпозицию проблемы на отдельные ее части, обеспечивая ее структурирование и упрощение с выделением иерархии, содержащей различные количественные и качественные критерии, подлежащие оценке.

²¹Источник: Озеров Е. С. Экономический анализ и оценка недвижимости. – СПб.: Изд-во «МКС», 2007. – С. 443.

²² Саати Т., Кернс К. «Аналитическое планирование. Организация систем». Москва: «Радио и связь», 1991.

Относительная значимость различных количественных и качественных критериев определяется в отдельности для каждого элемента путём сопоставления пар.

Алгоритм реализации метода включает в себя следующие шаги:

- ✓ формирование иерархии целей;
- ✓ определение приоритетов, расчёт локальных векторов приоритетов или факторов взвешивания;
- ✓ проверка органичности оценки приоритетов;
- ✓ расчёт приоритетов целей и мероприятий для иерархии в совокупности.

При формировании иерархии проводится декомпозиция проблемы оценки с выделением ценообразующих факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки. Элементы одинаковых уровней должны быть сопоставимыми друг с другом и обладать полной и одинаковой степенью значимости. В ходе проведения анализа выявляются наиболее важные факторы.

При определении приоритетов относительная значимость каждого элемента определяется в отношении каждого элемента вышестоящего уровня иерархии посредством сравнения альтернатив со всеми другими элементами того же уровня. Значимость при этом может интерпретироваться в отношении критериев как вклад в стоимость Объекта оценки.

Необходимым условием является то, что эксперт, принимающий решение, может присвоить всем парам i и k из множества элементов A одного уровня одно измеренное на шкале относительных показателей значение v_{ik} , показывающее во сколько раз i более значимо, чем k в отношении определенного элемента следующего, более высокого уровня. При этом должен действовать принцип обратной пропорциональности (относительное значение i и k должно соответствовать обратному значению этого показателя, получаемому при сравнении k с i). В отношении элемента следующего, более высокого уровня действует правило:

$$v_{ik} = 1 / v_{ki}, \text{ для всех } i, k \in A.$$

Относительная величина v_{ik} не должна быть бесконечной, так как тогда соответствующие целевые критерии или альтернативы несопоставимы, обуславливая тем самым повтор анализа проблемы целей.

По своей сути относительная величина v_{ik} – это отношение интенсивности проявления фактора i к интенсивности проявления фактора k :

$$v_{ik} = W_i / W_k; [1.] \text{ где:}$$

W_i – интенсивность проявления i -того фактора;

W_k – интенсивность проявления k -того фактора.

В случае, когда интенсивности W неизвестны заранее, измерения интенсивности проявления элемента i относительно k проводятся по шкале значений как от 1 до 9, так и от 1/9 до 1.

Таблица 28. Шкала сравнения альтернатив

Балл	Определение	Пояснение
1	Одинаковая значимость	Оба сравниваемых элемента имеют одинаковую значимость для элемента следующего, более высокого уровня
3	Чуть более высокая значимость	Опыт и оценка говорят о немного большей значимости одного элемента над другим (умеренное превосходство одного над другим)
5	Более высокая значимость	Опыт и оценка говорят о немного более высокой значимости одного элемента над другим (существенное превосходство одного над другим)
7	Очень высокая значимость	Очень высокая значимость элемента явно проявилась в прошлом (значительное превосходство одного над другим)
9	Абсолютно доминирующая значимость	Речь идет о максимально возможном различии между двумя элементами
2,4,6,8	Промежуточные значения	-

При проведении парных сравнений с использованием вышеприведенной шкалы эксперт отвечает на следующий вопрос: «для сравнения критериев – какой из них важнее или имеет большее влияние на результат (стоимость рассматриваемого объекта)».

Расчёт локальных векторов приоритетов осуществляется в соответствии с нижеприведенной схемой.

Таблица 29. Расчёт локальных векторов приоритетов

Исходная матрица оценок критериев					Оценка компонент собственного вектора	Нормализованная оценка компонент собственного вектора
	A1	A2	...	AN		
A1	v_{11}	v_{12}	...	v_{1n}	$a_1 = (v_{11} \cdot v_{12} \cdot \dots \cdot v_{1n})^{1/n}$	$w_1 = a_1 / \sum$
A2	v_{21}	v_{22}	...	v_{2n}	$a_2 = (v_{21} \cdot v_{22} \cdot \dots \cdot v_{2n})^{1/n}$	$w_2 = a_2 / \sum$
...
AN	v_{n1}	v_{n2}	...	v_{nn}	$a_n = (v_{n1} \cdot v_{n2} \cdot \dots \cdot v_{nn})^{1/n}$	$w_n = a_n / \sum$
					\sum	

Расчёт локальных векторов приоритетов

В ходе процесса принятия решений о влиянии каждого ценообразующего фактора используется субъективная информация, а, следовательно, возникают условия неопределенности.

Причинами возникновения неопределенности являются: неполнота знаний эксперта о свойствах объектов; недостаточная степень уверенности эксперта в правильности своих оценок; противоречивость знаний и фактов; нечёткость предоставления информации по объектам.

Последствиями проявления неопределенности являются систематические и случайные ошибки эксперта.

Ошибки в экспертных оценках приводят к несогласованности данных и нарушению таких свойств как связность и транзитивность. Качество, точность и обоснованность принимаемого решения тем хуже, чем больше нарушены свойства связности и транзитивности между экспертными оценками исходного факторного пространства.

Для оценки и устранения несогласованности экспертных оценок при реализации метода анализа иерархий проводится процедура проверки органичности оценки приоритетов. Она основана на расчёте численного значения показателя согласованности, называемого отношением согласованности (OS):

$$OS = IS / SS; [2.] \text{ где:}$$

IS – индекс согласованности экспертных оценок;

SS – значение случайной согласованности экспертных оценок матрицы размерностью n .

Индекс согласованности (IS) определяется по формуле:

$$IS = (L_{max} - n) / (n - 1), [3.] \text{ где:}$$

L_{max} – наибольшее собственное значение обратно симметричной матрицы, определяемое по формуле:

$$L_{max} = \sum (R_j^* \sum V_{ij} (i=1, n)), j=1, n; [4.]$$

$$R_j = (V_{i1}^* \cdot V_{in}) / n \cdot (\sum (V_{i1}^* \cdot V_{in}) / n) - 1 (i=1, n); [5.]$$

Величина SS – то значение индекса согласованности экспертных оценок, которое получилось бы при случайном выборе количественных суждений из шкалы значений 1/9, 1/8, ..., 1, ..., 8, 9, но образовании обратно симметричной матрицы.

Расчёт системы весов интенсивности влияния рассматриваемых ценообразующих факторов на стоимость оцениваемого объекта осуществлялся с привлечением эксперта – Коржевенко Юрия Вадимовича (ИП Коржевенко Юрий Вадимович, тел. + 7911-761-07-71, квалификация – оценщик 1 категории) и приведен в следующей ниже таблице.

Таблица 30. Расчёт весов ценообразующих факторов

№	Характеристики	Удаленность от КАД	Размер участка	Наличие инженерных коммуникаций	Разработанность участка	Подъездные пути	Среднее значение	Вес фактора
1	Удаленность от КАД	1	4	1/2	3	3	1,78	32,7%
2	Размер участка	1/4	1	1	1	1	0,76	13,9%
3	Наличие инженерных коммуникаций	2	1	1	2	2	1,52	27,8%
4	Разработанность участка	1/3	1	1/2	1	1	0,70	12,8%
5	Подъездные пути	1/3	1	1/2	1	1	0,70	12,8%
	Сумма	3,92	8,00	3,50	8,00	8,00	5,45	100%
	Lmax	1,28	1,11	0,97	1,03	1,03	5,41	
	Индекс согласованности экспертных оценок						0,10	
	Случайная согласованность экспертных оценок						1,12	
	Отношение согласованности						9%	

Для определения итогового значения рыночной стоимости прав на оцениваемый земельный участок по скорректированным ценам предложений объектов-аналогов были построены регрессионные модели линейной и логарифмической, зависимостей базовых скорректированных стоимостей 1 кв. м общей площади объектов-аналогов от их суммарных показателей качества, полученных в ходе проведения качественного анализа ценообразующих характеристик рассматриваемых объектов-аналогов. При этом учёт качественных показателей осуществлялся на основе взвешивания относительных показателей (отношения бала качества к величине максимального бала), определенных для каждого ценообразующего фактора. Расчёт показателя качества Объекта оценки и подобранных объектов-аналогов приведен в следующей ниже по тексту таблице.

Таблица 31. Расчёт показателей качества Объекта оценки и объектов-аналогов

Показатель/Объект	Объект оценки №1	Объект оценки №2	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6	Объект-аналог № 7	Вес фактора
Удаленность от КАД	60	60	80	63	80	60	48	58	90	32,7%
Показатель качества	0,71	0,71	0,24	0,64	0,24	0,71	1,00	0,76	0,00	
Относительный показатель качества	0,33	0,33	0,11	0,30	0,11	0,33	0,47	0,36	0,00	
Взвешенный показатель качества	0,11	0,11	0,04	0,10	0,04	0,11	0,15	0,12	0,00	
Размер участка	90 520	67 300	11 300	45 000	35 000	26 000	26 000	37 224	23 500	13,9%
Показатель качества	0,00	0,29	1,00	0,57	0,70	0,81	0,81	0,67	0,85	
Относительный показатель качества	0,00	0,26	0,88	0,50	0,61	0,71	0,71	0,59	0,74	
Взвешенный показатель качества	0,00	0,04	0,12	0,07	0,09	0,10	0,10	0,08	0,10	
Наличие инженерных коммуникаций	Частично подведены	Рядом	Удалены	Рядом	рядом	рядом	Рядом	Получены ТУ	Удалены	27,8%
Показатель качества	4	2	1	2	2	2	2	3	1	
Относительный показатель качества	1,00	0,50	0,25	0,50	0,50	0,50	0,50	0,75	0,25	
Взвешенный показатель качества	0,278	0,139	0,070	0,139	0,139	0,139	0,139	0,209	0,070	
Разработанность участка	Разработан	Не разработан	Разработан	Разработан	Разработан	Разработан	Разработан	Разработан	Частично разработан	12,8%
Показатель качества	3	1	3	3	3	3	3	3	2	
Относительный показатель качества	1,00	0,33	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,67	
Взвешенный показатель качества	0,128	0,043	0,128	0,128	0,128	0,128	0,128	0,128	0,085	
Подъездные пути	Асфальтовая	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Асфальтовая	Асфальтовая	Асфальтовая	12,8%
Показатель качества	2	1	1	1	1	1	2	2	2	
Относительный показатель качества	1,00	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	1,00	1,00	1,00	
Взвешенный показатель качества	0,13	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,13	0,13	0,13	
Суммарный показатель качества	0,646	0,392	0,418	0,497	0,457	0,537	0,647	0,667	0,385	



Построение регрессионных моделей проводилось с использованием программы «EXCEL». Результаты представлены на следующем рисунке.

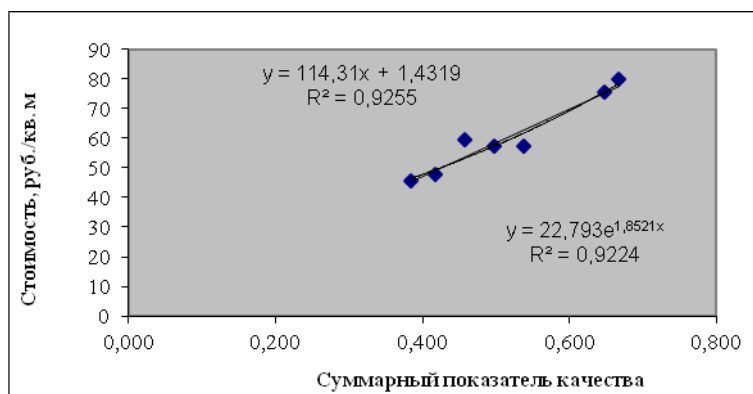


Рисунок 14. Зависимость цен продажи объектов-аналогов от их суммарного показателя качества при сравнении с оцениваемым объектом

Из приведенного выше рисунка видно, что коэффициент детерминации для линейной зависимости максимальный. Исходя из этого, принято значение стоимости Объекта оценки, рассчитанное по линейной зависимости.

Определение рыночной стоимости 1 кв. м оцениваемых земельных участков по линейной зависимости определялась по уравнению:

$$Y = 114,31 * x + 1,4319, [б.], \text{ где:}$$

X – суммарный показатель качества (квалиметрическая оценка) Объекта оценки;

Y – рыночная стоимость 1 кв. м Объекта оценки, руб.

Рыночная стоимость оцениваемых земельных участков определена в следующей таблице.

Таблица 32. Определение рыночной стоимости

Показатель	Объект оценки №1	Объект оценки №2
Стоимость за кв. м., руб.	75	46
Площадь объекта, кв.м.	90 520	67 300
Рыночная стоимость объекта оценки с НДС, руб.	6 789 000	3 095 800
Рыночная стоимость объекта оценки без НДС руб.	5 753 390	2 623 559

Определение рыночной стоимости земельного участка площадью 3 440 кв.м кадастровый номер 47:01:1536001:1452.

Оценщики проанализировали представленные на рынке предложения по продаже объектов – аналогов и выбрали часть объектов наиболее полно соответствующих объекту оценки по ценообразующим факторам. Все аналоги отвечают приведенным выше требованиям. Копия с источника информации – в приложении к данному Отчету. Оценщики принимают все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных. В нижеследующей таблице приведена основная информация об объекте оценки и объекта аналогах.

Таблица 33. Описание объектов-аналогов для земельного участка площадью 3 440 кв.м кадастровый номер 47:01:1536001:1452

Показатель	Объект оценки №1	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6
Адрес	ЛО, Выборгский р-н, МО «Рощинское городское поселение», пос. Пушное	Ленинградская область, Приозерский район, п. Торфяное	Ленинградская обл., Выборгский р-н д. Староселье	Ленинградская область, Выборгский район, п. Красносельское	Ленинградская обл., Выборгский р-н Цвелодубово пос.	Ленинградская обл., Выборгский р-н д. Подгорное	Ленинградская область, Выборгский район, Полянское сельское поселение
Цена объекта, руб.		1 950 000	1 800 000	900 000	2 000 000	2 000 000	4 300 000
Площадь объекта, кв.м.	3 440	27 000	23 500	11 300	16 500	28 100	45 000
Цена предложения на продажу, руб./кв.м.		72	77	80	121	71	96
Категория / разрешенное использование земельного участка	земли с/х назначения/ под существующие объекты недвижимости	земли с/х назначения/ для с/х использования	земли с/х назначения/ для с/х использования	земли с/х назначения/ для с/х использования	земли с/х назначения/ для с/х использования	земли с/х назначения/ для с/х использования	земли с/х назначения/ для с/х использования
Удаление от КАД	60	99	90	80	50	48	63
Передаваемые права на земельный участок	Аренда	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия сделки	сделка	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.
Условия рынка (время продажи)	дек.15	дек.15	июл.15	июл.15	дек.15	дек.15	июл.15
Наличие инженерных коммуникаций	Частично подведены	Удалены	Удалены	Удалены	Получены ТУ	Удалены	Рядом
Разработанность участка	Разработан	Разработан	Частично разработан	Разработан	Разработан	Частично разработан	Разработан
Подъездные пути	Асфальтовая	Грунтовая дорога	Асфальтовая	Грунтовая дорога	Асфальтовая	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога
Источник информации		Константин, тел. +7-911-834-18-57	Агентство недвижимости «Итака», Бакина Ирина Валерьевна, тел. 740 -70-41	АН "Иван", Константин, тел. +7926-670-12-82	Агентство: Рудаков-Н тел. 336-95-40, +79522303840, +79219485824 Наталия.	т.8962 727-47-43 Сергей	Алиса, тел. +7 931 587 55 87
Ссылка		https://www.avito.ru/priozersk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.7_ga_snt_dnp_735838856	https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchastki/uchastok_2.35_ga_snt_dnp_719321027	https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchastki/uchastok_1.13_ga_snt_dnp_693032213	http://emls.ru/fullinfo/3/135526.html	http://emls.ru/fullinfo/3/140290.html	https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchastki/uchastok_4.5_ga_snt_dnp_372447371

Далее приведены расчётные таблицы для определения рыночной стоимости земельного участка площадью 3 440 кв.м кадастровый номер 47:01:1536001:1452.



Таблица 34. Корректировки первой группы

Показатель/ Объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6
Цена предложения на продажу, руб./кв.м.	72	77	80	121	71	96
<u>Тип передаваемых прав</u>	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Скорректированная цена, руб./кв. м.	61	65	68	103	60	82
<u>Условия финансирования</u>	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м.	61	65	68	103	60	82
<u>Условия сделки</u>	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.
Корректировка, %	-30,0%	-30,0%	-30,0%	-30,0%	-30,0%	-30,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м.	43	46	48	72	42	57
<u>Условия рынка (время продажи)</u>	дек.15	июл.15	июл.15	дек.15	дек.15	июл.15
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м.	43	46	48	72	42	57
Базовая скорректированная цена, руб./кв. м.	43	46	48	72	42	57



Таблица 35. Корректировки второй группы

Показатель/Объект	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6	Вес фактора
Удаленность от КАД	60	99	90	80	50	48	63	32,7%
Показатель качества	0,76	0,00	0,18	0,37	0,96	1,00	0,71	
Относительный показатель качества	0,39	0,00	0,09	0,19	0,49	0,52	0,36	
Взвешенный показатель качества	0,13	0,00	0,03	0,06	0,16	0,17	0,12	
Размер участка	3 440	27 000	23 500	11 300	16 500	28 100	45 000	13,9%
Показатель качества	1,00	0,43	0,52	0,81	0,69	0,41	0,00	
Относительный показатель качества	0,92	0,40	0,48	0,75	0,63	0,38	0,00	
Взвешенный показатель качества	0,13	0,06	0,07	0,10	0,09	0,05	0,00	
Наличие инженерных коммуникаций	Частично подведены	Удалены	Удалены	Удалены	Получены ТУ	Удалены	Рядом	27,8%
Показатель качества	4	1	1	1	3	1	2	
Относительный показатель качества	1,00	0,25	0,25	0,25	0,75	0,25	0,50	
Взвешенный показатель качества	0,278	0,070	0,070	0,070	0,209	0,070	0,139	
Разработанность участка	Разработан	Разработан	Частично разработан	Разработан	Разработан	Частично разработан	Разработан	12,8%
Показатель качества	3	3	2	3	3	2	3	
Относительный показатель качества	1,00	1,00	0,67	1,00	1,00	0,67	1,00	
Взвешенный показатель качества	0,128	0,128	0,085	0,128	0,128	0,085	0,128	
Подъездные пути	Асфальтовая	Грунтовая дорога	Асфальтовая	Грунтовая дорога	Асфальтовая	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	12,8%
Показатель качества	2	1	2	1	2	1	1	
Относительный показатель качества	1,00	0,50	1,00	0,50	1,00	0,50	0,50	
Взвешенный показатель качества	0,13	0,06	0,13	0,06	0,13	0,06	0,06	
Суммарный показатель качества	0,796	0,318	0,385	0,418	0,717	0,435	0,447	



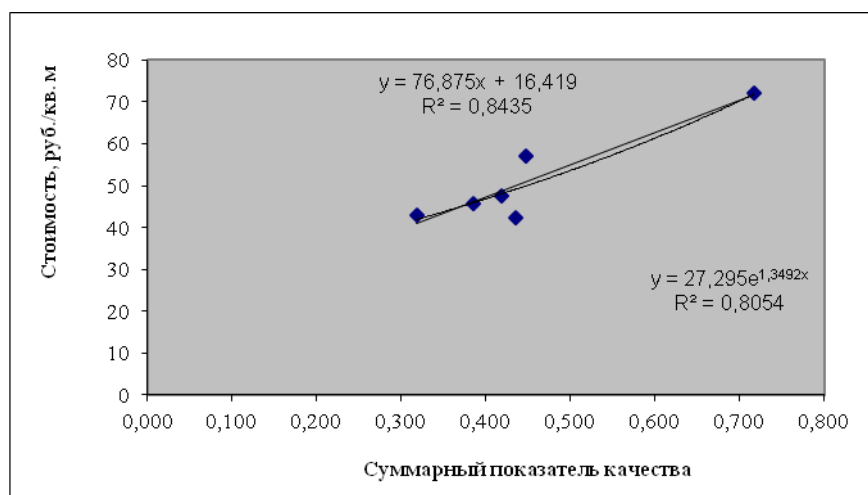


Рисунок 15. Зависимость цен продажи объектов-аналогов от их суммарного показателя качества при сравнении с оцениваемым объектом

Таблица 36. Определение рыночной стоимости земельного участка

Показатель	Объект оценки
Стоимость, руб. за кв. м. (линейная зависимость)	77,6
Коэффициент детерминации	0,8435
Стоимость, руб. за кв. м. (экспоненциальная зависимость)	79,9
Коэффициент детерминации	0,8054
Стоимость за кв. м., руб.	78
Площадь объекта, кв.м.	3 440
Рыночная стоимость объекта оценки с НДС, руб.	268 320
Рыночная стоимость объекта оценки без НДС руб.	227 390

Б) Расчет затрат на создание улучшений земельного участка с учетом прибыли предпринимателя и накопленного износа.

Процедура расчета стоимости улучшений включает следующие последовательные шаги:

1. Определение величины затрат на создание улучшений.

Величина затрат на создание объекта может определяться на базе затрат на воспроизводство (замещение). 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.

2. Определение величины прибыли предпринимателя.

Увеличение величины затрат на создание объекта на величину прибыли предпринимателя.

3. Определение величины накопленного износа улучшений.

Уменьшение величины затрат на создание объекта, взятой с учетом прибыли предпринимателя, на величину накопленного износа для получения стоимости улучшений.

Расчет величины затрат на создание улучшений с использованием справочников КО-ИНВЕСТ.

Для проведения расчета величины затрат на создание отдельных объектов Оценщик воспользовался справочниками укрупненных показателей затрат на строительство КО-ИНВЕСТ-2011 «Общественные здания», КО-ИНВЕСТ 2009 «Магистральные сети и транспорт», КО-ИНВЕСТ-2011 «Промышленные здания» и КО-ИНВЕСТ 2010 «Сооружения городской инфраструктуры».

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

Показатели справочников КО-ИНВЕСТ включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат.

Все показатели справочников КО-ИНВЕСТ рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2000 г. Пересчет в цены на 01.01.2009 г., 01.01.2010 г. и 01.01.2011 г. производился с применением индексов КО-ИНВЕСТ.

С помощью Коэффициента на изменение цен после издания Справочников осуществляется пересчет затрат на создание объекта оценки, определенных на основании указанных выше справочников, в цены на дату проведения оценки. Данные коэффициенты определены с применением индексов удорожания, публикуемых в справочниках «Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» (МИАБ ИЦС).

Значения используемых коэффициентов приведены ниже.

Таблица 37. Значения коэффициентов на изменение цен после издания справочников КО-ИНВЕСТ

Показатель	КС-1	КС-6	КС-8	КС-11	КС-12	Источник
Регион	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область	
Коэффициент 01.10.2015/1984 г.				133,370		МИАБ ИЦВС №93 (КО-ИНВЕСТ), табл. 2.2.2
Коэффициент пересчета 2 кв. 2009 г./1984 г.				116,904		МИАБ ИЦВС КО-ИНВЕСТ 2009 №67, табл. 2.2.1
Коэффициент пересчета 2 кв. 2009 г./01.01.2009 г.				0,997		МИАБ ИЦВС КО-ИНВЕСТ 2009 №67, табл. 2.2.2
Индекс изменения цен для Московской области октябрь 2015/январь 2000 г.				8,113		МИАБ ИЦВС №93 (КО-ИНВЕСТ), табл. 2.1
Индекс изменения цен для Московской области декабрь 2015/январь 2000 г.(прогноз)				8,2		МИАБ ИЦВС №93 (КО-ИНВЕСТ), табл. 2.1
Поправка на изменение цен после издания справочников КО-ИНВЕСТ 2009 для Московской области				1,15		
Коэффициент пересчета 01.01.2014 г./01.01.2010 г.			1,480		1,517	МИАБ ИЦВС №86 (КО-ИНВЕСТ), табл. 2.2.2
Коэффициент пересчета 01.01.2014 г./1984 г.			158,669		159,797	МИАБ ИЦВС №86 (КО-ИНВЕСТ), табл. 2.2.1
<i>Индекс цен с даты издания справочника для Московской области 01.10.2015/01.01.1984 г.</i>			156,800		161,736	МИАБ ИЦВС №93 (КО-ИНВЕСТ), табл. 2.2.2
Индекс изменения цен для Московской области октябрь 2015/январь 2000 г.			8,113		8,113	МИАБ ИЦВС №93 (КО-ИНВЕСТ), табл. 2.1
Индекс изменения цен для Московской области декабрь 2015/январь 2000 г.(прогноз)			8,2		8,2	МИАБ ИЦВС №93 (КО-ИНВЕСТ), табл. 2.1
Поправка на изменение цен после издания справочников КО-ИНВЕСТ 2010 для Московской области			1,478		1,552	
Индекс изменения цен для Московской области декабрь 2015/октябрь 2015 г.(прогноз)	1,011	1,011				МИАБ ИЦВС №93 (КО-ИНВЕСТ), табл. 2.1

Показатель	КС-1	КС-6	КС-8	КС-11	КС-12	Источник
Индекс удорожания с 01.01.2014 по 01.01.2011 г.	1,183	0,971				Индексы цен в строительстве КО-ИНВЕСТ-2013, №86, разд. 2.2.3
Коэффициент пересчета 01.01.2014 г.1984 г.	127,625	162,389				МИАБ ИЦВС №86 (КО-ИНВЕСТ), табл. 2.2.1
Коэффициент пересчета 01.10.2015/1984	130,85	164,039				МИАБ ИЦВС №93 (КО-ИНВЕСТ), табл. 2.2.1
Поправка на изменение цен после издания справочников КО-ИНВЕСТ 2011 для Ленинградской области	1,226	0,991				
Величина регионального коэффициента для Ленинградской области	1,129	1,134	1,092	1,145	1,091	МИАБ ИЦВС №93 (КО-ИНВЕСТ), табл. 8.2.1

В соответствии с информацией, приведенной в разделе 2.2.2 справочника МИАБ ИЦВС №88 (КО-ИНВЕСТ), региональные коэффициенты не используются одновременно с коэффициентами на изменение цен после издания справочников из данного раздела.

Корректировки на различие в конструктивных решениях элементов зданий оцениваемых объектов и объектов – аналогов определялись с использованием справочника «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий - приложение к изданиям КО-ИНВЕСТ 2009».

$$Кст = ((Ко/Ка)-1) * Цст, где$$

Ко – коэффициент материала элемента здания для объекта оценки;

Ка- коэффициент материала элемента здания для объекта - аналога;

Цэлем – удельные затраты на создание элемента здания для объекта - аналога

При выборе аналога учитывался класс конструктивной системы оцениваемого объекта и аналога.

Таблица 38. Классы конструктивной системы

Основной материал ограждающих конструкций	Здания	
	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Сталь и железобетон	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7

Стоимостные показатели не учитывают затраты на привлечение кредитных ресурсов для осуществления строительства. Показатели не включают затраты на устройство тех элементов благоустройства, стоимость которых может быть определена отдельно, с применением данных раздела 4 «Элементы благоустройства».

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

Ниже приведены расчетные таблицы для расчета затрат на создание зданий с использованием справочников КО-ИНВЕСТ.

Таблица 39. Расчет затрат на строительство зданий

Параметры расчетов	Здание "Холодильника 600 т."	Здание «Энергоцентр»		Административно-бытовое здание	
		Значения	Описание корректировок	Значения	Описание корректировок
Инвентарный номер	18	67		4	
Класс конструктивно схемы объекта-аналога	КС-1	КС-6		КС-6	
Класс качества	econom	econom		standart	
Наименование объекта-аналога	Материальные склады без рампы	Пиковая (водогрейная) котельная		Центры бытового обслуживания населения	
Наименование и год издания сборника "КО-ИНВЕСТ"	КО-ИНВЕСТ-2011 "Складские здания"	КО-ИНВЕСТ-2011 "Промышленные здания"		КО-ИНВЕСТ-2011 "Общественные здания"	
Шифр объекта-аналога по сборнику	СЗ.19.008	ПЗ.17.057		03.06.084	
Объем объекта-аналога, м3	7 000	10 000			
Площадь объекта-аналога, м2				800	
Высота этажа объекта-аналога					
Единица измерения	строительный объём, куб. м.	строительный объём, куб. м.		строительный объём, куб. м.	
Стоимость, руб./ед.изм.	2 003,51	1 347,64		4 451,00	
Первая группа поправок, руб./м3					
-на наличие прочих систем и специального оборудования	0	0		-223	у объекта-аналога присутствует специализированное оборудование, которого нет у объекта оценки
-на различие в конструктивных решениях:					
-перекрытий	0	0		0	
-кровли	0	402,5	((1,15 / 0,59) - 1)*424,01 материал кровли объекта оценки - профлист, у объекта-аналога - рулонная	0	
-наружных стен	0	175,4	((1,09/0,99) -1)*1736,4 материал стен объекта оценки - профлист, у объекта-аналога - керамзитобетонные панели	0	
-заполнения проемов	0	88,2	((1,07/0,87)-1)*383,63 материал окон и дверей объекта оценки - ПВХ и металл, у объекта-аналога - дерево	0	



Параметры расчетов	Здание "Холодильника 600 т."	Здание «Энергоцентр»		Административно-бытовое здание	
		Значения	Описание корректировок	Значения	Описание корректировок
Итого по первой группе поправок, руб.	0,000	666,038		-223,000	
Вторая группа поправок, коэфф.	1,089	1,202		1,405	
-на различие в объеме здания	0,870	1,160		1,250	
-на региональное различие в уровне цен	1,129	1,134		1,134	
-на изменение цен после издания справочника (индекс удорожания на момент оценки/индекс удорожания на момент издания справочника):	1,226	0,991		0,991	
Скорректированный показатель стоимости по объекту аналогу, руб./м³	2 412,46	2 626,05		5 941,56	
Объем объекта оценки, м³	9 115	6 636		947	
Общая площадь помещений объекта оценки, м²	1 323,0	1 015,1		185,2	
Стоимость строительства (без учета НДС), руб.	21 989 557	17 426 475		5 626 653	

Расчет затрат на создание прочих объектов приведен в таблице 45.



Расчет величины затрат на создание улучшений с использованием метода анализа и индексации затрат на создание, предоставленных заказчиком.

Данный метод применяется при оценке сооружений для которых заказчиком не были предоставлены подробные технические параметры, а также для которого трудно или невозможно подобрать аналоги, но имеется расшифровка затрат, включенных в первоначальную балансовую стоимость.

Задача оценщика состоит в том, чтобы на основе анализа привести затраты, отраженные в калькуляции к современному уровню цен и найти тем самым затраты на создание объекта оценки.

Первоначальную себестоимость объекта пересчитывают как сумму затрат на материалы, эксплуатацию машин и механизмов, зарплату рабочих, и косвенные расходы по укрупненным нормативам в современных ценах.

Под влиянием инфляции цены как на строительство меняются. Динамику цен на протяжении ряда лет можно проследить по ценовым индексам.

Коэффициент индексации (корректирующий индекс) – отношение ценового индекса на момент оценки к ценовому индексу на момент составления калькуляции.

Для расчета затрат на создание объектов оцениваемого движимого имущества методом анализа и индексации калькуляций Оценщиком были использованы первоначальные балансовые стоимости объектов или скорректированные затраты на строительство, которые в дальнейшем индексировались с помощью индекса цен изменения сметной стоимости строительства в Ленинградской области. В России данные об индексе изменения сметной стоимости строительства ежемесячно публикует Координационный центр по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве с разбивкой по регионам и видам затрат по отношению к базисным ценам 1984 г. и 2000 г.

В таблице ниже приведен расчет индекса приведения балансовой стоимости и затрат на строительство отдельных объектов из состава оцениваемого недвижимого имущества к дате оценки.

Таблица 40. Расчет индексов приведения балансовой стоимости и затрат на строительство объектов недвижимости к дате оценки

Дата	Индекс сметной стоимости строительства по отношению к базисным ценам 2000 г.	Источник информации
01.02.2008	6,656	Письмо КЦ/П2008-02ти. Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на февраль 2008 года
01.06.2009	7,501	Письмо от 15 июня 2009 г. № КЦ/П2009-06ти «Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на июнь 2009 года»
01.07.2009	7,48	Письмо от 14 июля 2009 г. № КЦ/П2009-07ти «Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на июль 2009 года»
01.09.2009	7,609	Письмо от 14 сентября 2009 г. № КЦ/П2009-09ти «Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на сентябрь 2009 года»
01.10.2009	7,617	Письмо от 14 октября 2009 г. N КЦ/П2009-10ти «Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на ОКТЯБРЬ 2009 года»
01.11.2009	7,604	Письмо от 13 ноября 2009 г. № КЦ/П2009-11ти «Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на ноябрь 2009 года»
01.12.2009	7,66	Письмо КЦ/П2009-12ти «Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на декабрь 2009 года»
01.04.2010	7,561	Письмо от 14 апреля 2010 г. № КЦ/П2010-04ти «Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на апрель 2010 года»
01.05.2010	7,594	Письмо от 14 мая 2010 г. № КЦ/П2010-05ти «Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на май 2010 года»



Дата	Индекс сметной стоимости строительства по отношению к базисным ценам 2000 г.	Источник информации
01.06.2010	7,879	Письмо от 15 июня 2010 г. № КЦ/П2010-06ти «Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на июнь 2010 года»
01.07.2010	7,899	Письмо от 14 июля 2010 г. № КЦ/П2010-07ти «Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на июль 2010 года»
01.12.2010	8,107	Письмо от 14 декабря 2010 г. № КЦ/П2010-12ти Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на декабрь 2010 года
01.01.2011	8,209	Письмо от 14 января 2011 г. № КЦ/П2011-01 ти «Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на ЯНВАРЬ 2011 года»
01.02.2011	8,249	Письмо от 14 февраля 2011 г. № КЦ/П2011-02ти «Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на февраль 2011 года»
01.03.2011	8,265	Письмо от 14 марта 2011 г. № КЦ/П2011-03ти «Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на март 2011 года»
01.04.2011	8,267	Письмо от 14 апреля 2011 г. № КЦ/П2011-04ти «Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на апрель 2011 года»
01.10.2011	8,61	Письмо от 14 октября 2011 г. № КЦ/П2011-10ти «Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на октябрь 2011 года»
01.11.2011	8,637	Письмо от 14 ноября 2011 г. № КЦ/П2011-11ти «Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на ноябрь 2011 года»
01.07.2012	8,911	Письмо от 13 июля 2012 г. № КЦ/П2012-07ти «Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на июль 2012 года»
01.09.2013	9,331	Письмо от 13 сентября 2013 г. № КЦ/П2013-09ти «Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на сентябрь 2013 года»
01.12.2013	9,540	Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию КЦ/П2013-12ти от 13.12.2013 г. «Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на декабрь 2013 года»
01.12.2015	10,911	Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 14 декабря г. № КЦ/2015-12ти «Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на декабря 2015 года»

Индекс приведения на дату оценки рассчитывался путем деления индекса сметной стоимости строительства на 31.12.2015 г. на индекс к дате ввода объекта в эксплуатацию.

В нижеследующих таблицах приведены скорректированные затраты на строительство отдельных зданий и сооружений.

Таблица 41. Корректировка затрат на строительство объекта «Тепличный комплекс (перв. очередь)» (инв. № 9)

№ п/п	Статья затрат	Затраты, формирующие первоначальную балансовую стоимость без НДС, руб.	Скорректированные затраты без НДС на декабрь 2009 г., руб.	Основание
1	Вертикальная планировка	6 763 454,24	6 763 454,24	данные заказчика
2	Затраты заказчика-застройщика	17 818 659,32	17 818 659,32	данные заказчика
3	Землеустроительные работы	6 451 241,58	6 451 241,58	данные заказчика
4	Инженерно-геологические изыскания	187 200,00	187 200,00	данные заказчика
5	Доставка	1 839 036,99	1 839 036,99	данные заказчика
6	Компьютерная система управления	282 203,40	282 203,40	данные заказчика



№ п/п	Статья затрат	Затраты, формирующие первоначальную балансовую стоимость без НДС, руб.	Скорректированные затраты без НДС на декабрь 2009 г., руб.	Основание
7	Материалы	25 701 788,50	25 701 788,50	данные заказчика
8	Монтаж внутренних водостоков	677 288,14	677 288,14	данные заказчика
9	Монтаж металлоконструкций и остекление	10 864 536,38	10 864 536,38	данные заказчика
10	Монтаж СИП	82 262,71	8 075 244,14	Индексы цен в строительстве КО-ИНВЕСТ №86, табл. 9.1, 7% от затрат на оборудование 7% * 115 360 630,50 = 8 075 244,14
11	Монтаж системы ассимиляционного освещения	4 044 915,26		
12	Монтаж системы вентиляции	1 787 288,14		
13	Монтаж системы зашторивания	3 198 305,08		
14	Монтаж системы ирригации и увлажнения	1 222 881,37		
15	Монтаж системы отопления	1 698 339,06		
16	Монтаж системы сбора дождевой воды	2 605 894,08		
17	Оборудование	115 360 630,50	115 360 630,50	данные заказчика
18	Обследование местности	110 214,00	110 214,00	данные заказчика
19	Погрузо-разгрузочные работы	354 186,43	354 186,43	данные заказчика
20	Проектные работы	9 611 352,28	4 077 855,83	1,5 млн руб./Га на дату оценки по данным сайта «ассоциация-теплицы-россии.рф/публикации/строительство-реконструкция/тепличный-бизнес.html» 1 500 000 * 3,1775 / 1,283 = 3 714 984,41
21	Пуско-наладочные работы	27 220 338,98	4 614 425,22	Индексы цен в строительстве КО-ИНВЕСТ №86, табл. 9.1, 4% от затрат на оборудование 7% * 115 360 630,50 = 4 614 425,22
22	Проценты по валютному кредиту	38 522 072,90	0,00	не относится напрямую к затратам на строительство
23	Проценты по займам	405 795,83	0,00	не относится напрямую к затратам на строительство
24	Проценты по кредиту по норме	28 049 641,43	0,00	не относится напрямую к затратам на строительство
25	Проценты по кредиту сверхнормативные	1 324 710,99	0,00	не относится напрямую к затратам на строительство
26	Работы автокрана	202 854,24	202 854,24	данные заказчика
27	Расчистка территории	2 815 698,41	2 815 698,41	данные заказчика
28	Разработка проекта обоснования размеров сан.-защ. зоны	167 400,00	167 400,00	данные заказчика
29	Сносимые системы	17 192,66	17 192,66	данные заказчика
30	Страхование аккредитива	12 082 529,83	0,00	не относится напрямую к затратам на строительство
31	Таможенная пошлина	65 499,00	65 499,00	данные заказчика
32	Таможенное оформление	2 858 042,70	2 858 042,70	данные заказчика
33	Технологический надзор	127 118,64	127 118,64	данные заказчика
34	Технологическое оборудование	865 423,73	865 423,73	данные заказчика
35	Топографическая съемка	94 000,00	94 000,00	данные заказчика
36	Услуги банка	2 786 729,04	0,00	не относится напрямую к затратам на строительство



№ п/п	Статья затрат	Затраты, формирующие первоначальную балансовую стоимость без НДС, руб.	Скорректированные затраты без НДС на декабрь 2009 г., руб.	Основание
37	Услуги ответственного хранения	366 949,18	0,00	не относится напрямую к затратам на строительство
38	Услуги по сопровождению обслуживаемого контракта	2 187 962,44	0,00	не относится напрямую к затратам на строительство
39	Услуги технического заказчика	1 398 305,04	1 398 305,04	данные заказчика
40	Устройство дренажных сетей	7 704 730,00	7 704 730,00	данные заказчика
41	Устройство основания под полы	1 409 727,00	1 409 727,00	данные заказчика
42	Услуги шеф-монтаж	10 845 029,39	0,00	отнесены на монтаж оборудования в п. 10-16
43	Электромонтажные работы	3 191 453,42	3 191 453,42	данные заказчика
44	Электросиловое оборудование, дежурное освещение	1 172 942,10	1 172 942,10	данные заказчика
	ИТОГО	356 543 824,41	225 268 351,61	

Таблица 42. Корректировка затрат на проектирование

Показатель	Значение	Источник
Затраты на проектные работы, руб./Га на июль 2013 г.	1 500 000	ассоциация-теплицы-россии.рф/публикации/строительство-реконструкция/тепличный-бизнес.html
Индекс изменения цен на проектные и изыскательские работы 4 кв. 2009 г./ 01.01.2001 г.	3,080	Письмо Минрегиона РФ от 13.10.2009 N 33498-СК/08
Индекс изменения цен на проектные и изыскательские работы 2 кв. 2013 г./ 01.01.2001 г.	3,600	Письмо Минрегиона России от 07.06.2013 N 9912-СД/10
Индекс изменения цен на проектные и изыскательские работы 4 кв. 2009 г./ 2 кв. 2013 г.	0,856	
Затраты на проектные работы, руб./Га на декабрь 2009 г.	1 283 333	
Площадь теплицы, Га	3,178	
Затраты на проектные работы, руб. на декабрь 2009 г.	4 077 856	

Таблица 43. Корректировка затрат на строительство объекта «Тепличный комплекс 2» (инв. № 75)

№ п/п	Статья затрат	Затраты, формирующие первоначальную балансовую стоимость без НДС, руб.	Скорректированные затраты без НДС на март 2011 г., руб.	Основание
1	Амортизация	2 590 932,76	0,00	не относится напрямую к затратам на строительство
2	Вертикальная планировка	17 291 930,00	17 291 930,00	данные заказчика
3	Водопотребление	59 169,95	59 169,95	данные заказчика
4	Ворота	523 158,19	523 158,19	данные заказчика
5	Затраты заказчика – застройщика	28 868 466,22	9 173 412,74	данные заказчика по тепличному комплексу №1-7,9% от затрат на строительство $7,9\% * 116 287 237,67^{23} = 9 213 126,64$
6	Землеустроительные работы	33 555 520,00	3 321 232,01	данные заказчика по тепличному комплексу №1-2,87% от затрат на строительство $2,87\% * 116 287 237,67 = 3 335 610,42$
7	Инженерно-геологические изыскания	224 900,00	224 900,00	данные заказчика

²³ Суммарная величина затрат на строительство определена с использованием функции MS Excel «подбор параметра».

№ п/п	Статья затрат	Затраты, формирующие первоначальную балансовую стоимость без НДС, руб.	Скорректированные затраты без НДС на март 2011 г., руб.	Основание
8	Каркас и остекление	10 576 422,48	10 576 422,48	данные заказчика
9	Комплексное обслуживание по формлению ГТД	305 084,75	305 084,75	данные заказчика
10	Материалы	29 247 551,93	13 231 809,97	данные заказчика по тепличному комплексу №1-11,42% от затрат на строительство $11,42\% * 116 287 237,67 = 13 289 093,65$
11	Монтаж внутренних водостоков	387 764,23	387 764,23	данные заказчика
12	Монтаж вентиляции	1 072 320,20	3 069 901,49	Индексы цен в строительстве КО-ИНВЕСТ №86, табл. 9.1 «Пищевкусовая промышленность», 7% от затрат на оборудование $7\% * 43 855 735,59 = 3 069 901,49$
13	Монтаж компьютерной	465 776,51		
14	Монтаж силового электрооборудования	2 305 323,49		
15	Монтаж системы ассимиляционного освещения	6 096 041,72		
16	Монтаж системы дренажа	254 723,97		
17	Монтаж системы зашторивания	2 151 052,32		
18	Монтаж системы ирригации и увлажнения	3 001 146,23		
19	Монтаж системы отопления	6 768 743,93		
20	Монтаж технологического оборудования	1 550 800,98		
21	Нулевой цикл	2 301 707,44	2 301 707,44	данные заказчика
22	Охранные услуги	1 864 292,23	1 864 292,23	данные заказчика
23	Подготовка основания под полы	631 546,61	631 546,61	данные заказчика
24	Проектные работы	4 295 688,13	1 843 181,82	1,5 млн. руб./Га на дату оценки по данным сайта «ассоциация-теплицы-россии.рф/публикации/строительство-реконструкция/тепличный-бизнес.html», $1 500 000 * 1,6220 / 1,189 = 2 046 257,36$
25	Проценты по кредиту по норме	51 803 124,26	0,00	не относится напрямую к затратам на строительство
26	Проценты по кредиту сверх нормы	4 068 877,55	0,00	не относится напрямую к затратам на строительство
27	Работа автокрана	134 957,62	134 957,62	данные заказчика
28	Прокладка инж. сетей	925 233,14	925 233,14	данные заказчика
29	Строительные работы	637 161,70	637 161,70	данные заказчика
30	Оборудование	43 855 735,59	43 855 735,59	данные заказчика
31	Технологический надзор	962 711,84	962 711,84	данные заказчика
32	Топографическая съемка	126 500,00	126 500,00	данные заказчика
33	Транспортно-экспедиторские услуги (брокер)	1 398 131,34	1 398 131,34	данные заказчика
34	Услуги брокера	3 001 500,19	0,00	не относится напрямую к затратам на строительство
35	Устройство свай	2 876 841,00	2 876 841,00	данные заказчика
36	Экологическое обследование	250 000,00	250 000,00	данные заказчика
	Итого:	266 430 838,50	115 972 786,14	

Определим удельные затраты на строительство теплиц в ценах на дату оценки, приведенные к их площади в Га:

- для тепличного комплекса (инв. № 9): $225\,268\,351,61 * 1,361 / 3,1775 * 1,18 = 113\,853\,902$ руб./Га с НДС;

- для тепличного комплекса 2 (инв. № 75): $115\,972\,786,14 * 1,262 / 1,6220 * 1,18 = 106\,474\,744$ руб./Га с НДС.

Скорректированные затраты на строительство близки к рыночным данными, приведенным в разделе 3.5 (100 – 105 млн. руб./Га с НДС), следовательно могут быть использованы для дальнейших расчетов.

Затраты на строительство прочих зданий и сооружений, для которых в качестве источника информации в таблице 45 указан «Баланс», определялись путем индексации первоначальной балансовой стоимости без проведения дополнительных корректировок.

Расчет величины затрат на создание улучшений с использованием рыночных данных.

Затраты на строительство части сооружений определялись использованием цен на строительство, работы и материалы, размещенные в открытых источниках в сети Интернет. В следующей таблице приведены затраты на строительство улучшений, определенные в несколько этапов.

Таблица 44. Расчёт затрат на строительство улучшений с использованием рыночных данных

Инв. №	Показатель	Значение	Источник
10	Контрольно-пропускной пункт		
	Затраты на приобретение модульного здания КПП с размерами 2,4*6*2,6 м без НДС, руб./кв.м площади застройки	12 288	http://zavodmz.ru/item.php?i=143
	Площадь застройки оцениваемого объекта, кв.м	17,9	
	Затраты на приобретение оцениваемого модульного здания КПП без НДС, руб./кв.м	219 958	
	Затраты на приобретение бетонных плит П 33.15.16-8т в количестве 5 шт. без НДС, руб.	42 946	http://www.complexs.ru/jbi/view/pid/50218
	Затраты на монтаж без НДС, руб.	42 373	http://www.contmodule.ru/modulnoe-zdanie-3
	Затраты на доставку, погрузочно-разгрузочные работы и монтаж без НДС, руб.	8 686	http://www.citykran.su/prices/
	Затраты на погрузочно-разгрузочные работы без НДС, руб.	8 814	http://avtokran-expert.ru/arenda-avtokrana-v-vyborge
	<i>Затраты на строительство, руб. без НДС</i>	<i>322 777</i>	
15	Производственная площадка из дорожных плит		
	Затраты на приобретение дорожной плиты ПД2-6 (3*1,5 м) без НДС, руб./шт.	5 492	http://www.betmet.ru/zhbi/dor/product/pd2-6-plita-dorozhnaya/
	Количество плит, шт.	64	
	Затраты на приобретение дорожных плит без НДС, руб./шт.	351 458	
	Затраты на доставку без НДС, руб.	43 432	http://www.contmodule.ru/modulnoe-zdanie-3
	Затраты на погрузочно-разгрузочные работы без НДС, руб.	26 441	http://avtokran-expert.ru/arenda-avtokrana-v-vyborge
	Площадь площадки, кв.м	290	
	Затраты на укладку без НДС, руб./кв.м.	356	http://gbi-v-spb.ru/ukladka-plit
	<i>Затраты на укладку без НДС, руб.</i>	<i>103 220</i>	
	<i>Затраты на строительство, руб. без НДС</i>	<i>524 551</i>	
34	Производственная площадка с асфальтированным покрытием, 4070 м.кв.		
	Планировка территории под отметку	34	
	затраты на устройство оснований из песка толщиной слоя 10 см без НДС, руб./кв.м	119	http://omega98.ru/prays-list
	затраты на устройство оснований из щебня гранитного толщиной слоя 10 см без НДС, руб./кв.м	186	http://omega98.ru/prays-list
	затраты на устройство покрытия из мелкозернистой асфальтобетонной смеси 3-5 см без НДС, руб./кв.м	500	http://omega98.ru/prays-list
	<i>Затраты на строительство без НДС, руб./кв.м:</i>	839	

Ниже приведена сводная таблица расчета затрат на строительство зданий и сооружений в составе тепличного комплекса.

Таблица 45. Сводная таблица расчёта затрат на строительство улучшений в составе тепличного комплекса

№ п/п	Наименование	№ инв.	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость, руб.	Единица сравнения	Значение	Источник информации	Стоимость единицы сравнения без НДС, руб.	Индекс изменения цен	Региональный коэффициент	Затраты на создание на дату оценки без учета НДС, руб.
1	Административно-бытовое здание	4	30.09.09	17 100 205,93	кол-во, шт.	1	КО-ИНВЕСТ-2011 "Общественные здания"	5 626 653	1	1	5 626 653
2	Бассейн отстойник	66	30.06.09	1 504 038,26			баланс		1,455	1	2 188 376
3	Ворота откатные	11	17.11.09	266 369,49			баланс		1,435	1	382 240
4	Ворота откатные ко 2-ой теплице	71	09.02.11	144 885,34			баланс		1,323	1	191 683
5	Газовые сети	73	01.04.11	1 807 087,16			баланс		1,32	1	2 385 355
6	Газовый трубопровод в котельной	39	09.06.10	961 303,36			баланс		1,385	1	1 331 405
7	Емкость накопительная	ЦБ19	01.07.09	103 771,19			баланс		1,459	1	151 402
8	Забор тепличного комплекса 1-я очередь	14	01.07.10	1 190 637,28	длина, м	350	http://generalstroy.spb.ru/zabor-iz-proflista-profnastila-cena-deshevo	1 085	1	1	379 661
9	Забор тепличного комплекса 2-я очередь	60	30.12.10	1 899 308,19	длина, м	420	http://generalstroy.spb.ru/zabor-iz-proflista-profnastila-cena-deshevo	1 085	1	1	455 593
10	Кабельная линия связи	20	01.09.09	677 927,00			баланс		1,434	1	972 147
11	Канализация, в том числе	8	30.09.09	29 678 799,75						1	
	Труба ПЭ80 SDR 17 50x3,0 питьевая	8	30.09.09		длина, п.м	188,0	КО-ИНВЕСТ 2010 "Сооружения городской инфраструктуры", код ИЗ.7.42.001	1 407	1,478	1,092	426 907
	Труба ПЭ80 SDR 17 110x6,6 питьевая	8	30.09.09		длина, п.м	29,0	КО-ИНВЕСТ 2010 "Сооружения городской инфраструктуры", код ИЗ.7.11.003	7 616	1,552	1,091	373 946
	Труба ПЭ80 SDR 13,6 315x23,2 техническая	8	30.09.09		длина, п.м	27,0	КО-ИНВЕСТ 2010 "Сооружения городской инфраструктуры", код ИЗ.7.11.003	7 616	1,552	1,091	348 157
	Труба стальная электросварная 219x3.0 ГОСТ 10704-91 Вст3 сп ГОСТ 10705-80	8	30.09.09		длина, п.м	60,0	КО-ИНВЕСТ 2010 "Сооружения городской инфраструктуры", код ИЗ.7.43.003	6 035	1,552	1,091	613 107
	Труба ПЭ80 SDR13.6 140x10,3 техническая	8	30.09.09		длина, п.м	226,0	КО-ИНВЕСТ 2010 "Сооружения городской инфраструктуры", код ИЗ.7.42.004	2 692	1,478	1,092	982 053



№ п/п	Наименование	№ инв.	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость, руб.	Единица сравнения	Значение	Источник информации	Стоимость единицы сравнения без НДС, руб.	Индекс изменения цен	Региональный коэффициент	Затраты на создание на дату оценки без учета НДС, руб.
	Труба стальная электросварная 377х3.0 ГОСТ 10704-91 Вст3 сп ГОСТ 10705-80	8	30.09.09		длина, п.м	240,0	КО-ИНВЕСТ 2010 "Сооружения городской инфраструктуры", код ИЗ.7.43.004	12 042	1,552	1,091	4 893 174
	Труба стальная электросварная 114*3	8	30.09.09		длина, п.м	62,0	КО-ИНВЕСТ 2010 "Сооружения городской инфраструктуры", код ИЗ.7.42.004	2 692	1,478	1,092	269 413
	Труба ПЭ80 SDR21 110х5,3 техническая	8	30.09.09		длина, п.м	136,0	КО-ИНВЕСТ 2010 "Сооружения городской инфраструктуры", код ИЗ.7.43.002	3 334	1,552	1,091	767 648
	Труба ПВХ К 160х4х6000 канализационная раструбная, в комплекте с резиновыми уплотнительными кольцами	8	30.09.09		длина, п.м	12,0	КО-ИНВЕСТ 2010 "Сооружения городской инфраструктуры", код ИЗ.7.42.005	3 258	1,478	1,092	63 108
	Труба ПВХ К 110х4х6000 канализационная раструбная, в комплекте с резиновыми уплотнительными кольцами	8	30.09.09		длина, п.м	12,0	КО-ИНВЕСТ 2010 "Сооружения городской инфраструктуры", код ИЗ.7.42.003	1 918	1,478	1,092	37 149
	Труба стальная электросварная 377х4.5 ГОСТ 10704-91 футляр	8	30.09.09		длина, п.м	19,0	КО-ИНВЕСТ 2010 "Сооружения городской инфраструктуры", код ИЗ.7.43.004	12 042	1,552	1,091	387 376
	Труба асбестоцементная БИТ 150	8	30.09.09		длина, п.м	140,0	КО-ИНВЕСТ 2010 "Сооружения городской инфраструктуры", код ИЗ.7.41.002	2 516	1,478	1,092	568 513
	Труба ПЭ80 SDR21 50х2.4 техническая	8	30.09.09		длина, п.м	100,0	КО-ИНВЕСТ 2010 "Сооружения городской инфраструктуры", код ИЗ.7.42.001	1 407	1,478	1,092	227 078



№ п/п	Наименование	№ инв.	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость, руб.	Единица сравнения	Значение	Источник информации	Стоимость единицы сравнения без НДС, руб.	Индекс изменения цен	Региональный коэффициент	Затраты на создание на дату оценки без учета НДС, руб.
	Труба ПЭ80 SDR21 - 110x5,3 техническая	8	30.09.09		длина, п.м	208,0	КО-ИНВЕСТ 2010 "Сооружения городской инфраструктуры", код И3.7.42.003	1 918	1,478	1,092	643 921
	Труба ПЭ80 SDR21 -110x5,3 техническая	8	30.09.09		длина, п.м	287,0	КО-ИНВЕСТ 2010 "Сооружения городской инфраструктуры", код И3.7.42.003	1 918	1,478	1,092	888 488
	Труба стальная электроооапаная 324x4.0 ГОСТ 10704-91 футляр	8	30.09.09		длина, п.м	11,0	КО-ИНВЕСТ 2010 "Сооружения городской инфраструктуры", код И3.7.43.003	6 035	1,552	1,091	112 403
	Труба ПЭ80 SDR21 - 110x5,3 техническая	8	30.09.09		длина, п.м	153,0	КО-ИНВЕСТ 2010 "Сооружения городской инфраструктуры", код И3.7.42.003	1 918	1,478	1,092	473 654
	Труба ПЭ80 SDR21 50x2,4 техническая	8	30.09.09		длина, п.м	0,4	КО-ИНВЕСТ 2010 "Сооружения городской инфраструктуры", код И3.7.42.001	1 407	1,478	1,092	854
	Труба асбестоцементная БНТ 200	8	30.09.09		длина, п.м	115,1	КО-ИНВЕСТ 2010 "Сооружения городской инфраструктуры", код И3.7.41.002	2 516	1,478	1,092	467 399
	Труба асбестоцементная БНТ 300	8	30.09.09		длина, п.м	433,5	КО-ИНВЕСТ 2010 "Сооружения городской инфраструктуры", код И3.7.41.003	4 534	1,478	1,092	3 172 517
12	Коллектор	ЦБ47	09.06.10	310 072,98			баланс		1,385	1	429 451
13	Контрольно-пропускной пункт	10	14.10.09	630 601,69	кол-во, шт.	1	рыночные данные	322 777	1	1	322 777
14	Наружное электроснабжение	45	01.07.10	291 284,76			баланс		1,381	1	402 264
15	Производственная площадка из дорожных плит	15	30.10.09	6 589 981,13	кол-во, шт.	1	рыночные данные	524 551	1,432	1	751 157



№ п/п	Наименование	№ инв.	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость, руб.	Единица сравнения	Значение	Источник информации	Стоимость единицы сравнения без НДС, руб.	Индекс изменения цен	Региональный коэффициент	Затраты на создание на дату оценки без учета НДС, руб.
16	Производственная площадка с асфальтированным покрытием, 4070 м.кв.	34	30.04.10	3 809 905,46	площадь, кв.м	4070	рыночные данные	839	1	1	3 414 661
17	Резервуар - хранилище сточной воды	62	30.06.09	652 107,57			баланс		1,455	1	948 817
18	Резервуар для дизтоплива	35	24.05.10	1 847 984,68	объем резервуара, куб. м	50	КО-ИНВЕСТ 2009 "Магистральные сети и транспорт", код 3.04.46.01	19 937	1,15	1,145	1 312 602
19	Резервуар дождевой воды	36	24.05.10	4 853 132,45			баланс		1,437	1	6 973 951
20	Резервуар РГ-50	69	30.06.09	543 548,98			баланс		1,455	1	790 864
21	Резервуар смесительный	65	30.06.09	2 616 813,80			баланс		1,455	1	3 807 464
22	Резервуар-накопитель	21	01.09.09	10 066 428,50	объем резервуара, куб. м	700	КО-ИНВЕСТ 2009 "Магистральные сети и транспорт", код 3.05.07.009	5 714	1,15	1,145	5 266 737
23	Септик-накопитель	37	24.05.10	132 718,05			баланс		1,437	1	190 716
24	Склад-холодильник (сооружение)	74	17.01.11	13 588 841,60			баланс		1,329	1	18 059 570
25	Тепличный комплекс (перв. очередь)	9	31.12.09	356 543 824,41	кол-во, шт.	1	скорректированные затраты на строительство заказчика	225 268 352	1,424	1	320 782 133
26	Тепличный комплекс 2	75	01.03.11	266 430 838,50	кол-во, шт.	1	скорректированные затраты на строительство заказчика	115 972 786	1,32	1	153 084 078
27	Теплотрасса	70	01.10.11	25 124 445,59			баланс		1,267	1	31 832 673
28	Электрические внутренние сети	78	01.11.11	22 192 950,20			баланс		1,263	1	28 029 696
29	Электрические сети и установки наружные	64	17.01.11	14 940 898,35			баланс		1,329	1	19 856 454
30	Энергоцентр	67	01.07.12	74 445 801,09	кол-во, шт.	1	КО-ИНВЕСТ-2011 "Промышленные здания"	17 426 475	1	1	17 426 475
31	Газорегуляторный пункт ГЗПШ-15-2ВУ1 с двумя регуляторами ЗДГ-80В без обогрева		31.12.13	280 000,00			баланс		1,144	1	320 320
32	Трансформаторная подстанция		31.12.13	170 000,00			баланс		1,144	1	194 480
	Итого:										643 978 717



Прибыль предпринимателя

Прибыль предпринимателя зависит от:

- ✓ продолжительности строительства;
- ✓ ставки дохода на капитал;
- ✓ объема и динамики вложения денежных средств по этапам строительства.

Нормативная продолжительность строительства определялась по СНИП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» (утв. постановлением Госстроя СССР от 17 апреля 1985 г. N 51/90, с изменениями от 10 февраля 1987 г., Часть II.). График финансирования затрат на возведение улучшений также принят в соответствии СНИП 1.04.03-85. Дополнительно, к затратам на создание улучшений в первом квартале добавлена величина затрат на приобретение земельного участка, определенная в данном Отчёте выше.

Поскольку речь идет об издержках на строительство существующих зданий и сооружений, «инвестиции необходимо оценивать, базируясь на наиболее типичном времени создания объекта оценки, предшествующем дате оценки». При этом дату оценки нужно рассматривать как дату окончания строительства.

Определение ставки дисконтирования для расчёта прибыли предпринимателя

Ставка дисконтирования для действующих объекта оценки определена в рамках доходного подхода (раздел 2.8).

По информации управляющих компаний («ВМБ-Траст», тел. (812) 331-06-06, «Knight Frank», тел. (812) 363-22-22; «ColliersInt.», тел. (812) 718-36-18; «ЛСМО», тел. (812) 647-00-24, ставка дисконтирования для строящегося объекта превышает соответствующий показатель для готового объекта на 1%. В нижеследующей таблице представлен расчет ставок дисконтирования для строящихся объектов.

Таблица 46. Расчёт ставок дисконтирования для строящихся объектов

Доходность готового объекта, %	Разница в доходности строящихся и готовых объектов, %	Доходность строящегося объекта годовая, %	Доходность строящегося объекта квартальная, %
16,6%	1,0%	17,6%	4,136%

Расчет предпринимательской прибыли в строительстве выполнен, исходя из определенной выше годовой нормы доходности.

Разность аккумулированных на конец строительства капиталовложений (Сакк) и затрат на создание (Сстр) является расчетной прибылью предпринимателя (ПП):

$$ПП = Сакк - Сстр = \sum Сстр_i \times (1 + Y_k)^{(T - T_i)} - \sum Сстр_i^{24}, \text{ где:}$$

Сстр_i – затраты на создание на i-м этапе строительства;

T – продолжительность строительства, кварталов;

T_i – период от начала строительства до середины i-го этапа, кварталов;

Y_k – среднеквартальная ставка дохода на капитал, %.

Расчет предпринимательской прибыли при строительстве аналогичного объекта приведен в следующей таблице.

²⁴ Источник - С.В. Грибовский. «Оценка стоимости недвижимости». Изд. «Маросейка», Москва, 2009 г.

Таблица 47. Расчет прибыли предпринимателя для здания "Холодильника 600 т." с относящимся к нему земельным участком

Кварталы	1	2	3	Всего
График финансирования строительства (без учета стоимости земельного участка), %	33%	33%	34%	100%
Затраты на строительство и приобретение земельного участка, руб.	7 483 944	7 256 554	7 476 449	22 216 947
Среднемесячная ставка доходности, %	4,136%	4,136%	4,136%	4,136%
Период от середины этапа до окончания строительства, кварталов	2,5	1,5	0,5	---
Фактор аккумуляции	1,1066	1,0627	1,0205	----
Аккумулятивная величина инвестиций (ПСВ), тыс.руб.	8 281 997	7 711 399	7 629 504	23 622 900
Прибыль предпринимателя, руб.				1 405 953
Прибыль предпринимателя, %				6,3%

Таблица 48. Расчет прибыли предпринимателя тепличного комплекса

Кварталы	1	2	3	4	5	Всего
График финансирования строительства (без учета стоимости земельного участка), %	10%	21%	24%	27%	18%	100%
Затраты на строительство и приобретение земельного участка, руб.	70 151 262	135 235 531	154 554 892	173 874 254	115 916 169	649 732 107
Среднемесячная ставка доходности, %	4,136%	4,136%	4,136%	4,136%	4,136%	4,136%
Период от середины этапа до окончания строительства, кварталов	4,5	3,5	2,5	1,5	0,5	---
Фактор аккумуляции	1,2001	1,1524	1,1066	1,0627	1,0205	----
Аккумулятивная величина инвестиций (ПСВ), тыс.руб.	84 186 746	155 846 558	171 035 922	184 772 793	118 289 157	714 131 176
Прибыль предпринимателя, руб.						64 399 069
Прибыль предпринимателя, %						9,9%

Расчет накопленного износа

Износ улучшений определяется, как снижение стоимости вследствие воздействия различных факторов. Накопленный износ включает: физический износ, функциональное и экономическое устаревания.

Определение физического износа

Физический износ, как говорилось ранее – снижение физико-механических характеристик объекта – ухудшение, способное отразиться на долговечности, надежности, удобстве эксплуатации, а также на эстетических характеристиках объекта. Следует разделять понятия физического обветшания строения (или его конструктивных элементов) и экономического смысла этого понятия. Физическое обветшание может быть определено различными способами. Наиболее распространенным является экспертно-нормативный способ, когда по ряду признаков обветшания, по факту натурного осмотра конструкций, им присваивается соответствующая величина износа.

Определение физического износа зданий.

Настоящий расчет проведен с использованием экспертно-нормативного способа определения физического износа. Каждому конструктивному элементу здания присваивается соответствующий износ. Величина износа и срок жизни конструктивных элементов зданий, состояние которых может быть определено визуально (пп. 4-12 табл. 87) определялась на основании сопоставления дефектов, по результатам осмотра, соответствующей величине физического обветшания (основываясь на рекомендациях «Методики определения физического износа гражданских зданий», утвержденной Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404). Величина физического износа остальных элементов здания определялась с использованием метода экономической жизни:

$\Phi_i = T_{\Phi} / T_{\text{норм}}$, где

T_{Φ} – фактический возраст здания;

$T_{\text{норм}}$ – нормативный срок эксплуатации элемента.

Физический износ рассматривается для каждого из элементов отдельно, с учетом его особенностей и удельного веса в стоимости строения в целом. Под удельным весом понимается вес конкретного конструктивного элемента в общей стоимости здания, то есть, доля стоимости элемента в общей стоимости здания, взятая в процентах. Значительная величина физического износа отдельно взятого элемента говорит о большей вероятности отказов в его работе. Так, например, при превышении срока эксплуатации над рекомендуемым, вероятность отказа работы элемента существенно возрастает, а, соответственно, рекомендуется его полная или практически полная замена, то есть физический износ будет равен 100%, хотя сам элемент при этом «физически» еще будет существовать.

Удельный вес	- удельный вес конструктивного элемента по техническому паспорту
Физический износ	- износ, принимаемый для дальнейших расчетов, по данным «Методики определения физического износа гражданских зданий»
Привед. износ, принимаемый в расчетах	- приведенный к стоимости здания износ, принимаемый для дальнейших расчетов (= "Удельный вес "х" Физический износ элемента")

Физический износ по результатам расчета – интегральный износ строения, рассчитанный по формуле:

$$\text{Износ интегральный, приведенный к 100\%} = \frac{\sum_{i=1}^n \text{Удельный вес } i * \text{Износ } i}{\sum \text{Удельный вес } i} * 100\%;$$

В нижеследующей таблице представлен расчет физического износа для оцениваемого объекта недвижимого имущества.

Таблица 49. Расчет физического износа здания Здание "Холодильника 600 т."

№ п/п	Основные конструктивные элементы	Удельный вес элемента в прямых затратах	Возраст здания, лет		Износ		Взвешенный износ
			$T_{\text{эфф}}$	$T_{\text{норм}}$	По сроку	Экспертная оценка	
1	Фундаменты	11,9%	43	100	43,00%	-	5,1%
2	Стены и перегородки	35,7%	43	100	43,00%	-	15,4%
3	Перекрытия и покрытия	6,0%	43	100	43,00%	-	2,6%
4	Кровля	3,6%	-	-	-	60%	2,1%
5	Проёмы - окна и двери	7,1%	-	-	-	50%	3,6%
6	Полы	13,1%	-	-	-	50%	6,5%
7	Инженерные коммуникации	22,6%	-	-	-	50%	11,3%
Итого:		100%					47,0%

Таблица 50. Расчет физического износа здания Энергоцентра

№ п/п	Основные конструктивные элементы	Удельный вес элемента в прямых затратах	Возраст здания, лет		Износ		Взвешенный износ
			$T_{\text{эфф}}$	$T_{\text{норм}}$	По сроку	Экспертная оценка	
1	Фундаменты	17,0%	3,0	30	10,00%	-	1,7%
2	Стены и перегородки	26,0%	3,0	30	10,00%	-	2,6%
3	Перекрытия и покрытия	7,0%	3,0	30	10,00%	-	0,7%
4	Кровля	9,0%	-	-	-	20%	1,8%
5	Проёмы - окна и двери	12,0%	-	-	-	20%	2,4%
6	Полы	4,0%	-	-	-	20%	0,8%
7	Отделка	8,0%	-	-	-	20%	1,6%
8	Инженерные коммуникации	16,0%	-	-	-	20%	3,2%
9	Прочие работы	1,0%	-	-	-	20%	0,2%
Итого:		100%					15,0%



Таблица 51. Расчет физического износа здания «Тепличный комплекс (перв. очередь)»

№ п/п	Основные конструктивные элементы	Удельный вес элемента в прямых затратах	Возраст здания, лет		Износ		Взвешенный износ
			T _{эфф}	T _{норм}	По сроку	Экспертная оценка	
1	Фундаменты	6,0%	5,5	30	18,34%	-	1,1%
2	Стены и перегородки	9,0%	5,5	30	18,34%	-	1,7%
3	Перекрытия и покрытия	41,0%	5,5	30	18,34%	-	7,5%
4	Кровля	2,0%	-	-	-	20%	0,4%
5	Проёмы - окна и двери	5,0%	-	-	-	20%	1,0%
6	Полы	1,0%	-	-	-	20%	0,2%
7	Инженерные коммуникации	31,0%	-	-	-	20%	6,2%
8	Прочие работы	5,0%	-	-	-	20%	1,0%
Итого:		100%					19,1%

Таблица 52. Расчет физического износа здания «Тепличный комплекс 2»

№ п/п	Основные конструктивные элементы	Удельный вес элемента в прямых затратах	Возраст здания, лет		Износ		Взвешенный износ
			T _{эфф}	T _{норм}	По сроку	Экспертная оценка	
1	Фундаменты	6,0%	4,3	30	14,46%	-	0,9%
2	Стены и перегородки	9,0%	4,3	30	14,46%	-	1,3%
3	Перекрытия и покрытия	41,0%	4,3	30	14,46%	-	5,9%
4	Кровля	2,0%	-	-	-	20%	0,4%
5	Проёмы - окна и двери	5,0%	-	-	-	20%	1,0%
6	Полы	1,0%	-	-	-	20%	0,2%
7	Инженерные коммуникации	31,0%	-	-	-	20%	6,2%
8	Прочие работы	5,0%	-	-	-	20%	1,0%
Итого:		100%					16,9%

Таблица 53. Расчет физического износа здания «Административно-бытовое здание»

№ п/п	Основные конструктивные элементы	Удельный вес элемента в прямых затратах ²⁵	Возраст здания, лет		Износ		Взвешенный износ
			T _{эфф}	T _{норм}	По сроку	Экспертная оценка	
1	Фундаменты	15,0%	5,8	30	19,18%	-	2,9%
2	Стены и перегородки	13,9%	5,8	30	19,18%	-	2,7%
3	Перекрытия и покрытия	7,7%	5,8	30	19,18%	-	1,5%
4	Перекрытия	4,6%				20%	0,9%
5	Кровля	6,5%	-	-	-	20%	1,3%
6	Проёмы - окна и двери	3,0%	-	-	-	20%	0,6%
7	Полы	6,3%	-	-	-	20%	1,3%
8	Отделка	7,3%				20%	1,5%
9	Инженерные коммуникации	30,2%	-	-	-	20%	6,0%
Итого:		100%					20,0%

Определение физического износа сооружений

Величина физического износа сооружений определялась методом эффективного возраста²⁶ с применением следующей формулы:

$$I = \frac{T_{эфф}}{T_{сн}} \cdot 100\%, \text{ где}$$

I – износ;

T_{эфф} – эффективный возраст объекта оценки (принят равным фактическому);

²⁵ Удельные веса элементов определены с использованием справочника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания. 2010», код объекта аналог - 03.06.084.

²⁶ Источник информации: учебно-методическое пособие «Основы оценки недвижимости» под ред. Башкатова В. С. и Бузовой И. А., Санкт-Петербург, 2005г.

Тсс – срок службы;

Значения сроков службы сооружений приведены в следующей таблице.

Таблица 54. Сроки службы сооружений

Вид сооружений	Срок службы, лет	КОД ЕНАО/ссылка в сети Интернет
Септик	50	http://septik-termit.ru/
Здания каркасные и щитовые	20	10005
Линия электропередач (кабель подземной прокладки)	50	http://www.ugmek.ru/publication/125
Коррекционные и сборные бассейны	24	20343
Ворота откатные	25	http://zabory-navesy.ru/otkatnye-vorota
Газопроводы стальные	40	30101
Резервуары чистой воды:	40	20327
Кабельные линии связи	40	30016
Павильоны из металлоконструкций	15	10011
Кабельные линии электропередачи, проложенные в земле	25	30012
Площадки с бетонным основанием	15	20361
Асфальтовое покрытие	10	«Методические рекомендации по оценке АЗС для целей залога» (Москва, 2009 г.)
Резервуары для хранения дизельного топлива металлические	36	20236
Забор из профлиста	35	http://metzabor.ru/info/srok_sluzhby_metallicheskikh_zaborov/
Теплосети	25	30121
Оборудование газорегуляторных пунктов	20	49020
Силовое электротехническое оборудование и распределительные устройства	23	40701
сети водопроводные (асбоцементные водоводы)	20	30109
сети водопроводные (чугунные водоводы)	59	30110

Определение функционального устаревания

Функциональное устаревание – потеря стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям. С точки зрения текущих рыночных стандартов, функциональное устаревание вызывается:

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

В данном случае, функциональное устаревание рассматриваемых объектов не выявлено.

Определение экономического устаревания

Экономическое устаревание – уменьшение полезности зданий и сооружений за счет воздействия внешних факторов. Это может быть экономическая ситуация, тенденции рынка. Определить эту величину можно только на основе анализа рынка объектов-аналогов или экспертным путем.

Тепличный бизнес имеет большую рентабельность в южных районах нашей страны, о чем свидетельствует география как уже существующих, так и планируемых тепличных комплексов. Строительство тепличного комплекса в северных районах будет заведомо иметь низкую рентабельность в силу удорожания технологии строительства и расходов на энергоснабжение. Этот фактор косвенно указывает на наличие экономического устаревания у оцениваемого объекта.

По информации заказчика, в условиях обеспечения оцениваемого имущественного комплекса газоснабжением, в 2013 году суммарные затраты на коммунальные услуги составили 52 034 тыс. руб.

На дату оценки, в соответствии с письмом ООО «Газпром межрегионгаз» №30-01/7995, договорные отношения с собственником имущественного комплекса – ООО «Северная мечта» у данной компании отсутствуют. По информации, предоставленной заказчиком, возможность подключения оцениваемого имущественного комплекса к газоснабжению на дату оценки отсутствует. Таким образом, у собственника оцениваемого имущественного комплекса отсутствует возможность использовать

энергоцентр для генерации тепла и электроэнергии, так как отсутствует доступ к энергоносителю – природному газу. По информации заказчика, возможность снабжения природным газом энергоцентра присутствует только у его арендатора, который на арендуемом оборудовании вырабатывает тепло и электроэнергию для обеспечения оцениваемого тепличного комплекса. По информации заказчика, возможность подключения оцениваемого имущественного комплекса к достаточным по мощности альтернативным источникам теплоснабжения и электроснабжения также отсутствует. Таким образом, для обеспечения оцениваемого имущественного комплекса энергоресурсами необходимо приобретать тепловую и электрическую энергию у компании у арендатора энергоцентра по её тарифам. В этом случае, суммарные затраты на коммунальные услуги в 2015 г. составят 121 125 тыс. руб. (расчет приведен в таблице 73.).

Таким образом, у оцениваемого имущественного комплекса выявлено экономическое устаревание, связанное с увеличением затрат на энергоснабжение. Рыночная стоимость оцениваемого имущественного комплекса при условии приобретения электрической и тепловой энергии у компании арендатора энергоцентра определена в разделе 2.5.5 и составила 311 993 тыс. руб. без учета НДС.

Рыночная стоимость оцениваемого имущественного комплекса при условии наличия газоснабжения и выработки электрической и тепловой энергии на собственном оборудовании энергоцентра составила 745 944 тыс. руб. без учета НДС (расчетная таблица приведена в прилож. 6).

Таким образом, величина экономического устаревания, определенная при различных условиях энергообеспечения имущественного комплекса равна:

$$1 - (311\,979 / 745\,433) = 58,1\%.$$

Накопленный износ определялся по следующей формуле:

$$I_{\text{Накол.}} = \left(1 - \left(1 - \frac{I_{\text{Физический}}}{100\%}\right) * \left(1 - \frac{I_{\text{Функциональный}}}{100\%}\right) * \left(1 - \frac{I_{\text{Экономический}}}{100\%}\right)\right) * 100\%, \text{ где}$$

$I_{\text{Физический}}$ – физический износ;

$I_{\text{Функциональный}}$ – функциональное устаревание;

$I_{\text{Экономический}}$ – экономическое устаревание.

Ниже приведена расчетная таблица для определения рыночной стоимости здания "Холодильника 600 т."

Таблица 55. Расчет рыночной стоимости здания "Холодильника 600 т."

Параметры расчетов	Здание "Холодильника 600 т."
Инвентарный номер	18
Стоимость строительства без НДС, руб.	21 989 557
Прибыль предпринимателя, %	6,30%
Стоимость объекта с учетом прибыли предпринимателя и НДС, руб.	23 374 899
Физический износ, %	47%
Функциональное устаревание, %	0%
Экономическое устаревание, %	58,1%
Накопленный износ, %	77,79%
Износ, руб.	18 184 035
Рыночная стоимость здания без НДС, руб.	5 190 864
Рыночная стоимость права аренды земельного участка кадастровый номер 47:01:1536001:1452 площадью 3440 кв.м без НДС, руб.	227 390
Общая стоимость здания "Холодильника 600 т." с относящимся к нему земельным участком кадастровый номер 47:01:1536001:1452 площадью 3440 кв.м, руб.	5 418 254

По информации, приведенной в разделе 2.2.3, объект «Здание склада», инв. №17 на земельных участках в составе оцениваемого имущественного комплекса не обнаружен, поэтому рыночная стоимость данного объекта равна нулю.

Также, в соответствии с информацией, приведенной в разделе 2.2.3, объект «Здание санитарного пропускника», инв. №19 находится в ветхом состоянии и к дальнейшей эксплуатации не пригоден, поэтому рыночная стоимость данного объекта принята равной 1 руб. (обоснование приведено в приложении № 3).

Далее приведена сводная таблица расчета затрат на создание улучшений с учетом прибыли предпринимателя и накопленного износа.

Таблица 56. Расчет рыночной стоимости улучшений

№ п/п	Наименование	№ инв.	Затраты на создание на дату оценки без учета НДС, руб.	Доля в общих затратах на строительство, %	Прибыль предпринимателя, руб.	Стоимость объекта с учетом прибыли предпринимателя без НДС, руб.	Эффективный возраст, лет	Нормативный срок службы, лет	Физически износ методом экспертной оценки, %	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Накопленный износ, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	Административно-бытовое здание	4	5 626 653	0,874%	562 848	6 189 501	6,3	-	20,0%	0,0%	58,1%	66%	2 104 430
2	Бассейн отстойник	66	2 188 376	0,340%	218 957	2 407 333	6,5	24	27,1%	0,0%	58,1%	69%	746 273
3	Ворота откатные	11	382 240	0,059%	37 995	420 235	6,1	25	24,5%	0,0%	58,1%	68%	134 475
4	Ворота откатные ко 2-ой теплице	71	191 683	0,030%	19 320	211 003	4,9	25	19,6%	0,0%	58,1%	66%	71 741
5	Газовые сети	73	2 385 355	0,370%	238 277	2 623 632	4,8	40	11,9%	0,0%	58,1%	63%	970 744
6	Газовый трубопровод в котельной	39	1 331 405	0,207%	133 306	1 464 711	5,6	40	13,9%	0,0%	58,1%	64%	527 296
7	Емкость накопительная	ЦБ19	151 402	0,024%	15 456	166 858	6,5	40	16,3%	0,0%	58,1%	65%	58 400
8	Забор тепличного комплекса 1-я очередь	14	379 661	0,059%	37 995	417 656	5,5	35	15,7%	0,0%	58,1%	65%	146 180
9	Забор тепличного комплекса 2-я очередь	60	455 593	0,071%	45 723	501 316	5,0	35	14,3%	0,0%	58,1%	64%	180 474
10	Кабельная линия связи	20	972 147	0,151%	97 243	1 069 390	6,3	40	15,8%	0,0%	58,1%	65%	374 287
11	Канализация, в том числе	8								0,0%	58,1%		
	Труба ПЭ80 SDR 17 50x3,0 питьевая	8	426 907	0,066%	42 503	469 410	6,3	40	15,6%	0,0%	58,1%	65%	164 293
	Труба ПЭ80 SDR 17 110x6,6 питьевая	8	373 946	0,058%	37 351	411 297	6,3	40	15,6%	0,0%	58,1%	65%	143 954
	Труба ПЭ80 SDR 13,6 315x23,2 техническая	8	348 157	0,054%	34 775	382 932	6,3	40	15,6%	0,0%	58,1%	65%	134 026
	Труба стальная электросварная 219x3.0 ГОСТ 10704-91 Вст3 сп ГОСТ 10705-80	8	613 107	0,095%	61 179	674 286	6,3	20	31,3%	0,0%	58,1%	71%	195 543
	Труба ПЭ80 SDR13.6 140x10,3 техническая	8	982 053	0,152%	97 887	1 079 940	6,3	40	15,6%	0,0%	58,1%	65%	377 979
	Труба стальная электросварная 377x3.0 ГОСТ 10704-91 Вст3 сп ГОСТ 10705-80	8	4 893 174	0,760%	489 433	5 382 607	6,3	20	31,3%	0,0%	58,1%	71%	1 560 956
	Труба стальная электросварная 114*3	8	269 413	0,042%	27 048	296 461	6,3	40	15,6%	0,0%	58,1%	65%	103 761
	Труба ПЭ80 SDR21 110x5,3 техническая	8	767 648	0,119%	76 635	844 283	6,3	20	31,3%	0,0%	58,1%	71%	244 842
	Труба ПВХ К 160x4x6000 канализационная раструбная, в	8	63 108	0,010%	6 440	69 548	6,3	40	15,6%	0,0%	58,1%	65%	24 342



№ п/п	Наименование	№ инв.	Затраты на создание на дату оценки без учета НДС, руб.	Доля в общих затратах на строительство, %	Прибыль предпринимателя, руб.	Стоимость объекта с учетом прибыли предпринимателя без НДС, руб.	Эффективный возраст, лет	Нормативный срок службы, лет	Физический износ методом экспертной оценки, %	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Накопленный износ, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
	комплекте с резиновыми уплотнительными кольцами												
	Труба ПВХ К 110х4х6000 канализационная раструбная, в комплекте с резиновыми уплотнительными кольцами	8	37 149	0,006%	3 864	41 013	6,3	40	15,6%	0,0%	58,1%	65%	14 355
	Труба стальная электросварная 377х4.5 ГОСТ 10704-91 футляр	8	387 376	0,060%	38 639	426 015	6,3	20	31,3%	0,0%	58,1%	71%	123 544
	Труба асбестоцементная БИТ 150	8	568 513	0,088%	56 671	625 184	6,3	20	31,3%	0,0%	58,1%	71%	181 303
	Труба ПЭ80 SDR21 50х2.4 техническая	8	227 078	0,035%	22 540	249 618	6,3	40	15,6%	0,0%	58,1%	65%	87 366
	Труба ПЭ80 SDR21 - 110х5,3 техническая	8	643 921	0,100%	64 399	708 320	6,3	40	15,6%	0,0%	58,1%	65%	247 912
	Труба ПЭ80 SDR21 - 110х5,3 техническая	8	888 488	0,138%	88 871	977 359	6,3	40	15,6%	0,0%	58,1%	65%	342 076
	Труба стальная электроопрессованная 324х4.0 ГОСТ 10704-91 футляр	8	112 403	0,017%	10 948	123 351	6,3	20	31,3%	0,0%	58,1%	71%	35 772
	Труба ПЭ80 SDR21 - 110х5,3 техническая	8	473 654	0,074%	47 655	521 309	6,3	40	15,6%	0,0%	58,1%	65%	182 458
	Труба ПЭ80 SDR21 50х2,4 техническая	8	854	0,000%	0	854	6,3	40	15,6%	0,0%	58,1%	65%	299
	Труба асбестоцементная БНТ 200	8	467 399	0,073%	47 011	514 410	6,3	20	31,3%	0,0%	58,1%	71%	149 179
	Труба асбестоцементная БНТ 300	8	3 172 517	0,493%	317 487	3 490 004	6,3	20	31,3%	0,0%	58,1%	71%	1 012 101
12	Коллектор	ЦБ47	429 451	0,067%	43 147	472 598	5,6	40	13,9%	0,0%	58,1%	64%	170 135
13	Контрольно-пропускной пункт	10	322 777	0,050%	32 200	354 977	6,2	15	41,4%	0,0%	58,1%	75%	88 744
14	Наружное электроснабжение	45	402 264	0,062%	39 927	442 191	5,5	25	22,0%	0,0%	58,1%	67%	145 923
15	Производственная площадка из дорожных плит	15	751 157	0,117%	75 347	826 504	6,2	15	41,2%	0,0%	58,1%	75%	206 626
16	Производственная площадка с асфальтированным покрытием, 4070 м.кв.	34	3 414 661	0,530%	341 315	3 755 976	5,7	10	56,7%	0,0%	58,1%	82%	676 076
17	Резервуар - хранилище сточной воды	62	948 817	0,147%	94 667	1 043 484	6,5	40	16,3%	0,0%	58,1%	65%	365 219
18	Резервуар для дизтоплива	35	1 312 602	0,204%	131 374	1 443 976	5,6	36	15,6%	0,0%	58,1%	65%	505 392
19	Резервуар дождевой воды	36	6 973 951	1,083%	697 442	7 671 393	5,6	40	14,0%	0,0%	58,1%	64%	2 761 702



№ п/п	Наименование	№ инв.	Затраты на создание на дату оценки без учета НДС, руб.	Доля в общих затратах на строительство, %	Прибыль предпринимателя, руб.	Стоимость объекта с учетом прибыли предпринимателя без НДС, руб.	Эффективный возраст, лет	Нормативный срок службы, лет	Физически износ методом экспертизы состояния, %	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Накопленный износ, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
20	Резервуар РГ-50	69	790 864	0,123%	79 211	870 075	6,5	36	18,1%	0,0%	58,1%	66%	295 825
21	Резервуар смесительный	65	3 807 464	0,591%	380 598	4 188 062	6,5	40	16,3%	0,0%	58,1%	65%	1 465 822
22	Резервуар-накопитель	21	5 266 737	0,818%	526 784	5 793 521	6,3	40	15,8%	0,0%	58,1%	65%	2 027 732
23	Септик-накопитель	37	190 716	0,030%	19 320	210 036	5,6	50	11,2%	0,0%	58,1%	63%	77 713
24	Склад-холодильник (сооружение)	74	18 059 570	2,804%	1 805 750	19 865 320	5,0	20	24,8%	0,0%	58,1%	68%	6 356 903
25	Тепличный комплекс (перв. очередь)	9	320 782 133	49,813%	32 079 108	352 861 241	6,0	-	20,0%	0,0%	58,1%	66%	119 972 822
26	Тепличный комплекс 2	75	153 084 078	23,772%	15 308 947	168 393 025	4,8	-	17,8%	0,0%	58,1%	66%	57 253 628
27	Теплотрасса	70	31 832 673	4,943%	3 183 246	35 015 919	4,3	25	17,0%	0,0%	58,1%	65%	12 255 571
28	Электрические внутренние сети	78	28 029 696	4,353%	2 803 291	30 832 987	4,2	50	8,3%	0,0%	58,1%	62%	11 716 535
29	Электрические сети и установки наружные	64	19 856 454	3,083%	1 985 423	21 841 877	5,0	23	21,5%	0,0%	58,1%	67%	7 207 819
30	Энергоцентр	67	17 426 475	2,706%	1 742 639	19 169 114	-	-	16,0%	0,0%	58,1%	65%	6 709 190
31	Газорегуляторный пункт ГЗПШ-15-2ВУ1 с двумя регуляторами ЗДГ-80В без обогрева		320 320	0,050%	32 200	352 520	2,0	20	10,0%	0,0%	58,1%	62%	133 958
32	Трансформаторная подстанция		194 480	0,030%	19 320	213 800	2,0	23	8,7%	0,0%	58,1%	62%	81 244
	Итого:												241 114 940

Таким образом, суммарная рыночная стоимость улучшений в составе тепличного комплекса составила 241 114 940 руб. без учета НДС.



в) Определение рыночной стоимости объектов движимого имущества.

В настоящем разделе определяется стоимость движимого имущества, входящего в состав тепличного комплекса.

Технико-экономические характеристики и техническое состояние оцениваемых объектов определялось в ходе консультаций с ответственным техническим и производственным персоналом компании, а также в результате проведенного осмотра.

Методология определения рыночной стоимости машин и оборудования

В настоящем Отчете Оценщик для определения рыночной стоимости объектов движимого имущества рассмотрел возможность использования всех трёх подходов и пришёл к следующим выводам.

Затратный подход

Реализация затратного подхода (с учетом уже выбранного вида использования) состоит из следующих основных этапов:

1. Определение затрат на воспроизводство или замещение (затрат на создание).
2. Определение потерь стоимости в результате физического износа.
3. Определение потерь стоимости в результате функционального устаревания.
4. Определение потерь стоимости в результате экономического устаревания.
5. Определение стоимости движимого имущества путем уменьшения затрат на создание на величину накопленного износа.

Подробное описание данных этапов процесса оценки применительно к объектам оценки приведено далее.

1. Определение затрат на создание

Определение затрат на создание движимого имущества проводится с применением двух групп методов:

- ✓ Методы, основанные на способах прямого определения затрат;
- ✓ Методы, основанные на способах косвенного определения затрат.

2. Определение стоимости движимого имущества с учетом накопленного износа

На данном этапе из полученных затрат на создание вычитается величина накопленного износа.

При определении накопленного износа объектов, для которых существует активный рынок (как правило, объекты межотраслевого назначения, такие как автотранспорт, оргтехника и т.п.), Оценщик исходит из имеющейся рыночной информации, отражающей влияние износа на стоимость таких объектов.

Определение физического износа

Физический износ – это потеря стоимости, связанная с частичной или полной потерей элементами машин и оборудования свойств эксплуатационной пригодности в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, ошибок при проектировании или нарушений правил эксплуатации.

В рамках данной работы определение физического износа проводилось на основании внешнего осмотра движимого имущества, комментариев ответственных за эксплуатацию имущества сотрудников предприятия. Рассматривались: прошедший срок службы эксплуатации объектов, периодичность и качество текущих и капитальных ремонтов, уровень нагрузки и др. параметры качества эксплуатации.

По мере эксплуатации машин и оборудования потребительские свойства снижаются при возрастании физического износа. Это происходит за счет того, что с увеличением износа уменьшается фактическая производительность оборудования, увеличиваются затраты на эксплуатацию и техническое обслуживание.



Актуальность учета физического износа при оценке машин и оборудования проистекает из следующих особенностей этого вида оценки:

- ✓ относительно короткий (по сравнению с объектами недвижимости) срок жизни объекта;
- ✓ существенное влияние величины износа на стоимость объекта (как правило, величина физического износа составляет десятки процентов от стоимости объекта).

Таблица 57. Виды физического износа

Классификационные признаки	Вид износа	Примечания
внешнее проявление	<i>Механический</i>	Снижение точности (отклонение от параллельности и цилиндричности)
	<i>Абразивный</i>	Появление царапин и задигов на сопрягаемых поверхностях
	<i>Усталостный износ</i>	Ведет к появлению трещин, излому деталей
	<i>Заедание</i>	Проявляется в прилипании сопрягаемых поверхностей
	<i>Коррозийный износ</i>	Проявляется в окислении изнашиваемой поверхности
причины износа	<i>Износ первого рода</i>	Износ, накопившийся в результате нормальной эксплуатации
	<i>Износ второго рода</i>	Износ, возникающий вследствие стихийных бедствий, аварий, нарушений норм эксплуатации и т.д.
время протекания	<i>Непрерывный</i>	Это постепенное снижение технико-экономических показателей объекта при правильной, но длительной эксплуатации
	<i>Аварийный</i>	Это быстрый по времени износ, достигающий таких размеров, что дальнейшая эксплуатация объекта становится невозможной
степень и характер распространения	<i>Глобальный</i>	Износ, распространяющийся на весь объект в целом
	<i>Локальный</i>	Износ, в разной степени поражающий различные детали и узлы объекта
возможность устранения	<i>Устранимый</i>	Износ, устранение которого физически возможно и экономически оправдано.
	<i>Неустраиваемый</i>	Износ, который невозможно устранить из-за конструктивных особенностей объекта или нецелесообразно устранять по экономическим соображениям
форма проявления	<i>Технический</i>	Это снижение фактических значений технико-экономических параметров объекта по сравнению с нормативными, паспортными данными
	<i>Конструктивный</i>	Это ухудшение защитных свойств внешних покрытий

По мере эксплуатации оборудования потребительские свойства снижаются при возрастании физического износа. Это происходит за счет того, что с увеличением износа уменьшается фактическая производительность оборудования, увеличиваются затраты на эксплуатацию и техническое обслуживание. Существующие методы расчёта физического износа оборудования приведены в следующей таблице.

Таблица 58. Методы расчета износа²⁷

Экспертные методы	Экономико-статистические методы	Экспериментально-аналитические методы
Основываются на суждении специалиста или самого оценщика о фактическом состоянии объекта оценки, исходя из его: <ul style="list-style-type: none"> • внешнего вида; • условий эксплуатации и других факторов. 	Основываются на имеющейся информации об эксплуатации и экономических показателях объекта оценки.	Основывается на данных технико-экономической и технологической документации и данных, полученных в результате испытаний оцениваемого объекта.
Метод срока экономической жизни Метод экспертизы	Метод снижения доходности Метод стадии ремонтного цикла	Метод снижения потребительских свойств (частный случай – метод потери производительности) Метод поэлементного расчета Прямой метод (метод «прямого денежного измерения»)

²⁷ Источник информации: Статья «К определению физического износа для оценки машин и оборудования», автор Степанов Д.Н., к.в.н., с.н.с., (www.appraiser.ru/UserFiles/File...Inventory/stepanov.doc).

В данном случае, для расчета физического износа Газогенераторной установки №4 в составе объекта «Газопоршневый агрегат» (инв. № 72) применялся метод экспертизы состояния.

По результатам осмотра и опроса технического персонала с их помощью была проведена экспертная оценка технического состояния каждого объекта. Для определения численного значения величины физического износа использовалась следующая таблица технического состояния технологического оборудования.

Таблица 59. Параметры и характеристики технического состояния оборудования²⁸.

Состояние оборудования	Характеристика технического состояния машин и оборудования		Физический износ, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	оборудование в ящиках, в заводской упаковке или в стадии монтажа, только что установленное оборудование	0%
Очень хорошее	Практически новое оборудование или бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	единичные царапины окрасочного слоя, зарождающиеся пятна коррозии металла	5%
		отдельные признаки различных видов износа, не требующих проведения ремонтных работ	10%
		новое со следами царапин окрасочного слоя, пятен ржавчины, требующих проведения профилактических ремонтных работ	15%
Хорошее	Полностью отремонтированное или реконструированное оборудование; бывшее в эксплуатации оборудование, требующее небольшого текущего ремонта	после первого капитального ремонта или модернизации, внешне в отличном состоянии, полностью работоспособное	20%
		эксплуатируемое в течение продолжительного времени, в настоящий момент ремонта не требует, но имеются отдельные признаки износа мелких частей	25%
		эксплуатируемое, требующее текущего небольшого ремонта одной или нескольких мелких частей, не влияющих на общую работоспособность оборудования	30%
		выработавшее, по нормативным показателям, ресурс перед первым плановым капитальным ремонтом, работоспособное	35%
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель, и других ответственных узлов или не способное, по различным причинам, работать на полную проектную мощность	эксплуатируемое на 85-90% от проектной мощности, требующее замены или ремонта одного из основных узлов	40%
		после очередного (не первого) капитального ремонта, в хорошем состоянии, производительность по сравнению с проектной снижена более чем на 10%	45%
		большая часть ответственных узлов и агрегатов была заменена или отремонтирована, остальные имеют явные признаки износа	50%
		признаки различных видов износа основных частей оборудования, некоторые из которых требуют ремонта или замены	55%
		большая часть ответственных узлов требует ремонта или замены	60%
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	признаки износа и нестабильная работа одного из основных агрегатов, требуется плановый ремонт	65%
		эксплуатируемое на 75-80% от полной мощности, увеличение производительности возможно только после замены одного из основных агрегатов	70%
		выработавшее, по нормативным показателям, ресурс перед очередным капитальным ремонтом, но не требующее срочного ремонта	75%
		все основные агрегаты требуют срочного ремонта или замены	80%
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	эксплуатируемое менее, чем на 70% от полной мощности, увеличение производительности возможно только после замены основных агрегатов	85%
		капитальный ремонт не увеличит производительность оборудования, только позволит дальнейшую эксплуатацию	90%
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	оборудование, ремонт которого стоит столько же или больше, чем новое, аналогичное оборудование	95%
		не работающее длительное время, не эксплуатируемое оборудование	100%

²⁸Источник информации: Учебное пособие «Оценка машин и оборудования» под ред. В.П. Антонова, Москва, 2005 г.

В соответствии со справкой, предоставленной заказчиком, газогенераторные установки №4 и №5 требуют проведения капитального ремонта. Таким образом, состояние данного объекта определено как «Условно пригодное», а величина физического износа в соответствии с вышеприведенной таблицей равна 80%.

Величина физического износа остальных газогенераторных установок определена на основании данных о величине наработки и приведена в следующей таблице по следующей формуле.

$$I = \frac{H_{ф}}{H_{н}} \cdot 100\% , \text{ где}$$

I – износ;

H_ф – фактическая наработка в моточасах;

H_н – предельная наработка, по достижению которой требуется замена механизма (48 000 мото-часов по данным заказчика).

Таблица 60. Определение величины физического износа газогенераторных установок №№1-7

№ п/п	Наименование	Серийный №	Дата изготовления	Инв. №	Наработка фактическая на 31.12.2015, моточасов	Наработка предельная, моточасов	Физический износ, %
1	Газогенератор Ecopower AGP1000	C18011/1	апр.08	40	36 500	удовлетворительное	76%
2	Газогенератор Ecopower AGP1000	C18037/1	июн.08	40	36 100	удовлетворительное	75%
3	Газогенератор Ecopower AGP1000	C18036/1	июл.08	40	36 200	удовлетворительное	75%
4	Газогенератор Ecopower AGP1000	5283700291	сен.09	72	23 300	требуется капитальный ремонт	80%
5	Газогенератор Ecopower AGP1000	5283700378	ноя.09	72	11 115	требуется капитальный ремонт	80%
6	Газогенератор Ecopower AGP1000	5283701431	сен.11	72	11 900	хорошее	25%
7	Газогенератор Ecopower AGP1000	5283701422	авг.11	72	12 100	хорошее	25%

В рамках данного Отчета физический износ для остального движимого имущества определялся Оценщиком методом эффективного возраста с применением следующей формулы.

$$I = \frac{T_{эф}}{T_{сс}} \cdot 100\% , \text{ где}$$

I – износ;

T_{эф} – эффективный возраст объекта оценки (принят равным фактическому);

T_{сс} – срок службы.

Определение функционального устаревания

Функциональное устаревание – это потеря стоимости объекта из-за несоответствия его потребительских качеств современным рыночным требованиям (снижения полезности). Алгоритмы вычисления функционального устаревания в зависимости от его вида сведены в нижеследующей таблице.

Таблица 61. Алгоритмы вычисления функционального устаревания

Причина износа	Устранимое функциональное устаревание	Неустранимое функциональное устаревание
Установка дополнительных элементов	Затраты на установку элемента на момент и в месте оценки минус затраты на установку элемента на момент оценки на заводе	Капитализированная чистая потеря дохода, возникающая вследствие отсутствия элемента, минус стоимость элемента с установкой на заводе

Причина износа	Устранимое функциональное устаревание	Неустраняемое функциональное устаревание
Замена, модернизация элементов	Затраты на создание существующего элемента, минус его физический износ и стоимость возврата материалов, плюс затраты на демонтаж существующего, плюс затраты на монтаж нового элемента на момент и в месте оценки, минус затраты на монтаж элемента на заводе	Капитализированная чистая потеря дохода, возникающая вследствие наличия старого элемента, минус разница стоимостей объектов с новым и старым элементами, с учетом износа старого элемента
Сверхулучшения	Затраты на создание сверхулучшений, минус физический износ и стоимость возврата материалов, плюс затраты на демонтаж сверхулучшения	Затраты на создание сверхулучшения, минус его физический износ и текущая добавленная стоимость, получаемая за его счет, плюс текущая стоимость издержек, связанных с наличием сверхулучшения

Анализ изложенных алгоритмов позволяет установить, что при устранимом функциональном устаревании при замене/модернизации элементов стоимость демонтажа, возврат материалов, разница в монтаже при создании объекта и его модернизации частично взаимокомпенсируются и результат является малой величиной по сравнению с остаточной стоимостью заменяемого элемента.

В отношении технологических машин и оборудования функциональное устаревание, как правило, проявляется в результате изменений в дизайне, использовании новых материалов и усовершенствовании технологии создания объектов оценки, в результате чего могут иметь место следующие варианты:

- а) более низкая цена имеющегося на рынке на дату оценки технологического оборудования, которое обладает сопоставимыми с оцениваемым потребительскими качествами;
- б) современные аналоги при сопоставимой цене могут иметь более высокую производительность, более низкие показатели потребления энергии, материалов и т.д., что приводит к меньшим эксплуатационным затратам;
- в) появление нового оборудования, способного производить более качественную продукцию, что предоставляет возможность увеличения доходов бизнеса за счет увеличения объемов продаж при неизменных ценах, или наоборот.

Анализ тенденций научно-технического прогресса свидетельствует о том, что его развитие следует прежде всего вариантам б) и в). Вариант а), как правило, может иметь место только для технологических "новинок", которые только появились на рынке и на которые начинает воздействовать конкурентное давление аналогов.

Таблица 62. Величины функционального устаревания в зависимости от типа оборудования²⁹

Тип оборудования		Величина устаревания, %
Оборудование, прямые аналоги по которому на дату оценки выпускаются, соответствуют предъявляемым к ним техническим и потребительским требованиям и пользуются устойчивым спросом на данном сегменте рынка.		0%
Оборудование, аналоги которого выпускаются на дату оценки	прямые аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие незначительные технические, экономические и потребительские преимущества	0-5%
	модернизированные аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие технические, экономические и потребительские преимущества	5-10%
Оборудование, прямые аналоги которого не выпускаются на дату оценки	выпускаются аналоги входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим, экологическим и потребительским параметрам, наличие выпускаемых запасных частей.	10-20%
	выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) ТС, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим, экологическим и потребительским параметрам, отсутствие выпускаемых запасных частей.	20-30%

²⁹ Источник информации: Учебное пособие «Оценка машин и оборудования» под ред. В.П. Антонова, Москва, 2000 г.

Функциональное устаревание оцениваемых объектов не выявлено.

Определение экономического устаревания

Экономическое устаревание – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Как известно из теории оценки, экономическое устаревание объекта оценки представляет собой потерю в стоимости, обусловленную воздействием внешних по отношению к объекту оценки факторов. Оно может быть вызвано общеэкономическими, внутриотраслевыми и локальными причинами, в том числе:

- ✓ сокращением спроса на определенный вид продукции;
- ✓ сокращением предложения или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций;
- ✓ изменениями в федеральном, местном законодательстве и иными причинами правового характера;
- ✓ прочими разнообразными факторами.

Экономическое устаревание возникает под влиянием внешних по отношению к объекту оценки причин и приводит к неполному использованию объекта, что ведет к снижению уровня доходов, приносимых им владельцу. Поэтому такое устаревание и связанное с ним обесценивание часто называют экономическим устареванием. Экономическое устаревание зависит от влияния чрезвычайно большого числа факторов, причем не всегда удается выявить наличие того или иного фактора и доказать, что обесценивание происходит именно по этой причине.

Экономическое устаревание присутствует только у смонтированных объектов движимого имущества по тем же причинам, что и для объектов недвижимости. Величина экономического устаревания для смонтированного оборудования определена выше и составляет 58,1%. У остальных объектов движимого имущества экономическое устаревание не выявлено.

Инв. №	Показатель	Значение	Источник
38	Дизельный генератор		
	Затраты на приобретение дизельной электростанции FG Wilson P135 135 кВА с НДС, руб.	3 901 794	http://www.ups-online.ru/prays-katalog-1859.html
	Затраты на доставку, в % от затрат на приобретение	1,2%	Индексы цен в строительстве КО-ИНВЕСТ №86, табл. 9.1 "Электроэнергетика"
	Затраты на монтаж, в % от затрат на приобретение	24,4%	Индексы цен в строительстве КО-ИНВЕСТ №86, табл. 9.1 "Электроэнергетика"
	Затраты на создание с НДС, руб.	4 900 653	
40, 72	Газогенераторные установки		
	Затраты на приобретение объекта - аналога (генератора газового Mitsu Electric GAS, модель АГ-1024С-Т400-1Р29 (1024кВт) с НДС, руб.	34 332 000	ООО "ТПС Россия", тел. +7 925 862 83 53, Руслан
	Затраты на доставку, в % от затрат на приобретение	1,2%	Индексы цен в строительстве КО-ИНВЕСТ №86, табл. 9.1 "Электроэнергетика"
	Затраты на монтаж, в % от затрат на приобретение	24,4%	Индексы цен в строительстве КО-ИНВЕСТ №86, табл. 9.1 "Электроэнергетика"
	Затраты на создание с НДС, руб./шт.	43 120 992	

Сравнительный подход

Основные достоинства рыночного подхода таковы:

- ✓ наиболее надежный индикатор рынка для отдельных элементов оборудования;
- ✓ прямое измерение износа отдельных элементов оборудования;

Основные недостатки рыночного подхода:

- ✓ ограниченность числа сопоставимых сделок;
- ✓ субъективность сравнения;
- ✓ недостаток информации о сделках;

- ✓ быстрое устаревание имеющихся данных.

В состав Объекта оценки входит оборудование, используемое для тепличного комплекса. В ходе анализа Оценщик пришел к выводу, что первичный рынок оцениваемого оборудования сформирован (новые изделия), также установлено, что присутствуют предложения о продаже подобного оборудования на вторичном рынке. Однако, предлагаемое на вторичном рынке оборудование существенно отличается как по цене, так и по своим характеристикам, что может привести к некорректным результатам оценки. Таким образом, сравнительный подход не использовался для определения рыночной стоимости оборудования, но применялся для определения затрат на создание отдельных объектов.

Доходный подход

Доходный подход основан на расчете текущей стоимости будущих доходов от владения какой-либо собственностью. Базовым принципом, положенным в основу данного подхода, является предположение о том, что, приобретая имущество, инвестор рассчитывает получать доход от его коммерческой эксплуатации.

Доходный подход определяет стоимость объекта в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает:

- ✓ качество и количество дохода, который объект может принести в течении своего срока службы;
- ✓ риски характерные для оцениваемого объекта.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- ✓ прямой капитализации доходов;
- ✓ дисконтирования денежных потоков.

Наиболее вероятным источником получения прямого дохода от оборудования (не рассматривая ситуацию, когда оборудование является частью определенной технологической цепочки или бизнеса, т.к. тогда возникает проблемы выделения доли денежного потока генерируемого объектом оценки) является сдача его в аренду. Анализ рынка показал, что сдача в аренду имущества, аналогичного оцениваемому не практикуется, отсутствует рыночная информация о возможных размерах арендных ставок. Исходя из вышеизложенного, доходный подход оценщиком не применялся.

Определение рыночной стоимости движимого имущества в рамках затратного подхода.

Расчет выполнялся в соответствии с описанной выше методикой.

Оборудование, по которому существует информация о ценах новых аналогов.

Рыночная стоимость таких объектов определяется с применением техник сравнительного подхода на основании информации о цене предложения аналогичных объектов, содержащейся на страницах сайтов интернет-магазинов и в прайс-листах торговых организаций. Ниже приведен расчет затрат на создание дизельного генератора и газогенераторных установок.

Таблица 63. Определение затрат на создание дизельного генератора и газогенерат. установок.

Информация о затратах на создание прочего движимого имущества приведена в таблице 69.

В состав оцениваемого движимого имущества входят объекты, для которых не удалось установить точные технические параметры, производителя, а также объекты, которые представляют собой комплекс из различных элементов, состав которых не удалось установить.

Для расчета затрат на создание подобных объектов Оценщиками был применен *метод анализа и индексации имеющихся калькуляций*³⁰.

Данный метод применяется при оценке специального и специализированного оборудования, для которого трудно или невозможно подобрать аналоги, но можно найти старые калькуляции. Задача оценщика состоит в том, чтобы на основе анализа привести затраты, отраженные в калькуляции к современному уровню цен и найти тем самым затраты на создание объекта оценки. В некоторых

³⁰ «Оценка стоимости машин и оборудования»: Учебное пособие/Под общей редакцией В.П. Антонова – М.: Издательский Дом «Русская оценка», 2005. – 254 с., стр. 81

случаях оценщик может получить от заказчика оценки старые калькуляции на приобретенные когда-то единицы оборудования. Первоначальную себестоимость объекта пересчитывают как сумму затрат на материалы, комплектующие изделия, зарплату рабочих, и косвенные расходы по укрупненным нормативам в современных ценах. Под влиянием инфляции цены как на сами машины и оборудование, так и на ресурсы, из которых они изготовлены, меняются. Динамику цен на протяжении ряда лет можно проследить по ценовым индексам.

Ценовой индекс – отношение цен на конец определенного периода (года, квартала, месяца) к цене на конец базисного периода.

Коэффициент индексации (корректирующий индекс) – отношение ценового индекса на момент оценки к ценовому индексу на момент составления калькуляции.

Для расчета затрат на создание объектов оцениваемого движимого имущества методом анализа и индексации калькуляций Оценщиком были использованы первоначальные балансовые стоимости объектов, которые в дальнейшем индексировались с помощью индекса цен производителей.

Индекс цен производителей промышленной продукции – индикатор с фиксированным набором весов, отслеживающий изменения в ценах, по которым продают свои товары национальные производители на оптовом уровне реализации. Индекс охватывает все стадии производства: сырье, промежуточные стадии, готовую продукцию, а также все сектора: промышленность, добычу, сельское хозяйство. В России данные об индексе цен производителей ежемесячно публикует Госкомстат РФ с разбивкой по отраслям промышленности. Изменение индикатора указывается в процентах по сравнению с предыдущим месяцем (значения индексов использованных в расчёте данной работы получены с сайта сети Интернет <http://www.fedstat.ru>, индексы цен производителей по видам экономической деятельности, раздел D «Обрабатывающие производства», Российская Федерация).

В таблице ниже приведен расчет индекса приведения балансовой стоимости отдельных объектов из состава оцениваемого движимого имущества к дате оценки.

Таблица 64. Расчет индексов приведения балансовой стоимости к дате оценки

Дата	Ежемесячный индекс цен производителей промышленной продукции	Цепной индекс цен производителей промышленной продукции накопленным итогом с января 2008 г.
01.01.2008	1,006	1,006
01.02.2008	1,001	1,007
01.03.2008	1,032	1,040
01.04.2008	1,047	1,089
01.05.2008	1,031	1,122
01.06.2008	1,035	1,162
01.07.2008	1,035	1,202
01.08.2008	1,003	1,206
01.09.2008	0,992	1,196
01.10.2008	0,979	1,171
01.11.2008	0,931	1,090
01.12.2008	0,935	1,019
01.01.2009	0,985	1,004
01.02.2009	1,028	1,031
01.03.2009	1,001	1,032
01.04.2009	1,002	1,034
01.05.2009	0,995	1,029
01.06.2009	1,018	1,048
01.07.2009	1,006	1,053
01.08.2009	1,014	1,068
01.09.2009	1,017	1,086
01.10.2009	0,997	1,083
01.11.2009	1,005	1,087
01.12.2009	0,992	1,079
01.01.2010	1,011	1,091
01.02.2010	1,015	1,107

Дата	Ежемесячный индекс цен производителей промышленной продукции	Цепной индекс цен производителей промышленной продукции накопленным итогом с января 2008 г.
01.03.2010	1,012	1,120
01.04.2010	1,024	1,147
01.05.2010	1,023	1,174
01.06.2010	0,999	1,172
01.07.2010	1,001	1,173
01.08.2010	1,007	1,181
01.09.2010	1,010	1,193
01.10.2010	1,021	1,218
01.11.2010	1,024	1,247
01.12.2010	1,011	1,262
01.01.2011	1,010	1,274
01.02.2011	1,020	1,300
01.03.2011	1,008	1,310
01.04.2011	1,010	1,323
01.05.2011	1,011	1,337
01.06.2011	0,995	1,331
01.07.2011	1,003	1,335
01.08.2011	1,017	1,357
01.09.2011	1,006	1,365
01.10.2011	1,008	1,377
01.11.2011	1,001	1,378
01.12.2011	0,990	1,364
01.01.2012	0,990	1,351
01.02.2012	1,002	1,353
01.03.2012	1,005	1,359
01.04.2012	1,012	1,375
01.05.2012	0,999	1,374
01.06.2012	1,002	1,377
01.07.2012	1,007	1,386
01.08.2012	1,017	1,409
01.09.2012	1,013	1,428
01.10.2012	1,001	1,429
01.11.2012	0,995	1,423
01.12.2012	0,986	1,403
01.01.2013	0,994	1,395
01.02.2013	1,006	1,404
01.03.2013	1,000	1,403
01.04.2013	0,999	1,401
01.05.2013	0,995	1,394
01.06.2013	1,001	1,395
01.07.2013	1,008	1,407
01.08.2013	1,017	1,430
01.09.2013	1,007	1,441
01.10.2013	0,995	1,433
01.11.2013	0,995	1,426
01.12.2013	1,000	1,425
01.01.2014	0,998	1,422
01.02.2014	1,014	1,442
01.03.2014	1,019	1,469
01.04.2014	1,009	1,482
01.05.2014	1,005	1,490
01.06.2014	1,007	1,500
01.07.2014	1,010	1,515
01.08.2014	1,008	1,528
01.09.2014	1,010	1,543

Дата	Ежемесячный индекс цен производителей промышленной продукции	Цепной индекс цен производителей промышленной продукции накопленным итогом с января 2008 г.
01.10.2014	1,011	1,559
01.11.2014	1,009	1,573
01.12.2014	1,015	1,596
01.01.2015	1,023	1,633
01.02.2015	1,044	1,705
01.03.2015	1,036	1,766
01.04.2015	0,987	1,743
01.05.2015	0,989	1,724
01.06.2015	1,007	1,737
01.07.2015	1,012	1,758
01.08.2015	1,005	1,766
01.09.2015	1,007	1,778
01.10.2015	1,005	1,788
01.11.2015	0,993	1,774
01.12.2015	0,987	1,752

Ниже приведена корректировочная таблица для расчета затрат на создание котельной.

Таблица 65. Расчет затрат на создание котельной

Котельная	Затраты, включенные в балансовую стоимость, руб.	Скорректированные затраты, руб.	Основание
Автоматизация тепломеханического оборудования котельной	976 940,33	976 940,33	данные заказчика
Материалы	179 150,79	179 150,79	данные заказчика
Монтаж КИПиА котельной	314 071,25	2 516 206,57	18,8% от затрат на оборудование (источник - рыночные данные, приведенные в табл. 66) (12 839 734,10 + 544 343,40) * 18,8% = 2 516 206,57
Монтаж тепломеханич оборудования	4 165 644,52		
Монтаж электросилового оборудования и освещение котельной	87 376,41		
Работа автокрана	221 133,46	12 839 734,10	данные заказчика
Оборудование	12 839 734,10		
Электросиловое оборудование и освещение котельной	544 343,40	544 343,40	данные заказчика
Проектные работы	4 407 800,00	281 099,77	результат расчета (приведен в табл. 67)
Проценты по кредиту на реализацию проекта	3 556 256,18	0,00	не относятся напрямую к затратам на создание
Технологический надзор	127 118,64	127 118,64	данные заказчика
Итого затраты на 09.06.2010 г. без НДС, руб.	27 419 569,08	17 464 593,60	
Итого затраты на 09.06.2010 г. с НДС, руб.	32 355 091,51	20 608 220,45	
Индекс цен с 01.06.2010 г. по 31.12.2015 г.		1,49	
Итого затраты на 31.12.2015 г. с НДС, руб.		30 796 359,85	

Таблица 66. Расчет среднерыночных затрат на монтаж оборудования котельной

Монтажная организация	Затраты на монтаж в % от затрат на создание	Ссылка на источник
ООО «Ортег-Плюс»	15-20%	http://orteg-plus.ru/prices/montag/
«Термо-мир»	20%	http://www.termo-mir.ru/uslugi/montazh
ООО "АОТЕКС"	16-21,5%	http://www.aotex.ru/montag_new/stoim_rabot_kotel.pdf
Среднее	18,8%	

Таблица 67. Расчет затрат на проектирование котельной

Показатель	Значение	Источник
Базовые затраты на проектирование на 01.01.2006 г., тыс. руб./МВт	10,56	Справочник базовых цен на проектные работы для строительства "Газооборудование и газоснабжение промышленных предприятий, зданий и сооружений. Наружное освещение" (изд. 2006 г.), табл. 2



Показатель	Значение	Источник
Суммарная теплопроизводительность котельной, МВт	16,70	Техническая документация на котельную
Базовые затраты на проектирование на 01.01.2006 г., тыс. руб.	176,35	
Коэффициент на необходимость включения раздела "Автоматизация"	1,04	Справочник базовых цен на проектные работы для строительства "Газооборудование и газоснабжение промышленных предприятий, зданий и сооружений. Наружное освещение" (изд. 2006 г.), табл. 2
Индекс изменения цен на проектные работы с 01.01.2001 г. по 1 кв. 2006 г.	1,99	Письмо Росстроя от 01.02.2006 N СК-280/02
Индекс изменения цен на проектные работы с 01.01.2001 г. по 2 кв. 2010 г.	3,05	Письмо Минрегиона РФ от 26.05.2010 N 22030-ВТ/08
Индекс изменения цен на проектные работы с 2 кв. 2010 г. по 1 кв. 2006 г.	1,53	
Затраты на проектирование котельной, тыс. руб.	281,10	

Таблица 68. Расчет затрат на создание холодильника

Показатель	Затраты, включенные в балансовую стоимость, руб.	Скорректированные затраты, руб.	Основание
Материалы	2 121 292,07	2 121 292,07	данные заказчика
Оборудование	4 448 577,49	4 448 577,49	данные заказчика
Прочие строительные работы	72 033,90	72 033,90	данные заказчика
Электромонтажные работы	330 770,79	330 770,79	данные заказчика
Проценты	264 358,04	0	не относятся напрямую к затратам на создание
Итого затраты на 30.06.2009 г. без НДС, руб.	7 237 032,29	6 972 674,25	данные заказчика
Итого затраты на 30.06.2009 г. с НДС, руб.		8 227 755,62	данные заказчика
Индекс цен с 30.06.2009 г. по 31.12.2015 г.		1,67	
Итого затраты на 31.12.2015 г. с НДС, руб.		13 755 654,62	

Ниже приведен пример расчёта рыночной стоимости одного из объектов движимого имущества «Опрыскиватель ОЗГ-750», инв. № 43.

В качестве объекта аналога для определения затрат на воспроизводство объекта оценки был принят Опрыскиватель ОЗГ-750. Затраты на создание данного объекта приняты на основе информации о цене предложения к продаже выбранного аналога (110 000 руб. с учетом НДС, размещенной на сайте в сети Интернет: <http://msk.propartner.ru/%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8B/1455684.html>).

Таким образом, затраты на создание объекта «Опрыскиватель ОЗГ-750», инв. № 43 составили 110 000 руб. с учетом НДС или 93 220 руб. без учета НДС. Физический износ определялся с использованием метода эффективного возраста. Фактический срок службы объекта «Опрыскиватель ОЗГ-750», инв. № 43 принят равным эффективному возрасту и на дату оценки составляет 4 года (дата ввода в эксплуатацию – 22.07.10). Нормативный срок службы определен в соответствии с нормами ЕНАО³¹ (код 49029) и составляет 7 лет (1/15%). Величина физического износа равна:

$$5,4 / 7 = 77,1\%$$

Функциональное и экономическое устаревания у оцениваемого объекта отсутствуют. Отсюда, величина накопленного износа объекта равна физическому износу и составляет 70%. Таким образом, рыночная стоимость объекта «Опрыскиватель ОЗГ-750», инв. № 43, рассчитанная в рамках затратного подхода, без учета НДС, округленно, составила: $93\,220 \times (1 - 77,1\%) = 21\,308$ рублей.

Определение рыночной стоимости остальных основных средств выполнено аналогичным образом в нижеследующей таблице.

³¹ Постановление СМ СССР от 22 октября 1990 г. N 1072 "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР". Использование данного справочника для определения сроков службы основных средств оправдано, так показатели справочника устанавливались исходя из статистических сроков службы основных фондов.

Таблица 69. Определение рыночной стоимости объектов движимого имущества

№ п/п	Инв. №	Наименование основных средств	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость, руб.	Наименование аналога	Цена объекта - аналога с НДС, руб.	Цена объекта - аналога без НДС, руб.	Коэффициент индексации	Аналог или метод индексации ³²	Затраты на замещение (восстановление) без НДС, руб.
1	28	Аппарат высокого давления	20.04.10	35 512,29	Компрессор APS Maxi Combi Dry 5.5/10 270	194 939	165 203	-	http://usp-automotive.com.ua/katalog/vinto-vye-rotornye-kompressora/kompressor-aps-maxi-combi-dry-5510-270-v400-st/	165 203
2	40	Газогенераторная установка	09.06.10	91 548 049,31				-		
	40	Газогенераторная установка №1				43 120 992	36 543 214		Рыночные данные	36 543 214
	40	Газогенераторная установка №2				43 120 992	36 543 214		Рыночные данные	36 543 214
	40	Газогенераторная установка №3				43 120 992	36 543 214		Рыночные данные	36 543 214
3	72	Газопоршневый агрегат	01.08.11	55 290 681,53				-		
	72	Газогенераторная установка №4				43 120 992	36 543 214	-	Рыночные данные	36 543 214
	72	Газогенераторная установка №5				43 120 992	36 543 214	-	Рыночные данные	36 543 214
	72	Газогенераторная установка №6				43 120 992	36 543 214	-	Рыночные данные	36 543 214
	72	Газогенераторная установка №7				43 120 992	36 543 214	-	Рыночные данные	36 543 214
4	38	Дизельный генератор	01.04.10	1 397 946,82		4 900 653	4 153 096	-	рыночные данные	4 153 096
5	25	Комплект оф тумб и шкафов бол	19.06.09	37 642,37				1,67	ИЦППП	62 863
6	26	Комплект оф тумб и шкафов мал	19.06.09	31 907,63				1,67	ИЦППП	53 286
7	41	Котельная (оборудование)	09.06.10	27 419 569,08		30 796 360	26 098 610	-	Скорректированные данные о затратах на создание, предоставленные заказчиком	26 098 610

³² ИЦППП - метод анализа и индексации имеющихся калькуляций смет, при этом в качестве базы для расчета используется первоначальная балансовая стоимость основного средства.



№ п/п	Инв. №	Наименование основных средств	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость, руб.	Наименование аналога	Цена объекта - аналога с НДС, руб.	Цена объекта - аналога без НДС, руб.	Коэффициент индексации	Аналог или метод индексации ³²	Загрязнение (восстановление) без НДС, руб.
8	ЦБ64	Оборудование для перемещения цветов	30.06.09	2 219 116,27				1,67	ИЦППП	3 705 924
9	43	Опрыскиватель ОЗГ-750	22.07.10	83 898,31	Опрыскиватель садовый ОЗГ-750 насос 35л	110 000	93 220	-	http://msk.propartner.ru/%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8B/1455684.html	93 220
10	ЦБ18	Охранная система	19.10.09	20 960,49				1,62	ИЦППП	33 956
11	ЦБ16	Пожарная сигнализация	21.12.09	297 360,17				1,62	ИЦППП	481 723
12	32	Пост охраны 1,50*1,50*2,50	15.06.10	30 000,00				1,49	ИЦППП	44 700
13	33	Пост охраны 1,50*1,50*2,50	15.06.10	30 000,00				1,49	ИЦППП	44 700
14	81	Прибор Multi 2000	05.03.12	50 400,00				1,29	ИЦППП	65 016
15	22	Сервер 22	25.01.10	66 481,36				1,61	ИЦППП	107 035
16	58	Сервер 4	18.10.10	54 933,90				1,44	ИЦППП	79 105
17	ЦБ01	Сервер № 2	24.07.09	128 953,40				1,66	ИЦППП	214 063
18	29	Система видеонаблюдения	06.04.10	176 400,75				1,53	ИЦППП	269 893
19	63	Сортировочная машина	30.06.09	12 181 032,73				1,67	ИЦППП	20 342 325
20	80	Тележки	03.01.11	658 347,20				1,38	ИЦППП	908 519
21	68	Установка для распыления	30.06.09	2 518 130,84				1,67	ИЦППП	4 205 279
22	2	Фигурный лайтбокс с объемными световыми буквами	18.06.13	283 400,00				1,26	ИЦППП	357 084
23	ЦБ67	Холодильник (оборудование холод. склада)	30.06.09	7 237 032,29		13 755 655	11 657 334	1,67	ИЦППП	12 085 844
24		Цифровой манометр M200R-D	01.06.13	96 511,69		0	0	1,26	ИЦППП	121 605
25		ГРЩ2 (Главный распред. щит)	02.06.13	2 952 492,96		0	0	1,26	ИЦППП	3 720 141
26		Система охлаждения К1 блоков управления	03.06.13	466 472,57		0	0	1,26	ИЦППП	587 755
27		Увлажнитель воздуха	04.06.13	47 033,90		0	0	1,26	ИЦППП	59 263
		Итого:		210 879 985						333 862 705



Продолжение таблицы 69.

№ п/п	Инв. №	Наименование основных средств	Затрага на замещение (восстановление) без НДС, руб.	Эф, лет	Шифр ЕНАО	Срок службы нормативный, лет.	Физ. износ, %	Функц. устар., %	Эконом. устар., %	Накопл. износ, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	28	Аппарат высокого давления	165 203	5,7	41 400	19	30,0%	0,0%	0,0%	49 561	115 642
2	40	Газогенераторная установка									
	40	Газогенераторная установка №1	36 543 214				76,0%	0,0%	58,1%	32 874 808	3 668 406
	40	Газогенераторная установка №2	36 543 214				75,2%	0,0%	58,1%	32 747 212	3 796 002
	40	Газогенераторная установка №3	36 543 214				75,4%	0,0%	58,1%	32 779 111	3 764 103
3	72	Газопоршневый агрегат									
	72	Газогенераторная установка №4	36 543 214				80,0%	0,0%	58,1%	33 480 893	3 062 321
	72	Газогенераторная установка №5	36 543 214				80,0%	0,0%	58,1%	33 480 893	3 062 321
	72	Газогенераторная установка №6	36 543 214				24,8%	0,0%	58,1%	25 027 610	11 515 604
	72	Газогенераторная установка №7	36 543 214				25,2%	0,0%	58,1%	25 091 408	11 451 806
4	38	Дизельный генератор	4 153 096	5,8	40 203	16	36,3%	0,0%	58,1%	3 043 752	1 109 344
5	25	Комплект оф тумб и шкафов бол	62 863	6,5	70 003	10	65,0%	0,0%	0,0%	40 861	22 002
6	26	Комплект оф тумб и шкафов мал	53 286	6,5	70 004	10	65,0%	0,0%	0,0%	34 636	18 650
7	41	Котельная (оборудование)	26 098 610	5,6	40 002	20	28,0%	0,0%	58,1%	18 225 181	7 873 429
8	ЦБ64	Оборудование для перемещения цветов	3 705 924	6,5	41 713	7	92,9%	0,0%	58,1%	3 595 011	110 913
9	43	Опрыскиватель ОЗГ-750	93 220	5,4	49 029	7	77,1%	0,0%	0,0%	71 913	21 308
10	ЦБ18	Охранная система	33 956	6,2	47 000	14	44,3%	0,0%	58,1%	26 029	7 927
11	ЦБ16	Пожарная сигнализация	481 723	6,0	47 000	14	42,9%	0,0%	58,1%	366 385	115 338
12	32	Пост охраны 1,50*1,50*2,50	44 700	5,5	47 000	14	39,3%	0,0%	0,0%	17 561	27 139
13	33	Пост охраны 1,50*1,50*2,50	44 700	5,5	47 000	14	39,3%	0,0%	0,0%	17 561	27 139
14	81	Прибор Multi 2000	65 016	3,8	49 104	9	42,2%	0,0%	0,0%	27 451	37 565
15	22	Сервер 22	107 035	5,9	48 004	10	59,0%	0,0%	0,0%	63 151	43 884
16	58	Сервер 4	79 105	5,2	48 004	10	52,0%	0,0%	0,0%	41 135	37 970
17	ЦБ01	Сервер № 2	214 063	6,4	48 004	10	64,0%	0,0%	0,0%	137 000	77 063
18	29	Система видеонаблюдения	269 893	5,7	45 920	9	63,3%	0,0%	58,1%	228 429	41 465



№ п/п	Инв. №	Наименование основных средств	Загратаы на замещение (восстановление) без НДС, руб.	Эф, лет	Шифр ЕНАО	Срок службы нормативный, лет.	Физ. износ, %	Функц. устар., %	Эконом. устар., %	Накопл. износ, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
19	63	Сортировочная машина	20 342 325	6,5	43321	7	92,9%	0,0%	58,1%	19 733 508	608 817
20	80	Тележки	908 519	5,0	44030	10	50,0%	0,0%	0,0%	454 260	454 260
21	68	Установка для распыления	4 205 279	6,5	45735	8	81,3%	0,0%	58,1%	3 874 901	330 377
22	2	Фигурный лайтбокс с объемными световыми буквами	357 084	2,5	-	5	50,0%	0,0%	58,1%	282 275	74 809
23	ЦБ67	Холодильник (оборудование холод. склада)	12 085 844	6,5	45800	10	65,0%	0,0%	58,1%	10 313 455	1 772 389
24		Цифровой манометр M200R-D	121 605	2,6	47001	7	37,1%	0,0%	0,0%	45 167	76 437
25		ГРЩ2 (Главный распредел. щит)	3 720 141	2,6	40702	11	23,6%	0,0%	58,1%	2 529 831	1 190 310
26		Система охлаждения К1 блоков управления	587 755	2,6	45800	10	26,0%	0,0%	58,1%	405 516	182 239
27		Увлажнитель воздуха	59 263	2,6	45800	10	26,0%	0,0%	58,1%	40 888	18 375
		Итого:	333 862 705		-	5					54 715 355

Таким образом, суммарная рыночная стоимость оцениваемого движимого имущества на дату оценки составила 54 715 355 руб. без учёта НДС.



Г) Сводный расчет в рамках затратного подхода.

Стоимость имущественного комплекса, принадлежащего ООО «Северная мечта» равна сумме земельного участка, зданий и сооружений, а также объектов движимого имущества. Рыночная стоимость объекта Здание "Холодильника 600 т." определена в приложении №2 к данному отчету.

Таблица 70. Расчет рыночной стоимости имущественного комплекса

Показатель	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Недвижимое имущество без учета здания "Холодильника 600 т."	241 114 940
Движимое имущество	54 715 355
Право аренды земельного участка кадастровый номер 47:01:1536001:2428 площадью 90 520 кв.м	5 753 390
Здание холодильник	5 190 864
Право аренды земельного участка кадастровый номер 47:01:1536001:1452 площадью 3440 кв.м	227 390
Итого имущественный комплекс:	307 001 939

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках Затратного подхода без учета НДС составила 307 001 939 руб.

Рыночная стоимость объекта оценки №4 - права аренды земельного участка кадастровый номер 47:01:1536001:1935 площадью 67 300 кв.м. составила 2 623 559 руб. без учёта НДС.

6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №1 В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В соответствии с договором аренды производственных площадей Тепличного комплекса № 04-2015 от 01.03.2015 г., объект «Тепличный комплекс» (инв. №9) сдан в аренду на срок 11 мес. (начиная с 01.03.2015 г.). Величина арендной платы составляет 300 000 руб./мес. с НДС и без учета затрат на коммунальные услуги. По информации, приведенной в 2.3.5, рынок аренды тепличных комплексов, подобных оцениваемому, неразвит, сведения об арендных ставках не выявлены. Таким образом, проверить величину арендной платы на соответствие рыночным данным методами сравнительного подхода не представляется возможным, поэтому оценщики сравнили показатель рентабельности актива, рассчитанный на основании договорной арендной платы с со среднерыночным показателем. По данным, приведенным в разделе 2.5.4, рыночная стоимость объекта «Тепличный комплекс» (инв. №9), определенная в рамках затратного подхода, составила 104 195 619 руб. без учёта НДС. Величина рентабельности активов, определенная на основании данных о договорной арендной плате составила:

$$(300\,000 / 1,18 * 12) / 104\,195\,619 = 2,9 \%$$

Среднерыночная рентабельность активов в отрасли «Сельское хозяйство» по Ленинградской области в 2015 г. составила в среднем 7,21%³³. Таким образом, арендная плата за объект «Тепличный комплекс» (инв. №9) не обеспечивает среднерыночных показателей рентабельности активов в отрасли и не может быть использована для прогнозирования доходов от оцениваемого имущества.

Для определения рыночной стоимости имущественного комплекса использовались ретроспективные данные о результатах деятельности ООО «Северная мечта». При этом, в расчетах не учитывались прочие активы ООО «Северная мечта», не относящиеся к материальным внеоборотным активам (запасы, денежные средства, дебиторская задолженность и т.д.), а также обязательства (кредиторская задолженность, заемные средства и т. д.).

Так как прогнозируемые доходы от имущественного комплекса будут носить неравномерный характер (это связано с периодом времени, необходимым для выращивания посадочного материала в теплицах), то в дальнейших расчетах использовался метод дисконтирования денежных потоков.

Оценка имущественного комплекса методом ДДП осуществлялась путем последовательного выполнения следующих этапов:

1. Описание метода расчета и выбор типа денежного потока;

³³ Источник информации – Единая межведомственная информационно – статистическая система www.fedstat.ru.

2. определение продолжительности прогнозного периода;
3. проведение ретроспективного анализа валовой выручки от реализации и прогнозирование ее на будущее;
4. проведение анализа и составление прогноза расходов;
5. анализ и прогнозирование инвестиций (капиталовложений);
6. расчет денежного потока для каждого прогнозируемого года;
7. выбор ставки дисконтирования;
8. определение дохода, который будет получен в постпрогнозный период;
9. расчет текущей стоимости будущих денежных доходов в прогнозный и пост- прогнозный период, а также их суммарного значения;
10. внесение итоговых поправок.

Описание метода расчета и выбор типа денежного потока

Денежный поток рассчитывается по следующей схеме:

Прибыль до уплаты процентов и налогов

- + Налог на прибыль (или ЕСХН)
- + амортизационные отчисления (затраты на приобретение основных средств для ЕСХН)
- + увеличение долгосрочной задолженности
- прирост собственных оборотных средств
- капитальные вложения.

Еще одним важным моментом при выборе типа денежного потока является выбор между номинальным и реальным денежным потоком. Прогноз номинальных денежных потоков требует оценки того, как будут по отдельности меняться цены на все покупные ресурсы и цены на продаваемый товар. При этом пытаются учесть инфляционные ожидания (ожидаемый темп инфляции), которые могут быть разными на рынках разных товаров и услуг. Очевидно, что работа с номинальными денежными потоками может обеспечить более высокую точность расчетов, но лишь при условии, что оценщик хорошо ориентируется в рыночной конъюнктуре. Таким образом, в настоящей работе для расчета был выбран номинальный денежный поток.

Определение длительности прогнозного периода

Определившись с видом денежного потока, оценщик затем определялся с длительностью прогнозного периода. При оценке предприятия оценщик исходит из того, что предприятие будет существовать неопределенно долго. Хотя понятно, что спрогнозировать темпы роста денежного потока от имущественного комплекса на полвека вперед не представляется возможным даже в условиях стабильной экономики. Что говорить о нашей экономике, подверженной столь частым колебаниям. Поэтому при оценке бизнеса методом дисконтированного денежного потока весь срок прогнозируемой деятельности имущественного комплекса следует разделить на два периода: **прогнозный** период и **постпрогнозный** период. В первом периоде могут наблюдаться значительные колебания в деятельности имущественного комплекса. Это период, когда деятельность имущественного комплекса еще не стабилизировалась, в результате чего могут отсутствовать четко выраженные тенденции в развитии. Это наиболее сложный участок прогнозирования, поскольку приходится детально анализировать факторы стоимости, влияющие на величину денежного потока и прогнозировать их изменение по отдельности. Кроме того, любые изменения во внешней среде имущественного комплекса (потеря заказчика, выход на рынок нового конкурента, изменение законодательства) неизбежно сказываются на объемах продаж и себестоимости продукции имущественного комплекса, а именно эти изменения сложнее всего учесть.

В Западной Европе и США прогнозируемый период владения собственностью принимается оценщиками 10 – 15 лет. Учитывая длительность имеющихся у оценщика прогнозов социально –



экономического развития России, а также период, в течение которого должны стабилизироваться денежные потоки Общества, наиболее оптимальным прогнозным периодом является период 4 года.

Под **постпрогноznым** периодом понимается этап развития предприятия, когда объемы производства и сбыта стабилизируются, изменения в себестоимости относительно невелики, темпы роста предприятия приближаются к среднеотраслевым. Величина темпов роста предприятия либо определяется оценщиком самостоятельно, либо закладывается в размере, определенным стратегическим планом развития Общества.

Прогнозирование выручки

Этот этап является наиболее сложным и важным для оценки имущественного комплекса, так как от него зависит правильность всей дальнейшей оценки. При прогнозировании выручки учитывается множество факторов: какие виды продукции будет выпускать данное предприятие, в каком объеме данную продукцию можно сбыть на рынке и по каким ценам.

Формирование выручки оцениваемого имущественного комплекса происходит за счет реализации свежесрезанных цветов, а также за счет сдачи в аренду оборудования энергоцентра.

По данным заказчика, ранее оцениваемые теплицы использовались для выращивания крупноцветковых роз. По данным, приведенным в разделе 2.4, использование тепличного комплекса для выращивания свежесрезанных цветов является наиболее эффективным. В качестве основной культуры предполагается выбрать крупноцветковые розы, как наиболее популярные на российском рынке (по информации, приведенной в разделе 2.3). Урожайность данного типа роз составляет 150-200 шт./кв.м в год³⁴. При этом необходимо учитывать, что первые цветки роз появляются спустя 2 мес. после высаживания черенков³⁵. Таким образом, предполагается, что урожайность цветов в период с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г. составит:

$$((12-2) / 12) * 150 = 125 \text{ шт./кв.м}$$

В последующие периоды предполагается последовательное повышение урожайности до 175 шт./кв.м в год в 2018 г. и 200 шт./кв.м в год в 2018 и 2019 г. В последующие годы предполагается сохранение урожайности на среднем уровне 200 шт./кв.м в год.

Для определения количества срезных цветов использовалась производственная площадь теплиц (без административных и вспомогательных помещений), которая составляет в сумме для первого и второго тепличных комплексов:

$$30\ 100 + 16\ 220 = 46\ 320 \text{ кв.м}$$

Количество срезанных цветов определялось путем умножения урожайности на полезную площадь теплиц. Для прогнозирования выручки использовался показатель среднегодового дохода с одной розы, составивший в 2013 г. 27 руб./цветок. Так как данный показатель соответствует среднерыночным данным (приведены в разделе 2.3.6), то он применялся в дальнейших расчетах.

Прогнозный индекс цен на свежесрезанные цветы вычислялся путем произведения прогнозного индекса потребительских цен на среднее арифметическое за период 2010 – 2014 гг. соотношение темпов изменения потребительских цен и цен на свежесрезанные цветы (0,59). Прогноз индекса потребительских цен в 2016 – 2019 гг. приведен в соответствии со статьей, размещенной на сайте Высшей школы экономики³⁶. Прогноз темпа изменения цен на свежесрезанные цветы приведен в следующей таблице.

³⁴ Источник информации в сети Интернет - <http://hitagro.ru/vidy-roz-s-foto-i-opisaniem/>, статья «Виды роз с фото и описанием», дата статьи – 26.12.2012 г., без авторства.

³⁵ Источник информации в сети Интернет - <http://flower-vologda.ru/czvetyi.html>, без даты, без авторства.

³⁶ Источник в сети Интернет - <https://www.hse.ru/pubs/share/direct/document/168545656.pdf>, «Консенсус-прогноз (№ 62 от 14.12.2015)».



Таблица 71. Прогноз темпа изменения цен на свежесрезанные цветы

Показатель	Ретроспективный период					Прогнозный период			
	2010	2011	2012	2013	2014	2016	2017	2018	2019
Темп изменения потребительских цен, %	8,8%	6,1%	6,6%	6,5%	11,4%	7,5%	6,2%	5,7%	5,4%
Темп изменения цен на свежесрезанные цветы, %	2,9%	2,8%	2,2%	7,0%	8,8%	4,5%	3,7%	3,4%	3,2%
Соотношение темпов изменения потребительских цен и цен на свежесрезанные цветы, %	0,33	0,46	0,33	1,08	0,77	0,59	0,59	0,59	0,59

Выручка от реализации свежесрезанных цветов определялась путём умножения количества срезанных цветов на среднюю цену реализации одного цветка.

Другая часть выручки имущественного комплекса формируется за счет сдачи в аренду оборудования энергоцентра. В соответствии с договором аренды оборудования №01-2015 от 15.01.2015 г., арендная плата за оборудование энергоцентра с 01.04.2015 г. составила 90 000 руб./мес. с НДС. В соответствии с письмом ООО «Газпром межрегионгаз» №30-01/7995, договорные отношения с собственником имущественного комплекса – ООО «Северная мечта» у данной компании отсутствуют. Таким образом, у собственника оцениваемого имущественного комплекса отсутствует возможность использовать энергоцентр для генерации тепла и электроэнергии, так как отсутствует доступ к энергоносителю – природному газу. По информации заказчика, возможность снабжения природным газом энергоцентра присутствует только у его арендатора, который на арендуемом оборудовании вырабатывает тепло и электроэнергию для обеспечения оцениваемого тепличного комплекса. Таким образом, в случае повышения арендной платы за оборудование энергоцентра, арендатора энергоцентра повысит тарифы за тепловую и электроэнергию, отпускаемые собственнику оцениваемого имущественного комплекса. С учетом данного фактора, оценщики использовали в расчетах договорную арендную плату, изменение которой предусмотрено пропорционально прогнозируемому индексу потребительских цен.

В следующей таблице приведен прогноз выручки ООО «Северная мечта».

Таблица 72. Прогноз выручки

Наименование позиций	Прогнозный период			
	2016	2017	2018	2019
Выручка, тыс. руб.	209 753	304 140	359 617	370 743
Темп изменения, %			18,2%	3,1%
Выручка от реализации продукции теплиц, тыс. руб.	209 598	303 975	359 443	370 560
Урожайность, шт./кв.м (за период)	125	175	200	200
Площадь теплиц полезная, кв.м	46 320	46 320	46 320	46 320
Кол-во цветов на реализацию, шт.	5 790 000	8 106 000	9 264 000	9 264 000
Средняя цена реализации цветка, руб./шт.	36,2	37,5	38,8	40,0
Темп изменения, %	4,5%	3,7%	3,4%	3,2%
Выручка от сдачи в аренду оборудования энергоцентра, тыс. руб.	155	165	174	183
Темп изменения, %	7,5%	6,2%	5,7%	5,4%

Проведение анализа и составление прогноза расходов.

После составления прогноза выручки был произведен анализ и прогноз расходов Общества. На этом этапе были учтены ретроспективные взаимосвязи и тенденции, изучена структура расходов.

Оценщики провели анализ структуры и динамики изменения переменных и постоянных затрат ООО «Северная мечта» на основе ретроспективных данных о величине затрат в 2013 г, а также консультаций с работниками Общества. Были выявлены следующие основные статьи затрат:

- ✓ расходы на коммунальные услуги;
- ✓ расходы на управление;
- ✓ расходы на оплату труда производственного персонала;
- ✓ отчисление во внебюджетные фонды;
- ✓ прочие материальные затраты, связанные с производством;

- ✓ прочие общехозяйственные расходы;
- ✓ расходы на подготовку посадочного материала;
- ✓ расходы на приобретение основных средств;
- ✓ затраты на подготовку необходимой документации для ввода в эксплуатацию второй очереди тепличного комплекса.

Расходы на коммунальные услуги.

Как было указано выше, поставщиком тепловой и электрической энергии является арендатор энергоцентра, поэтому расчет затрат на коммунальные услуги производился с использованием тарифов данной компании. Расчет затрат на коммунальные услуги приведен в следующей таблице.

Таблица 73. Расчет затрат на коммунальные услуги

Показатель	Расход в 2013 г., ед. изм.	Единица измерения	Тариф г. с НДС, руб./ед. изм.	Единица измерения	Затраты в 2015 г., руб.
Теплоснабжение	52 016	Гкал	1 288	руб./Гкал	66 996 608
Электроснабжение	14 510 100	кВт	3,6	руб./кВт	52 236 360
Водоснабжение	49 399	куб.м	38,3	руб./куб.м	1 891 982
Итого:					121 124 950

Дальнейший прогноз расходов на коммунальные услуги оцениваемого имущественного комплекса строился путем изменения показателя на дату оценки на средний прогнозный темп изменения цен тепловую и электрическую энергию. В прогнозном периоде использовались показатели документа «Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов»³⁷. В следующей таблице приведен расчет темпа изменения расходов на коммунальные услуги.

Таблица 74. Расчет темпа изменения расходов на коммунальные услуги

Показатель	2015	2016	2017	2018
Темп изменения цен на электрическую энергию, %	7,7%	11,6%	9,7%	8,5%
Темп изменения цен на тепловую энергию, %	8,2%	8,3%	7,7%	6,9%
Темп изменения цен на коммунальные услуги (среднее арифметическое), %	7,9%	9,9%	8,7%	7,7%

Расходы на управление

Затраты на управление имущественным комплексом включают в себя все затраты, связанные с содержанием административно-управленческого аппарата. Расходы на управление на уровне 5% от выручки представляются Оценщику реальными и согласуются с данными, приведенными в книге Е. Якушина «Эксплуатация недвижимости. Часть 1» Издательство: УК «Система», 2007.

Расходы на оплату труда и страховые взносы в государственные внебюджетные фонды

По данным заказчика, среднесписочная численность производственного персонала компании составляет 75 человек.

Средняя заработная плата в отрасли «Растиниеводство» (регион – Ленинградская область)³⁸ в 2014 г. составила 23 434 руб./мес. Затраты на оплату труда определялись путем умножения численности персонала на количество месяцев на среднемесячную заработную плату в отрасли.

³⁷ Источник в сети Интернет – официальный сайт Минэкономразвития <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/201505272>.

³⁸ Источник информации – официальный сайт Единой межведомственной информационно-статистической системы - <http://www.fedstat.ru>.

Дальнейший прогноз расходов на оплату труда строился путем изменения показателей 2014 года на прогнозный темп изменения потребительских цен.

Величина страховых взносов в государственные внебюджетные фонды в доле от расходов на оплату труда приведена в следующей таблице.

Таблица 75. Величина взносов во внебюджетные фонды

Источник	Год	Тарифы страховых взносов			Итого
		Пенсионный фонд Российской Федерации	Фонд социального страхования Российской Федерации	Федеральный фонд обязательного медицинского страхования	
закон от 24 июля 2009 года N 212-ФЗ "О страховых взносах в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования и территориальные фонды обязательного медицинского страхования" (п.1 ст.58.2)	после 2014 г.	22%	2,90%	5,10%	30,0%

Прочие материальные затраты, связанные с производством

Сюда входят расходы, связанные с порчей и выбраковкой товара, на удобрения, спецодежду, упаковку и прочие условно - переменные расходы, связанные с производством. Данные расходы изменяются пропорционально количеству выпущенной продукции. По данным заказчика, величина прочих материальных затрат, связанных с производством в 2013 г. составила 51 437 тыс. руб., доля данных расходов в 2013 г. от выручки составила:

$$51\,437 / 221\,491 = 23\%$$

Дальнейший прогноз расходов по статье «прочие материальные затраты, связанные с производством» строился путем умножения доли 23% на величину выручки от реализации роз.

Прочие общехозяйственные расходы

Прочие общехозяйственные расходы относятся к условно - постоянным расходам и включают в себя затраты на подбор персонала, бухгалтерское сопровождение, юридические услуги, хозяйственные расходы, охрану и прочие. Величина общехозяйственных расходов в 2013 году составила 6 445 тыс. руб. Дальнейший прогноз общехозяйственных расходов строился путем изменения показателей 2013 года на прогнозный темп изменения потребительских цен.

Затраты на подготовку посадочного материала

Количественные и ценовые показатели для расчета затрат на подготовку искусственного грунта определены по данным сотрудника ООО "Технологии Теплиц", Орлова Леонида Антоновича (тел. +7 926-206-74-21, коммерческое предложение приведено в приложении к данному отчету) и приведены в следующей таблице.

Таблица 76. Расчет затрат на подготовку искусственного грунта

Наименование	Кол-во кубиков GRODAN Delta 4 G (75x75x65 mm), шт.	Цена кубика GRODAN Delta, руб./шт. с НДС	Итого, стоимость "кубиков", руб.
Тепличный комплекс 1-очередь	204 288	5	1 430 016
Тепличный комплекс 2-очередь	110 124	5	770 868
Итого затраты на кубики	314 412		2 200 884
Наименование	Кол-во матов FLORTOP ROSA 1000x200x75, шт.	Цена мата FLORTOP ROSA, руб./шт. с НДС	Итого, стоимость матов, руб.
Тепличный комплекс 1-очередь	29 184	191,3	5 582 899
Тепличный комплекс 2-очередь	15 732	191,3	3 009 532
Итого затраты на маты	44 916		8 592 431
Итого, затраты на искусственный грунт, руб.			10 793 315

Другая составляющая затрат связана с приобретением саженцев роз. Расчет средней цены одного саженца представлен в следующей таблице.

Таблица 77. Расчет затрат на приобретение черенка розы

Источник информации	Цена, руб./шт.
http://www.agroserver.ru/b/sazhentsy-roz-327426.htm	35
http://dmir.ru/obyavleniya/sazhency-roz-i-fruktovyh-derevev-2097711.html	40
https://www.avito.ru/kushevskaya/rasteniya/sazhentsy_roz_772661680	40
Среднее:	38,3

Расчет суммарных затрат на подготовку посадочного материала приведен в следующей таблице.

Таблица 78. Расчет затрат на подготовку посадочного материала

Показатель	Значение
Затраты на приобретение искусственного грунта, руб.	10 793 315
Количество приобретаемых черенков роз, шт.	314 412
Затраты на приобретение черенков роз, руб./шт.	38,3
Затраты на приобретение черенков роз, руб.	12 041 980
Итого затраты на подготовку посадочного материала, руб.	22 835 294

Расходы на приобретение основных средств

В соответствии со статьей 346.2 НК РФ, «...сельскохозяйственными товаропроизводителями признаются организации и индивидуальные предприниматели, производящие сельскохозяйственную продукцию, осуществляющие ее первичную и последующую (промышленную) переработку (в том числе на арендованных основных средствах) и реализующие эту продукцию, при условии, если в общем доходе от реализации товаров (работ, услуг) таких организаций и индивидуальных предпринимателей доля дохода от реализации произведенной ими сельскохозяйственной продукции, включая продукцию ее первичной переработки, произведенную ими из сельскохозяйственного сырья собственного производства, составляет не менее 70 процентов...». Предполагается, что Предприятие, использующее оцениваемый имущественный комплекс будет являться налогоплательщиком единого сельскохозяйственного налога, так как прогнозная выручка от выращивания роз для него составит более 99% (в 2015 г.). В соответствии со статьей 346.5, п. 3 НК РФ: «Организации, являющиеся налогоплательщиками единого сельскохозяйственного налога, освобождаются от обязанности по уплате налога на прибыль организаций (за исключением налога, уплачиваемого с доходов, облагаемых по налоговым ставкам, предусмотренным пунктами 3 и 4 статьи 284 настоящего Кодекса) и налога на имущество организаций. Организации, являющиеся налогоплательщиками единого сельскохозяйственного налога, не признаются налогоплательщиками налога на добавленную стоимость».

В соответствии со статьей 346.5, п. 4 НК РФ, в составе расходов учитываются «расходы на приобретение (сооружение, изготовление, достройку, дооборудование, реконструкцию, модернизацию и техническое перевооружение) основных средств». Учет данного вида расходов производится следующим образом:

- в отношении основных средств и нематериальных активов со сроком полезного использования до трех лет включительно - в течение первого календарного года применения единого сельскохозяйственного налога;
- в отношении основных средств и нематериальных активов со сроком полезного использования от трех до 15 лет включительно: в течение первого календарного года применения единого сельскохозяйственного налога - 50 процентов стоимости, второго календарного года - 30 процентов стоимости и в течение третьего календарного года - 20 процентов стоимости;
- в отношении основных средств и нематериальных активов со сроком полезного использования свыше 15 лет - в течение первых 10 лет применения единого сельскохозяйственного налога равными долями от стоимости основных средств и нематериальных активов.

Величина расходов на приобретение основных средств определена с использованием функции Excel «подбор параметра» и принята равной стоимости имущественного комплекса в рамках доходного подхода, уменьшенной на рыночную стоимость прав на земельный участок в составе имущественного комплекса.

В соответствии с расшифровкой основных средств ООО «Северная мечта», стоимость имущества в зависимости от сроков службы распределяется следующим образом:

Таблица 79. Сроки службы основных средств ООО «Северная мечта»

№ п/п	инв.№	Наименование	Дата ввода	Первоначальная стоимость, руб.	Амортизация	Остаточная стоимость на 31.12.2013 г., руб.	Норма амортизации	Срок службы, лет
1	4	Административно-бытовое здание	30.09.09	17 100 205,93	3 684 574,92	13 415 631,01	5%	20
2	28	Аппарат высокого давления	20.04.10	35 512,29	18 382,76	17 129,53	13%	8
3	66	Бассейн отстойник	30.06.09	1 504 038,26	862 610,26	641 428,00	20%	5
4	11	Ворота откатные	17.11.09	266 369,49	153 554,24	112 815,25	13%	8
5	71	Ворота откатные ко 2-ой теплице	09.02.11	144 885,34	57 954,02	86 931,32	13%	8
6	73	Газовые сети	01.04.11	1 807 087,16	947 980,16	859 107,00	18%	6
7	39	Газовый трубопровод в котельной	09.06.10	961 303,36	661 880,94	299 422,42	18%	6
8	40	Газогенераторная установка	09.06.10	91 548 049,31	14 380 704,98	77 167 344,33	5%	20
9	72	Газопоршневый агрегат	01.08.11	55 290 681,53	5 864 163,20	49 426 518,33	5%	20
10	38	Дизельный генератор	01.04.10	1 397 946,82	687 324,01	710 622,81	13%	8
11	ЦБ19	Емкость накопительная	01.07.09	103 771,19	64 704,52	39 066,67	13%	8
12	14	Забор тепличного комплекса 1-я очередь	01.07.10	1 190 637,28	403 439,18	787 198,10	9%	11
13	60	Забор тепличного комплекса 2-я очередь	30.12.10	1 899 308,19	565 083,36	1 334 224,83	9%	11
14	19	Здание санитарного пропускника	13.02.08	93 463,91	39 176,20	54 287,71	7%	14
15	17	Здание склада	13.02.08	24 692,65	24 692,65	0	5%	20
16	18	Здание "Холодильника 600 т."	13.02.08	320 089,95	134 169,70	185 920,25	7%	14
17	20	Кабельная линия связи	01.09.09	677 927,00	406 756,11	271 170,89	13%	8
18	08	Канализация	30.09.09	29 678 799,75	8 365 020,96	21 313 778,79	6%	17
19	25	Комплект оф тумб и шкафов бол	19.06.09	37 642,37	33 322,86	4 319,51	25%	4
20	26	Комплект оф тумб и шкафов мал	19.06.09	31 907,63	28 246,32	3661,31	25%	4
21	ЦБ47	Коллектор	09.06.10	310 072,98	54 037,62	256 035,36	5%	20
22	10	Контрольно-пропускной пункт	14.10.09	630 601,69	630 601,69	0	23%	4
23	41	Котельная (оборудование)	09.06.10	27 419 569,08	13 311 057,93	14 108 511,15	13%	8
24	45	Наружное электроснабжение	01.07.10	291 284,76	140 502,08	150 782,68	13%	8
25	ЦБ64	Оборудование для перемещения цветов	30.06.09	2 219 116,27	1 785 167,47	433 948,80	17%	6
26	43	Опрыскиватель ОЗГ-750	22.07.10	83 898,31	56 390,58	27 507,73	19%	5
27	ЦБ18	Охранная система	19.10.09	20 960,49	17 180,50	3 779,99	19%	5
28	ЦБ16	Пожарная сигнализация	21.12.09	297 360,17	233 988,48	63 371,69	19%	5
29	32	Пост охраны 1,50*1,50*2,50	15.06.10	30 000,00	14 823,48	15 176,52	13%	8
30	33	Пост охраны 1,50*1,50*2,50	15.06.10	30 000,00	14 823,48	15 176,52	13%	8
31	81	Прибор Multi 2000	05.03.12	50 400,00	28 605,36	21 794,64	29%	3
32	15	Производственная площадка из дорожных плит	30.10.09	6 589 981,13	2 745 825,50	3 844 155,63	10%	10
33	34	Производственная площадка с асфальтированным покрытием	30.04.10	3 809 905,46	1 972 186,48	1 837 718,98	13%	8
34	62	Резервуар - хранилище сточной воды	30.06.09	652 107,57	374 002,74	278 104,83	12%	8
35	35	Резервуар для дизтоплива	24.05.10	1 847 984,68	934 862,97	913 121,71	13%	8
36	36	Резервуар дождевой воды	24.05.10	4 853 132,45	2 455 114,21	2 398 018,24	13%	8
37	69	Резервуар РГ-50	30.06.09	543 548,98	311 741,19	231 807,79	12%	8
38	65	Резервуар смесительный	30.06.09	2 616 813,80	1 500 819,51	1 115 994,29	12%	8
39	21	Резервуар-накопитель	01.09.09	10 066 428,50	6 039 857,07	4 026 571,43	13%	8
40	37	Септик-накопитель	24.05.10	132 718,05	67 139,77	65 578,28	13%	8
41	22	Сервер 2	25.01.10	66 481,36	38 748,91	27 732,45	14%	7
42	58	Сервер 4	18.10.10	54 933,90	12 242,36	42 691,54	14%	7
43	ЦБ01	Сервер № 2	24.07.09	128 953,40	106 107,30	22 846,10	18%	6
44	29	Система видеонаблюдения	06.04.10	176 400,75	127 240,08	49 160,67	18%	6
45	74	Склад-холодильник (сооружение)	17.01.11	13 588 841,60	3 930 656,80	9 658 184,80	9%	11
46	63	Сортировочная машина	30.06.09	12 181 032,73	9 799 027,46	2 382 005,27	17%	6
47	80	Тележки	03.01.11	658 347,20	271 084,10	387 263,10	13%	8
48	9	Тепличный комплекс (перв. очередь)	31.12.09	356 543 824,41	60 260 928,12	296 282 896,29	5%	20
49	75	Тепличный комплекс 2	01.03.11	266 430 838,50	36 836 169,15	229 594 669,35	5%	20
50	70	Теплотрасса	01.10.11	25 124 445,59	10 708 780,16	14 415 665,43	18%	6
51	68	Установка для распыления	30.06.09	2 518 130,84	1 040 443,35	1 477 687,49	9%	11
52	02	Фигурный лайтбокс с	18.06.13	283 400,00	20 242,86	263 157,14	20%	5

№ п/п	инв.№	Наименование	Дата ввода	Первоначальная стоимость, руб.	Амортизация	Остаточная стоимость на 31.12.2013 г., руб.	Норма амортизации	Срок службы, лет
		объемными световыми буквами						
53	ЦБ67	Холодильник (оборудование холод. склада)	30.06.09	7 237 032,29	1 982 187,02	5 254 845,27	6%	17
54	78	Электрические внутренние сети	01.11.11	22 192 950,20	9 095 471,50	13 097 478,70	18%	6
55	64	Электрические сети и установки наружные	17.01.11	14 940 898,35	8 572 646,60	6 368 251,75	18%	6
56	67	Энергоцентр	01.07.12	74 445 801,09	5 273 244,28	69 172 556,81	4%	25

В следующей таблице представлено распределение имущества в зависимости от срока службы и расчет рыночной стоимости различных групп имущества.

Таблица 80. Распределение расходов на приобретение основных средств в зависимости от сроков службы

Показатель	Доля в первоначальной стоимости, %	Рыночная стоимость имущества, тыс. руб.
Суммарная стоимость имущественного комплекса, тыс. руб.		309 280
Рыночная стоимость права аренды на часть земельного участка кадастровый номер 47:01:1536001:2428 площадью 76 094 кв.м		5 753
Величина расходов на приобретение основных средств в зависимости от сроков службы имущества		303 527
- со сроком службы до 3 лет	0,005%	15
- со сроком службы от 3 до 15 лет	15,474%	46 968
- со сроком службы более 15 лет	84,521%	256 544

В следующей таблице приведено распределение затрат на приобретение основных средств в течение прогнозного периода.

Таблица 81. Распределение затрат на приобретение основных средств в течение прогнозного периода

Год выплаты ЕСХН	1	2	3	4
Расходы на приобретение основных средств	49 153	39 745	35 048	25 654

Затраты на подготовку необходимой документации для ввода в эксплуатацию второй очереди тепличного комплекса.

В соответствии с представленными заказчиком данными, на объект недвижимости «Тепличный комплекс 2», инв. №75 отсутствует разрешение на ввод в эксплуатацию из-за отсутствия положительного заключения экспертизы проекта тепличного комплекса. При этом указанный объект функционирует в полном объеме и приносит прибыль. Таким образом, для того, чтобы получить все необходимые разрешительные документы на «Тепличный комплекс 2», инв. №75, оценщики запланировали в 2015 г. затраты на выполнение проекта и его экспертизу для получения разрешения на ввод в эксплуатацию. Величина указанных затрат приведена в следующей таблице.

Таблица 82. Затраты на подготовку необходимой документации для ввода в эксплуатацию второй очереди тепличного комплекса

Показатель	Значение	Источник информации
Затраты на проектирование среднерыночные, руб./Га	1 500 000	ассоциация-теплицы-россии.рф/публикации/строительство-реконструкция/тепличный-бизнес.html
Индекс изменения цен на проектные и изыскательские работы 4 кв. 2015 г./ 01.01.2001 г.	3,840	Письмо Минстроя России от 15.12.2015 N 40538-ЕС/05
Индекс изменения цен на проектные и изыскательские работы 2 кв. 2013 г./ 01.01.2001 г.	3,600	Письмо Минрегиона России от 07.06.2013 N 9912-СД/10
Индекс изменения цен на проектные и изыскательские работы 2 кв. 2015 г./2 кв. 2013 г.	1,100	

Показатель	Значение	Источник информации
Затраты на проектные работы, руб./Га на дату оценки	1 650 000	
Площадь проектируемых теплиц, Га	1,6	
Затраты на проектирование второго тепличного комплекса, руб./Га	2 640 000	
Затраты на государственную экспертизу проекта, %	12,69%	постановление правительства РФ от 5 марта 2007 г. N 145 "О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий"
Затраты на государственную экспертизу проекта, руб.	335 016	
Суммарные затраты на проектирование и государственную экспертизу проекта, руб.	2 975 016	

Расчет потребности в собственном оборотном капитале (СОК)

Расчет потребности и планируемого наличия СОК в прогнозируемом периоде производился аналогично расчету потребности в СОК в ретроспективном периоде.

Объем текущего финансирования оборотных активов (текущих финансовых потребностей) имущественного комплекса рассчитывается по следующей формуле:

$OT\Phi oa = 3тмц + ДЗ - КЗ + НДС$, где

OTΦoa – средний объем текущего финансирования оборотных активов (текущих финансовых потребностей имущественного комплекса) в рассматриваемом периоде;

3тмц – средняя сумма запасов товарно-материальных ценностей в составе оборотных активов имущественного комплекса в рассматриваемом периоде;

ДЗ – средняя сумма дебиторской задолженности в рассматриваемом периоде;

КЗ – средняя сумма кредиторской задолженности в рассматриваемом периоде,

НДС – не предъявленный к возмещению налог на добавленную стоимость.

В процессе изучения динамики объема текущего финансирования оборотных активов (текущих финансовых потребностей) имущественного комплекса в рассматриваемом периоде исследуется роль отдельных факторов, определивших изменение этого показателя – изменение средней суммы запасов; изменение средней суммы дебиторской задолженности; изменение средней суммы кредиторской задолженности.

Так как в качестве объекта оценки выступают только материальные внеоборотные активы ООО «Северная мечта», то при прогнозировании изменения собственного оборотного капитала предполагалось, что в начале первый год работы имущественного комплекса, показатели 3тмц, ДЗ, КЗ и НДС будут равны нулю, то есть величина прироста СОК в период с 01.08.2014 по 31.12.2014 г. будет равна величине требуемого собственного оборотного капитала.

Ретроспективные данные изменения СОК представлены в следующей таблице³⁹

Таблица 83. Ретроспективные данные изменения СОК в 2013 г.

Наименование показателя	2013
Выручка от реализации продукции, руб.	243 867
Себестоимость, руб.	213 062
Потребность в оборотных средствах, руб.	86 328
Запасы, тыс. руб.	15 988
Доля в себестоимости, %	7,5%
Текущая дебиторская задолженность, руб.	70 340
Доля в выручке, %	29,0%
Кредиторская задолженность, руб.	66 618
Доля в себестоимости, %	31,0%
Требуемый собственный оборотный капитал, руб.	19 710

³⁹ Показатели запасов, НДС, дебиторской и кредиторской задолженности приведены с учетом динамики изменения среднемесячного значения выручки и себестоимости.

За основу дальнейших расчетов были использованы средние удельные показатели запасов, НДС, дебиторской и кредиторской задолженностей в выручке и себестоимости в 2013 г.

Прогноз изменения собственного оборотного капитала представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 84. Прогноз изменения собственного оборотного капитала

Наименование показателя	2016	2017	2018	2019
Выручка от реализации продукции, руб.	209 753	304 140	359 617	370 743
Себестоимость, руб.	296 774	301 122	324 636	328 985
Потребность в оборотных средствах, руб.	83 086	110 785	128 637	132 189
Запасы, тыс. руб.	22 258	22 584	24 348	24 674
Доля в себестоимости, %	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%
Текущая дебиторская задолженность, руб.	60 828	88 201	104 289	107 515
Доля в выручке, %	29,0%	29,0%	29,0%	29,0%
Кредиторская задолженность, руб.	92 000	93 348	100 637	101 985
Доля в себестоимости, %	31,0%	31,0%	31,0%	31,0%
Требуемый собственный оборотный капитал, руб.	-8 914	17 437	28 000	30 204
Прирост / сокращение СОК, руб.	-8 914	26 351	10 563	2 205

Прогноз капитальных вложений

Величина капитальных вложений определялась исходя из необходимости формирования резерва на замещение для обновления имущества со сроком службы менее 25 лет, к которому относится движимое имущество, сооружения, элементы отделки и инженерное оборудование зданий.

Предполагается, что средства на замену короткоживущих элементов аккумулируются в течение срока их эксплуатации за счет равных ежегодных отчислений из дохода, называемых отчислениями в резерв на замещение.

Резерв на замещение рассчитывается по следующей формуле:

$$PMT = \frac{i}{(1+i)^n - 1} \times FV,$$

где:

i – ставка процента формирования резервного фонда;

n – количество периодов;

FV – накапливаемая сумма;

PMT – отчисления для накопления (резерв).

Неотъемлемой частью операционных расходов являются расходы, связанные с необходимостью проведения текущих ремонтов и замены быстроизнашивающихся элементов объекта недвижимости (Allowance for Replacements — AR). Такие предметы, как движимое имущество, покрытие полов, элементы отделки, сантехника должны периодически по мере износа заменяться. Поскольку это обычно крупные единовременные затраты, то предполагается, что для стабилизации издержек разумный собственник периодически отчисляет определенную сумму средств в покрытие предстоящих расходов. Учет данной величины обусловлен тем, что с износом предметов собственник несет скрытые потери в доходе.

В состав замещаемого имущества включены объекты движимого имущества и сооружения, а также элементы зданий (кровля, отделка и инженерные коммуникации) со сроком службы менее 25 лет, затраты на приобретение и сроки службы которых определены в рамках затратного подхода.

Таблица 85. Первоначальная балансовая стоимость имущества со сроком службы менее 25 лет, подлежащего замещению

Затраты на замещение зданий, сооружений и движимого имущества	Затраты на замещение без НДС, руб.	Доля быстроизнашивающихся элементов, %	Стоимость быстроизнашивающихся элементов, руб.	Вес в суммарной первоначальной стоимости, %	Срок службы, лет
Тепличный комплекс (перв. очередь)	352 861 241	33%	116 444 209	51,79%	25
Тепличный комплекс 2	168 393 025	33%	55 569 698	24,71%	25
Энергоцентр	19 169 114	33%	6 325 808	2,81%	25
Контрольно-пропускной пункт	354 977	100%	354 977	0,16%	15
Административно-бытовое здание	6 189 501	44%	2 719 048	1,21%	25
Бассейн отстойник	2 623 632	100%	2 623 632	1,17%	24
Канализация (участки из стальных и асбестоцементных труб)	12 080 139	100%	12 080 139	5,37%	20
Производственная площадка из дорожных плит	826 504	100%	826 504	0,37%	15
Производственная площадка с асфальтированным покрытием, 4070 м.кв.	3 755 976	100%	3 755 976	1,67%	10
Склад-холодильник (сооружение)	19 865 320	100%	19 865 320	8,83%	20
Газорегуляторный пункт ГЗПШ-15-2ВУ1 с двумя регуляторами ЗДГ-80В без обогрева	352 520	100%	352 520	0,16%	20
Трансформаторная подстанция	213 800	100%	213 800	0,10%	23
Движимое имущество, тыс. руб.	3 720 141	100%	3 720 141	1,65%	12
Рыночная стоимость быстроизнашивающихся элементов зданий, а также основных средств со сроком службы до 25 лет, тыс. руб.	224 851 772				

Исходя из предположения о том, что необходимые для замещения денежные средства будут размещаться в банке, величина ставки дисконтирования для расчета затрат на замещение принята равной средней ставке по депозитам со сроком размещения более 1 года и составила 10,86%⁴⁰.

Срок службы замещаемых элементов рассчитан исходя из средневзвешенных по первоначальной стоимости сроков службы замещаемых объектов. Расчет величины капитальных вложений приведен в следующей таблице.

Таблица 86. Расчет величины капитальных вложений

Наименование	Значение
Рыночная стоимость быстроизнашивающихся элементов зданий, а также основных средств со сроком службы до 15 лет, тыс. руб.	224 851 772
Средневзвешенный срок службы быстроизнашивающихся элементов, лет	23,8
Ставка дисконтирования, %	10,86%
Фактор фонда возмещения	0,010
Расходы на замещение (капитальные вложения), руб./год	2 293 000

Величина **единого сельскохозяйственного налога (ЕСХН)** в соответствии с ст.346.8 НК РФ составляет 6% (база исчисления – доходы – расходы). Прогноз денежных потоков, выполненный на основании полученных выше значений, приведен в следующей таблице.

Таблица 87. Прогноз денежных потоков

Наименование позиций	Прогнозный период			
	2016	2017	2018	2019
Выручка, тыс. руб.	209 753	304 140	359 617	370 743
Затраты, тыс. руб.	296 774	301 122	324 636	328 985
Коммунальные услуги, тыс. руб.	121 125	131 663	141 801	149 884
Темп изменения, %	9,9%	8,7%	7,7%	5,7%
Расходы на управление, тыс. руб.	10 488	15 207	17 981	18 537
Оплата труда производственного персонала, тыс. руб.	25 597	27 184	28 733	30 285
Кол-во работников, чел.	75	75	75	75
Оплата труда одного работника, руб./мес./чел.	28 441	30 204	31 926	33 650

⁴⁰ Источник информации – «Бюллетень банковской статистики» № 12 (271), 2015 г., стр. 120, «средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций со сроком привлечения свыше 1 года» (ссылка в сети Интернет - <http://cbr.ru/publ/BBS/Bbs1512r.pdf>).

Наименование позиций	Прогнозный период			
	2016	2017	2018	2019
Темп изменения, %	7,5%	6,2%	5,7%	5,4%
Отчисления во внебюджетные фонды, тыс. руб.	7 679	8 155	8 620	9 086
Доля в фонде оплаты труда, %	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%
Прочие материальные затраты, связанные с производством, тыс. руб.	48 208	69 914	82 672	85 229
Доля в выручке от реализации роз, %	23,0%	23,0%	23,0%	23,0%
Прочие общехозяйственные расходы, тыс. руб.	8 714	9 254	9 781	10 309
Темп изменения, %	7,5%	6,2%	5,7%	5,4%
Затраты на подготовку посадочного материала, тыс. руб.	22 835	0	0	0
Расходы на приобретение основных средств, тыс. руб.	49 153	39 745	35 048	25 654
Затраты на подготовку необходимой документации для ввода в эксплуатацию второй очереди тепличного комплекса, тыс. руб.	2 975			
Доходы - расходы, тыс. руб.	-87 176	2 853	34 807	41 575
ЕСХН, тыс. руб.	0	171	2 088	2 495
Прибыль после налогообложения, тыс. руб.	-87 176	2 682	32 719	39 080
Расходы на приобретение основных средств, тыс. руб.	49 153	39 745	35 048	25 654
Изменение собственного оборотного капитала, тыс. руб.	-8 914	26 351	10 563	2 205
Капитальные вложения, тыс. руб.	2 293	2 293	2 293	2 293
Чистый денежный поток, тыс. руб.	-31 402	13 783	54 912	60 237

Определение ставки дисконтирования.

Существуют следующие методы определения ставки капитализации:

- ✓ метод наращивания (кумулятивного построения),
- ✓ метод мониторинга,
- ✓ метод экстракции,
- ✓ экспертный метод.

Для расчета ставки дисконтирования использовался метод кумулятивного построения. При расчете ставки дисконтирования учитывались следующие составляющие:

- ✓ безрисковая ставка инвестирования капитала на срок, сопоставимый с предполагаемым сроком владения оцениваемым объектом;
- ✓ премия за риск неликвидности;
- ✓ премия за риск, связанный с инвестиционным менеджментом;
- ✓ премия за дополнительные риски.

Для удобства расчет ставки дисконтирования можно записать в следующую формулу:

$$i = i_f + Y_1 + Y_2 + Y_3, [7.] \text{ где}$$

i — ставка дисконтирования, %;

i_f - безрисковая ставка, %;

Y_1 - премия за риск неликвидности объекта, %;

Y_2 - премия за риск, связанный с инвестиционным менеджментом, %;

Y_3 - премия за дополнительные риски, %.

Определение безрисковой ставки

Учитывая, что расчеты стоимости выполняются в рублях, в данном случае в качестве безрисковой ставки целесообразно принять средневзвешенную ставку по ГКО ОФЗ на срок более 5 лет на дату оценки в размере 11,32% годовых в рублях — (источник: сайт www.cbr.ru)

Определение величины премии за риск

Для определения дополнительной премии за риск инвестирования в оцениваемую недвижимость был использован метод оценки риска, наиболее часто применяющийся профессиональными оценщиками. Далее представлено описание факторов риска.

Премия за риск неликвидности (Y_1).

Учитывая низкий уровень ликвидности Объекта оценки, оценщики определили величину премии заданный вид риска, близкой к среднему значению диапазона (диапазон 0-5%) равной 2%.

Премия за риск, связанный с инвестиционным менеджментом (Y_2). Управление инвестициями представляет собой процесс принятия решений, направленный на сохранение вложенного капитала.

По информации управляющих компаний («ВМБ-Траст», тел. (812) 331-06-06, «Knight Frank», тел. (812) 363-22-22; -ColliersInt., тел. (812) 718-36-18; «LCMO, тел. (812)647-00-24 и др.), оценщики определили величину премии заданный вид риска в размере среднего значения диапазона (диапазон 0-5%) равной 1%.

Премия за дополнительные риски (Y_3). Дополнительные риски включают в себя все те риски, которые не были учтены выше. В качестве дополнительных рисков, присущих рассматриваемому проекту, оценщик рассматривает возможные изменения, например, в экономической (кризис банковской системы, вызванные массовыми неплатежами и/или невозвратами кредитов; падение цен на нефть и газ на мировых рынках и т.д.) или политической сферах, которые могут вызвать негативные последствия и т.д. В частности, инфляционный рост, не предусмотренный финансовым планом проекта, приведет к увеличению затрат на строительство, а также связанному этим фактом увеличению сроков окупаемости. Также данная группа рисков учитывает риски, вызванные текущей нестабильной ситуацией на финансовом рынке.

Расчет премии за дополнительные риски представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 88. Расчет премии за дополнительные риски

Вид и наименование риска	Категория риска	Систематический риск									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный							1			
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1									
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1									
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1									
Неполучение платежей	динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	динамичный	1									
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный	1									
Неправильное оформление договоров	динамичный	1									
Количество наблюдений		7	1	0	0	0	0	1	0	0	0
Взвешенный итог		7	2	0	0	0	0	7	0	0	0
Сумма					16						
Количество факторов					9						
Поправка на риск вложений в объект недвижимости					1,8						

Расчет ставки дисконтирования представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 89. Расчет ставки дисконтирования

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	11,32%
Поправка на риск вложений в объект недвижимости	1,8%
Поправка на неликвидность	2,5%
Инвестиционная менеджмент	1,0%
Ставка дисконтирования	16,6%

Определение рыночной стоимости имущественного комплекса

Осуществляя дисконтирование спрогнозированного денежного потока, следует учитывать тот факт, что предприятие получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение года, однако распределение прибыли осуществляется по итогам деятельности за год, поэтому дисконтирование потоков было произведено на конец периода.

Расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$r = \frac{1}{(1 + R_n)^{n-0,5}} \text{ где}$$

r – фактор текущей стоимости;

R_n – ставка дисконта в период n ;

n – число периодов.

Текущая стоимость денежных потоков прогнозного периода определялась по фактору дисконтирования, рассчитанному для середины соответствующего периода, поскольку это позволяет более реально учесть равномерную динамику притоков и оттоков денежных средств, ассоциирующихся с эксплуатацией объекта оценки.

Рассчитанная нами стоимость имущественного комплекса в постпрогнозном периоде представляет собой сумму денежных средств, за которую можно было бы продать имущественный комплекс по истечении прогнозных лет работы. Для того чтобы учесть данную величину при продаже компании не по окончании прогнозного периода, а сегодня суммарный денежный поток должен быть продисконтирован. Дисконтирование стоимости постпрогнозного периода должно производиться по фактору текущей стоимости последнего года отчетного периода (то есть, в нашем случае фактор текущей стоимости берется через 9 лет, по формуле:

$$r = \frac{1}{(1 + R_n)^n}, \text{ где}$$

r – фактор текущей стоимости,

R_n – ставка дисконта в период n ,

n – число периодов.

После чего, полученная величина от дисконтирования стоимости компании в постпрогнозном периоде прибавляется к чистому денежному потоку, определенному за прогнозный период. Результатом является рыночная стоимость собственного капитала имущественного комплекса до внесения поправок. После того, как найдены текущая стоимость имущественного комплекса в прогнозный и постпрогнозный период эти два показателя суммируются.

Таблица 90. Расчет текущей стоимости чистого денежного потока

Наименование позиций	Прогнозный период			
	2016	2017	2018	2019
Чистый денежный поток, тыс. руб.	-31 402	13 783	54 912	60 237
Ставка дисконтирования	16,6%	16,6%	16,6%	16,6%
Коэффициент текущей стоимости	0,9260	0,7940	0,6810	0,5840
Текущая стоимость чистого денежного потока, тыс. руб.	-29 078	10 944	37 395	35 179

Помимо рассчитанных нами денежных потоков, в прогнозный период, необходимо также определить стоимость компании в постпрогнозном периоде. Стоимость компании в постпрогнозном периоде может быть определена с помощью модели Гордона, метода чистых активов и ликвидационной стоимости. Модель Гордона при этом является более предпочтительной, поскольку учитывает денежные потоки в постпрогнозном периоде. Метод же чистых активов в большей степени ориентируется на изменение стоимости имущества, нежели на способность данного имущества приносить доход. Метод ликвидационной стоимости применяется в том случае, если по окончании прогнозного периода предполагается продажа имущественного комплекса.

В расчетах стоимости компании в постпрогнозный период нами была использована модель Гордона. Суть модели Гордона заключается в том, что стоимость компании на начало первого года постпрогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока постпрогнозного периода, т.е. сумме приведенных к началу первого года постпрогнозного периода всех ежегодных будущих денежных потоков в постпрогнозный период. Полученную таким образом стоимость бизнеса в постпрогнозный период (на начало постпрогнозного периода) приводят к текущим стоимостным показателям по той же ставке дисконта, что применяется для дисконтирования денежных потоков прогнозного периода. Модель Гордона выглядит следующим образом:

$$V = G * (1 + g) / (R_n - g), \text{ где}$$

- V – суммарная величина денежного потока в постпрогнозный период,
 G – денежный поток, который может быть получен на конец прогнозного периода,
 R_n – ставка дисконта для собственного капитала,
 g – ожидаемые темпы роста денежного потока в постпрогнозный период.

При использовании модели Гордона должны быть соблюдены ряд условий:

1. Темпы роста денежного потока должны быть стабильны.
2. Капитальные вложения в постпрогнозный период должны быть равны амортизационным отчислениям.
3. Темпы роста денежного потока не могут быть больше ставки дисконта.

Темп роста в постпрогнозный период принят равным 2,4% (темп роста выручки в последний год прогнозного периода).

Результат расчета увеличен на рыночную стоимость непроизводственных активов, которые не учтутся в формировании денежного потока имущественного комплекса:

- право аренды на часть земельного участка кадастровый номер 47:01:1536001:2428 площадью 14 426 кв.м;
- здание "Холодильник 600 т." с относящимся к нему земельным участком кадастровый номер 47:01:1536001:1452.

Рыночная стоимость непроизводственных активов определена в Приложениях № 2 и № 4 к данному отчету. Результаты приведены в следующей таблице.

Таблица 91. Определение суммарной рыночной стоимости непроизводственных активов

Показатель	Значение
Рыночная стоимость избыточных активов, тыс. руб.	6 091
Часть земельного участка кадастровый номер 47:01:1536001:2428 площадью 14 426 кв.м	672
Здание "Холодильника 600 т. с относящимся к нему земельным участком кадастровый номер 47:01:1536001:1452 площадью 3440 кв.м	5 418

Расчет рыночной стоимости собственного капитала приведен ниже.

Таблица 92. Расчет рыночной стоимости имущественного комплекса, тыс. руб.

Параметры расчета	Значения параметра
Сумма текущих стоимостей в прогнозный период на инвестированный капитал, тыс. руб.	54 439
Темп роста денежного потока в постпрогнозный период	3,1%
Ставка дисконтирования	16,6%
Реверсия, тыс. руб.	459 797
Коэффициент текущей стоимости	0,5410
Текущая стоимость реверсии, тыс. руб.	248 750
Дисконтированная стоимость денежных потоков на собственный капитал, тыс. руб.	303 189
Рыночная стоимость избыточных активов, тыс. руб.	6 091
Рыночная стоимость имущественного комплекса без НДС, тыс. руб.	309 280

Таким образом, рыночная стоимость имущественного комплекса ООО «Северная мечта», определенная в рамках доходного подхода, составила 309 280 тыс. рублей, без учёта НДС

6.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ № 2 и № 3 в РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход для объектов интеллектуальной собственности основан на определении затрат, необходимых для восстановления или замещения объекта с учетом его морального устаревания и экономического износа. Использование затратного подхода осуществляется при условии наличия возможности восстановления или замещения объекта и связанных с ними затрат.

Методы затратного подхода предполагают, что стоимость объекта интеллектуальной собственности (ОИС) определяется не только его полезностью, что формирует спрос, но и предложением подобных объектов на рынке, а предложение будет иметь место тогда, когда стоимость выше затрат производителя. Таким образом, затраты являются важным критерием в формировании стоимости, особенно при создании нового, оригинального объекта интеллектуальной собственности. Не исключен и такой вариант, когда инвестор сам готов создать интересующий его объект и нести в связи с этим некоторые расходы, которые и будут отражать стоимость этого

Сумма затрат на создание нового ОИС, аналогичного рассматриваемому объекту, включает в себя прямые и косвенные затраты, связанные с созданием ОИС и приведением его в состояние, пригодное к использованию, а также прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание ОИС.

Сумма затрат на создание нового ОИС, аналогичного рассматриваемому объекту может быть определена путем индексации фактически понесенных в прошлом владельцем ОИС затрат на создание ОИС или путем калькулирования в действующих на дату определения стоимости ценах и тарифах всех элементов затрат, необходимых для создания аналогичного, то есть схожего с рассматриваемым по экономическим, функциональным, техническим и другим характеристикам объекта. Прибыль инвестора может быть рассчитана исходя из ставок отдачи на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню риска инвестировании и периода времени, необходимого для создания рассматриваемой интеллектуальной собственности.

Необходимо отметить, что достоверное определение затрат на создание ОИС, при отсутствии фактических данных, полученных от Заказчика, крайне затруднительно, что связано с отсутствием типовых норм затрат на разработку ОИС, в том числе за счет уникальности каждого.

При определении ориентира стоимости товарного знака был использован метод исходных затрат⁴¹.

В соответствии с данной методикой, стоимость товарного знака определяется по следующей формуле:

$TЗ = \sum[(Зд+Зп+Зм + Зр) \times (1 + Р/100) \times Ки] \times Кв \times М \times Кэв$, где:

Зд - затраты на дизайн;

Зп - затраты на правовую охрану;

Зм - затраты на маркетинг;

Зр - затраты на рекламу;

Р - рентабельность, в %;

Ки - коэффициент индексации;

Кв - коэффициент времени использования товарного знака;

М - коэффициент масштабности использования товарного знака;

Кэв ~ коэффициент эстетического восприятия.

Затраты на дизайн были определены исходя из рыночных цен на услуги по разработке логотипа для его регистрации в Роспатенте. Для определения данной составляющей затрат для объекта оценки №2 использовались сведения о минимальных значениях из диапазонов цен на разработку логотипа, так как оцениваемый актив относится к словесному товарному знаку, представляющему собой

⁴¹ Источник информации – «Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности», авторы - Ивлиева Н.Н., Шишляев Д.В., Московская финансово-промышленная академия. – 2006 г.

наименование, набранное стандартным шрифтом. В следующей таблице приведено определение затрат на дизайн. Затраты на дизайн для объекта оценки №3 определены как средние значения диапазонов цен на разработку логотипа.

Таблица 93. Расчет среднерыночных затрат на дизайн словесного товарного знака

Источник	Объект оценки №2	Объект оценки №3
Дизайн Мастерская НЕСТАНДАРТ, http://www.nestandard-spb.ru/price-logo.html	6 000	
Патентное бюро «Патент-груп», http://www.patent-gr.ru/ceny/		10 000
Компания PATENTUS, http://patentus.ru/design2.html	9 000	18 000
Дизайн-студия "Новик", http://www.dsnovik.ru/price.htm	5 900	15 950
Средняя стоимость разработки изобразительного товарного знака (с НДС)	6 967	14 650
Средняя стоимость разработки изобразительного товарного знака (без НДС)	5 904	12 415

Затраты на правовую охрану определены на основании «Положения о патентных и иных пошлинах за совершение юридически значимых действий, связанных с патентом на изобретение, полезную модель, промышленный образец, с государственной регистрацией товарного знака и знака обслуживания, с государственной регистрацией и предоставлением исключительного права на наименование места происхождения товара, а также с государственной регистрацией перехода исключительных прав к другим лицам и договоров о распоряжении этими правами», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 10 декабря 2008 г. № 941.

Таблица 94. Расчет затрат на правовую охрану

Юридически значимое действие	Сумма пошлин, руб.
Регистрация заявки на регистрацию товарного знака, знака обслуживания и принятие решения по результатам формальной экспертизы	2 000
Проведение экспертизы обозначения, заявленного в качестве товарного знака, и принятие решения по ее результатам (за 1 класс МКТУ)	8 500
Каждый дополнительный класс МКТУ	1 500
Кол-во дополнительных классов МКТУ	6
Итого проведение экспертизы обозначения, заявленного в качестве товарного знака, и принятие решения по ее результатам	9 000
Регистрация товарного знака и выдача свидетельства на него	12 000
Итого, затраты на правовую охрану, руб.	31 500

Заказчиком не предоставлена информация о затратах на маркетинг или рекламу Товарных знаков, однако, принимая во внимание отсутствие какой-либо рекламы Товарного знака в открытых источниках, а также его крайне низкую узнаваемость (фактически отсутствие таковой), затраты на маркетинг приняты равными 0 руб.

Поскольку затраты на регистрацию, как и стоимость разработки товарного знака, взяты на уровне текущих цен, индексация не требуется. Соответственно $K_i = 0$.

Средняя рентабельности активов в отрасли «Растениеводство» в Ленинградской области в 2015 г. составила 3,22%⁴².

Коэффициент времени использования определяется по следующей формуле.

$K_v = 1 + T_f/T_n$, где:

T_f - фактический срок службы товарного знака;

T_n - номинальный (нормативный) срок службы товарного знака.

В соответствии со ст. 1491 части 4 Гражданского кодекса Российской Федерации, срок действия исключительного права на товарный знак - 10 лет со дня подачи заявки на государственную регистрацию товарного знака, при этом срок действия исключительного права на товарный знак можно продлевать неограниченное число раз. Для оцениваемых товарных знаков номинальный срок службы принят равным 50 лет.

⁴² Источник информации – официальный сайт Единой межведомственной информационно – статистической системы <http://www.fedstat.ru>.

Для объекта оценки №2 – $K_v = (1 + 6,9 / 50) = 1,14$;

Для объекта оценки №3 – $K_v = (1 + 5,8 / 50) = 1,12$;

Коэффициент масштабности использования товарного знака зависит от товарооборота.

Таблица 95. Значения коэффициента масштабности использования ТЗ

Значение коэффициента	Объем товарооборота в мес.
2,0	более 1 млн. долл. США
1,8	500-1000 тыс. долл. США
1,6	100-500 тыс. долл. США
1,4	50-100 тыс. долл. США
1,2	10-50 тыс. долл. США
1,0	До 10 тыс. долл. США

Среднемесячная выручка ООО «Северная мечта» от реализации продукции под оцениваемыми товарными знаками составила около 280 тыс. долларов США (для каждого из товарных знаков), поэтому коэффициент масштабности использования оцениваемых товарных знаков равен 1,6. Коэффициент эстетического восприятия рекомендовано принимать согласно следующим значениям из таблицы.

Таблица 96. Значения коэффициента эстетического восприятия

Значение коэффициента	Описание
1,30	- при использовании более 10 лет, мировая известность у потребителей.
1,20	- при использовании более 5 лет, широкая узнаваемость.
1,10	- при использовании менее 5 лет, устойчивая ассоциация у потребителей по отношению к производителю.
1,05	- при использовании не менее 3 лет.
1,00	- при использовании в течение 1 года

По данным заказчика, срок использования оцениваемых товарных знаков составил не менее трёх лет, поэтому коэффициент эстетического восприятия для них принят равным 1,05.

Итоговый расчет рыночной стоимости Товарного знака в рамках затратного подхода приведен ниже.

Таблица 97. Определение рыночной стоимости Товарного знака

Показатель	Объект оценки №2	Объект оценки №3
Затраты на дизайн без НДС, руб.	5 904	12 415
Затраты на правовую охрану, руб.	31 500	31 500
Рентабельность, %;	3,22%	3,22%
Коэффициент индексации;	0	0
Коэффициент времени использования товарного знака;	1,14	1,12
Коэффициент масштабности использования товарного знака;	1,6	1,6
Коэффициент эстетического восприятия;	1,05	1,05
Рыночная стоимость ТЗ без НДС, руб.	73 941	85 289
Рыночная стоимость ТЗ без НДС округленно, руб.	74 000	85 000
НДС (18%), руб.	13 320	15 300
Рыночная стоимость ТЗ с НДС, руб.	87 320	100 300

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

7.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости, определяются по следующим критериям:

- ✓ Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчёты;
- ✓ Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
- ✓ Учет влияния различных групп риска при определении стоимости объекта оценки;
- ✓ Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца;
- ✓ Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Поскольку есть несколько подходов к оценке, каждый из которых имеет законное место как результат оценки определенного класса, Оценщики применили те, которые из них наиболее пригодны в данном конкретном случае с учетом максимального приближения к реальным результатам. Для принятия окончательного решения о стоимости объекта оценки необходимо взвесить преимущества и недостатки каждого использованного подхода. Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные величины стоимости, будут пересчитаны в итоговую рыночную стоимость Объекта оценки. Для расчета размеров весов использованных подходов были проведены следующие вычисления:

- 1) создается матрица (таблица) факторов, каждому из подходов присваивается баллы в соответствии с пятью основными критериями;
- 2) производится суммирование баллов каждого подхода;
- 3) находится сумма баллов всех использованных подходов;
- 4) определяется расчетный вес подхода как отношение суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов;
- 5) полученные рассчитанные весовые соотношения подходов округляются в целях использования данных весов для согласования;
- 6) на основании полученных весов рассчитывается согласованная итоговая стоимость объекта путем умножения полученной с помощью данного подхода величины стоимости на округленный вес подхода.

Расстановка баллов производилась в соответствии со следующей таблицей кодировки степени соответствия результатов расчета использованных подходов каждому критерию.

Таблица 98. Значения баллов в зависимости от степени соответствия результатов расчета

Степень соответствия критерию	Баллы
очень низкая	1
низкая	2
средняя	3
высокая	4
очень высокая	5

При согласовании результатов расчета использовались следующие критерии согласования⁴³:

⁴³ В соответствии с учебно-методическим пособием «Основы оценки стоимости недвижимости», Башкатов В. С., Бузова И. А., 2005 г.

- ✓ Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчёты;
- ✓ Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
- ✓ Учет влияния различных групп риска при определении стоимости объекта оценки;
- ✓ Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца;
- ✓ Обоснованность доказательств, приводимых в ходе расчетов по каждому из подходов

Определение степени соответствия результатов расчета использованных подходов каждому из критериев производилось оценщиками, производившими расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках настоящего Отчета. Основываясь на доступной информации, Оценщики пришли к следующим весовым коэффициентам:

Таблица 99. Весовые коэффициенты для подходов, используемых для определения рыночной стоимости объекта оценки №1

Критерий	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчёты	5		5
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	5		5
Учет влияния различных групп риска при определении стоимости объекта оценки	4		4
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	5		5
Обоснованность доказательств, приводимых в ходе расчетов по каждому из подходов	5		5
ИТОГО суммы баллов	24		24
Применение подхода	Применялся	Не применялся	Применялся
СУММА баллов	21		
Вес подхода, %	50%	-	50%

Рыночная стоимость Объекта оценки №1 определялась по формуле:

$$\begin{aligned} \text{Ср. взв.} &= (\text{Ст.затр.} * 0,5 + \text{Ст.дох.} * 0,5) = 307\,001\,939 * 0,5 + 309\,280\,000 * 0,5 = \\ &= 308\,140\,969 \text{ руб. или округленно } 308\,000\,000 \text{ руб. без учета НДС.} \end{aligned}$$

Таким образом, оценщики пришли к следующему выводу:

Рыночная стоимость Объекта оценки №1 – имущественного комплекса, включающего в себя земельные участки с улучшениями и движимым имуществом, расположенного по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, пос. Пушное и принадлежащего ООО «Северная мечта», по состоянию на дату проведения оценки – «31» декабря 2015 года, составляет:

**308 000 000 (Триста восемь миллионов) без учета НДС, или
363 440 000 (Триста шестьдесят три миллиона четыреста сорок тысяч) рублей с
учётом НДС,
в том числе НДС – 55 440 000 рублей.**

Так как рыночная стоимость объектов оценки №2 и №3 определялась только в рамках одного подхода – затратного, то согласование результатов не требуется и величина рыночной стоимости равна значениям, полученным в рамках затратного подхода.

Рыночная стоимость Объекта оценки № 2 – исключительного права на товарный знак (номер регистрации 404995), принадлежащего ООО «Северная мечта», по состоянию на дату проведения оценки – «31» декабря 2015 года, составляет:
74 000 (Семьдесят четыре тысячи) без учета НДС, или
87 320 (Восемьдесят семь тысяч триста двадцать)
рублей с учётом НДС,
в том числе НДС – 13 320 рублей.

Рыночная стоимость Объекта оценки № 3 – исключительного права на товарный знак (номер регистрации 427339), принадлежащего ООО «Северная мечта», по состоянию на дату проведения оценки – «31» декабря 2015 года, составляет:
85 000 (Восемьдесят пять тысяч) без учета НДС, или
100 300 (Сто тысяч триста) рублей с учётом НДС,
в том числе НДС – 15 300 рублей.

Так как рыночная стоимость объекта оценки №4 определялась только в рамках одного подхода – сравнительного, то согласование результатов не требуется и величина рыночной стоимости равна значениям, полученным в рамках сравнительного подхода.

Рыночная стоимость Объекта оценки № 4 – права аренды земельного участка кадастровый номер 47:01:1536001:1935 площадью 67 300 кв.м., принадлежащего ООО «Северная мечта», по состоянию на дату проведения оценки – «31» декабря 2015 года, составляет:
2 600 000 (Два миллиона шестьсот тысяч) без учета НДС,
или 3 068 000 (Три миллиона шестьдесят восемь тысяч) рублей с учётом НДС, в том числе НДС – 468 000 рублей.

оценщик I категории

Д. В. Соломников
*Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 567048,
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»*

Генеральный директор
ООО «1КАПИТАЛЬ»

В.С. Соломников

8. СПИСОК ЛИТЕРАТУРНЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные документы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации – ч. 1, 2, 3;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ;
3. Федеральный закон №135 от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции от 21.03.2002);
4. Федеральный закон № 101-ФЗ от 24 июля 2002 г. «Об обороте земель населенных пунктов»;
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом МЭРТ от 20 мая 2015 г. № 297;
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2), утвержденного Приказом МЭРТ от 20 мая 2015 г. № 298;
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом МЭРТ от 20 мая 2015 г. № 299;
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611
9. Стандарт некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» - «Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости» от 01 января 2008 г.
10. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными Распоряжением Минимущества России от 07.03.2002г. № 568-р;
11. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков от 10.04.2003 г. № 1102-р;

Методические материалы и литература:

1. С.В. Грибовский. «Оценка стоимости недвижимости». Изд. Маросейка, Москва, 2009 г;
2. С. Сейс, Д. Смит «Оценка недвижимого имущества: от стоимости к ценности», РОО, 2009;
3. Озеров Е.С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.: Издательство «МКС», 2003.-423 с.
4. Новиков Б.Д., «Рынок и оценка недвижимости в России». Экзамен, М., 2000 г.;
5. Дж. Фридман, Н. Ордуэй, «Анализ и оценка приносящей доход Недвижимости». Пер. с англ., М., Дело ЛТД, 1995 г.;
6. Тарасевич Е.И. «Экономика недвижимости», Издательство МКС, Санкт-Петербург, 2007 г.;
7. Башкатов В.С., Бузова И.А. «Основы оценки стоимости недвижимости», Учебно-методическое пособие – СПбГУ, изд. «Лемма», 2005.-170 с.
8. Е.С. Озеров «Экономический анализ и оценка недвижимости», изд. МКС, 2007.
9. Старинский В. Н., Асаул А. Н., Старовойтов М. К., Фалтинский Р. А., «Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости», Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, АНО "ИПЭВ", 2012 г. – 472 стр.



9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Перечень документов, предоставленных Заказчиком

- Копия Договора аренды №8899-09 земельного участка от 27.04.2009 г.;
- Копия Дополнительного соглашения к договору аренды №8899-09 от 27.04.2009 г. земельного участка, расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Рошинское городское поселение», пос. Пушное, от 08.10.2012 г.;
- Копия Договора ипотеки (залога недвижимости) №5106/09-ДЗ, г. Москва 12.04.2010 г.
- Копия Дополнительного соглашения №1 к Договору ипотеки (залога недвижимости) №5106/09-ДЗ от 12.04.2010 г., г. Москва 10.08.2010 г.;
- Копия Дополнительного соглашения №2 к Договору ипотеки (залога недвижимости) №5106/09-ДЗ от 12.04.2010г., г. Москва 21.12.2010 г.;
- Копия договора аренды №8902-09 земельного участка от 27.04.2009 г.;
- Копия Кадастрового паспорта земельного участка № 47/201/12-121361 от 23.07.2012 г.;
- Копия Общей схемы расположения земельных участков ООО «Северная мечта»;
- Копия Ситуационного плана тепличного комплекса ООО «Северная мечта» от 13.10.2009г.;
- Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 78-АГ №265131 от 30.04.2008 г. (на Здание склада, лит. К);
- Копия Технического паспорта на Здание склада, лит. К, инв. №60 от 07.03.2008г.;
- Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 78-АГ №265133 от 30.04.2008г. (на Здание санитарного пропускника незавершенное строительством готовностью 62%, лит. А);
- Копия Технического паспорта на Здание санитарного пропускника незавершенное строительством готовностью 62%, лит. А, инв. №63 от 24.10.2007г.;
- Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 47-АБ №482517 от 28.12.2011г. (на Здание контрольно-пропускного пункта, лит. В);
- Копия Кадастрового паспорта здания Контрольно-пропускного пункта инв. № 01898-В от 01.12.2011г.;
- Копия Технического паспорта на Контрольно-пропускной пункт инв. № 01898-В от 29.08.2011г.;
- Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 47-АБ № 482879 от 28.12.2011 г. (на Тепличный комплекс, лит. А);
- Копия Кадастрового паспорта Тепличного комплекса инв. № 01898 от 01.12.2011г.;
- Копия Технического паспорта на Тепличный комплекс инв. № 01898 от 29.08.2011г.;
- Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 78-АГ №265132 от 30.04.2008г. (на Здание «Холодильник 600т.», инв.№134;
- Копия Технического паспорта на Здание «Холодильник 600т.». Холодильник. (лит.А) инв.№ 134 от 24.10.2007г.;
- Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 47-АБ № 482516 от 28.12.2011г. (на Энергоцентр, лит. Б);
- Копия Кадастрового паспорта здания Энергоцентр, инв. № 01898-Б от 01.12.2011г.;
- Копия Технического паспорта на Энергоцентр, инв.№ 01898-Б от 29.08.2011г.
- Копия Технических условий присоединения реконструируемого объекта – тепличного комплекса к телефонной сети Ленинградского областного филиала ОАО «СЗТ» и к сети радиодиффузии с возможностью получения сигналов оповещения региональной системы ГО и ЧС;
- Копия Акта о технологическом присоединении №57752 от 07.07.2009 (о присоединении здания холодильника к электросетям);
- Копия Акта разграничения балансовой принадлежности электрических сетей №312/3 от 15.12.2009г.;
- Копия Договора на отпуск воды №1 от 01.01.2013г.;



- Бухгалтерские балансы (ф.1) и отчеты о прибылях и убытках (ф.2) ООО «Северная мечта» на 31.12.2011 г., 31.12.2012 г., 31.12.2013 г., 31.12.2015 г.;
- Копия договора аренды производственных площадей Тепличного комплекса № 04-2015 от 01.03.2015 г.
- Копия договора аренды оборудования №01-2015 от 15.01.2015 г.;
- Копия Письма ООО «Газпром межрегионгаз» № 30-01/7995;
- Копия Выписки из ЕГРП №78-00-4001/5002/2014-1297 от 06.05.2014 г.;
- Свидетельство на товарный знак (знак обслуживания) № 404995;
- Свидетельство на товарный знак (знак обслуживания) № 427339
- Справка о балансовой стоимости нематериальных активов ООО «Северная мечта»;
- Справка об энергоснабжении имущественного комплекса ООО «Северная мечта»;
- Справка о характеристиках зданий, сооружений и движимого имущества ООО «Северная мечта»;
- Справка о характеристиках сооружений, принадлежащих ООО «Северная мечта»;
- Справка о составе затрат, формирующих первоначальную стоимость объекта «Тепличный комплекс (перв. очередь)», инв. № 9;
- Справка о составе затрат, формирующих первоначальную стоимость объекта «Тепличный комплекс 2», инв. № 75;
- Справка о составе затрат, формирующих первоначальную стоимость сооружений и объектов движимого имущества ООО «Северная мечта»;
- Расшифровка расходов ООО «Северная мечта» за 2013 г.;
- Расшифровка статей отчета о прибылях и убытках ООО «Северная мечта» за период 2011 – 2013 гг.;
- Среднесписочная численность персонала ООО «Северная мечта»;
- Справка о балансовой стоимости основных средств, нематериальных активов и имущества на счёте 08 ООО «Северная мечта» на 31.12.2015 г.;
- Справка об обременениях имущества ООО «Северная мечта»;
- Справка по наработке газогенераторов ООО «Северная мечта» по состоянию на 31.12.2015 г.;
- Копия договора залога № 5009/08-ДЗ-ОС от 19.03.2010 г.;
- Копия дополнительного соглашения №1 к договору залога № 5009/08-ДЗ-ОС от 19.03.2010 г.;
- Договор аренды №10959-10 от 22.09.2010 г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №203/10-10126 от 17.08.2010 г.
- Договор аренды № 04-2015 от 01.03.2015 года аренды производственных площадей Тепличного комплекса;
- Договор аренды № 01-2015 от 15.01.2015 года аренды оборудования.

Данные об объектах сравнения, применяемых в расчетах

Информация, размещенная на сайтах: <http://www.avito.ru>, <http://sferarent.ru>, <http://emls.ru>, <http://saint-petersburg.levian.ru>, <http://realty.dmir.ru>, <http://realty.dmir.ru>, <http://largeland.ru>, <http://www.spbland.info>, <http://metzabor.ru>, <http://ooo-metall.ru>, <http://monolit-gbi.ru>, <http://www.contmodule.ru> и др.

Анализ социально-экономического положения Российской Федерации:

Информация, размещенная на сайтах: <http://www.gks.ru>; <http://www.economy.gov.ru>

Анализ социально-экономического положения Ленинградской области

Информация, размещенная на сайте: <http://petrostat.gks.ru/>

Обзор рынка земельных участков Санкт-Петербурга и Ленинградской области

Информация, размещенная на сайтах: <http://www.peterland.ru>, <http://afkgroup.com/analitika-i-metodiki/post-737/>



Обзор рынка производственно-складской недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области

Информация, размещенная на сайте http://spb.arendator.ru/articles/141169-rynok_ckladskoj_i_industrialnoj_nedvizhimosti_sankt-peterburga_pervoe_polugodie_2015_goda/

Обзор рынка промышленных тепличных комплексов

Информация, размещенная на сайтах: <http://www.openbusiness.ru/html/dop5/tepliza.htm>
<http://expert.ru/south/2012/12/teplichnyie-ovoschi-dayut-vshodyi-na-yuge/>
http://www.equipnet.ru/articles/market/market_738.html
<http://www.getyourmillion.ru/teplichnyjj-biznes-v-rossii-celesoobraznost-i-rentabelnost>
ассоциация-теплицы-россии.рф/публикации/строительство-реконструкция/тепличный-бизнес.html

Обзор цветочного рынка в России

Информация, размещенная на сайте: www.press-release.ru/branches/pr/08cd354badd83

Обзор рынка интеллектуальной собственности в России

Информация, размещенная на сайтах: <http://www.rbc.ru/rbcfreenews/20130206072124.shtml>;
http://www.alterbrand.ru/price/ready_tm/.



10. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ
ПРИЛОЖЕНИЕ №1



ПРИЛОЖЕНИЕ №2

Рыночная стоимость отдельных единиц имущества, входящего в состав Объекта оценки (в том числе, по инвентарным позициям).

Таблица 100. Рыночная стоимость имущества входящего в состав Объекта оценки №1 по инвентарным номерам

№ п/п	инв. №	Наименование	Рыночная стоимость без НДС, руб.	НДС (18%), руб.	Рыночная стоимость с НДС, руб.
1	4	Административно-бытовое здание	2 148 456	386 722,08	2 535 178,08
2	28	Аппарат высокого давления	118 061	21 250,98	139 311,98
3	66	Бассейн отстойник	761 885	137 139,30	899 024,30
4	11	Ворота откатные	137 288	24 711,84	161 999,84
5	71	Ворота откатные ко 2-ой теплице	73 242	13 183,56	86 425,56
6	73	Газовые сети	991 052	178 389,36	1 169 441,36
7	39	Газовый трубопровод в котельной	538 327	96 898,86	635 225,86
8	40	Газогенераторная установка	11 463 418	2 063 415,24	13 526 833,24
9	72	Газопоршневый агрегат	29 700 674	5 346 121,32	35 046 795,32
10	38	Дизельный генератор	1 132 552	203 859,36	1 336 411,36
11	ЦБ19	Емкость накопительная	59 622	10 731,96	70 353,96
12	14	Забор тепличного комплекса 1-я очередь	149 238	26 862,84	176 100,84
13	60	Забор тепличного комплекса 2-я очередь	184 250	33 165,00	217 415,00
14	19	Здание санитарного пропускника	1	0,18	1,18
15	17	Здание склада	0	0,00	0,00
16	18	Здание холодильник	0	0,00	0,00
17	20	Кабельная линия связи	382 117	68 781,06	450 898,06
18	08	Канализация	5 437 485	978 747,30	6 416 232,30
19	25	Комплект оф тумб и шкафов	22 462	4 043,16	26 505,16
20	26	Комплект оф тумб и шкафов	19 040	3 427,20	22 467,20
21	ЦБ47	Коллектор	173 694	31 264,92	204 958,92
22	10	Контрольно-пропускной пункт	90 601	16 308,18	106 909,18
23	41	Котельная	8 038 145	1 446 866,10	9 485 011,10
24	45	Наружное электроснабжение	148 976	26 815,68	175 791,68
25	ЦБ64	Оборудование для перемещения цветов	113 233	20 381,94	133 614,94
26	43	Опрыскиватель ОЗГ-750	21 753	3 915,54	25 668,54
27	ЦБ18	Охранная система	8 093	1 456,74	9 549,74
28	ЦБ16	Пожарная сигнализация	117 751	21 195,18	138 946,18
29	32	Пост охраны 1,50*1,50*2,50	27 707	4 987,26	32 694,26
30	33	Пост охраны 1,50*1,50*2,50	27 707	4 987,26	32 694,26
31	81	Прибор Multi 2 000	38 351	6 903,18	45 254,18
32	15	Производственная площадка из дорожных плит	210 949	37 970,82	248 919,82
33	34	Производственная площадка с асфальтированным покрытием	690 220	124 239,60	814 459,60
34	62	Резервуар - хранилище сточной воды	372 860	67 114,80	439 974,80
35	35	Резервуар для дизтоплива	515 965	92 873,70	608 838,70
36	36	Резервуар дождевой воды	2 819 478	507 506,04	3 326 984,04
37	69	Резервуар РГ-50	302 014	54 362,52	356 376,52
38	65	Резервуар смесительный	1 496 488	269 367,84	1 765 855,84
39	21	Резервуар-накопитель	2 070 153	372 627,54	2 442 780,54
40	37	Септик-накопитель	79 339	14 281,02	93 620,02
41	22	Сервер 2	44 802	8 064,36	52 866,36
42	58	Сервер 4	38 765	6 977,70	45 742,70
43	ЦБ01	Сервер № 2	78 675	14 161,50	92 836,50
44	29	Система видеонаблюдения	42 332	7 619,76	49 951,76
45	74	Склад-холодильник	6 489 893	1 168 180,74	7 658 073,74
46	63	Сортировочная машина	621 553	111 879,54	733 432,54
47	80	Тележки	463 763	83 477,34	547 240,34
48	9	Тепличный комплекс	122 482 717	22 046 889,06	144 529 606,06
49	75	Тепличный комплекс 2	58 451 404	10 521 252,72	68 972 656,72
50	70	Теплотрасса	12 511 964	2 252 153,52	14 764 117,52



№ п/п	инв. №	Наименование	Рыночная стоимость без НДС, руб.	НДС (18%), руб.	Рыночная стоимость с НДС, руб.
51	68	Установка для распыления	337 289	60 712,02	398 001,02
52	02	Фигурный лайтбокс с объемными световыми буквами	76 374	13 747,32	90 121,32
53	ЦБ67	Холодильник	1 809 468	325 704,24	2 135 172,24
54	78	Электрические внутренние сети	11 961 651	2 153 097,18	14 114 748,18
55	64	Электрические сети и установки наружные	7 358 610	1 324 549,80	8 683 159,80
56	67	Энергоцентр	6 849 550	1 232 919,00	8 082 469,00
57		Право аренды земельного участка кадастровый номер 47:01:1536001:2428 площадью 90 520 кв.м	5 753 390	1 035 610,20	6 789 000,20
58		Право аренды земельного участка кадастровый номер 47:01:1536001:1452 площадью 3440 кв.м	227 390	40 930,20	268 320,20
59		Газорегуляторный пункт ГЗПШ-15-2ВУ1 с двумя регуляторами ЗДГ-80В без обогрева	136 760	24 616,80	161 376,80
60		Цифровой манометр M200R-D	78 036	14 046,48	92 082,48
61		ГРЩ2 (Главный распред. щит)	1 215 212	218 738,16	1 433 950,16
62		Система охлаждения К1 блоков управления	186 052	33 489,36	219 541,36
63		Трансформаторная подстанция	82 944	14 929,92	97 873,92
64		Увлажнитель воздуха	18 759	3 376,62	22 135,62
		Итого:	308 000 000,00	55 440 000	363 440 000,00



ПРИЛОЖЕНИЕ №3

Определение рыночной стоимости здания санитарного пропускника.

Здание санитарного пропускника незавершенное строительством готовностью 62% на дату оценки не используется, при этом строительных работ по доведению готовности здания до 100% и сдаче его в эксплуатацию не ведется. В соответствии с информацией, приведенной в разделе 2.5.4, несущие конструкции данного объекта находятся в ветхом состоянии. Данные о планах ООО «Северная мечта» по завершению строительством данного объекта Оценщикам не предоставлены. По мнению Оценщиков экономической целесообразности завершения объекта строительством нет. Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщики использовали методику по стоимости вторичных материалов пригодных к использованию после демонтажа здания. Данная методика предполагает определение затрат на демонтаж объекта и стоимости вторичных строительных материалов пригодных к дальнейшему использованию. Разница между этими величинами и будет составлять рыночную стоимость объекта.

Для определения затрат на демонтаж Оценщики использовали данные смет на демонтаж зданий по состоянию на январь 2000 года, с поправкой на изменение уровня цен. Расчет приведен в таблице ниже.

Таблица 101. Расчет затрат на демонтаж Здания санитарного пропускника незавершенного строительством готовностью 62%

№ п/п	Шифр, номера нормативов и ресурсов	Наименование работ и затрат, характеристика оборудования и его масса	Единица измерения	Количество во на единицу измерения	Количество единиц измерения	Стоимость ресурса	Общая стоимость, руб.
5	ГЭСН 46-06-009-5	Поэлементная разборка всех конструкций прочих неотапливаемых зданий, включая склады, сараи и строения	100 м3		11,83	0,00	
	1	Затраты труда рабочих-строителей (3,0)	чел-час	38,29	11,83	10,43	4 724,484
	2	Затраты труда машинистов	чел-час	8,7	11,83	15,80	1 626,152
	070148	Бульдозеры при работе на других видах строительства (кроме водохозяйственного) 59 (80) кВт (л.с.)	маш-час	1,75	11,83	92,83	1 921,813
	021141	Краны на автомобильном ходу при работе на других видах строительства (кроме магистральных трубопроводов), 10 т.	маш-час	1,85	11,83	113,73	2 489,038
	060250	Экскаваторы одноковшовые дизельные на гусеничном ходу при работе на других видах строительства (кроме водохозяйственного) 1,25 м3	маш-час	1,75	11,83	208,65	4 319,577
	400001	Автомобили бортовые грузоподъемностью до 5 т.	маш-час	1,6	11,83	68,56	1 297,704
	999-9900	Строительный мусор	м3	12	11,83	228,26	32 403,790
		ИТОГО в ценах 2000 года					
		Затраты труда рабочих-строителей					4 724,48
		Затраты труда машинистов					1 626,15
		Машины и механизмы					10 028,13
		Материалы					0,00
		ИТОГО в текущих ценах					
	Стройинформ	Фонд оплаты труда		20,446	к-т пересчет а к ценам 2000г.		129 845,11
	Стройинформ	Машины и механизмы		11,675	к-т пересчет а к ценам 2000г.		117 078,43
	Стройинформ	Материалы без учета НДС		7,381	к-т пересчет а к ценам 2000г.		0,00
		Итого прямые затраты					246 923,5
	МДС 81-33-2004	Накладные расходы				110,00%	от ФОТ
		ИТОГО с накладными расходами					389 753,16
	МДС 81-25.2001	Плановые накопления				11,00%	
		ИТОГО с плановыми накоплениями					432 626,01
		ИТОГО по главе 2					432 626,01

№ п/п	Шифр, номера нормативов и ресурсов	Наименование работ и затрат, характеристика оборудования и его масса	Единица измерения	Количество на единицу измерения	Количество единиц измерения	Стоимость ресурса	Общая стоимость, руб.
	Глава 8	Временные здания и сооружения					
	ГСН 81-05-01-2001	Временные здания и сооружения		1,10%	1,10%		
		ИТОГО по главе 8					4 758,89
	ИТОГО по главам 1 - 8						437 384,89
	Глава 9	Прочие работы и затраты					
	ГФСр 81-05-02-2001	Зимнее удорожание работ		1,20%	1,20%		
	Письмо Минстроя России №ВВ-20-82/12	Страхование строительных рисков		1,00%	1,00%		
	Пост. Госстроя России №18-15	Затраты на создание новой сметно-нормативной базы		0,50%	0,50%		
		ИТОГО по главе 9					11 809,39
	ИТОГО по главам 1 - 9						449 194,28
	Глава 10	Содержание дирекции					
	Пост. Правит.СПб №647 от 28.04.04	Технадзор		1,40%	1,40%		
	Письмо КЭИПП №39/259 от 25.01.01	Авторский надзор		0,20%	0,20%		
		ИТОГО по главе 10					7 187,11
	ИТОГО по главам 1 - 10						456 381,39
	Глава 12	Проектно-изыскательские работы					
		Проектно-изыскательские работы		8,00%			36 510,51
		ИТОГО по главе 12					36 510,51
	ИТОГО по главам 1 - 12						492 891,90
	Пост. Госстроя России №31	Резерв средств на непредвиденные работы и затраты		2,00%	2,00%		
	ИТОГО по расчету стоимости						502 749,74
		Вывоз мусора (без НДС)					
	ИТОГО по расчету стоимости						535 153,74

Для определения стоимости возвратных вторичных материалов, которые будут получены в результате демонтажа здания, использовались СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ 436-72 «Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе», утвержденные Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 24 февраля 1972 года. В соответствии с этим документом для кирпичных одноэтажных зданий, с износом 60% норма выхода материалов составляет 1,4% от восстановительной стоимости (затрат на замещение) здания с учетом износа. Затраты на замещение здания без НДС, руб. были определены в соответствии с методикой описанной в п.2.5.4. «Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода», ниже в таблицах приведен расчет затрат на замещение Здания санитарного пропускника незавершенного строительством готовностью 62% и разницы между стоимостью вторичных материалов и затрат на демонтаж.

Таблица 102. Расчет затрат на замещение здания

Параметры расчетов	Здание санитарного пропускника
Инвентарный номер	19
Класс конструктивно схемы объекта-аналога	КС-4
Класс качества	econom
Наименование объекта-аналога	карантин-изолятор
Наименование и год издания сборника "КО-ИНВЕСТ"	КО-ИНВЕСТ-2011 "Промышленные здания"
Шифр объекта-аналога по сборнику	ПЗ.08.102
Объем объекта-аналога, м3	1 000
Площадь объекта-аналога, м2	
Высота этажа объекта-аналога	
Единица измерения	
Стоимость, руб./ед.изм.	4 254,74
Первая группа поправок, руб./м3	
-на отсутствие части наружных стен	0,00
-на различие в высоте этажа	0,00
-на различие в количестве перегородок	0,00
-на наличие подвалов	0,00
-на наличие фонарей	0,00
-отделки	-128,02
-полов	-298,49
-заполнения проемов	-469,13
-прочих конструкций	-85,24
-инженерных систем	-469,12
Итого по первой группе поправок, руб	-1450,00
Вторая группа поправок, коэф.	1,167
-на различие в объеме здания	1,000
-на региональное различие в уровне цен	1,050
-на изменение цен после издания справочника (индекс удорожания на момент оценки/индекс удорожания на момент издания справочника):	1,111
Скорректированный показатель стоимости по объекту аналогу, руб./м³	3 272,13
Объем объекта оценки, м3	1 183,00
Общая площадь помещений объекта оценки, м2	369,60
Стоимость строительства (без учета НДС), руб.	3 870 927
Стоимость строительства (без учета НДС), руб./м2	10 473
Стоимость строительства без НДС, руб.	3 870 927
Прибыль предпринимателя, %	9,50%
Стоимость объекта с учетом прибыли предпринимателя и НДС, руб	5 001 625
Физический износ, %	60,0%
Функциональное устаревание, %	0,0%
Экономическое устаревание, %	0,0%
Накопленный износ, %	60,0%
Износ, руб.	3 000 974
Затраты на замещение здания без НДС, руб.	2 000 651

Таблица 103. Расчет разницы между стоимостью вторичных материалов и затрат на демонтаж

Затраты на замещение здания без НДС, руб.	2 000 651
Процент выхода, вторичных материалов	1,4%
Стоимость вторичных материалов, руб.	28 009
Затраты на демонтаж здания, руб.	535 154
Разница, руб.	-507 145

Как видно из вышеприведенной таблицы разница между стоимостью вторичных материалов и затратами на демонтаж здания составляет (-507 145) руб. т.е. здание санитарного пропускника не вносит дополнительного вклада в стоимость всего имущественного комплекса. Поскольку на практике рыночная стоимость не может составлять отрицательную величину, **Оценщики условно принимают рыночную стоимость Здания санитарного пропускника незавершенного строительством готовностью 62% равной 1 руб. без НДС.**

ПРИЛОЖЕНИЕ №4

Копии с источников информации, использованной в расчете Информация об объектах – аналогах, использованных в рамках затратного подхода

Для расчета рыночной стоимости земельных участков

1 https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchastki/uchastok_1.13_ga_snt_dnp_693032213

Участок 1.13 га (СНТ, ДНП) ...

Цена **900 000 руб.**

Агентство **Иван**
на Авито с июля 2015

Контактное лицо **Константин**
8 926 670-12-82 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город **Ленинградская область, Выборг**

Адрес **Красносельское сельское поселение Вишневка**

Продам участок 1.13 га, земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), 80 км до города

Участок расположен возле озера Вишневское 400 метров 80 км до Питера Рядом Красносельское подьезд хороший документы на руках Я-собственник,рассмотрю обмен на комнату в Питера.В окрестностях растёт много ягод и грибов,рядом рыболовная база.

Номер объявления: 693032213

Пожоже объявления:

2 https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchastki/uchastok_4.5_ga_snt_dnp_372447371

Земельные участки

Выборг

Участок 4.5 га (СНТ, ДНП)

Размещено 19 апреля в 23:09. [Редактировать, закрыть, поднять объявление](#)

Просмотров: всего 426, сегодня 2

Цена **4 300 000 руб.**

Продавец **Яна**
8 965 006-09-67 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город **Ленинградская область, Выборг**

Продам участок 4.5 га, земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), 60 км до города

Продаётся земля в Ленинградской области, Выборгское направление, МО "Полянское сельское поселение", УР "Дальний Хутор", Площадь - 4,5 Га, земля в отличном живописном месте, предназначенная для СНТ. Участок расположен в 30 км. от курортного района Санкт-Петербурга (г. Зеленогорск).
Все документы в наличии. Возможен торг.

Номер объявления: 372447371

Пожоже объявления:

Участок 5.5 га 9 км до города	Участок 2.8 га 100 км до города	Участок 23 сот. 63 км до города	Участок 30 сот. 63 км до города	Участок 2.5 сот. 20 км до города
----------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------

3 https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_ga_snt_dnp_675644495

Участок 3.5 га (СНТ, ДНП)
Размещено 20 апреля в 12:19

Продайте участок быстрее!
 1 Премiuм-размещение **SOFT**
 2 Сделать VIP-объявлением
 3 Выделить объявление
 4 Поднять объявление в поиске

Хотите большего?
 Применить пакет услуг **NEW**

Цена: **3 500 000 руб.**

Продавец: **Людмила**
 8 965 024-23-24 | Написать сообщение

Город: Ленинградская область, Выборг
 Адрес: пос. Палычи

Продам участок 3.5 га, земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), 80 км до города 3.5 Га, ровный участок, грунтовая дорога, можно подвести электричество, по краям участка 2 реки(есть форель),описание: лес, реки, много чистых озер, рыбалка, охота, грибы, ягоды.Рядом садоводства, поселок с развитой инфраструктурой, где строится горнолыжный курорт!

Номер объявления: 675644495

4

https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_pervomayskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_2.6_ga_snt_dnp_765258324

Участок 2.6 га (СНТ, ДНП)
Размещено 15 апреля в 15:46

Продайте участок быстрее!
 1 Премiuм-размещение **BONUS**
 2 Сделать VIP-объявлением
 3 Выделить объявление
 4 Поднять объявление в поиске

Хотите большего?
 Применить пакет услуг **NEW**

Цена: **2 500 000 руб.**

Продавец: **Дмитрий**
 8 921 746-37-58 | Написать сообщение

Город: Ленинградская область, Первомайское
 Адрес: Курочице пионерское

Продам участок 2.6 га, земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), 45 км до города
 Продается участок сельхоз назначения, от собственника.

Номер объявления: 765258324

Написать продавцу | В избранное | Пожаловаться | Поделиться

5 https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchastki/uchastok_3.72_ga_snt_dnp_772173068

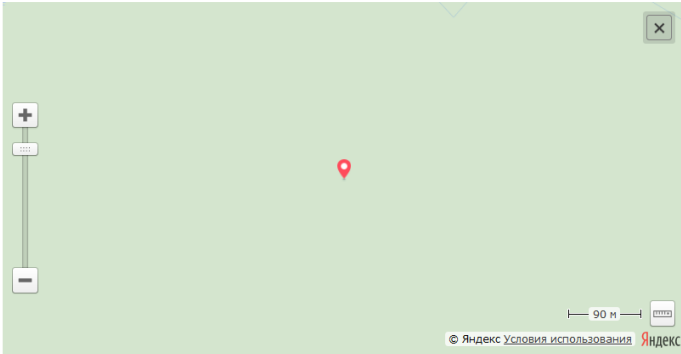
Участок 3.72 га (СНТ, ДНП)
Размещено 27 апреля в 12:48. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Цена **5 000 000 руб.**

Продавец **Алевтина**
8 960 236-65-25 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Ленинградская область, Выборг
Адрес МО Красносельское сельское поселение пос. Красносельское, 1-е мая



Продам участок 3.72 га, земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), 50 км до города
[Есть отчет по объявлению](#)

Продаю земельный участок площадью 37224 кв. м, Ровный, сухой. Рядом с дорогой. Электролиния находится рядом. На земельный участок имеются все необходимые документы (свидетельство о собственности, кадастровый паспорт земельного участка) До озера Глубокое 5 км. В тихом спокойном месте, Ближайший поселок Климов находится в 1,5 километра от участка. Вокруг лес с грибами и ягодами. Цена договорная. Продажа от собственника. Звоните в любое время договоримся.

Просмотров: всего 79, сегодня 2

Продайте участок быстрее!


- Премиум-размещение **BONUS**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

6 https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchastki/uchastok_2.35_ga_snt_dnp_719321027

Участок 2.35 га (СНТ, ДНП)
Размещено 30 апреля в 05:31. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление



Цена **1 800 000 руб.**

Агентство **Агентство недвижимости «Итака»**
на Авито с октября 2011

Контактное лицо **Бакина Ирина Валерьевна**
8 812 740-70-41 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Ленинградская область, Выборг
Адрес п. Староселье,

Продам участок 2.35 га, земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), 10 км до города

2-06627 Выборгский район. Продам! Земельный участок с/х назначения общей площадью 23500 кв. м. Хороший, ровный участок. Асфальтированный подъезд к участку. Рядом с участком ручей. Живописное место. Удобное транспортное сообщение.

У агентства 1076 объявлений

Участки, дома, коттеджи от 100 тысяч рублей, квартиры и комнаты от 700 ты во всех районах Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Просмотров: всего 239, сегодня 2

Продайте участок быстрее!

- Премиум-размещение **BONUS**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске


Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

1 https://www.avito.ru/priozersk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.7_ga_snt_dnp_735838856

Участок 2.7 га (СНТ, ДНП)
Размещено 3 мая в 08:56. ✖ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 254, сегодня 2



Продайте участок быстрее!

- Пremium-размещение **ROMA**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

Цена **1 950 000 руб.**

Агентство **Частное лицо**

Контактное лицо **собственник**

☎ 8 911 834-18-57

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город **Ленинградская область, Приозерск**

Продам участок 2.7 га, земли сельскохозяйственного назначения (СНТ, ДНП), 115 км до города

Отличный ровный участок с хорошим круглогодичным подъездом. Своя береговая линия реки Веселая, без водоохранной зоны!

Назначение для ведения крестьянского хозяйства.

Рыбалка со своего причала. Охота.

До магазина 15 мин пешком.

В черте поселка Торфяное!


Срочно.

Номер объявления: 735838856

2 https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchastki/uchastok_2.35_ga_snt_dnp_719321027

Участок 2.35 га (СНТ, ДНП)
Размещено 30 апреля в 05:31. ✖ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 242, сегодня 5



Продайте участок быстрее!

- Пremium-размещение **ROMA**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

Цена **1 800 000 руб.**

Агентство **Агентство недвижимости «Итака»**
на Avito с октября 2011

Контактное лицо **Бакина Ирина Валерьевна**

☎ 8 812 740-70-41 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

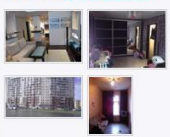
Город **Ленинградская область, Выборг**

Адрес **п. Староселье**

Продам участок 2.35 га, земли сельскохозяйственного назначения (СНТ, ДНП), 10 км до города

2-06627 Выборгский район. Продам! Земельный участок с/х назначения общей площадью 23500 кв. м. Хороший, ровный участок. Асфальтированный подъезд к участку. Рядом с участком ручей. Живописное место. Удобное транспортное сообщение.

У агентства 1076 объявлений



Агентство недвижимости «Итака»

Участки, дома, коттеджи от 100 тысяч рублей, квартиры и комнаты от 700 ты во всех районах Санкт-Петербурга и Лен.области.

3 https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchastki/uchastok_1.13_ga_snt_dnp_693032213

Участок 1.13 га (СНТ, ДНП) ...

Цена: **900 000 руб.**

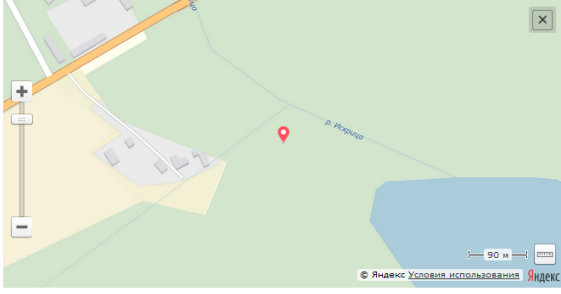
Агентство: **Иван**
на Авито с июля 2015

Контактное лицо: Константин
8 926 670-12-82 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город: Ленинградская область, Выборг

Адрес: Красносельское сельское поселение Вишневка



Продам участок 1.13 га, земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), 80 км до города


[Есть отчет по объявлению](#)

Участок расположен возле озера Вишневоое 400 метров 80 км до Питера Рядом Красносельское, подъезд хороший документы на руках. Я-собственник, рассматриваю обмен на комнату в Питере. В окрестностях растёт много ягод и грибов, рядом рыболовная база.

Номер объявления: 693032213

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

Пожимые объявления:



4 <http://emls.ru/fullinfo/3/135526.html>

Продается участок, Ленинградская область, Выборгский район, поселок Цвелодубово

[Описание](#) [Фото](#) [Карта](#) [PDF](#) [Печать](#) [Скрыть](#) [В корзину](#)

EMLS ID: 135526
Дата: введена 06.07.2015, изменена 17.04.2016
Адрес: Ленинградская обл., Выборгский р-н Цвелодубово пос.

Станция: Дорога: Асфальт
Тип объекта: Участок
Цена: 2000 тыс. руб.

Юридический статус: Сельхоз наз.
Документы: Да
Земля: 165 сот Газон(луг) Приватизир.
Инфраструктура: Поселок г.т.
Окружение: Озеро, Лес
Водоем: Есть


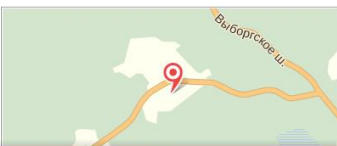
Примечание

Земельный массив вблизи Нахимовского озера (ур. Ворошиловское) вблизи с Нахимовским озером продается прекрасный земельный массив от собственника. Общая площадь массива 9,15 гектара - 4 участка. Асфальт до места. Луговина в окружении соснового леса и холмов. Грунт песок. Разрешение на электричество получено. До Нахимовского оз. - 1,5 км., но рядом есть и небольшие лесные озера. До пгт Первомайское 6,5 км. Там вся необходимая инфраструктура: магазины, больница, банк, школа. Там же рядом КИВЕНАПЛА Север. До пос. Цвелодубово 1,4 км. Возможна продажа участков отдельно. 388 - 1,65 га за 2 000 000 руб. 390 - 2,5 га за 3 300 000 руб. 391 - 2,5 га за 3 300 000 руб. 393 - 2,5 га за 3 300 000 руб. Звоните! И мы обязательно договоримся с Вами на просмотр +79219485824 Наталья / +7922303840 Инна.

Если объект не существует или в объявлении есть недостоверная информация - сообщите нам.
[Пожаловаться на объявление](#)

Контакт

Агент: [Смирнов А.О.](#)
Агентство: Рудаков-Н
Телефон: [+7 812 336-95-...](#)
[проконсультироваться с другим агентом](#)

МЕНЮ

- Терминал Агента (онлайн)
- Консультация ONLINE
- Продажа квартир
- Продажа комнат
- Аренда квартир и комнат
- Аренда коттеджей и дач
- Квартиры в новостройках
- Загородная недвижимость
- Коттеджные поселки
- Коммерческая недвижимость
- Бизнес-центры
- Зарубежная недвижимость
- Цены на недвижимость
- Юридическая консультация
- Оценка квартиры
- Фотокадастры
- Агентства недвижимости
- Подобрать объект
- Как добавить объект
- Работа и обучение
- Ипотека

ОБЪЕКТЫ ДНЯ

Состроены ИЖС парк Дубки и "Мст.сели.градпл. 29.5м пн

Все объекты дня

АГЕНТ ДНЯ

EMLS входит в состав ЦИАН

Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

5 <http://emls.ru/fullinfo/3/140290.html>

EMLS 24
входит в состав ЦИАН

Недвижимость Петербурга Реклама на сайте Ипотека Информация о EMLS.ru Оценка квартиры Регистрация

НОВОСТРОЙКИ **ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ**

Продается участок, Ленинградская область, Выборгский район, деревня Подгорное

Описание Фото Карта

EMLS ID: 140290
 Дата: введена 01.09.2015, изменена 20.04.2016
 Адрес: Ленинградская обл., Выборгский р-н Подгорное дер.
 Станция: Дорога: Грунтовая
 Тип объекта: Участок
 Цена: 2000 тыс. руб.
 Юридический статус: Сельхоз наз.
 Документы: Да
 Земля: 281 сот. Не разработан Приватизир.

Примечание
 т.8962 7274743 Сергей

Если объект не существует или в объявлении есть недостоверная информация - сообщите нам.
 Пожаловаться на объявление
 служба контроля качества EMLS 24

Контакт
 Агент: Дмитрий
 Агентство: Адвекон
 Телефон офиса: +7 812 995-26-67
 Телефон агента: +7 921 377-93-51

проконсультироваться с дежурным агентом

Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

6 https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchastki/uchastok_4.5_ga_snt_dnp_372447371

Объявления Магазины Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки Поиск по объявлениям Выборг Найти

Все объявления в Выборге / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП) В каталог Следующее →

Участок 4.5 га (СНТ, ДНП)
 Размещено 19 апреля в 23:09 Редактировать, закрыть, поднять объявление

Цена: **4 300 000 руб.**

Продавец: **Яна**
 8 965 006-09-67 Написать сообщение
 Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город: Ленинградская область, Выборг

Продам участок 4.5 га, земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), 60 км до города
 Продается земля в Ленинградской области, Выборгское направление, МО "Полянское сельское поселение", УР "Дальний Хутор". Площадь - 4,5 Га, земля в отличном живописном месте, предназначенная для СНТ. Участок расположен в 30 км. от курортного района Санкт-Петербурга (г. Зеленогорск). Все документы в наличии. Возможен торг.

Номер объявления: 372447371

Написать продавцу В избранное Пожаловаться Поделиться

Похожие объявления:

Просто Дом
 Недорогие дома из бруса! Гарантия! Антисептирование бесплатно!
 prostodoms.spb.ru

12:08

7 https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchastki/uchastok_4.5_ga_snt_dnp_372447371

ЕМИСС × мп 3 Купить помещение в выб... × Купить Офис, Выборгский ... × Участок 4.5 га (СНТ, ДНП) ... ×

https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchastki/uchastok_4.5_ga_ Поиск

Объявления Магазины Помощь Вход и регистрация

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... [Подать объявление](#)

Земельные участки Поиск по объявлениям Выборг Найти

Все объявления в Выборге / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП) В каталог Следующее →

Участок 4.5 га (СНТ, ДНП)

Размещено 19 апреля в 23:09. [✎](#) [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 428, сегодня 1

Цена **4 300 000 руб.**

Продавец **Яна**
 8 965 006-09-67 [Написать сообщение](#)
 Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город [Ленинградская область, Выборг](#)

Продам участок 4.5 га, земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), 60 км до города

Продается земля в Ленинградской области, Выборгское направление, МО "Полянское сельское поселение", УР "Дальний Хутор", Площадь - 4,5 Га, земля в отличном живописном месте, предназначенная для СНТ. Участок расположен в 30 км. от курортного района Санкт-Петербурга (г. Зеленогорск). Все документы в наличии. Возможен торг.

Номер объявления: 372447371

[Написать продавцу](#) [★ В избранное](#) [⚠ Пожаловаться](#) [↶ Поделиться](#) [В](#) [S](#) [f](#) [+](#) [+](#) [+](#)

Продайте участок быстрее!

- [1 Премiuм-размещение BONUS](#)
- [Сделать VIP-объявлением](#)
- [Выделить объявление](#)
- [Поднять объявление в поиске](#)

Хотите большего?

- [Применить пакет услуг NEW](#)

Просто Дом
 Недорогие дома из бруса! Гарантия! Антисептирование бесплатно!
prostodomspb.ru [Avito Промо](#)

КВАРТИРА

Пуск EN 12:09

Для расчета затрат на строительство сооружений в рамках затратного подхода
http://ooo-metall.ru/prays-list_na_kpp_post_ohrany

ooo-metall.ru/prays-list_na_kpp_post_ohrany

ПРАЙС-ЛИСТ НА КПП ПОСТ ОХРАНЫ

ИНТЕРНЕТ-МАГАЗИН

МЕТАЛЛОПРОКАТ В ЛЮСКВЕ

КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ФОТОГАЛЕРЕЯ

ПАРТНЕРЫ

КАРТА САЙТА

ОТЗЫВЫ КЛИЕНТОВ

ПРАЙС-ЛИСТ НА ЛИСТ ЦИНКОВАННЫЙ

ПРАЙС-ЛИСТ НА ЛИСТ ОЛОДНОКАТАНЫЙ

ПРАЙС-ЛИСТ НА ЭНДВИЧ-ПАНЕЛИ

ПРАЙС-ЛИСТ НА БЛОК-КОНТЕЙНЕРЫ

ЛЮБКА ЛИСТОВОГО МЕТАЛЛА

ЛЮБКА СОРТОВОГО МЕТАЛЛОПРОКАТА

ТЕХНИКА ХОЛОДНОГО ПРОФИЛИРОВАНИЯ

1. КПП ШхДхВ 2400х4300х2600 цена 191000 руб 
2. КПП ШхДхВ 2400х4300х2600 цена 229500 руб 
3. КПП ШхДхВ 2400х5000х2600 цена 260000 руб 
4. КПП ШхДхВ 2400х6000х2600 цена 303700 руб 

- Техническая характеристика и комплектация блок-контейнера БК-2
- Блок-контейнер (2.5 м для оборудования и емкости
- Стандартная комплектация модульного здания 3000х4800х2600 мм

Напишите нам

<http://generalstroy.spb.ru/zabor-iz-proflista-profnastila-cena-deshevo>

с 9 до 23 без выходных и праздников

Забор из профнастила цена. Сколько стоит забор?

Хотите поставить забор красиво и сохранить свои средства и нервы? Тогда обращайтесь в СК "Дженерал Строй СПб". У нас **стоимость** забора из профнастила **со скидкой** всего **1280 руб./м пог.** Это конечная цена забора из профнастила 2-метровой высоты на 2-х лагах со всеми необходимыми материалами и работой по установке "ПОД КЛЮЧ". Указана стоимость забора при установке методом бурения и забивания и при заказе от 40 пог.м сплошного забора. По желанию заказчика забор может быть установлен с бетонированием столбов, бутованием, на винтовых столбах и на бетонной ленте.

Если Вы не уверены, наш опытный специалист порекомендует Вам оптимальный метод установки на основе знаний характеристик грунта в Вашем районе.

Например:

Наименование	Ед.изм.	Кол-во	Цена	Скидка	Цена со скидкой	Сумма
Забор из цветного профнастила С8 h=2,0 м, 2 лаги	м пог.	40	1350	-5%	1280	51200
Сумма						51200

Прайс-лист Лето 2015

Виды профлиста и покрытий

Мы предлагаем [Оставьте нам сообщение](#) профлиста и его покрытий. Для Вас доступен стандартный профнастил С8, С10, С20, С21, а также новинка: *фигурный*

Яндекс.Кар... Публичная ... Прайс-лист... (цена | сто... Бытовые... x Цены на Бл... Модульное ... Новая вкладка

zavodmz.ru/item.php?i=142

О компании Прайс-лист Заказ Новости Статьи Построенные объекты Дилерам Фотогалереи Контакты

Главная * Каталог продукции * Модульные здания * Бытовые здания, административные модульные здания, примеры планировок.

КАТАЛОГ ПРОДУКЦИИ

Модульные здания

- Блок-контейнеры РосМодуль
- Блок-контейнеры РосМодуль СЕВЕР
- Блок-контейнеры РосМодуль ЭКО
- Блок-контейнеры "Эконом"
- Блок-контейнеры Containex
- Быстровозводимые здания и металлоконструкции
- Санитарные контейнеры
- Технические контейнеры, лаборатории
- Мобильные дома
- Бытовки и дома из морских контейнеров
- Посты охраны
- Наличие на складе

КАТАЛОГ ПРОДУКЦИИ

Бытовые здания, административные модульные здания, примеры планировок.

Размеры:

Цена: от 14500 кв.м. руб.

Модульные бытовые здания могут производиться в исполнении до 3-х этажей. Бытовые здания изготавливаются с теплоизоляцией для обычных или северных условий эксплуатации. Поставка модульных бытовых зданий производится в полнокомплектном виде с любым оборудованием по заказу. Высота потолка: стандартная 2,15 м...2,34 м, по заказу - 2,54 м. Степень огнестойкости зданий по СНиП 21-01 -97* - V или III с отделкой ГКЛ, стекломанежит и т.п. Поставка контейнеров как в собранном виде, так и в транспортном пакете высотой до 864 мм для экономичной перевозки модульного здания на дальние расстояния.

Фото по теме: [административно-бытовые модульные здания.](#)

По ссылке можно посмотреть фотогалерею - [монтаж модульного здания.](#)

Задать вопрос Рассчитать стоимость

Звоните! (812) 389-31-05

Схемы:

Административное модульное здание с

26 июня 2015 г.

На территории морского торгового порта
Усть-Луга по заказу АО "Инспектоат Р"

Пуск

ц-ли... (цена | ст... Плита пл... Плита пл... Плита пл... П 33-15... Плита пл... Плита пл... П 33-...

www.complexs.ru/jbi/view/pid/50218

торговый дом **КОМПЛЕКС-С**
Ваш регион: Санкт-Петербург
8-800-500-6010

- О КОМПАНИИ
- НОВОСТИ
- ГОСТЫ И СНИПЫ
- КАТАЛОГ КИРПИЧА
- СПРАВОЧНИК ЖЕИ
- ВАГОННЫЕ НОРМЫ
- ЗАЯВКА ON-LINE
- СПОСОБЫ ОПЛАТЫ
- ПРАЙС-ЛИСТЫ
- КОНТАКТЫ
- ГОСТЕВАЯ КНИГА
- СТАТЬИ

Товаров: 0
Скачать прайс листы

С этим товаром покупают:

П 63-15	18 570.33 руб.
П 32-12-8	5 406.40 руб.
П 33-12-16-8 Т	8 070.91 руб.
П 63-15-8 АИВ	8 070.91 руб.
ПКТ 8-120-30 с	93 002.07 руб.
ППУ 32-12 (нагр 1145 кг)	6 082.20 руб.
ПТ 63-15-16	18 570.33 руб.

Главная / Железобетонные изделия / ШИНе обработанные / Плиты плоские / П 33-15 / П 33-15-16-8 АИП

П 33-15-16-8 АИП

10 135.26 руб. Отправить в корзину

Интересующий вас товар вы можете найти воспользовавшись поиском

Поиск по справочнику

Ориентировочная цена для города: Санкт-Петербург
Продукция производится в радиусе 10 км от вашего города


НЕТ ИЗОБРАЖЕНИЯ

Напишите нам, мы онлайн!


Пуск

www.contmodule.ru/modulnoe-zdanie-3


Окна

	Деревянное окно (80x100см.)	2 500 руб.
	Окно ПВХ поворотно-откидное (90x110см.)	6 000 руб.
	Металлическая решетка на окно	2 200 руб.
	Металлические ставни на окно	3 500 руб.


Пол (дно)

	Покрытие пола бытовым линолеумом	4 500 руб.
	Покрытие пола полукommerческим линолеумом	7 000 руб.
	Металлическое дно (Сварной лист 1 мм., швы обработанные мастикой)	6 000 руб.
	Усиление пола (+ брус 40X100)	7 000 руб.


Сантехника

	Установка душевого поддона со смесителем	7 500 руб.
	Установка унитаза	7 000 руб.
	Установка умывальника со смесителем	5 000 руб.
	Установка душевой кабины	17 000 руб.


Другие доп. услуги

	Профлист с полимерным покрытием (цвет синий, белый)	8 000 руб.
	Установка двухъярусных деревянных нар (за штуку)	1 500 руб.
	Металлическая лестница с перилами	28 000 руб.
	Монтаж модульного здания на объекте заказчика в пределах г. СПб. (на модульное здание в целом)	50 000 руб.
	Монтаж модульного здания на объекте заказчика в Ленинградской и других областях (на модульное здание в целом)	по запросу

Доставка (на модульное здание в целом)

	Манипулятор с разгрузкой Санкт-Петербург в пределах КАД	45 000 руб.
---	---	-------------


Двери

	Деревянная дверь ДГ-9, 80x205 см	2 500 руб.
---	----------------------------------	------------

Консультант

www.citykran.su/prices/

LIEBHERR MK 80
31.08.2015г. Продается
Автокран LIEBHERR MK 80,
2001 г., в хорошем состоянии.



Самходный башенный кран MK 80 объединяет в себе мобильность автомобильного крана с функциональными возможностями 8-тонного башенного крана. Максимальная грузоподъемность 8 т, высота подъема крюка 48 м и вылет 42 м. Имеется пульт дистанционного управления, что позволяет произвести монтаж одним человеком путем нажатия одной кнопки. Благодаря рулевому управлению всеми колесами MK 80 может маневрировать в условиях самых тесных строительных площадок. MK 80 транспортируется в полном оснащении с телескопической башней, стрелой грузовой тележки, комплектом противовеса, электрогенераторным агрегатом и подъемной кабиной. Стоимость 15 000 000 0 рублей. Обеспечим

Liebherr LTM 1160	160	62	84	90000	40000
Liebherr LTM 1200	200	72	86.5	110000	50000

- При работе с гуськом стоимость работ увеличивается на 15%.
- Минимальное время аренды специальной техники составляет 8 (восемь) часов в сутки (1 машиносмена). В день подачи Техники на объект машино-смена включает в себя 1 час подачи + 7 часов работы.
- В зависимости от характера работ расценки могут быть изменены.
- Доставка а/к за пределы г. СПб рассчитывается отдельно в каждом конкретном случае.

СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ АВТОВЫШКИ

Высота подъема, м	12	18	22	28	32
Цена машино-смены, руб.	7 000.0	7 500	8000	12 000	13 000

СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ ШАЛАНДЫ


Максимальная грузоподъемность, тн	Длина	стоимость одного часа, руб.	Стоимость смены (5+1), руб.	Стоимость 1 км пробега за КАД г. Санкт-Петербурга, руб.
20	13.8	950	5700	35
32	13.8	1200	7200	40

Смена включает в себя 1 час подачи и 5 часов работы в пределах г. Санкт-Петербурга (без обеда)
Работы в пригороде рассчитываются: стоимость смены + километраж до объекта и обратно.

Стоимость аренды на стационарные самонтируемые башенные краны с

<http://www.arendakrana-spb.ru/aauto/avtokran-ivanovets-ks-45717k-2.html>

Автокран Ивановец КС-45717К-1Р



Цена: 1 300 р./час 10 400 р./смена

Уважаемые заказчики, автокран 25 тонн - к вашим услугам в удобное для вас время.

Технические характеристики автокрана КС-45717К-1Р:

Графические характеристики:

Модель: КС- 45717К-1Р

Базовое шасси: КАМАЗ-65111-62

Колесная формула: 6x4

Грузоподъемность, т: 25

Максимальный вылет стрелы, м(с гуськом): 29,0(31,0)

Длина стрелы, м 9,9-30,7

Длина гуська, м 9,0

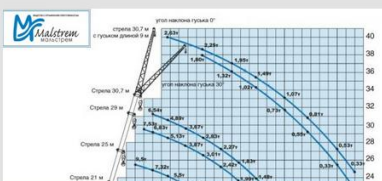
Зона работы: 240 град. и 360 град.

Опорный контур, м: 6,0x5,43 2,26x5,43

Габаритные и весовые характеристики:

Технические характеристики

Грузоподъемность машины	25 т
Высота подъема	30 м



Мы в соцсетях

Петр
Ком
Аре
ком
оказ
и не
зада

Ари
Стр
нуж
Обр
Маль

<http://www.betmet.ru/zhbi/dor/product/pd2-6-plita-dorozhnaya/>

БетМет ▶ ЖБИ продукция ▶ ЖБИ и ЖБК для дорожного строительства ▶ Плиты дорожные ▶ Железобетонные плиты для сборных покрытий временных автодорог промышленных предприятий (серия 3.503-17) ▶ ПД2-6 плита дорожная железобетонная

ПД2-6 плита дорожная железобетонная

Группа: [Железобетонные плиты для сборных покрытий временных автодорог промышленных предприятий](#)

Рабочая документация: [Серия 3.503-17](#)

Марка: ПД2-6

Наименование: Плита дорожная железобетонная

Длина: 3000 мм

Ширина: 1500 мм

Высота: 180 мм

Масса: 2000 кг

Объем: 0.8 м³

Наличие на складе: На заказ

Цена: 6 480 руб. с НДС

В заказ - 1 + шт.

[Железобетонные плиты для сборных покрытий временных автодорог промышленных предприятий](#) — производство и продажа с доставкой

ЦЕНА ДЕМОНТАЖ

УКЛАДКА ДОРОЖНЫХ И АЭРОДРОМНЫХ ПЛИТ

УСТАНОВКА ЗАБОРОВ

ЦЕНА ДОРОЖНЫЕ РАБОТЫ

ГОСТЫ

УЛЫБНУЛО

ПОИСК

Задать вопрос

Демонтаж любой сложности

Строительство домов спб

УКЛАДКА ПЛИТ

Решением проблемы российских дорог может стать укладка плит вместо асфальтового покрытия. Что же такое дорожная плита? Это железобетонная плита определенного размера, которая применяется для покрытия дорог под автомобильное движение. Если рассуждать со стороны дилетанта, то можно сказать так: "нет ничего проще, чем выполнить такую работу, как укладка плит". Но это совершенно не так. Существует определенная технология "укладка плит", нужна специальная техника и нужны люди - специалисты своего дела, которые выполняют такую работу, как укладка плит.

Как происходит укладка плит? Технология укладка плит требует определенных знаний и навыков. В связи с тем, что это тяжелая и сложная работа, то обязательно наличие специальной техники. Компания внедряет новые технологии в производстве такой работы как укладка плит - она становится все более механизированной. Это дает возможность ускорить процесс укладка плит и повысить качество мощения плит.

Подвоз плит осуществляется шаландой по 10 штук плит, затем с помощью кранов и манипуляторов осуществляется укладка плит на дорожное покрытие.

Существует четыре основных способа укладки:

- укладка плит на цементную смесь
- укладка плит на несущий слой из щебня или гравия
- укладка плит методом расклинки с применением щебеночно-гравийно-песчаных смесей

Средняя цена укладки плит составляет 420 руб. кв.м., включает в себя выборку грунта, расстил геоматериала, отсыпку и трамбовку песка и щебня, выравнивание под укладку плит, а так же, непосредственно, укладку и монтаж плит, сварку стыковых скоб.

Вниманию наших покупателей !!!
Мы обратно выкупаем приобретенные у нас **дорожные плиты, аэродромные плиты и бетонные заборы** после их использования. При необходимости

RU 15:49



№ п/п	Наименование работ	Ед. измер.	Цена (вкл. НДС)
Земляные работы			
1.	Выторфовка механизированным способом с погрузкой на автомобили	1м ³	от 300 руб.
2.	Разработка грунта вручную	1м ³	от 600 руб.
3.	Планировка территории под отметку	1м ³	от 40 руб.
4.	Вывоз грунта и мусора	1м ³	от 350 руб.
5.	Уплотнение грунта	1м ²	от 20 руб.
6.	Утилизация грунта (класс опасности IV-V)	1 м ³	от 50 руб.
Демонтажные работы			
1.	Разборка асфальтобетонного покрытия толщиной слоя 5 см	1м ²	от 175 руб.
2.	Разборка бортового камня	1 м.п.	от 120 руб.
3.	Фрезеровка асфальтобетонного покрытия	1м ²	от 130 руб.
4.	Демонтаж дорожных плит	1м ²	от 720 руб.
5.	Демонтаж старой тротуарной плитки	1м ²	от 150 руб.
6.	Нарезка швов в асфальтобетонном покрытии	1 м.п.	от 140 руб.
Устройство дорожной одежды			
1.	Устройство оснований из песка толщиной слоя 10 см	1м ²	от 140 руб.
2.	Устройство оснований из щебня гранитного толщиной слоя 10 см	1м ²	от 220 руб.
3.	Укладка геотекстиля	1м ²	от 65 руб.
4.	Устройство основания из холодной асфальтобетонной крошки 3-5 см	1 м ²	от 140 руб.
5.	Установка садового бортового камня на бетонное основание	1 м.п.	520 руб.
6.	Установка дорожного бортового камня на бетонное основание (100*30*15)	1 м.п.	780 руб.
7.	Установка дорожного бортового камня на бетонное основание (100*30*18)	1 м.п.	850 руб.
8.	Проливка основания битумной эмульсией	1м ²	от 65 руб.
9.	Ремонт и поднятие горловин существующих колодцев ж/б кольцами до 20 см	1 шт.	3200 руб.
10.	Устройство дренажной системы (водоотводные лотки с решетками)	1 м.п.	от 1850 руб.
11.	Устройство бетонного основания с армированием дорожной сеткой толщиной слоя 4-8 см	1м ²	от 750 руб.
11.	Устройство бетонного основания толщиной слоя 4-8 см	1м ²	от 650 руб.
Устройство покрытий			
1.	Устройство покрытия из крупнозернистой асфальтобетонной смеси 3-6 см	1м ²	от 520 руб.
2.	Устройство покрытия из мелкозернистой асфальтобетонной смеси 3-5 см	1м ²	от 590 руб.
3.	Устройство покрытия из песчаной асфальтобетонной смеси 3-5 см	1м ²	от 610 руб.
4.	Устройство покрытия набивных дорожек 3-5 см	1 м ²	от 170 руб.
5.	Устройство монтажного слоя из ПЦС	1м ²	от 130 руб.
6.	Устройство покрытия из тротуарной плитки с учетом плитки серой	1м ²	от 1150 руб.
7.	Устройство газонов с внесением плодородного грунта 10-15 см и посевом семян	1м ²	от 210 руб.
Ремонт асфальтобетонного покрытия			
1.	Ремонт асфальтобетонного покрытия до 40 м ²	от 1 м ² до 40 м ²	65 000 руб.
2.	Ремонт асфальтобетонного покрытия от 41 до 100 м ²	1м ²	1500 руб.
3.	Ремонт асфальтобетонного покрытия от 101 до 500 м ²	1 м ²	1200 руб.
4.	Ремонт асфальтобетонного покрытия от 501 до 1000 м ²	1 м ²	1100 руб.
5.	Ремонт асфальтобетонного покрытия от 1001 м ²	1м ²	1000 руб.
Состав работ при ремонте асфальтового покрытия:			
<ul style="list-style-type: none"> • Разборка асфальтового покрытия толщиной слоя 4-7 см • Устройство выравнивающего слоя из щебня или холодной асфальтобетонной смеси, толщиной слоя до 5 см; • Обработка поверхности битумной эмульсией; • Устройство асфальтового покрытия, толщ. слоя 3-5 см; • Проливка битумом швов (стыков) примыкания старого асфальта к новому; • Вывоз асфальтового скота. 			

[http:// ассоциация-теплицы-россии.рф/публикации/строительство-реконструкция/тепличный-бизнес.html](http://ассоциация-теплицы-россии.рф/публикации/строительство-реконструкция/тепличный-бизнес.html)

Система выращивания. Оборудование для выращивания овощей представляет собой лотковую систему с отводом дренажного раствора. Стальные лотки предназначены для размещения на определенной высоте субстратных матов, а также для сбора и отвода дренажа. Зеленные культуры выращиваются конвейерным способом методом проточной гидропоники. Всё производство максимально автоматизировано, а продукция реализуется живыми растущими растениями.

Система полива. Система капельного питания предназначена для приготовления и подачи питательного раствора органических удобрений к растениям, выращиваемым по методу малообъемной технологии на субстратах.

5. Затраты.

Тепличное производство требует больших капитальных затрат.

Средняя стоимость проектных работ без проектирования ТЭС – 1 500 000 рублей с 1 га (проектные работы растянуты по времени 4-6 месяцев).

Средняя стоимость возведения теплиц под стеклом оценивается в среднем 85-90 млн. рублей за 1 га теплиц «под ключ» с котлами (из них стоимость СМР от 11 500 000 рублей до 14 500 000 рублей с НДС за гектар без проекта и монтажа газогенераторов).

Стоимость газогенераторов исходя из 1 кВт = 44 000 рублей (1 100 000 Евро за МВт с СМР и проектированием)

Инвестор должен рассчитывать 135 000 000 – 140 000 000 рублей стоимость 1 га с газогенераторами под ключ.

Кроме капитальных затрат нужно учесть расходы на сырье и материалы, отопление, освещение, разрабатывание растений, некоторые расходы, а также затраты на аренду помещений и т.д.

<http://usp-automotive.com.ua/katalog/vintovye-rotornye-kompressora/kompressor-aps-maxi-combi-dry-5510-270-v400-st/>

Airpress Компрессор APS Maxi Combi Dry 5.5/10 270 V400 ST

Артикул: 4152008332

2 446 EUR

КУПИТЬ!

Нажмите для увеличения другого ракурса

сравнить

Ирина
Я могу Вам помочь?

Нет Да

Онлайн Менеджер

Компрессор APS Maxi Combi Dry 5.5/10 270 V400ST, с осушителем.
Винтовые (ротационные) компрессоры имеют один или несколько роторов, которые бывают различных конструкций. Значительное распространение получили винтовые пластинчатые компрессоры.

Характеристики:

- Мощность двигателя: 5,5кВт
- Электрическое напряжение: 400Вольт/50Гц/3Ph
- Резервуар: 270л
- Производительность: 600л/мин
- Давление: 10бар
- Осушитель Точка росы: 3С
- Предварительный фильтр: 0,01μ
- После фильтра: 0,01μ
- Габариты: 1270*680*1585мм
- Вес: 335кг

Характеристики:

- Производитель: Airpress
- Страна производитель: Нидерланды
- Тип ротативного компрессора :Винтовой
- Тип компрессора по мобильности: Стационарный
- Расположение резервуара: Горизонтально

http://moscow.propartner.ru/offers/opryskivatel-sadovyy-ozg-750-nasos-35l-min-do-i1455684.html


ЕМИСС База данных по курс... № КЦ/2015-12ти... Письмо КЦ по ценое... Опрыскиватель садо... +

moscow.propartner.ru/offers/opryskivatel-sadovyy-ozg-750-nasos-35l

Опрыскиватель садовый ОЗГ-750 насос 35л/мин до 40атм в Москве


Уточняйте актуальные цены и наличие у поставщика


Дата обновления: 13.11.2013



110 000 Р

Регионы доставки: Москва (гл. офис)

Расскажите друзьям: 

 [Неправильная категория](#) [Некорректная цена](#)


Поставщик

ООО ПРОМАГРО СЕРВИС

Москва

+7 (495) 580-34-48

<http://pspmoskva.ru>

Уровень сервиса 

Опрыскиватель садовый ОЗГ-750 насос 35л/мин до 40атм: предложение от поставщика ООО ПРОМАГРО СЕРВИС в рубрике "Опрыскиватель садовый" по цене 110 000 руб. Свяжитесь с представителями поставщика сейчас или рассмотрите [схожие предложения](#) 10 компаний-поставщиков Москвы.

Обеспечиваем гарантийное обслуживание. Осуществляем доставку в любой город России. ПРОМАГРО СЕРВИС предлагает различные условия оплаты.

Ответы на популярные вопросы

- Как связаться с организацией "ООО ПРОМАГРО СЕРВИС"?
- Как сделать заказ?
- Предложение "Опрыскиватель садовый ОЗГ-750 насос 35л/мин до 40атм" содержит ошибки в описании, цена не соответствует действительности и т.д.
- Можно ли увидеть дополнительные фотографии?
- У меня остались дополнительные вопросы!

Важно! Данная страница не является публичной офертой, реальная цена продажи товара (услуги) Опрыскиватель садовый ОЗГ-750

http://www.ups-online.ru/prays-katalog-1859.html

ЕМИСС Продажа универсаль... М1 3 Купить помещение... Купить Офис, Выбор... Электростанция 108 кВт... +

www.ups-online.ru/prays-katalog-1859.html

Электростанция 108 кВт 3ф FG Wilson P135

МАТЕРИАЛЫ

- Аккумуляторные шкафы и стеллажи
- Гелевый аккумулятор

PRODUCT Image Unavailable

Цена: **1 950 897 руб** Количество: [Купить](#)

Электростанция 108 кВт 3ф FG Wilson P135

Трехфазная дизельная электростанция FG Wilson P135 мощностью 135 кВА/ 108 кВт, двигатель Perkins - 1500 об./мин. генератор Leroy Somer, бак 290 л., расход 31.2 л/час, ручной электростарт, открытая на раме, заправлена маслом и охлаждающей жидкостью.

Краткие характеристики трехфазной дизельной электростанции FG Wilson P135 135 кВА/ 108 кВт

- Трехфазная электростанция мощностью 135 кВА/108 кВт с возможностью перегрузки 10% в течении 1 часа каждые 12 часов.
- Частота вращения 1500 об/мин.
- Управление ручное - пуск/останов с панели управления Power Wizard 10.
- Расход топлива 31.2 - ___ л/час при 100% - 75% - 50%. Емкость встроенного бака 290 литров.
- Электростанция предназначена для резервной работы.
- Охлаждение - жидкостное.
- Электростартерная система.

Комплектация трехфазной дизельной электростанции FG Wilson P135 135 кВА/ 108 кВт

- Открытая электростанция на раме со встроенным топливным баком 290 литров.
- Аккумуляторная батарея.
- Стандартный глушитель.
- Сильфонный компенсатор.
- Панель управления Power Wizard 10.
- Масло и охлаждающая жидкость в комплекте.
- Руководство по эксплуатации.

[ЗАДАЙТЕ ВОПРОС ПО ЭТОМУ ТОВАРУ](#)


Мнения покупателей:

ЕМИСС x Продажа униве... x мп 3 Купить поме... x Купить Офис, ... x Электростанция 1... x Забор из проф...

generalstroy.spb.ru/zabor-iz-proflista-profnastila-cena-deshevo Поиск

Бесплатный замер

Заключение договора на месте сразу после замера



Без предоплаты!

Новости все

17.04.2016
[Отзыв клиента с фото](#)

14.06.2015
[Забор стал достопримечательностью СНТ!](#)

03.05.2015
[Скидки в майские!](#)

03.05.2015
[Хотите забор, как у соседа? Без проблем!](#)

15.02.2015
[Начинаем принимать заказы на заборы!](#)

С 21 марта произошло повышение цен. Но у нас цены по-прежнему самые низкие! Спешите заключить договор по низким ценам!

Хотите поставить забор красиво и сохранить свои средства и нервы? Тогда обращайтесь в СК "Дженерал Строй СПб". У нас **стоимость забора из профнастила со скидкой всего 1280 руб./м пог.**! Это конечная цена забора из профнастила 2-метровой высоты на 2-х лагах со всеми необходимыми материалами и работой по установке **"ПОД КЛЮЧ"**. Указана стоимость забора при установке методом бурения и забивания и при заказе от 40 пог.м сплошного забора. По желанию заказчика забор может быть установлен с **бетонированием столбов, бутованием, на винтовых столбах и на бетонной ленте.**

*Если Вы не уверены, наш **опытный специалист порекомендует Вам оптимальный метод установки на основе знаний характеристик грунта в Вашем районе.***

Например:

Наименование	Ед.изм.	Кол-во	Цена со скидкой	Сумма
Забор из цветного профнастила С8 h=2,0 м, 2 лаги	м пог.	40	1280	51200
Забор из цветного профнастила С8 h=1,8 м, 2 лаги	м пог.	40	1250	50000

[Зарезервировать эту цену](#) [Прайс-лист Весна 2016](#)

Почему выбирают забор из профнастила (профлиста)?

Металлический забор из профнастила (профлиста) - это надежная защита Вашей дачи или загородного участка. Крепкая металлическая конструкция забора из профлиста способна защитить Вашу собственность от воров и злоумышленников. В компании Дженерал Строй СПб Вы можете купить забор из профнастила дешево и в то же время качественно и надолго! Наши заборы являются надежной защитой на протяжении долгих лет!

RU 10:35



Яндекс ЭМИСС ЭМИСС

https://fedstat.ru/indicator/33433 Поиск

ДАННЫЕ ПАСПОРТ ПОКАЗАТЕЛЯ ОПУБЛИКОВАН: в открытых данных.

Инструменты Скачать Построить график Настройки

Отменить настройку

Единица измерения ×

рубль

Виды деятельности	Территории	Формы собствен...	2012	2013	2014
Растениеводство	Ленинградская область	Всего (по всем форма...	19995.5	18636.3	23424.4

Информация о сайте Горячая линия Электронная почта

растение Подсветить все Учесть регистр 4-е из 5 совпадений

14:38

http://www.agroserver.ru/b/sazhentsy-roz-327426.htm

Яндекс ЭМИСС САЖЕНЦЫ РОЗ

www.agroserver.ru/b/sazhentsy-roz-327426.htm Поиск

ГЛАВНАЯ ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДКА РАБОТА В АПК НОВОСТИ, СОБЫТИЯ АГРО TOP СТАТЬИ ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

Главная > Товары и услуги > Семена, рассада и саженцы цветов и декоративных растений > САЖЕНЦЫ РОЗ Разместить


САЖЕНЦЫ РОЗ

цена: 35.00 руб / шт.

ООО"БЕГЛАРЯН" 59

Армения

Отправить сообщение Товары продавца



Предлагаю САЖЕНЦЫ РОЗ голландских сортов, с ОКС

- 9-12 МЕСЯЧНЫЕ (20-50см) цена от 35руб за шт до 55руб в зависимости от сорта и количества
- саженцы 2-ух летки цена 70- 100руб. Саженцы выращиваются в Армении. (КОММЕРЧЕСКИЕ СОРТА как для теплиц, так и вне, (МОРОЗОСТОЙКИХ ДО -30гр)) 37 сортов

Минимальный заказ на 1ЛЕТКИ 2000шт

1,5-2 летки 1000шт

3,Саженцы вечнозеленных растений САМШИТ, БИРЮЧИНА, ТУА...

скайп: annaannabeg, obeglaryan@gmail.com

ОВАНЕС

- Черенок, розы, саженцы голландские розы, с ОКС цена: 35.00 руб / шт.
- Саженцы роз и черенки цена: договорная
- Саженцы Роз ОКС цена: 120 руб / шт.
- Саженцы роз парковых чайно-гибридных цена: от 80.00 руб
- Саженцы и черенки первых рук цена: договорная
- Саженцы роз, клематисы декоративных и яг...

14:46

https://www.avito.ru/maykop/rasteniya/cherenki_i_sazhentsy_roz_765785947

черенки роз - Доска объяв... x Роза комнатная + Бальзам... x Черенки и Саженцы роз ку... x Цветы, комнатные растени... x

https://www.avito.ru/maykop/rasteniya/cherenki_i_sazhentsy_roz_765785947

Объявления Магазины Помощь

Вход и регистрация

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление

Растения Поиск по объявлениям Майкоп Найти

Все объявления в Майкопе / Для дома и дачи / Растения

Назад Следующее

Черенки и Саженцы роз

Размещено вчера в 10:21. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 209, сегодня 10

Цена **40 руб.**

Продавец **Серый**

8 964 912-44-40 Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город **Майкоп**

Продаю черенки и саженцы роз голландских сортов из первых рук оптом и розницу. Более 20 сортов чайно гибридные.
Цена по оптом договоренная.

Номер объявления: 765785947

Написать продавцу ★ В избранное ▲ Пожаловаться

Продайте быстрее!

- 1 Премיום-размещение **BONUS**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

Чемпионские скидки до 40%
Ищи в магазинах с 1 июня по 31 августа!

Пуск

https://www.avito.ru/kushevskaya/rasteniya/sazhentsy_roz_772661680

Яндекс ЕМИСС саженцы роз - Цветы, комн... x Саженцы роз купить в Кра... x

https://www.avito.ru/kushevskaya/rasteniya/sazhentsy_roz_772661680

Саженцы роз

Размещено 28 апреля в 10:43. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 350, сегодня 9

Продайте быстрее!

- 1 Премיום-размещение **BONUS**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

Тинькофф Банк

300.000 рублей за 5 минут
Получи кредит без визита в банк! 0% годовых до 55 дней! Без комиссий!

tinkoff.ru

Кувшинки Почтой бесплатно
Кувшинки редких сортов. С бесплатной доставкой Почтой по России.

knikiuban.ru

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Цена **40 руб.**

Продавец **СЕРГЕЙ** (компания)
на Авито с октября 2015

8 938 511-70-25 Написать сообщение

Пуск

LLC «Technologies of Greenhouses»

ООО «Технологии Теплиц»

Россия, 142144, Москва, пос. Щапово

Тел./факс (495) 988-87-10, тел.8-903-762-77-76, Skype: ghtleonor, E-mail: ght-leonor@mail.ru

№ 004 от 11.03.2015 г.

На Ваш запрос относительно продукции «Гродан», для 4-х га. роз, ООО «Технологии Теплиц», предлагает рассмотреть коммерческое предложение.

1. Мат вегетационный многолетний Flortop rosa
1000x200x75 (12 шт./уп.) с 7-ю отв. - 42900 шт.
цена на складе Покупателя – 2,40 евро./шт.

2. Кубики вегетационные Delta block 4G 6/отв.
75x75x65 (384 шт./уп.) – 300288 шт.
цена на складе Покупателя – 0,085 евро./шт.

Условия оплаты: 100% предоплата в рублях, в течение 3-х дней после получения счёта, по курсу ЦБ РФ на день оплаты.

Указанные цены следует понимать на условиях поставки: склад Покупателя – Ленинградская обл., Всеволожский р-н, склад ООО «АКГ «ВЕРДИКТУМ». (цена товара включает в себя НДС, таможенные платежи, а также транспортные расходы по доставке товара на склад Покупателя).

Срок поставки: в течение 4-х недель при поступлении денежных средств на счёт Продавца.

Объем поставляемого товара: 844 м3.

С уважением,

Генеральный директор

Исполнитель
Начальник торгового отдела
Орлов Л.А.
8-926-206-74-21




Спицин Д.В.

ИНН 5074041089, КПП 775101001, ОКПО 84382113, ОГРН 1085074002518
р/с 40702810131000008308 к/с 30101810100000000716
в ВТБ 24 (ПАО) г.Москва. БИК 044525716



<http://www.nestandard-spb.ru/price-znak.html>

<http://patentu> <http://www.nestandard-spb.ru/price-znak.htmls.ru/tovarnye-znaki/design/>



ДЕЙСТВУЮЩИЕ АКЦИИ

ГОРЯЧАЯ СКИДКА - 20%
Всего несколько дней - скидки 9% и 20% на разработку логотипа и фирменного стиля.

КОМПЛЕКС I - 25%
При заказе фирменного стиля или логотипа предоставляется скидка 25% на разработку интернет-сайта.

СОЦИАЛЬНАЯ I - 7%
Создание логотипа, фирменного стиля или интернет-сайта со скидкой 7% с условием регистрации в наших группах "ВКонтакте" или "Facebook".

НОВЫЙ ГОРОД I - 7%
Создание фирменного стиля или логотипа со скидкой 7% при заказе компаний из города, которого нет в нашем списке городов компаний-клиентов.

НОВАЯ РЕСПУБЛИКА I - 9%
Разработка фирменного стиля или логотипа со скидкой 9% при заказе компаний из Республики или Края, которых нет в нашем списке компаний-клиентов.


КОНТРАГЕНТ И П I - 5%
Создание логотипа или фирменного стиля со скидкой 5% в случае, если в договоре с нашей стороны выступает контрагентом И/П, а не ООО "Новик".

КЕЙСЫ / СТАТЬИ


- Holmik: современный бренд в стиле Хай-тек
- Наше участие в создании бренда ЗАО «ИнеМетМаш»

[Все кейсы](#)

СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ



1С-Битрикс



Дигитал

700 наших работ можете оценить, пройдя по ссылке: [портфолио работ](#). Отличное соотношение цены и качества наших работ подтверждается на примере наших заказчиков: многие из них возвращаются к нам вновь и вновь с новыми своими проектами. Приглашаем и Вас в круг наших клиентов! Для начала сотрудничества достаточно заполнить [форму онлайн заказа](#) или написать письмо на info@dsnovik.ru.

Предмет договора	Стоимость, руб.
Логотип (фирменный знак) - 1 концептуальный вариант / или редизайн знака. Тариф "1+"	5.900
Логотип (фирменный знак) - 3 различных концептуальных варианта знака с доработкой выбранного. Тариф "3+"	12.900
Логотип (фирменный знак) - 5 различных концептуальных вариантов знака с доработкой выбранного. Тариф "5+"	17.900
Логотип (фирменный знак) - количество предлагаемых вариантов знака не ограничено. Тариф "Безлимит"	24.900
Товарный знак (дизайн для целей регистрации в Роспатенте) - количество предлагаемых вариантов не ограничено. Тарифы	5.900 - 26.000
Фирменный персонаж	15.000 - 30.000
Носитель фирменного стиля: визитная карточка (логотип разработан дизайн-студией "Новик")	4.000
Носители фирменного стиля: визитка, фирменный бланк + "Брендбук" (логотип разработан дизайн-студией "Новик")	8.000
Носители фирменного стиля: визитка, фирменный бланк, фирменный конверт + "Брендбук" (логотип разработан дизайн-студией "Новик")	9.000
Носители фирменного стиля: визитка, фирменный бланк, конверт + "Брендбук" (логотип предоставлен заказчиком)	11.000
Фирменный стиль (логотип (фирменный знак) 1 вариант + визитная карточка)	9.900
Фирменный стиль (логотип (фирменный знак) 3 варианта + визитка, фирменный бланк, фирменный конверт + Брендбук). Пакет "3+"	21.900
Фирменный стиль (логотип (фирменный знак) 5 вариантов + визитка, фирменный бланк, фирменный конверт + Брендбук). Пакет "5+"	26.900
Фирменный стиль (логотип (фирменный знак) количество вариантов не ограничено + визитка, фирменный бланк, фирменный конверт + Брендбук). Пакет "Безлимит"	33.900
Фирменный стиль на втором языке (стоимость разработки фирменного стиля определяется в % от стоимости на базовом языке)	20%
Доплата за расширенную версию Брендбука	5.000 - 10.000
Разработка названия компании (товара) - количество предлагаемых вариантов названия не ограничено	14.000
Разработка названия компании (товара) под регистрацию в качестве словесного товарного знака - количество предлагаемых вариантов названия не ограничено. Проверка вариантов на охраноспособность и новизну в БД зарегистрированных товарных знаков Роспатента.	39.000
Разработка рекламного слогана - количество предлагаемых вариантов слогана не ограничено	12.000
Разработка рекламного слогана под регистрацию в качестве словесного товарного знака - количество предлагаемых вариантов слогана не ограничено. Проверка вариантов на охраноспособность и новизну в БД зарегистрированных товарных знаков Роспатента.	35.000
Прочее:	
Макет рекламного щита 3*6м (билборд)	7.000
Макет оформления транспорта (трамвай, троллейбус, автобус, автомобиль)	7.000
Шаблон презентации в Power Point (дизайн главной и последующих страниц)	7.000
Календарь, буклет, вывеска и прочее	по договору

Стоимость услуг по регистрации товарного знака

Предмет договора	Стоимость, руб.

Задать вопрос консультанту online

1С-Битрикс | Дигитал

Илкции-основы....pdf | Все загрузки...

Пуск | EN | 13:05

ПРИЛОЖЕНИЕ №5

Расчет рыночной стоимости имущественного комплекса в рамках доходного подхода при условии наличия газоснабжения

Таблица 104. Расчет рыночной стоимости имущественного комплекса в рамках доходного подхода при условии наличия газоснабжения

Наименование позиций	Прогнозный период			
	2016	2017	2018	2019
Выручка, тыс. руб.	209 598	303 975	359 443	370 560
<i>Темп изменения, %</i>			18,2%	3,1%
Выручка от реализации продукции теплиц, тыс. руб.	209 598	303 975	359 443	370 560
Урожайность, шт./кв.м (за период)	125	175	200	200
Площадь теплиц полезная, кв.м	46 320	46 320	46 320	46 320
Кол-во цветов на реализацию, шт.	5 790 000	8 106 000	9 264 000	9 264 000
Средняя цена реализации цветка, руб./шт.	36,2	37,5	38,8	40,0
<i>Темп изменения, %</i>	4,5%	3,7%	3,4%	3,2%
Выручка от сдачи в аренду оборудования энергоцентра, тыс. руб.	0	0	0	0
<i>Темп изменения, %</i>	7,5%	6,2%	5,7%	5,4%
Затраты, тыс. руб.	312 295	298 329	310 481	297 655
Коммунальные услуги, тыс. руб.	66 023	71 767	77 293	81 699
<i>Темп изменения, %</i>	9,9%	8,7%	7,7%	5,7%
Расходы на управление, тыс. руб.	10 480	15 199	17 972	18 528
Оплата труда производственного персонала, тыс. руб.	25 597	27 184	28 733	30 285
<i>Кол-во работников, чел.</i>	75	75	75	75
<i>Оплата труда одного работника, руб./мес./чел.</i>	28 441	30 204	31 926	33 650
<i>Темп изменения, %</i>	7,5%	6,2%	5,7%	5,4%
Отчисления во внебюджетные фонды, тыс. руб.	7 679	8 155	8 620	9 086
<i>Доля в фонде оплаты труда, %</i>	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%
Прочие материальные затраты, связанные с производством, тыс. руб.	48 208	69 914	82 672	85 229
<i>Доля в выручке от реализации роз, %</i>	23,0%	23,0%	23,0%	23,0%
Прочие общехозяйственные расходы, тыс. руб.	8 714	9 254	9 781	10 309
<i>Темп изменения, %</i>	7,5%	6,2%	5,7%	5,4%
Затраты на подготовку посадочного материала, тыс. руб.	22 835	0	0	0
Расходы на приобретение основных средств, тыс. руб.	119 785	96 856	85 410	62 519
Затраты на подготовку необходимой документации для ввода в эксплуатацию второй очереди тепличного комплекса, тыс. руб.	2 975			
Доходы - расходы, тыс. руб.	-102 697	5 646	48 962	72 906
ЕСХН, тыс. руб.	0	339	2 938	4 374
Прибыль после налогообложения, тыс. руб.	-102 697	5 307	46 024	68 532
Расходы на приобретение основных средств, тыс. руб.	119 785	96 856	85 410	62 519
Изменение собственного оборотного капитала, тыс. руб.	-12 606	30 651	13 230	6 238
Капитальные вложения, тыс. руб.	2 293	2 293	2 293	2 293
Чистый денежный поток, тыс. руб.	27 400	69 219	115 911	122 519
Ставка дисконтирования	16,6%	16,6%	16,6%	16,6%
Коэффициент текущей стоимости	0,9260	0,7940	0,6810	0,5840
Текущая стоимость чистого денежного потока, тыс. руб.	25 373	54 960	78 935	71 551
Сумма текущих стоимостей в прогнозный период на инвестированный капитал, тыс. руб.	230 819			
Темп роста денежного потока в постпрогнозный период	3,1%			
Ставка дисконтирования	16,6%			
Реверсия, тыс. руб.	935 120			
Коэффициент текущей стоимости	0,5410			
Текущая стоимость реверсии, тыс. руб.	505 900			
Дисконтированная стоимость денежных потоков на собственный капитал, тыс. руб.	736 718			
Рыночная стоимость избыточных активов, тыс. руб.	8 714			
Рыночная стоимость имущественного комплекса без НДС, тыс. руб.	745 433			

ПРИЛОЖЕНИЕ №6
Копии документов Оценщиков



ПРИЛОЖЕНИЕ №7
Копии документов, предоставленных Заказчиком