

# **ОТЧЕТ № 106**

**об определении рыночной стоимости  
недвижимости**

**стоимость определена на: 13.07.2018г.**

**дата составления отчёта: 16.07.2018г.**

**Заказчик -  
ООО «НЗ Эстейт»**

**Исполнитель -  
ИП Лобов В.А.**

**Сопроводительное письмо**

Конкурсному управляющему  
ООО «НЗ Эстейт»  
Халиуллиной С.В.

**Уважаемая Светлана Викторовна,**

На основании договора на оказание услуг по оценке №23о от 13.07.2018г. ИП Лобов В.А. произвел расчет и подготовил отчет об оценке рыночной стоимости недвижимости по состоянию на «13» июля 2018г. года, а именно:

*Нежилое помещение площадью 388,4 кв.м., этаж – подвал, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Апраксин переулоч, д.20, лит.А, п.8Н, к.н. 78:31:0105604:3131.*

*Земельный участок, площадью 1945 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – Для многоквартирной застройки, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Апраксин переулоч, д.20, Лит.А, к.н. 78:31:0105604:1, доля 123/1945.*

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. Расчеты произведены в соответствии Федеральным Законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации " от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ; Федеральными стандартами оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», №7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) утвержденные Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 297, № 298, № 299 и №611 от 25.09.2014г. соответственно, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП «СРОО «Экспертный совет» (Протокол заседания Совета НП «СРОО «Экспертный совет» № 24/2017 от 06.04.2017 г.).

**В результате проведенного анализа и выполненных расчетов, с учетом сделанных допущений и ограничивающих условий, Оценщик пришел к заключению о том, что на «13» июля 2018г. рыночная стоимость оцениваемой недвижимости, составляет:**

**36 973 000 (Тридцать шесть миллионов девятьсот семьдесят три тысячи) рублей, в.т.ч.:**

№	Описание	Рыночная стоимость, руб.
1	Помещение площадью 388,4 кв.м.	31 307 000
2	Доля в праве собственности на земельный участок площадью 1945 кв.м. в размере 123/1945	5 666 000

По вопросам, связанным с настоящим Отчетом, а также по иным оценочным вопросам, которые могут возникнуть в ходе ведения Вашей деятельности, обращайтесь, пожалуйста, непосредственно к нам.

Оценщик



ИП Лобов В.А.

**Содержание**

Сопроводительное письмо.....	2
1.Общие сведения .....	4
1.1. Основные факты и выводы .....	4
1.2. Задание на оценку.....	5
1.3. Заявление о соответствии .....	5
1.4. Сведения о Заказчике оценки .....	6
1.5. Сведения об Оценщике .....	6
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	7
1.7. Источники информации .....	8
1.8. Допущения и ограничения, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные) .....	8
2. Основные понятия и процедура оценки .....	9
3. Анализ рынка.....	12
3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ.....	12
3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект....	15
3.3 Анализ спроса и предложения на рынке продажи к которому может быть отнесен оцениваемый объект .....	19
3.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.....	26
3.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	32
3.6 Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.....	36
3.7 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки .....	41
3.8 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта .....	41
4. Социально-экономическое положение Санкт Петербурга в 2018г. ....	42
5. Описание оцениваемого имущества .....	44
6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.....	49
7. Методология оценки .....	50
7.1. Краткое описание подходов к оценке .....	50
7.2. Затратный подход.....	51
7.3. Сравнительный подход .....	56
7.4. Доходный подход .....	58
7.5. Согласование результатов.....	59
8.1 Сравнительный подход .....	60
8.2. Доходный подход .....	70
9. Итоги.....	75
9.1. Обобщение результатов .....	75
9.2. Результаты оценки.....	77
9.3. Ограничения и пределы применения полученного результата.....	77
10. Приложения.....	78

**1. Общие сведения****1.1. Основные факты и выводы**

Наименование	Описание
Место нахождения объекта оценки	Санкт-Петербург, Апраксин переулок, д.20, Лит.А
Сведения об объекте оценки, идентифицирующие объект оценки	Нежилое помещение площадью 388,4 кв.м., этаж – подвал, расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, Апраксин переулок, д.20, лит.А, п.8Н, к.н. 78:31:0105604:3131. Земельный участок, площадью 1945 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – Для многоквартирной застройки, расположенный по адресу: г.Санкт-Петербург, Апраксин переулок, д.20, Лит.А, к.н. 78:31:0105604:1, доля 123/1945.
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке №23о от 13.07.2018г.
Цели оценки	Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества
Предполагаемое использование результатов оценки	Предоставление результатов оценки для целей купли-продажи
Дата проведения оценки	«13» июля 2018 г.
Дата составления Отчета	«16» июля 2018 г.
Порядковый номер отчета	106
Оцениваемые права	ООО «НЗ Эстейт» адрес: 119270, г Москва, набережная Фрунзенская, 46, ОГРН 1027739587853 присвоен: 20.11.2002, ИНН 7704234488, КПП 770401001, ОКПО 58142839, ОКТМО 45383000000
Заказчик и его реквизиты	Конкурсный управляющий ООО «НЗ Эстейт» Халиуллина Светлана Викторовна (ИНН 773379733711, почтовый адрес: 125466, Москва, ул. Соловьинная Роща, д. 3, кв. 43) действующая на основании решения Арбитражного суда г. Москвы от 13.04.2018 г. по делу № А 40-347/18-101-2
Исполнитель	ИП Лобов В.А.
Место нахождения Исполнителя и его реквизиты	603087, г.Н.Новгород, ул. Богдановича 4/1, кв.119
Место нахождения НП СРО «Экспертный совет» и его реквизиты	109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2 ОАО "ФОНДСЕРВИСБАНК" Г.МОСКВА р/с: 40703810300220000492 к/с: 30101810400000000267 ИНН 7709443904, КПП 770901001
Сведения о членстве в СРО:	Лобов Владимир Алексеевич является действительным членом НП "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (№ по реестру 962 от 12 марта 2013 года)
Страхование ответственности	Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 1700SB4002251 от 23.05.2017г., выдан СОАО «ВСК», срок действия с 01.01.2017г. по 20.05.2020г. Страховая сумма 300 000 руб.
Используемые стандарты	Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ; Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», №7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденные Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 297, № 298, № 299 и №611 от 25.09.2014г. соответственно, Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СРОО «Экспертный совет» (Протокол заседания Совета НП «СРОО «Экспертный совет» № 24/2017 от 06.04.2017 г.)
<b>Результаты оценки</b>	
<b>Затратный подход</b>	Не применялся
<b>Сравнительный подход</b>	5 666 432,88 руб. – доля з.у., 32 764 270,45 руб. помещение
<b>Доходный подход</b>	29 295 069,73 руб. помещение
<b>Итоговое заключение о стоимости объекта оценки</b>	<b>36 973 000 (Тридцать шесть миллионов девятьсот семьдесят три тысячи)</b>

## 1.2. Задание на оценку

**Дата определения стоимости объекта оценки:** 13.07.2018г.

**Срок проведения оценки:** 10 рабочих дней с даты получения всех необходимых документов .

Основание проведения оценки: договор на оказание оценочных услуг №23о от 13.07.2018 г.

**Объекты оценки:**

Нежилое помещение площадью 388,4 кв.м., этаж – подвал, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Апраксин переулок, д.20, лит.А, п.8Н, к.н. 78:31:0105604:3131.

Земельный участок, площадью 1945 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – Для многоквартирной застройки, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Апраксин переулок, д.20, Лит.А, к.н. 78:31:0105604:1, доля 123/1945.

**Имущественные права на объект оценки:** право собственности принадлежит ООО «НЗ Эстейт», адрес: 119270, г Москва, набережная Фрунзенская, 46, ОГРН 1027739587853 присвоен: 20.11.2002, ИНН 7704234488

**Цель и задача оценки:** вывод расчетной величины рыночной стоимости объекта оценки для целей купли-продажи

**Вид определяемой стоимости:** рыночная стоимость

**Сведения об обременениях объекта оценки:** перечислены в описании объекта оценки

**Сведения об осмотре объекта:** осмотр помещения не проводился в связи с ограничением к допуску. Провести внешний осмотр 13.07.2018г. Ограничений в соответствии с ФСО №7 не выявлено.

**Допущения и ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:** допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, указаны в отчете об оценке.

## 1.3. Заявление о соответствии

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Утверждения о фактах, представленные в отчете, верны и соответствуют действительности.

2. Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями, являющимися частью настоящего Отчета.

3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

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

5. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения.

6. Объектом оценки являются объекты недвижимости.

Отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ; Федеральными стандартами оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденные Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 297, № 298, № 299, соответственно, Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611, «Стандартами и правилами оценочной деятельности НП «СРОО «Экспертный совет» (Протокол заседания Совета НП «СРОО «Экспертный совет» № 24/2017 от 06.04.2017 г.)

7. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.

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

#### 1.4. Сведения о Заказчике оценки

**Заказчик:** Конкурсный управляющий ООО «НЗ Эстейт» Халиуллина Светлана Викторовна (ИНН 773379733711, почтовый адрес: 125466, Москва, ул. Соловьиная Роща, д. 3, кв. 43) действующая на основании решения Арбитражного суда г. Москвы от 13.04.2018 г. по делу № А 40-347/18-101-2.

#### 1.5. Сведения об Оценщике

**Оценщик:** Лобов Владимир Алексеевич (паспорт серия 2209 № 529172, выдан 29.03.2010 ОУФМС России по Нижегородской обл., прописан: г.Н.Новгород, ул.Богдановича, д.4/1, кв.119)

**Информация о членстве в СРО:** член НП "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" регистрационный номер в реестре оценщиков № 962. Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 826975 от 16.06.2010. Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 1700SB4002251 от 23.05.2017г., выдан СОАО «ВСК», срок действия с 01.01.2017г. по 20.05.2020г. Страховая сумма 300 000 руб. Стаж работы оценщиком с 18.06.2012г.

**Контактная информация:** 8 908 756 8888; почтовый адрес: 603087, г.Н.Новгород, ул.Богдановича, д.4/1, кв.119, электронная почта: [appraise\\_me@bk.ru](mailto:appraise_me@bk.ru).

Оценщик объекта оценки не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве и т.д. в соответствии с требованиями ст. 16 закона 135-ФЗ.

Иные специалисты и эксперты для оценки не привлекались.

**Место нахождения Некоммерческого партнерства СРО «Экспертный совет»:**

109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2

ОАО "ФОНДСЕРВИСБАНК" Г.МОСКВА

р/с: 40703810300220000492

к/с: 30101810400000000267

ИНН 7709443904, КПП 770901001

**Реквизиты исполнителя:**

Адрес: 603087, г.Н.Новгород, ул.Богдановича, д.4/1, кв.119

Приволжский филиал ПАО «Промсвязьбанк» ДО Верхнепечерский

ИНН 7744000912 КПП 526002001

ОКПО 51763811 ОГРН 1027739019142

БИК 042202803 к/с № 30101810700000000803 в ГРКЦ ГУ Банка России по Нижегородской обл. р/с № 40802810003000001459

**1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

Целью данного Отчета является определение рыночной стоимости недвижимого имущества.

Осуществляя свою деятельность на территории Российской Федерации, Оценщик обязан руководствоваться в соответствии со статьей 20 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ, федеральными стандартами оценки и стандартами и правилами оценочной деятельности, которые разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков.

При выполнении данной оценки использованы следующие стандарты:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 297;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 298;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 299;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.20014г. № 611;

- Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СРОО «Экспертный совет» (Протокол заседания Совета НП «СРОО «Экспертный совет» № 24/2017 от 06.04.2017 г.).

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ.

### **1.7. Источники информации**

#### **Информация Заказчика**

Оценщик использовал следующую информацию, предоставленную Заказчиком, устанавливающую количественные и качественные характеристики объекта оценки:

1. Выписка ЕГРП на имущество ООО «НЗ Эстейт»
2. Свидетельства о государственной регистрации права на помещение и земельный участок
3. Технический паспорт помещения от 26.07.2011г.
4. Договор купли продажи недвижимости от 14.06.2007г.

#### **Иные источники информации**

Самостоятельно, основываясь на целях оценки и задачах оценки, Оценщики использовали информацию сети Интернет. Ссылки на использованную информацию приводятся в тексте данного отчета.

### **1.8. Допущения и ограничения, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)**

1. Настоящий отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных в тексте целях. Проведенный анализ и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемых прав. При проведении оценки в задачу Оценщика не входило проведение юридической экспертизы оцениваемых прав на объект оценки. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3. Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации или другой информации.

4. Оценщик не производили обмер объекта оценки, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.

5. Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.



6. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.

7. Оценщик проводил оценку строго в соответствии с Задаaniem на оценку.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов недвижимого имущества.

9. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;

10. Отчет составлен для реализации имущества должника на торгах. Документация предоставлена из материалов судебного дела. Оценка производилась из допущения достоверности предоставленных площадей и прочих характеристик недвижимости из выписки ЕГРП и открытых источников сети интернет.

## 2. Основные понятия и процедура оценки

**Цель оценки** - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

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

**Подход к оценке** - представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**Стоимость** – денежное выражение ценности объекта оценки для совершения сделки с правом собственности или иным имущественным правом на такой объект (рыночная стоимость), а также для других целей (иная стоимость).

**Рыночная стоимость объекта оценки** - это наиболее вероятная цена, за которую объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Это определение подразумевает, что совершение продажи на определенную дату и передача юридических прав (титула) от продавца к покупателю происходит при соблюдении следующих условий:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

**Капитализация дохода** - преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку капитализации.

**Риск** - обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

**Ставка отдачи (доходности)** - отношение суммы дохода (убытков) и (или) изменения стоимости (реализованное или ожидаемое) к суммарной величине инвестированных средств.

**Дисконтирование денежного потока** - преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

**Ставка дисконтирования** - процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

**Ставка капитализации** – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта оценки, в его рыночную стоимость.

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

**Процедура оценки** включает следующие этапы:

1) *заключение с Заказчиком договора об оценке.* Оценщик обязан предоставлять Заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, требованиях к договору и Отчету об оценке, о стандартах оценки;

2) *установление характеристик объекта оценки,* для чего Оценщик осуществляет сбор и обработку правоустанавливающих документов, данных бухгалтерского учета и отчетности, информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки и другой информации, связанной с объектом оценки.

3) *анализ рынка, к которому относится объект оценки* (анализ истории рынка, текущей конъюнктуры и тенденций, обоснование выбора аналогов объекта оценки);

4) *выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.* Оценщик обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке, самостоятельно определяя в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. (Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)").

**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. (Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)").

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)").

5) *обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.* Оценщик определяет итоговую величину стоимости объекта оценки на основе полученных результатов в рамках каждого из подходов к оценке. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное. Эта итоговая величина стоимости объекта

оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, 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.

б) *составление и передача Заказчику Отчета об оценке.* Отчет об оценке - документ, содержащий обоснование мнения Оценщика о стоимости имущества. На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде Отчета, который передается Заказчику.

### 3. Анализ рынка

#### 3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ.

*Влияние политической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта*

По оценке Минэкономразвития России, в январе рост российской экономики ускорился до 2,0 % г/г (1,4 % г/г в декабре, 1,2 % г/г в 4кв17). Улучшение динамики ВВП связано в первую очередь с восстановлением промышленного производства, которое в январе выросло на 2,9 % г/г. В феврале оперативные показатели производственной активности продемонстрировали позитивную динамику.

Холодная погода как в Европе, так и на большей части территории России оказала поддержку добыче газа (в последнюю неделю февраля «Газпром» несколько раз обновил абсолютный максимум суточного объема поставок в страны дальнего зарубежья), а также производству электроэнергии. При этом потребление электроэнергии, очищенное от календарного, сезонного и температурного факторов, также выросло, что может говорить о сохранении восстановительных тенденций в обрабатывающей промышленности. Потребительский спрос продолжает уверенно расти.

Годовые темпы роста оборота розничной торговли с сентября 2017 года закрепились на уровнях около 3 % (в январе — 2,8 % г/г). Ускорился рост объема платных услуг населению, продолжает устойчиво расти оборот организаций общественного питания. Фиксируемое официальной статистикой расширение потребительского спроса подтверждаются и индикаторами настроений. Индекс потребительской уверенности, рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, в феврале достиг максимального значения за весь период наблюдения (106 п.п. с устранением сезонности). Рынок труда продолжил функционировать в условиях, близких к дефициту.

В январе уровень безработицы обновил исторический минимум (4,9 % с учетом коррекции на сезонность). Темпы роста заработных плат в реальном выражении в декабре и, по предварительным данным, в январе составили 6,2 % г/г – это максимальные значения с середины 2016 года, когда показатель вернулся к росту. Значимым фактором роста заработных плат в последние месяцы стало активное повышение оплаты труда в социальном секторе (в ноябре и декабре номинальный темп роста превысил 13 % г/г). В то же время рост заработных плат в частном секторе в последние месяцы также был существенным (более 7 % г/г в номинальном выражении).

Рост инвестиций в основной капитал в 2017 году составил 4,4 %, превысив ожидания Минэкономразвития России (4,1 %). В январе оперативные индикаторы инвестиционной активности (импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья, отечественное производство инвестиционных товаров, а также объем строительных работ) продолжали демонстрировать позитивную динамику. Кредит экономике в январе показал уверенный рост на фоне продолжения снижения процентных ставок.

Набирает темп расширение корпоративного кредитного портфеля (2,9 % г/г в январе по сравнению с 1,8 % г/г в декабре с исключением валютной переоценки), что является закономерным следствием восстановительных процессов в реальном секторе. Очищенные от сезонности месячные темпы прироста необеспеченных потребительских кредитов (в годовом выражении) сохраняются на уровне, близком к 19 % м/м SAAR, и значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости.

Инфляционное давление в экономике остается низким, несмотря на динамичный рост заработных плат и уверенное восстановление потребительского спроса. В феврале потребительская инфляция сохранилась на уровне января – 2,2 % г/г. Монетарная инфляция, по оценке Минэкономразвития России, в феврале, как и в январе, составила 2,5 % г/г, незначительно ускорившись в терминах последовательных приростов.

Рис. 1. В начале 2018 года произошел разворот динамики промышленности

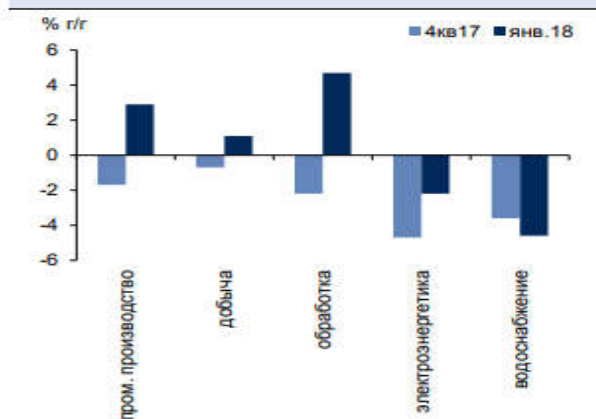


Рис. 2. В январе температурный режим нормализовался, что поддержало выпуск газовой отрасли и электроэнергетики



В апреле–мае инфляция, по оценке, будет находиться в диапазоне 2,1–2,2 % г/г, а в июне годовой рост цен может опуститься ниже 2,0 %. При условии отсутствия негативных погодных шоков инфляция весь год будет сохраняться ниже целевого значения 4 %. В целом, по итогам 2016 года инфляция на потребительском рынке снизилась до минимальных значений за весь период наблюдения – до 5,4 процента.

Годом ранее инфляция составила 12,9 процента. Основным фактором столь низкой инфляции в 2016 году стало беспрецедентное снижение потребительского спроса, так как в 2016 г. товарооборот сократился на 5,2 %, а за два последних года снижение составило 14,7 процента. Другими факторами были укрепление рубля и рост предложения на отдельных товарных рынках. Структура инфляции в 2016 г. претерпела значительные изменения. Вклад всех компонент в инфляцию снизился. При этом возросло влияние роста цен на непродовольственные товары и услуги, а воздействие цен на продовольственные товары, напротив, снизилось, вследствие значительного замедления роста цен.

#### Показатели потребительской активности

	янв.18	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016	2015
<b>Оборот розничной торговли</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	1,2	3,0	3,1	2,7	2,1	1,0	-1,6	-4,6	-10,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,3			0,2	0,0					
<b>Продовольственные товары</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	0,5	2,9	3,4	2,2	1,9	-0,4	-3,0	-5,0	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,2			0,2	-0,2					
<b>Непродовольственные товары</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,3	1,9	3,1	2,8	3,2	2,4	2,2	-0,3	-4,2	-10,9
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,5			0,1	0,2					
<b>Платные услуги</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	0,2	0,5	0,9	-0,4	0,2	0,6	0,2	0,7	-1,1
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,1			0,9	-0,3					

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

## Показатели инвестиционной активности

	янв.18	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	окт.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
<b>Инвестиции в основной капитал</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года		4,4	6,4				2,2	5,0	1,4	-0,2
в % к предыдущему периоду (SA)			0,5				-1,0	3,2	0,3	
<b>Строительство</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	-1,4	-0,6	1,3	-1,1	-3,1	0,0	-2,6	-4,5	-2,2
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,2		0,0	0,4	0,3	-0,6	0,4	-0,4	-0,7	
<b>Производство инвест. товаров<sup>1</sup></b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	10,9	4,4	7,4	9,0	7,1	6,2	4,3	5,2	-0,2	-2,2
в % к предыдущему периоду (SA)	-4,2		2,8	0,8	2,8	0,8	1,1	1,8	1,2	
<b>Импорт инвестиционных товаров<sup>2</sup></b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года		32,7	42,5	41,9	21,3	66,4	36,1	40,9	8,2	5,5
в % к предыдущему периоду (SA)			13,1	14,1	-11,8	7,6	2,0	12,4	9,9	
<b>Грузоперевозки инвест. товаров<sup>3</sup></b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,9	-4,8	4,0	10,6	5,9	-2,1	-10,4	-6,4	-3,2	5,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Источник информации: файл «Мониторинг «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации по итогам марта 2018 года» на сайте <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201814033>

### 3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Табл. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие

Признак классификации	Виды рынков
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Рынок коммерческой недвижимости характеризуется следующими сегментами:

#### *Офисная недвижимость*

Офисное помещение – это помещение, расположенное в нежилом офисном здании (здании, предназначенном для расположения офисов – бизнес-центрах, административных зданиях, жилых зданиях, переведенных в нежилой фонд) и фактически используемое на дату оценки, как офис. В качестве стандарта для сертификации бизнес-центров (офисных центров) Гильдия управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости (ГУД) утвердила классификацию: А, В, С, D.

Классы офисных зданий характеризуются различным местоположением, годом постройки и техническим состоянием здания, технологической оснащенностью, состоянием внутренней отделки, дополнительными услугами, оказываемыми арендаторам помещений в офисных центрах и рядом других параметров. Классы могут меняться при проведении модернизации помещений.

Так же к объектам офисного назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, а именно: отсутствие отдельного входа, кабинетная планировка и т.п.

#### *Торговые помещения*

К торговым помещениям относятся помещения, предназначенные для ведения торговой деятельности и расположенные в многофункциональных торговых комплексах (Торговые центры, Торгово-развлекательные центры), а так же в супермаркетах, гипермаркетах и универсамах. Данные помещения нецелесообразно использовать по иному назначению.

Многофункциональный торговый комплекс (МТК) - это объект коммерческой недвижимости, собственник которого не ведет торговую коммерческую деятельность, а передает площади, подготовленные для ее осуществления, множеству операторов (причем не только торговых), среди которых могут быть организации сервиса, общественного питания и сферы досуга.

Супермаркет – это магазин, расположенный в отдельном здании или в составе МТК, работающий по принципу самообслуживания, в основном продуктового ряда, с автоматизированной системой товарного учета и единым расчетно-кассовым узлом, площадью не менее 1 тыс. кв. м и ассортиментным наполнением не менее 5 тыс. товарных наименований.

Гипермаркет – это супермаркет площадью не менее 4 тыс. кв. м, расположенный, как правило, в отдельном здании (редко – в составе МТК), с



ассортиментным наполнением не менее 10 тыс. товарных наименований, в том числе непродуктового ряда.

Универмаг – это торговая организация, расположенная в отдельном здании или во встроенном в жилое здание помещении, площадью не менее 1 тыс. кв. м, предлагающая полный ассортиментный ряд, реализуемый в отдельных секциях, каждая из которых имеет собственный расчетно-кассовый узел, объединенных единым управлением и правилами размещения ассортимента по площадям.

Так же к объектам торгового назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, при этом находящимися в неспециализированных зданиях, а именно: расположение на 1-м этаже либо в пристройке, наличие отдельного входа, зальная планировка, витринные окна, наличие погрузочно-разгрузочной зоны (пандус, дебаркадер) и т.п.

#### *Помещения свободного назначения*

К помещениям свободного назначения (ПСН) относятся такие помещения, которые юридически возможно и экономически целесообразно использовать по нескольким вариантам назначения: в качестве офиса, помещения сферы услуг, торгового помещения и т.д. ПСН можно при минимальных затратах перевести из одного текущего использования в другое (к примеру, из офиса компании в парикмахерскую) по желанию собственника или арендатора. К ПСН относятся помещения, расположенные, как правило, на первых этажах жилых и административных зданий, так как на более высоких этажах затруднительно расположить помещение сферы услуг или торговли.

#### *Производственно-складская недвижимость*

Для производственно-складской недвижимости характерно расположение в промышленной зоне на огороженной территории, хотя данный фактор и не является обязательным. На территории Московской области имеются как крупные промышленные территории, на которых расположены производственно-складские здания и сооружения, так и отдельные огороженные зоны среди жилой и административной застройки.

Производственно-складская недвижимость используется для организации производства и/или хранения готовой продукции или сырья. Здания и сооружения могут отличаться конструктивными характеристиками, техническим состоянием, наличием и составом инженерных коммуникаций, назначением и фактическим использованием. На основании данных характеристик происходит идентификация объекта оценки и подбор аналогичных торговых сооружений на рынке продажи и аренды.

#### *Сегментация земельных участков*

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям.

В зависимости от категории земель различают земли:

- сельскохозяйственного назначения;
- населенных пунктов;

- промышленности и иного специального назначения;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, Т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:

- для индивидуального жилищного строительства;
- коттеджного строительства;
- ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства;
- ведения садово-огороднического хозяйства;
- размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;
- размещения объектов коммерческого назначения;
- прочего использования.

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

В зависимости от вида права на земельные участки:

- право собственности;
- право аренды;
- право постоянного бессрочного пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- сервитут.

Право собственности на земельный участок, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности по ведению сделок с данным участком на земельном рынке.

*Так как, согласно документам, предоставленным Заказчиком, объектом оценки являются помещение и земельный участок коммерческого, с учетом анализа предоставленных документов Оценщик делает вывод, что объект оценки можно отнести к коммерческой недвижимости офисно-торгового назначения.*

### **3.3 Анализ спроса и предложения на рынке продажи к которому может быть отнесен оцениваемый объект**

*Данный обзор был подготовлен на основании информации, опубликованной в открытом доступе на сайтах: <https://www.cian.ru/>, <http://realty.dmir.ru> и др.*

#### **1. Земельные участки**

По итогам второго квартала 2017 г. на рынке коммерческой недвижимости в сегменте земельных участков наблюдается наиболее заметное снижение объёма инвестиций. Падение за последние 1,5 года составило более 70%. Всё же количественно сделок с землёй по-прежнему преобладает среди других видов инвестиций в недвижимость. Однако средняя цена и размер приобретаемых участков значительно снизились. Хотя больше всего предложений на земельном рынке приходится на сектор промышленных земельных участков, спрос на них очень незначителен.

Интерес сохраняется в основном к тем участкам, для которых возможно осуществление реновации под более доходную функцию.

С начала 2017 года вступил в силу закон «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи с комплексным развитием промышленных зон и внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», который даёт определение самой промышленной зоны и устанавливает условия, при которых возможно её комплексное освоение. Также предусмотрены механизмы вовлечения всех собственников земель и (или) объектов недвижимости в процесс редевелопмента. Закон действительно должен ускорить реновацию территорий «серого пояса». Этому способствует и тот факт, что иных свободных или потенциально пригодных к жилой и общественно-деловой застройки территорий в центре города нет, а спрос на подобные участки сохраняется и при текущих рыночных тенденциях.

Процесс реновации земель «серого пояса» показывает ускорение. В настоящий момент суммарно реновации подвергнуты 865 га бывших промышленных территория, причём около четверти из них были включены в процесс в прошлом году.

Одновременно с этим, поскольку процесс реновации промышленных зон достаточно сложен (помимо финансовых барьеров, существует множество административных), рост числа проектов реноваций не приводит к заметному подъёму уровня цен на такие земельные участки.



### Основные показатели и тенденции рынка земли

Падение цен на землю замедлилось, а в некоторых случаях можно наблюдать небольшой рост. Наиболее значительно за это время снизились цены земельных участков под промышленную функцию.

При этом разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки всё ещё высок. Для промышленных земельных участков он может составлять от 20% до 40%, для участков общественно-делового назначения — до 20-25%, в зависимости от местоположения, инженерного обеспечения и возможного использования участка.

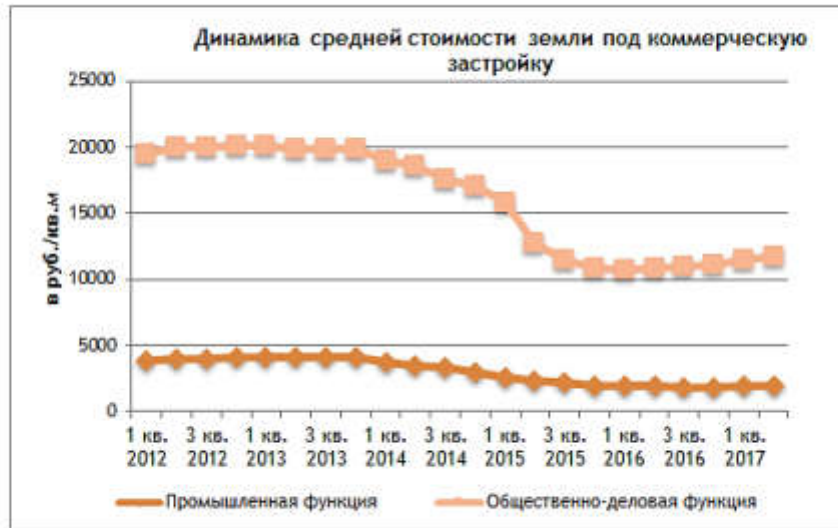
Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на 25-30%; также средняя стоимость земли снижается по мере удаления от городской черты и увеличении площади земельного участка.

В настоящее время на торгах Фонда имущества Санкт-Петербурга на заключение аренды земельных участков на инвестиционных условиях предлагается пул земельных участков различного назначения. Однако продажи идут достаточно медленно, большинство участков выставляются на торги уже не в первый раз. С начала года состоялось только четверо торгов (все — в первом квартале), из них три участка были предназначены для строительства жилых объектов и один — для объекта торговли.

Максимальное превышение конечной цены аукциона над начальной составило 98,61%. В этом квартале на вторичном рынке земельных участков произошли две крупные сделки, в том числе был продан участок площадью 2,5 га на Лиговском пр., 60-62 с разрешением на строительство офисно-торгового комплекса на 78 тыс. кв. м. Это редкий случай продажи пятна под застройку в центре города. Экспертная оценка суммы сделки — 800- 1 000 млн. руб.

Вторая сделка — это 1,8 га на Октябрьской набережной, 44 — бывшая территория химического завода «Реактив» была выкуплена «Полис Групп». Экспертная оценка стоимости 700-800 млн. рублей.

Стоимость земли на вторичном рынке на конец рассматриваемого периода составляет в среднем для инженерно-обеспеченных, расположенных в черте города участков площадью 10 000-50 000 кв. м: 1 750-2 250 руб./кв. м для промышленной и 10 700-13 700 руб./кв. м для общественно-деловых функций. Для участков под жилую функцию стоимость может колебаться значительно, в зависимости от градостроительных ограничений, и масштаба возможного(-ых) к строительству объекта(-ов).



Участков с высоким потенциалом — инженерно-обеспеченных и с хорошим местоположением, на рынке мало. Наиболее востребованными остаются участки: для промышленной функции — расположенные в локальных промышленных зонах и индустриальных парках окраинных районов города, пригородах и прилегающих к городской черте территорий Ленинградской области. Для общественно-деловой функции — расположенные вблизи крупных транспортных магистралей, станций метрополитена, ключевых транспортных узлов и/или в престижных районах делового центра города.

**Торги Фонда имущества Санкт-Петербурга (состоявшиеся с начала года)**

Адрес земельного участка	Площадь участка, кв.м	Разрешенное использование	Передаваемые права	Начальная цена, руб.	Начальная цена, руб./кв.м	Дата торгов	Победитель торгов	Конечная цена, руб.	Конечная цена, руб./кв.м	Преимущество, %
Санкт-Петербург, ул. Доблестн., ул. 12 (северо-западное пересечение с ул. Маршала Захарова)	22 682	Для строительства объекта торговли	Ежегодная арендная плата	43 100 000	1 900	01.02.2017	ООО "Звездное"	85 600 000	3 774	98,61%
Санкт-Петербург, ул. Тамбасова, ул. 94 (территория, ограниченная ул. Тамбасова, пр. Ветеранов, ул. Пограничника Гарькавого, Новобелицкой ул., в Красносельском районе, формируемый земельным участком №6)	7 934	Для строительства объекта многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)	Ежегодная арендная плата	36 000 000	4 537	15.03.2017	ООО "Гидротехник"	40 500 000	5 105	12,50%
Санкт-Петербург, ул. Тамбасова, ул. 68 (восточное д. 5, лит. В по ул. Тамбасова)	7 299	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)	Ежегодная арендная плата	35 000 000	4 795	15.03.2017	ООО "Пальмира"	48 000 000	6 576	37,14%
Санкт-Петербург, ул. Тамбасова, ул. 69 (юго-восточное д. 3, лит. В по ул. Тамбасова)	13 802	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)	Ежегодная арендная плата	55 000 000	3 985	15.03.2017	ООО "Мегаполис-Инвест"	70 500 000	5 108	28,18%

**Крупные сделки с земельными участками**

Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
2 га, Приморское шос., 441А, разрешенное использование – рекреация, на участке ОСЗ 148 кв.м под снос	январь	"Ростех"	предложение	155,5 млн. руб.
13,6 га, Петровский пр., 9, 11, Ремесленная ул., 17, предполагаемое использование – МФК (элитное жилье, коммерческие и социальные объекты, подземные паркинги), завершение проект – 2022 год	январь	город	"Группа ЛСР"	Экспертная оценка – 1-1,3 млрд. руб.

**Источники:** <http://spbcr.ru/analytics/74.html>  
[https://www.ibgroup.ru/\\_files/analytica/2017/2017\\_01-03\\_Obzor\\_RZ.pdf](https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2017/2017_01-03_Obzor_RZ.pdf)

## **2. *Офисная недвижимость г.Санкт-Петербурга***

### ***Предложение***

По состоянию на апрель 2018 года офисный сегмент рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга не продемонстрировал роста. Общий объем рынка остался на прежнем уровне – 2,6 млн. кв.м.

По итогам первого квартала 2018 на рынок не было выведено ни одного проекта, предназначенного для спекулятивных целей.

Структура предложения в зависимости от классности офисного центра не изменилась. По состоянию на апрель 2018 года доля объектов класса А составляет 44%, класса В – 56%.

### ***Перспективное предложение***

На 2018 год заявлено рекордно низкое количество спекулятивных офисных площадей – порядка 60 000 кв.м, однако, по нашим прогнозам в перспективе 3 лет на рынке появится около 640 000 кв.м качественных офисных площадей.

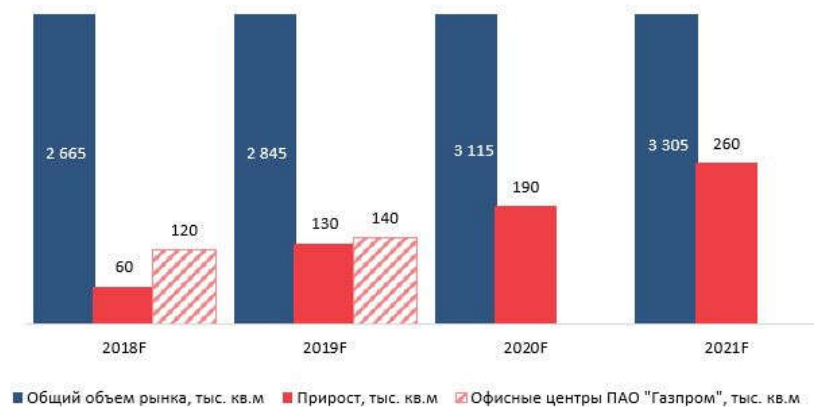
Крупнейшим открытием в офисном сегменте станет запуск в эксплуатацию многофункционального комплекса «Лахта Центр», единственным арендатором которого выступят структуры ПАО «Газпром».

В первом квартале 2018 года было объявлено о том, что «Газпром» планирует построить еще один офисный комплекс для собственных нужд общей площадью 174 000 кв.м.

Динамика ввода офисных площадей



Прогноз ввода офисных площадей



### Спрос

Общий объем сделок, заключенных в первом квартале 2018 года, составляет более 15 000 кв.м.

16% от объема поглощения по итогам первого квартала 2018 приходится на IT-сегмент.

В географической структуре поглощения по итогам 1 квартала 2018 в лидеры вышел Центральный район – порядка 30% от общего объема сделок по аренде и продаже пришлось на объекты, расположенные в центре.

По итогам 1 квартала 2018 уровень вакантных площадей изменился незначительно. На текущий момент средневзвешенный показатель вакансии составляет 7,8% против 8,3% на начало года.

По нашим прогнозам, ввиду значительного сокращения нового предложения, уровень вакансии продолжит тренд на снижение.



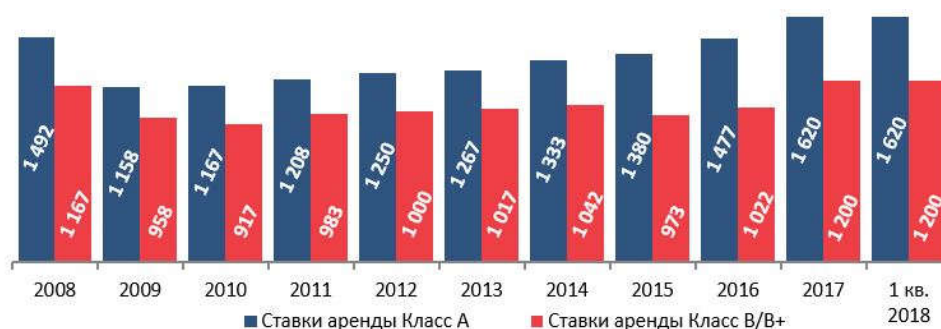
### Ставки аренды

По итогам первого квартала 2018 года ставки аренды на качественные офисные помещения не изменились в сравнении с показателем на начало года.

Средний уровень арендной ставки для класса А составляет 1 620 рублей за кв.м в месяц, включая НДС и эксплуатационные расходы. Запрашиваемые ставки находятся в диапазоне 1 550 – 2 200 рублей за кв.м в месяц.

В классе В/В+ – 1 200 рублей за кв.м в месяц, включая НДС и эксплуатационные расходы. Запрашиваемые ставки находятся в диапазоне 1 000 – 1 600 рублей за кв.м в месяц.

**Уровень ставок аренды**



### Сегмент торговой недвижимости

#### Предложение

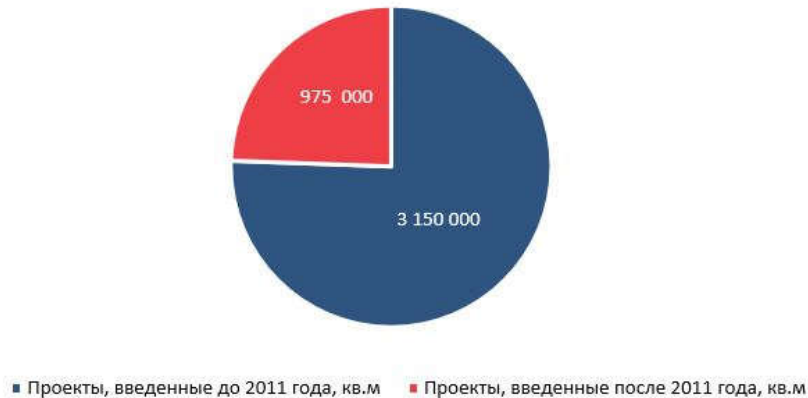
По состоянию на апрель 2018 года общий объем данного сегмента находится на уровне 4 млн. кв.м. Полноформатных торгово-развлекательных комплексов введено не было.

В сегменте специализированных торговых объектов по итогам первого квартала было введено 2 проекта – мебельный центр «Богатырь» общей площадью 65 000 кв.м и гипермаркет спортивных товаров Decathlon площадью 5 000 кв.м.



Продолжается процесс реконцепции устаревающих торговых центров. По нашим оценкам, объем торговых центров, которые требуют реконцепции, на конец 2018 составит более 75% от общего предложения – это объекты, введенные в эксплуатацию до 2011 года.

Структура торговых площадей по дате ввода



### Перспективное предложение

На 2018 год запланировано открытие второй очереди Outlet Village Pulkovo.

Исходя из планов девелоперов по строительству новых объектов, мы ожидаем оживление сегмента торговой недвижимости к 2019 году.

В первом квартале 2018 года было анонсировано сразу несколько крупных проектов. Так, концерн SRV анонсировал строительство второй очереди ТРЦ «Жемчужная плаза», холдинг «Адамант» планирует продолжить развитие проектов «Варшавский экспресс» и «Заневский каскад».

Всего в перспективе ближайших трех лет на рынок будет выведено порядка 250 000 кв.м качественной торговой недвижимости.

Прогноз ввода торговых площадей



### Заполняемость и ставки аренды

На апрель 2018 года заполняемость качественных торговых центров близка к 100%. Средний показатель вакансии для рынка также низок и находится в диапазоне 3-3,5%.

Уровень запрашиваемых арендных ставок также не претерпел существенных изменений и находится на уровне, зафиксированном по итогам 2017 года.

### Street retail

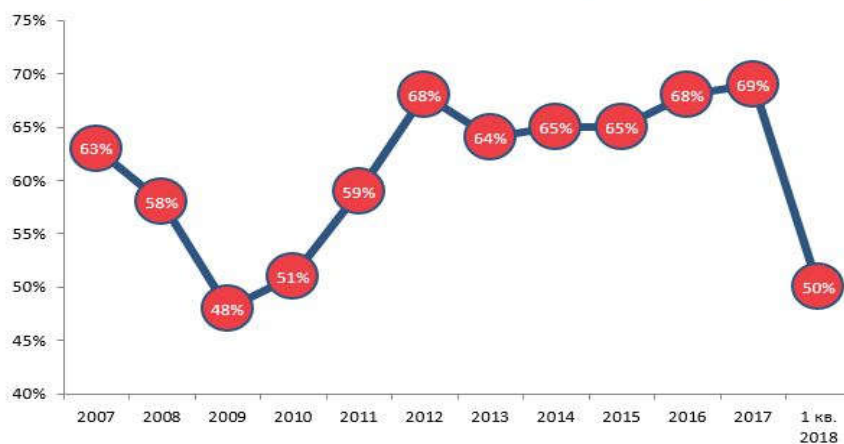
Сегмент street retail после активного роста по итогам 2017 года демонстрирует стабильность в первом квартале 2018.

Основная активность в данном сегменте обеспечивается развитием продуктового ритейла в формате «супермаркет» и «магазин у дома», а также продолжающимся развитием сектора общественного питания, причем развиваются как сетевые проекты, так и открываются новые точки.

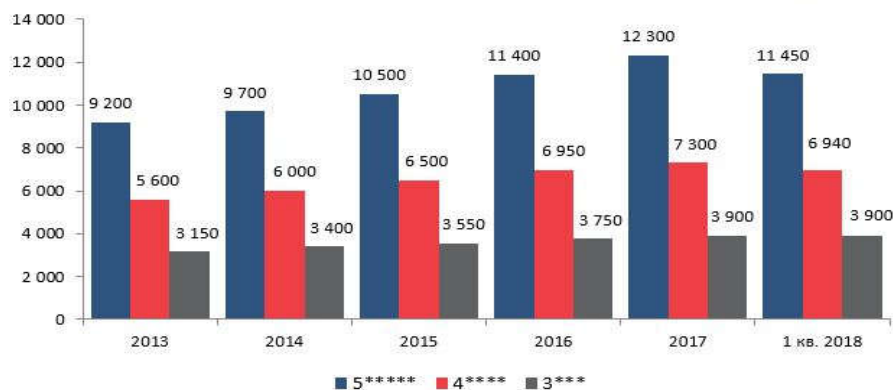
Рост показателя заполняемости в сегменте street retail обеспечивается вводом коммерческих помещений на первых этажах во вновь построенных жилых комплексах. В рамках сложившихся торговых коридоров вакансия остается стабильной на уровне 5-7% за счет естественного процесса ротации арендаторов.

Уровень арендных ставок остается стабильным с конца 2017 года.

Динамика заполняемости гостиниц Санкт-Петербурга



Динамика цен размещения



Источник: <https://ipg-estate.ru/analitika/ipgestate-obzor-rynka-kommercheskoi-ndvizhimosti-po-itogam-1-kvartala-2018-goda>

### 3.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже

сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 116 ФСО №7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон.

*Табл. При мониторинге рынка продажи земельных участков в Центральном районе Санкт-Петербурга были выявлены следующие предложения:*

№	Адрес	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Наличие построек	Дата	Источник
1	Санкт-Петербург, ул Военная улица	10 000	49 000 000	4 900	Нет	Июль 2018	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_940892688">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_940892688</a>
2	Санкт-Петербург, м. Электросила, Рощинская улица	2 230	24 500 000	10 986	Нет	Июль 2018	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_22.3_sot._promnaznacheniya_1714047088">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_22.3_sot._promnaznacheniya_1714047088</a>
3	Санкт-Петербург, м. Лиговский проспект, улица Черняховского, 21литЗ	6 100	300 000 000	49 180	нет	Июль 2018	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot._izhs_1486703946">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot._izhs_1486703946</a>
4	Санкт-Петербург, р-н Василеостровский, мкр. Васильевский округ, 15-я Васильевского острова линия, 82	2 800	250 000 000	89 285	нет	Июль 2018	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/188840679/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/188840679/</a>
5	Санкт-Петербург, р-н Василеостровский, мкр. Васильевский округ, 19-я Васильевского острова линия, 32к6Л	1000	17 000 000	17 000	да	Июль 2018	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/184248208/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/184248208/</a>

№	Адрес	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Наличие построек	Дата	Источник
6	Санкт-Петербург, р-н Василеостровский, мкр. Васильевский округ, просп. Малый Васильевского острова, 54	1000	14 000 000	14 000	Нет	Июль 2018	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/187279036/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/187279036/</a>
7	Санкт-Петербург, р-н Центральный, мкр. округ Лиговка-Ямская, Транспортный пер., 15	1200	75 000 000	62 500	Нет	Июль 2018	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/184248260/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/184248260/</a>
8	Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, мкр. Сенной округ, наб. Реки Фонтанки, 89	750	57 500 000	76 666	Да	Июль 2018	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/189505669/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/189505669/</a>
9	Санкт-Петербург, р-н Центральный, мкр. округ Смольнинское, Кирилловская ул.	262	11 500 000	43 893	Нет	Июль 2018	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/167198486/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/167198486/</a>
10	Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, мкр. округ Измайловское, наб. Обводного Канала, 139Б	800	44 000 000	55 000	да	Июль 2018	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/189414685/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/189414685/</a>

Табл. При мониторинге рынка продажи помещений в Центральном районе Санкт-Петербурга были выявлены следующие предложения:

№	Адрес	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Этаж	Дата	Источник
1	Санкт-Петербург, м. Сенная площадь, Гороховая улица, 42	71,5	8 500 000	118 881	Цоколь	Июль 2018	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_n_edvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_71.5_m_u_sennoy_pl_13_28469589">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_n_edvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_71.5_m_u_sennoy_pl_13_28469589</a>
2	Санкт-Петербург, м. Сенная площадь, набережная реки Фонтанки 86/2	370	65 000 000	175 676	1	Июль 2018	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_n_edvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_370_m_1504176778">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_n_edvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_370_m_1504176778</a>
3	Санкт-Петербург, Реки Фонтанки наб, 87А	77,9	9 500 000	121 951	Цоколь	Июль 2018	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_n_edvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_77.9_m_1645439327">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_n_edvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_77.9_m_1645439327</a>
4	Санкт-Петербург, Реки Фонтанки наб, 87А	53	6 350 000	119 811	Подвал, -1	Июль 2018	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_n_edvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_53_m_1195840272">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_n_edvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_53_m_1195840272</a>
5	Санкт-Петербург, м. Владимирская, Джембула пер, 9	69	7 900 000	114 493	1	Июль 2018	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_n_edvizhimost/prodaetsya_kommercheskoe_pomeschenie_dzhambula_1441369857">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_n_edvizhimost/prodaetsya_kommercheskoe_pomeschenie_dzhambula_1441369857</a>
6	Санкт-Петербург, р-н Центральный, мкр. округ № 78, пер. Апраксин, 20	96	10 000 000	104 167	1	Июль 2018	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/168054516/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/168054516/</a>
7	Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, мкр. Сенной округ, Сенная пл., 13	550	50 000 000	90 909	Подвал, -2	Июль 2018	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/177649130/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/177649130/</a>

№	Адрес	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Этаж	Дата	Источник
8	Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, мкр. Сенной округ, наб. Реки Фонтанки, 85	36	3 850 000	106 944	Подвал, -2	Июль 2018	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/163662918/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/163662918/</a>
9	Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, мкр. Сенной округ, пер. Гривцова, 3	186	16 900 000	90 860	Подвал, -2	Июль 2018	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/189341091/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/189341091/</a>

Табл. При мониторинге рынка аренды помещений в Центральном районе Санкт-Петербурга были выявлены следующие предложения:

№	Адрес	Площадь, кв. м	Цена, руб. в мес.	Цена, руб./кв.м.год.	Дата	Источник
1	Санкт-Петербург, р-н Центральный, мкр. округ № 78, пер. Апраксин, 8	29	34 800	14 400	Июнь 2018	<a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/185512521/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/185512521/</a>
2	Санкт-Петербург, р-н Центральный, мкр. округ № 78, пер. Апраксин, 4	23	27 140	14 160	Июнь 2018	<a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/189520575/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/189520575/</a>
3	Санкт-Петербург, р-н Центральный, мкр. округ № 78, пер. Апраксин, 4	100	94 000	11 328	Июнь 2018	<a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/165249967/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/165249967/</a>
4	Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, мкр. Сенной округ, Гороховая ул., 55	49	49 147	12 036	Июнь 2018	<a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/166045351/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/166045351/</a>

№	Адрес	Площадь, кв. м	Цена, руб. в мес.	Цена, руб./кв.м.год.	Дата	Источник
5	Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, мкр. Сенной округ, Гороховая ул., 47	90	90 000	12 000	Июнь 2018	<a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/188654939/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/188654939/</a>
6	Санкт-Петербург, м. Сенная площадь, Гороховая улица, 51	22	24 000	13 091	Июнь 2018	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimosť/ofisnoe_pomeschenie_22_m_ryadom_s_metro_sadovaya_1548843932">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimosť/ofisnoe_pomeschenie_22_m_ryadom_s_metro_sadovaya_1548843932</a>
7	Санкт-Петербург, м. Звенигородская, набережная реки Фонтанки, 59	78	60 000	15 600	Июнь 2018	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimosť/ofisnoe_pomeschenie_60_m_1479444831">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimosť/ofisnoe_pomeschenie_60_m_1479444831</a>
8	Санкт-Петербург, Реки Фонтанки наб 57	500	700 000	16 800	Июнь 2018	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimosť/ofis_500_m_1343285872">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimosť/ofis_500_m_1343285872</a>
9	Санкт-Петербург, Апраксин переулочек дом 3	43	45 000	12 558	Июнь 2018	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimosť/sdaetsya_ofisnoe_pomeschenie_43_m_u_apraksina_dvora_1715827277">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimosť/sdaetsya_ofisnoe_pomeschenie_43_m_u_apraksina_dvora_1715827277</a>
10	Санкт-Петербург, Апраксин пер, 4А	23	23 000	12 000	Июнь 2018	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimosť/pomescheniya_ot_sobstvennika_na_sadovoy_221532703">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimosť/pomescheniya_ot_sobstvennika_na_sadovoy_221532703</a>

### Выводы

Оценщиком были найдены предложения к продаже квартир, машиномест и земельных участков, расположенных в одной ценовой зоне с объектом оценки, на их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней рыночной стоимости за 1 кв. м вышеназванных площадей:

Табл.. Диапазон рыночной стоимости 1 кв. м земельных участков

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
262-10 000	4 900	89 285	49 180

Табл.. Диапазон рыночной стоимости 1 кв. м помещений

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки

36-550	90 860	175 676	121 951
--------	--------	---------	---------

Табл.. Диапазон рыночной стоимости аренды 1 кв.м. помещений

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
22-500	11 328	16 800	13 091

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже/аренде аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга и т.п.). Конечная рыночная стоимость оцениваемых объектов может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

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

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет четко выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в доходную недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от инструментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;
- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;



- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

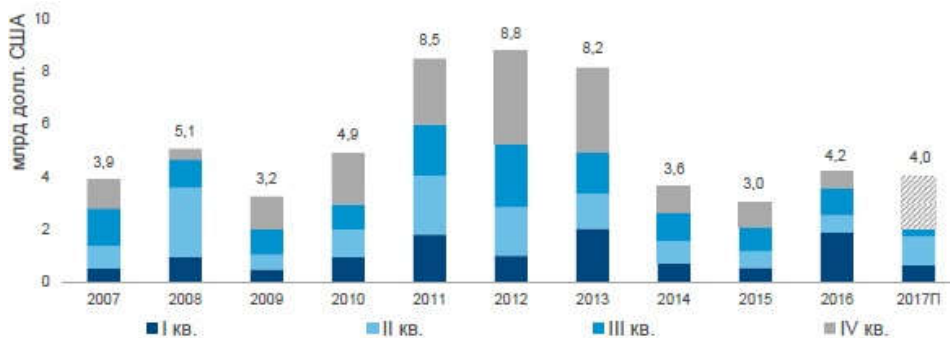
### *Обзор рынка инвестиций в недвижимость России за 2017 год*

По итогам первых девяти месяцев 2017 года общий объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость достиг \$2,05 млрд, что на 35% ниже показателя января – сентября 2016 года, рассказывают эксперты Colliers International. Однако стоит отметить рост объема сделок с объектами, приобретаемыми с целью получения дохода. Если за первые три квартала 2016 года на их долю пришлось всего 35% от общего объема, или \$1,23 млрд, то по итогам трех кварталов текущего года доля инвестиционных сделок достигла 85%, или \$1,74 млрд.

В III квартале 2017 года общий объем инвестиций составил \$330 млн, что значительно уступает итогам аналогичного периода прошлого года, когда суммарный объем инвестиций был равен \$1,03 млрд. Снижение обусловлено низкой активностью инвесторов в третьем квартале и соответственно низким количеством крупных закрытых сделок по сравнению с III кварталом прошлого года.

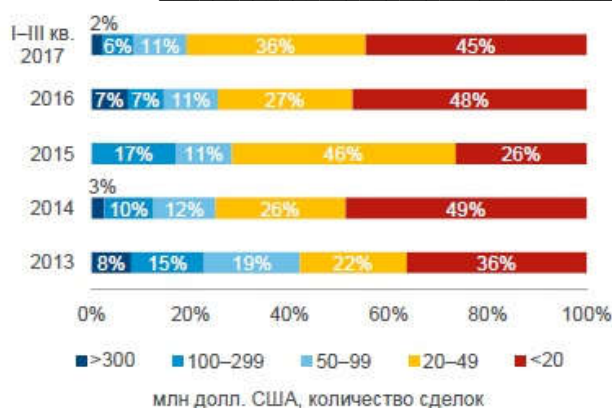
В 2017 году рынок инвестиций коммерческой недвижимости характеризуется возросшим числом классических инвестиционных сделок.

Количество классических инвестиционных сделок в распределении по кварталам



Доля иностранных инвесторов в общем объеме транзакций остается самой высокой с 2014 года – 23%, или \$478 млн, что является позитивным сигналом для рынка в целом, несмотря на уход с рынка некоторых европейских инвесторов в последние два года.

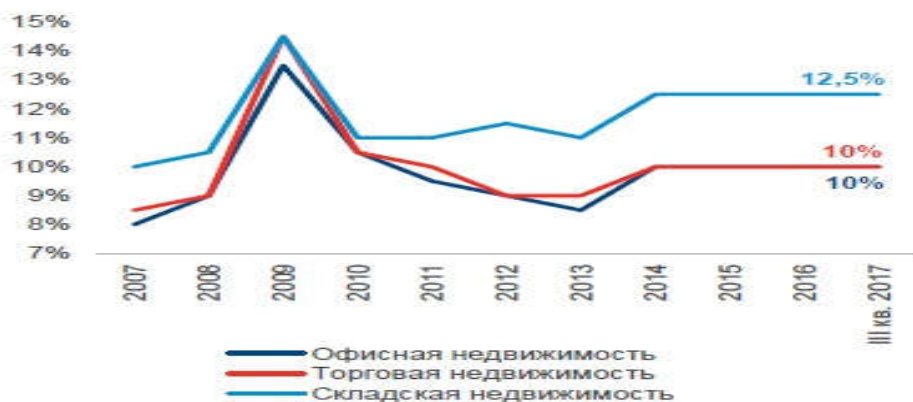
Средний размер сделки за первые девять месяцев 2017 года составил \$44,6 млн. Динамика среднего размера сделки по годам



Позитивные сигналы в экономике, в частности, снижение ставки рефинансирования приведут к удешевлению банковского финансирования, которое отразится на ставках капитализации, прогнозируют в Colliers International.

Ставки капитализации остаются стабильными, однако обладают потенциалом для снижения.

Динамика ставок капитализации по сегментам



Распределение инвестиций в российскую коммерческую недвижимость

За первые три квартала 2017 года торговый сегмент заметно увеличил свою долю в общем объеме транзакций – с 10% в 2016 до 40% в I-III кварталах 2017.

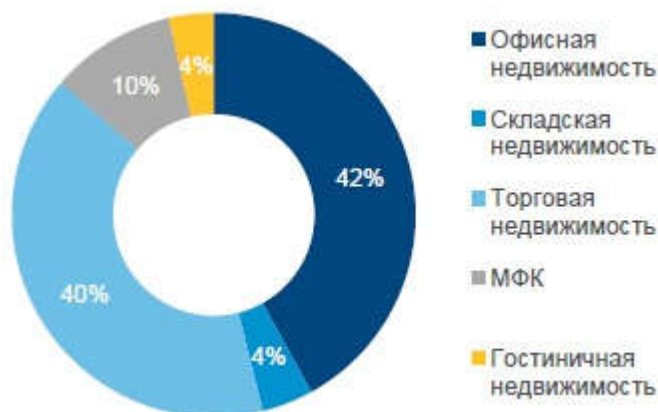
В абсолютных числах сумма привлеченных инвестиций увеличилась в два раза, до \$825 млн, что стало наибольшим показателем для торгового сегмента с 2013 года.

Среди сделок III квартала 2017 года можно отметить приобретение ТЦ «Карнавал» Сбербанком, а также ТЦ «Город» в Московской области краудфандинговой компанией АКТИВО. В настоящий момент ведутся переговоры о покупке портфеля торговой недвижимости компании Immofinanz, а также ТК «Невский Центр» в Санкт-Петербурге.

Доля офисного сегмента, напротив, скорректировалась в меньшую сторону. Однако стоит заметить, что прошлогодний объем был преимущественно сформирован объектами, купленными конечными пользователями. Объем таких сделок в I-III кварталах 2016 года достиг \$2,27 млрд, что составило 78% всех инвестиций в офисы. В текущем году ситуация выглядит иначе – только \$217 млн, или 34%, пришлось на офисные центры, приобретенные компаниями под собственное размещение.

Эксперты Colliers International наблюдают возросший интерес к активам торговой недвижимости на рынке.

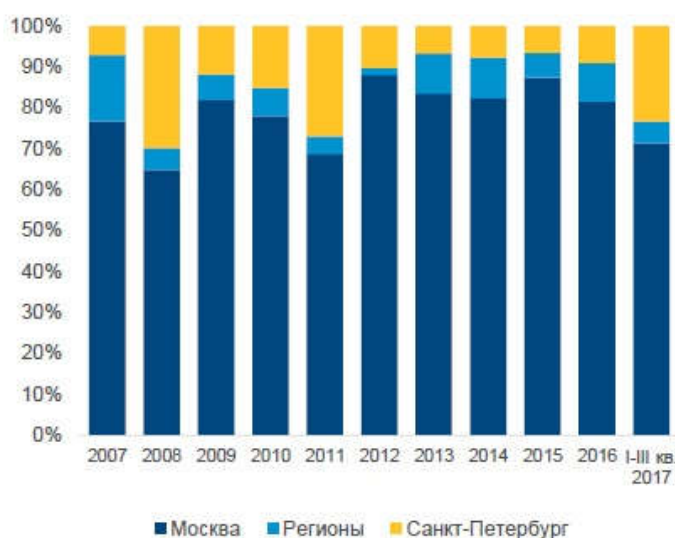
Распределение инвестиций по сегментам



В складском сегменте количество инвестиционного предложения сократилось, с чем связано и снижение активности инвесторов. Сделки по приобретению складских комплексов происходили преимущественно по схеме built-to-suit с целью обеспечения компаниями собственных нужд. Специалисты Colliers International считают, что, при появлении в экспозиции качественных складских комплексов с низким уровнем вакантности и долгосрочными договорами аренды, инвестиционная активность в секторе может быть увеличена.

Активы в Санкт-Петербурге продолжают привлекать внимание инвесторов. За январь – сентябрь 2017 года доля Петербурга в общем объеме транзакций достигла наибольшего значения за последние шесть лет – 23% (\$480 млн). Крупнейшими проданными активами в Петербурге с начала года стали ТРК «Лето» и портфель фонда Northern Horizon Capital. На Московский регион традиционно пришлась большая часть инвестиций – 72% всего объема сделок, или \$1,46 млрд. Оставшиеся 5% (\$108 млн) сформировали активы, расположенные в регионах.

Распределение инвестиций по регионам России



Тенденции и прогнозы развития инвестиционного рынка России

По оценкам Colliers International, офисный и торговый сегменты в 2017 году будут лидирующими по объему привлеченных инвестиций. Интерес для вложений представляют как отдельные активы, так и портфели проектов.

Активными игроками среди зарубежных инвесторов остаются компании и фонды, уже присутствующие на российском рынке, у которых сформирована стратегия развития в России.

В Colliers International ожидают, что к концу года будет закрыт ряд крупных сделок суммарным объемом около \$2 млрд. Таким образом, итоговый объем инвестиций в 2017 году составит порядка \$4 млрд.

Источник информации: <https://zдание.info/2393/2467/news/11244>

### 3.6 Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На разброс цен недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

#### 1. Земельные участки

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку земельных участков.

#### *Местоположение объекта.*

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- ✓ расположение в зависимости от удаления относительно центра административного образования;
- ✓ принадлежность к «торговому коридору»/близость к основным транспортным магистралям;

#### *Площадь объекта.*

На рынке земельных участков прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м в зависимости от общей площади: чем больше площадь участка, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

Табл. Экспертные оценки поправочного коэффициента на общую площадь (фактор масштаба) для цен продаж для земельных участков под МЖС.

Таблица 55

Площадь, га		Земельные участки под МЖС			
		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	≥5
объект оценки	<0,5	1,00	1,06	1,18	1,23
	0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,15
	1,5-5	0,85	0,90	1,00	1,04
	≥5	0,81	0,87	0,96	1,00

*Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для земельных участков» Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Издание расширенное. Нижний Новгород, 2016*

**Время продажи/предложения.**

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

**Факт сделки (уторговывание).**

Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

*Табл. Размер скидки на торг для участков под МЖС.*

Скидка на торг %	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
Земельные участки под МЖС	12,7%	12%	13,4%

*Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для земельных участков» Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Издание расширенное. Нижний Новгород, 2016*

**Условия продажи (чистота сделки).**

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, определяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

**Условия финансирования.**

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

**Соответствие объекта принципу НЭИ.**

Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

**Наличие коммуникаций.**

В зависимости от наличия или отсутствия коммуникаций – вода, электричество, газ и пр. меняется стоимость земельных участков. Зависимость следующая:

Таблица 62 (продолжение)

Наименование коэффициента	Расширенный интервал		
	Среднее значение		
<b>Земельные участки под МЖС</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,10	1,25
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,18	1,10	1,26
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,17	1,10	1,25
<b>Земельные участки под ИЖС</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,10	1,27
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,12	1,28
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,09	1,24

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для земельных участков» Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Издание расширенное. Нижний Новгород, 2016.

## 2. Помещения

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку квартир.

### Местоположение объекта.

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- ✓ расположение в зависимости от удаления от центра, относительно административных округов;
- ✓ удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);

1 Значения коэффициента корректировки на удаленность от метро

### Матрицы коэффициентов в Москве и Санкт-Петербурге

Таблица 68

Москва		Аналог			
		до 15 минут пешком	до 30 минут пешком	до 15 минут транспортом	до 30 минут транспортом
Объект оценки	до 15 минут пешком	1,00	1,30	1,64	2,13
	до 30 минут пешком	0,77	1,00	1,26	1,64
	до 15 минут транспортом	0,61	0,79	1,00	1,30
	до 30 минут транспортом	0,47	0,61	0,77	1,00

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Квартиры», Н.Новгород. 2018г.

### Этаж расположения

Таблица 129

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость», Н.Новгород. 2017г.

### Общая площадь

Таблица 103

Площадь, кв. м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 104

Площадь, кв. м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,00
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	0,93
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	0,85
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	0,80
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	0,76
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	0,73
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	0,70
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	0,69

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость», Н.Новгород. 2017г.

### Факт сделки (уторговывание).

Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

**Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**  
Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,5%	12,9%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,7%	7,1%	8,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,9%	11,2%

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость», Н.Новгород. 2017г.

### Выход на красную линию

**Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 81

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,82

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость», Н.Новгород. 2017г.



### **3.7 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки**

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами в Санкт Петербурге. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

*Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость* - Не выявлены.

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

Ключевыми факторами, замедляющими развитие рынка коммерческой недвижимости и снижение спроса, остались снижение нефтегазовых доходов и отток капитала за рубеж. Цены на коммерческую недвижимость в рублевом эквиваленте практически не изменились, а ставки снизились, что может свидетельствовать о влиянии негативных тенденций в макроэкономике на рынок коммерческой недвижимости. Соответственно снизилась доходность недвижимости. В 2016 и 2017 годах рынок недвижимости находится под воздействием отрицательных внешних факторов, что никак не будет способствовать его активному развитию. И даже после того как стране удастся развернуть экономику вспять, реабилитация всех ее отраслей, налаживание новых деловых связей, возрождение бизнеса займет более двух лет. Однако, земельные участки находятся в точке «замирания», где невозможно предсказать точную тенденцию к развитию спроса на них. Возможности к реализации различных типов объектов недвижимости на них расширяет границы заинтересованности потенциальных инвесторов, не смотря на затраты, связанные с возможным переоформлением назначения участка.

#### **4. Социально-экономическое положение Санкт Петербурга в 2018г.**

– Оборот организаций в январе-мае 2018 года увеличился на 13,5% к соответствующему периоду 2017 года и составил 5 012,3 млрд руб. Наблюдается положительная динамика по обороту организаций по всем видам деятельности.

– Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-мае 2018 года составил 103,3% к аналогичному периоду прошлого года. По большинству видов деятельности обрабатывающих производств наблюдается положительная динамика ИПП, а также наблюдается рост объема отгруженной промышленной продукции.

– Объем отгруженной продукции в обрабатывающих производствах составил 1 055,6 млрд руб. (117% к январю-маю 2017 года).

– Наблюдается положительная динамика объема выполненных работ по виду деятельности «строительство», за январь-май 2018 года темп роста составил 101,2% к январю-маю 2017 года. С начала года в городе введено в действие 874,6 тыс. кв. м. жилья, что на 40,0% меньше, чем в январе-мае 2017 года.

– Оборот розничной торговли за январь-май 2018 года составил 549,8 млрд руб., или 103% к соответствующему периоду 2017 года. Объем платных услуг населению за январь-май 2018 года составил 202,7 млрд руб. (102,5% к январю-маю прошлого года).

– Индекс потребительских цен в мае 2018 года составил 102,0% к декабрю прошлого года, что ниже, чем в мае 2017 года (102,9% к декабрю 2016 года).

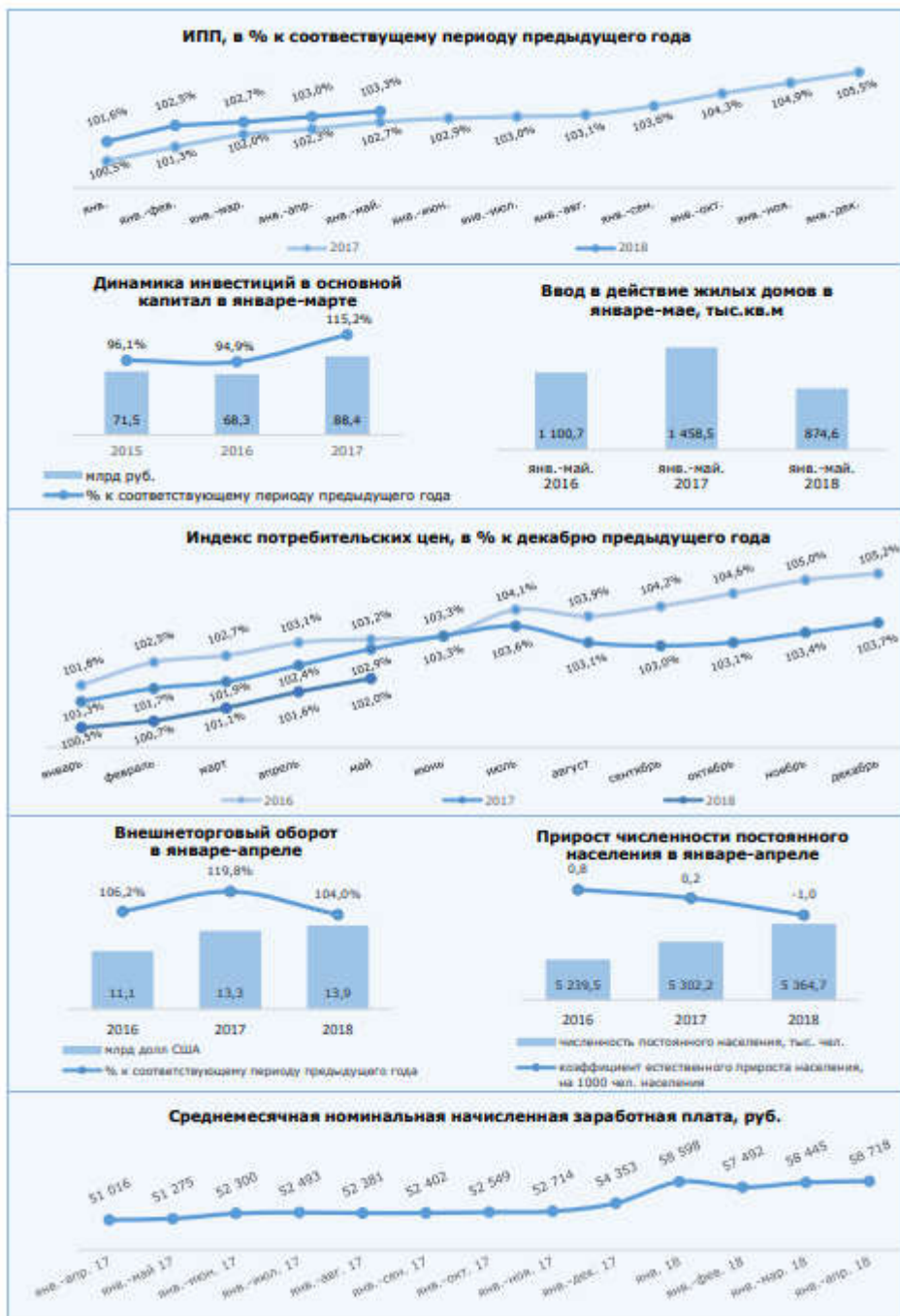
– За январь-май 2018 года в бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 230,7 млрд руб. Годовой уточненный план по доходам исполнен на 42,6%. Темп роста доходов бюджета Санкт-Петербурга за отчетный период составил 107,5% к соответствующему периоду предыдущего года, в том числе темп роста налоговых и неналоговых доходов составил 109,0%.

– Внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга за январь-апрель 2018 года составил 13,9 млрд долларов США. По сравнению с январем-апрелем 2017 года товарооборот увеличился на 4%.

– По предварительной оценке численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 мая 2018 года составила 5 364,7 тыс. человек и с начала года увеличилась на 12,8 тыс. человек или на 0,2%.

– В январе-апреле 2018 года в Санкт-Петербурге родились 20,1 тыс. детей, что на 1,1 тыс. человек меньше значения соответствующего периода 2017 года.

**Основные итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга в графиках (январь-май 2018 года)**



Источник:

<https://www.gov.spb.ru/static/writable/ckeditor/uploads/2018/07/03/%D0%A1%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0%20%D0%A7%D0%9F%20%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%BC%D0%B0%D0%B9.pdf>

### 5. Описание оцениваемого имущества

Описание объекта оценки осуществлено на основании документов, представленных Заказчиком:

1. Выписка ЕГРП на имущество ООО «НЗ Эстейт»
2. Свидетельства о государственной регистрации права на помещение и земельный участок
3. Технический паспорт помещения от 26.07.2011г.
4. Договор купли продажи недвижимости от 14.06.2007г.

Рассмотрим далее:

#### 1. Помещение

Объект оценки: нежилое помещение	
Адрес объекта	г.Санкт-Петербург, Апраксин переулок, д.20, лит.А, п.8Н
Форма собственности	Частная
Кадастровый номер	78:31:0105604:3131
Собственник на дату оценки	Право собственности принадлежит ООО «НЗ Эстейт»
Правоустанавливающие документы	ДКП от 14.07.207г.
Площадь, кв.м.	388,4
Планировка	Свободная планировка
Этаж, этажность	-1/5
Существующие ограничения (обременения) права на дату оценки	№ 78:31:0105604:3131-78/042/2017-1 от 30.08.2017 (Ипотека)

#### Общие сведения о многоквартирном доме

Наименование показателя	Ед. измер.	Показатель
Серия, тип проекта		Индивидуальный
Год постройки		1890
Год проведения реконструкции		1977
Общий строительный объем	куб. м	38325
Площадь здания всего	кв. м	7802,53
В том числе		
Площадь жилых помещений	кв. м	5842,53
Площадь нежилых помещений функционального назначения	кв. м	5
Число лестниц		6

Наименование показателя	Ед. измер.	Показатель
Число этажей		5
Количество проживающих		240
Число лицевых счетов		99
Мансарды	кв. м	-

## Сведения о капитальном ремонте многоквартирного дома

Год проведения капитального ремонта	Виды работ	Стоимость, тыс. руб.	Объем работ в натуральных показателях	Единица измерения
2008	Ремонт конструкций и замена покрытий крыш	1788,54	2489,8	кв.м
2008	Ремонт или замена системы отопления	5368,275	38325	тыс.куб.м
2008	Ремонт или замена системы канализования и водоотведения	1703,179	72	квартира
2006	Капитальный ремонт лифтов с полной заменой оборудования: реконструкция лифтов	63,22794	-	-
2008	Ремонт или замена системы горячего водоснабжения	1454,929	72	квартира
2008	Ремонт или замена системы холодного водоснабжения	1703,179	72	квартира

## Характеристика жилых помещений и их заселения

## Отдельные квартиры

	ИТОГО	7 комн.	2 комн.	6 комн.	4 комн.	1 комн.	5 комн.	3 комн.
Количество квартир	56	-	17	-	5	5	-	29
Количество комнат	146	-	34	-	20	5	-	87
Общая площадь квартир, кв. м	4349,13	-	1267,04	-	494,5	259,93	-	2327,66

	ИТОГО	7 комн.	2 комн.	6 комн.	4 комн.	1 комн.	5 комн.	3 комн.
Жилая площадь квартир, кв. м	2510,56	-	716	-	303,8	126,67	-	1364,09

#### Коммунальные квартиры

	4 комн.	6 комн.	3 комн.	5 комн.	ИТОГО	7 комн.	2 комн.
Количество квартир	4	-	11	-	16	-	1
Количество комнат	16	-	33	-	51	-	2
Общая площадь квартир, кв. м	403,7	-	1015,9	-	1493,4	-	73,8
Жилая площадь квартир, кв. м	255,9	-	624,6	-	929,6	-	49,1

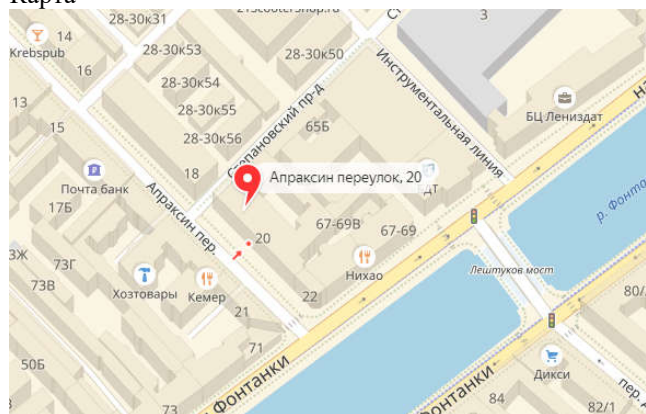
#### Эксплуатационные показатели общего имущества

##### Уборочные площади общего имущества многоквартирного жилого дома (м2)

Наименование показателя	Показатель		
Уборочная площадь лестничных маршей и площадок	453		
Уборочная площадь коридоров мест общего пользования	226		
Служебные помещения, всего	1276		
В том числе			
Офисные помещения	-		
Красные уголки, клубы, детские комнаты	-		
Технические помещения	-		
Прочие	1276		
Придомовая территория, всего	407		
В том числе			
С усовершенствованным покрытием, всего	407		
В том числе по классам	1 класс (двор)	2 класс	3 класс

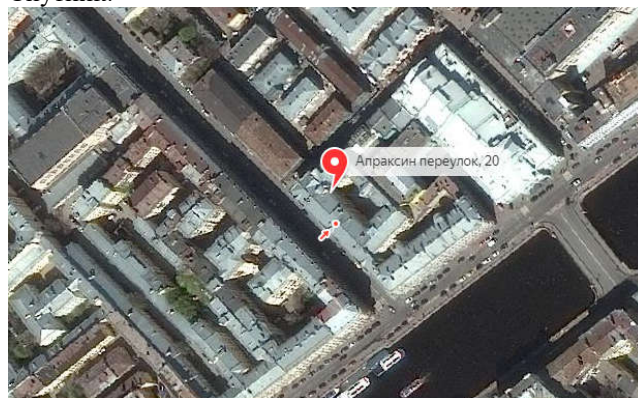
Наименование показателя	Показатель		
Всего	-	-	407
Механизированная уборка	-	-	-
Ручная уборка	-	-	407
С неусовершенствованным покрытием, всего	-	-	-
В том числе по классам	1 класс	2 класс	3 класс
Всего	-	-	-
Механизированная уборка	-	-	-
Ручная уборка	-	-	-
Без покрытия, всего	-	-	-
В том числе по классам	1 класс	2 класс	3 класс
Всего	-	-	-
Механизированная уборка	-	-	-
Ручная уборка	-	-	-
Газоны	-	-	-

Карта

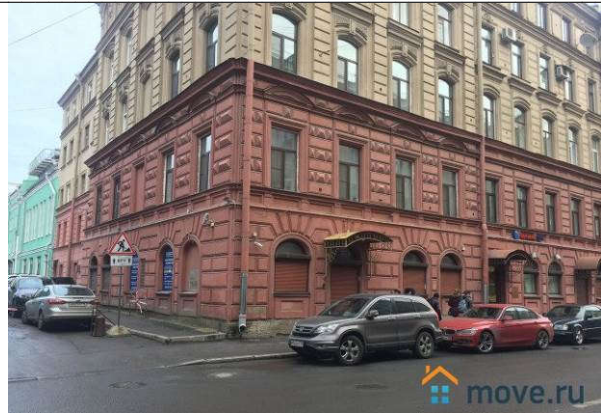
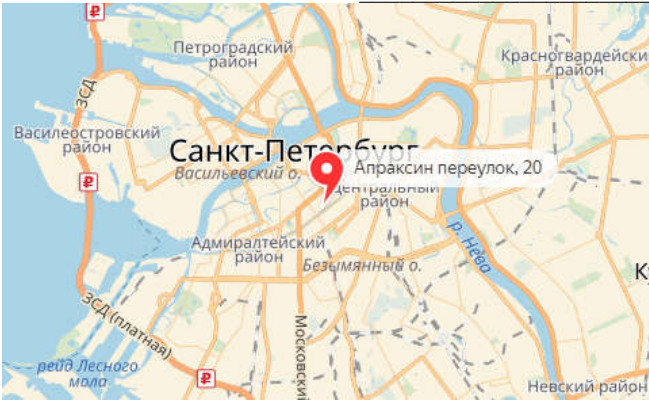


На карте СПб:

Спутник:



Фасад дома



Данные росреестра:

### Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	78:31:0105604:3131
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	09.01.2013
Этаж:	подвал (Подвал), 1
Площадь ОКС'а:	388,4
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	37926919,2
Дата внесения стоимости:	21.09.2015
Дата утверждения стоимости:	27.08.2015
Дата определения стоимости:	01.12.2014
Адрес (местоположение):	Санкт-Петербург, пер Апраксин, д 20, литера А, пом 8-Н
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	22.01.2018
Ранее присвоенные номера	
Кадастровый номер:	78:31:1056Г:1:7:2
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 78-78-01/0333/2007-128 от 21.07.2007 (Собственность)	№ 78:31:0105604:3131-78/042/2017-1 от 30.08.2017 (Ипотека)
<a href="#">&gt; Найти объект на публичной кадастровой карте</a> <a href="#">&gt; Сформировать запрос</a>	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	

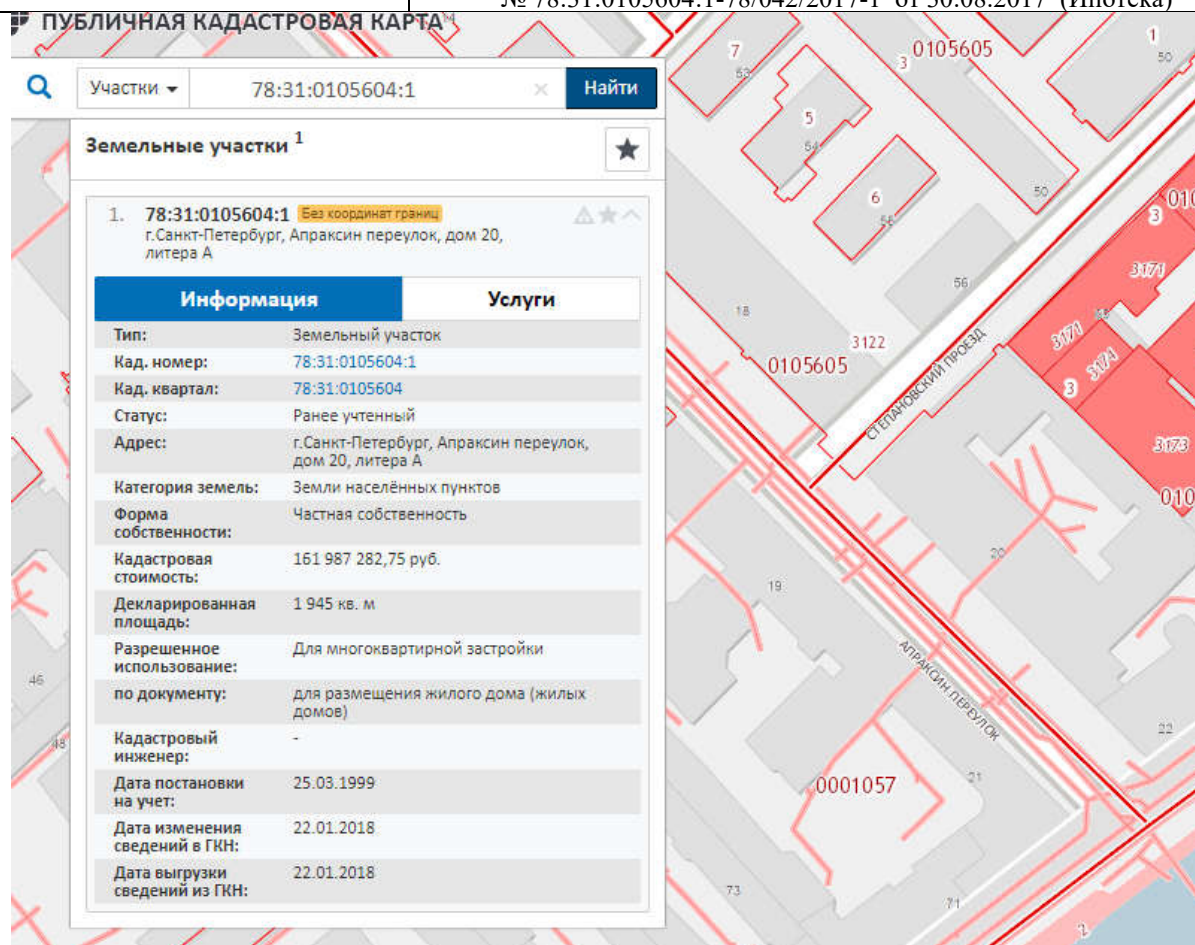
## 2. Земельный участок

Таблица

Объект оценки: земельный участок	
Адрес объекта	г.Санкт-Петербург, Апраксин переулок, д.20, Лит.А, к.н. 78:31:0105604:1, доля 123/1945.



Форма собственности	Частная
Кадастровый номер	78:31:0105604:1
Собственник на дату оценки	Право собственности принадлежит ООО «НЗ Эстейт»
Правоустанавливающие документы	ДКП от 14.06.2007г.
Площадь	1945
Категория	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для многоквартирной застройки
Существующие ограничения (обременения) права на дату оценки	№ 163596.2 от 06.05.1999 (Прочие ограничения (обременения)) № 78-01-220/2002-391.1 от 16.10.2002 (Общая долевая собственность) № 78-78-01/0333/2007-190 от 21.07.2007 (Общая долевая собственность) № 78:31:0105604:1-78/042/2017-1 от 30.08.2017 (Ипотека)



Оцениваемый земельный участок находится в Центральном районе Санкт-Петербурга в исторической части. Имеются ограничения на высоту постройки и сервитут на использование участка.

В непосредственной близости (50м) река Фонтанка.

## 6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

Согласно ФСО № 1, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297, при определении наиболее эффективного использования

объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех методов оценки.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть *финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Критерий физической возможности: физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

Критерий законодательной разрешенности: законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам.

Критерий экономической целесообразности: все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объекта оценки сопоставляются по критериям экономической эффективности. Наиболее эффективный вариант и является наилучшим для рассматриваемого объекта.

Текущее использование оцениваемых объектов рационально, так как оно может обеспечить доход, превышающий затраты на его содержание и тем самым создавать дополнительную стоимость.

**На основании вышесказанного можно сделать вывод, что топография земельного участка и характеристика недвижимости, их физические характеристики и ближайшее окружение, дают возможность использовать с наибольшей выгодой при текущем использовании без внесения изменений.**

## **7. Методология оценки**

### **7.1. Краткое описание подходов к оценке**

Согласно ФСО № 1 Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Согласно Федеральному стандарту оценки № 1 (п.13 – п.15), утвержденному Приказом Минэкономразвития № 297 от 20.05.2015 г.:

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

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах;

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

## 7.2. Затратный подход

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительство на нем зданий и сооружений, аналогичных по своим потребительским характеристикам оцениваемому имуществу.

Основными методами затратного подхода являются метод прямого воспроизводства и метод замещения.

Метод прямого воспроизводства состоит в определении стоимости воспроизводства с дальнейшим вычитанием суммы износа (обесценения) и, как правило, применяется для проведения оценки объекта, замещение которого невозможное, а также в случае соответствия существующего использования объекта оценки его наиболее эффективному использованию.

Метод замещения состоит в определении стоимости замещения с дальнейшим вычитанием суммы износа (обесценения), и, как правило, применяется для определения стоимости замещение объекта, который построен (строится) по типичному проекту, или при условии экономической нецелесообразности восстановления объекта оценки в его первоначальном виде.

Во время применения этих методов используются исходные данные об объекте оценки, информация о воспроизводстве или замещении объекта оценки или подобного имущества в современных ценах или среднестатистические показатели, которые обобщают условия его воспроизводства или замещения в современных ценах.

С помощью методов прямого воспроизводства и замещения определяется остаточная стоимость замещения (воспроизводства) объекта оценки.

Остаточная стоимость замещения (воспроизводства) состоит из остаточной стоимости замещения (воспроизводства) земельных улучшений и рыночной стоимости земельного участка (прав, связанных с земельным участком) при существующем использовании.

Затратный подход предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

1. определение рыночной стоимости земельного участка (прав, связанных с земельным участком) при существующем использовании;
2. определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения земельных улучшений;
3. расчет величины износа (обесценения) земельных улучшений;
4. определение остаточной стоимости замещения (воспроизводства) объекта оценки, как разности между стоимостью замещения (воспроизводства) и величиной износа земельных улучшений, увеличенной на величину рыночной стоимости земельного участка (прав, связанных с земельным участком) при существующем использовании.

### **7.2.1 Определение стоимости прав на земельный участок**

Рыночная стоимость земли, основанная на понятии «наиболее эффективного использования», выражает полезность и неизменность земли в контексте рыночных отношений.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется для участка земли как свободного (если стоимость свободного участка больше стоимости земли с улучшениями), так и для участка земли с существующими улучшениями (если стоимость собственности с улучшениями больше стоимости участка без улучшений).

В соответствии с проведенным анализом наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка - это текущее использование земельного участка, то есть, в качестве земель МЖС, которое даст самый высокий общий доход на инвестированный капитал и при выборе сопоставимых объектов.

### **7.2.2. Оценка стоимости воспроизводства или замещения**

Определение затрат на воспроизводство или на замещение улучшений производится на основании:

- данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на воспроизводство или на замещение аналогичных объектов из специализированных справочников, основанных на действующей нормативной базе;
- сметных расчетов стоимости (калькуляции затрат) нового строительства;
- обобщенные данные из средств массовой информации, включая интернет-сайты, о затратах на замещение.

Восстановительная стоимость строительства объекта рассчитывается в текущих ценах как новой, без учета накопленного износа и соотношенная к дате оценки.

Она может быть рассчитана на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения. Выбор расчета указанных стоимостей требует определенного обоснования и зависит от многих факторов: цели оценки, количества и качества

собранный информации об объекте оценки, его физических характеристиках и т.д.

Стоимость воспроизводства – затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого объекта, используя такие же строительные материалы, стандарты и проект.

Стоимость замещения – затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки объекта одинаковой полезности с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

Более предпочтительным является расчет стоимости «воспроизводства», поскольку в противном случае определяются затраты на строительство здания, отличающегося от оцениваемого по многим характеристикам. При этом оценка разницы в полезности сравниваемых зданий носит весьма субъективный характер.

В зависимости от цели оценки существует несколько способов определения восстановительной стоимости:

- метод сравнительной единицы
- метод разбивки по компонентам
- метод количественного обследования

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1м<sup>3</sup> строительного объема, 1м<sup>2</sup> покрытия, 1 м<sup>2</sup> общей площади и т.д.) оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания или сооружения.

Стоимость нового строительства в данном методе определяется выражением:

$$CC = C_{in} \times N$$

где: CC - стоимость строительства;

C<sub>in</sub> - стоимость единицы потребительских средств;

N - количество единиц потребительских свойств на объекте.

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина рыночной стоимости.

В большинстве случаев применения данного метода для определения C<sub>in</sub> используются показатели единичных стоимостей, взятые из специальных справочников и ценников. Такие справочники регулярно выпускаются и содержат статистические данные по рынку недвижимости, предоставляемые институтами оценки. Единичные стоимости типовых или базовых зданий приводятся для сооружений определенных размеров, поэтому необходимо производить их корректировку на реальные габариты.

Расчет не проводился.

### **Определение величины прибыли предпринимателя**

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или расчетных моделей с учетом затрат на воспроизводство или на замещение и затрат на приобретение прав на земельный участок.

---

### **Определение величины накопленного износа**

Накопленный износ определяется, как снижение стоимости улучшений и оборудования вследствие воздействия различных факторов.

Накопленный износ включает: физический износ, функциональное и экономическое (внешнее) устаревание.

#### **Физический износ**

Физический износ материальных объектов, входящих в состав Объекта оценки, устанавливается методами, стандартно применяемыми для оценки физического износа зданий, сооружений, оборудования.

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы), сооружения или здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и т.д.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы, или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Более доступными следует признать методы, основанные на визуальном осмотре объектов и их поэлементном анализе. Эти методы не позволяют обнаружить скрытые дефекты, что снижает их достоверность. Тем не менее, они достаточно полно отражают состояние объектов оценки и обычно используются, когда оценивается рыночная стоимость недвижимости и сооружений.

Также при оценке сложных объектов недвижимости, когда визуальный анализ не позволяет достаточно надежно установить фактическое состояние объекта и его остаточный ресурс, распространение получил метод срока жизни. В соответствии с этим методом процент физического износа рассчитывается как отношение эффективного возраста к сроку экономической жизни. При этом, если условия эксплуатации оцениваемых объектов стандартные и соответствуют установленным требованиям, то эффективный возраст можно считать равным фактическому сроку эксплуатации. В качестве срока экономической жизни в этом случае можно принять срок, соответствующий нормам амортизации. Тогда величина износа рассчитывается, как произведение фактического срока эксплуатации на норматив амортизационных отчислений при условии линейной модели амортизации.

Физический износ объектов недвижимого имущества произведен методом срока жизни, исходя из средних нормативных сроков службы объектов и их эффективного возраста.

**Функциональное устаревание** - несоответствие технологическому стандарту оснащения для данной местности. Рассчитывается как затраты на приведение соответствия требуемому уровню СТО.

Функциональный износ, или функциональное устаревание, вызывается

недостаточностью или чрезмерностью размеров здания, компоновки или устареванием механического оборудования. О функциональном устаревании говорят, когда конструкция объекта не соответствует современным рыночным требованиям.

Для решения задач оценки функциональный износ определяется Оценщиком как "потеря в стоимости объекта вследствие недостатков проектирования, а так же качественными недостатками использованных материалов".

Признаки функционального износа – несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим и предполагаемым использованием.

Функциональный износ подразделяется на устранимый и неустранимый.

Устранимый функциональный износ определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Причины функционального износа:

- недостатки, требующие добавления элементов;
- недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- сверхулучшения.

Недостатки, требующие добавления элементов, - элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. Износ за счет данных позиций измеряется стоимостью добавления этих элементов, включая их монтаж.

Недостатки, требующие замены или модернизации элементов, - позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам (счетчики для воды, газа и противопожарное оборудование). Износ по этим позициям измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. Стоимость возврата материалов рассчитывается как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах (дорабатываемая остаточная стоимость).

Сверхулучшения – позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Устранимый функциональный износ в данном случае измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхулучшений» минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус ликвидационная стоимость демонтированных элементов.

**Экономическое (внешнее) устаревание** может быть вызвано изменением дорожной сети, появлением новых объектов, создающих прямую конкуренцию Объекту оценки, и другими причинами.

Внешний износ – это уменьшение стоимости имущества вследствие изменения

внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Износ, вызванный внешним воздействием, может возникнуть из-за ряда причин, таких как: общий упадок района (квартала), месторасположение объекта в районе (квартале), области или регионе, или состоянием рынка.

### **7.3. Сравнительный подход**

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами недвижимости, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Основным принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, согласно которому рациональный покупатель не заплатит за конкретный объект недвижимости сумму больше, чем обойдется ему приобретение другого сходного объекта недвижимости, обладающего аналогичной полезностью.

Этапы сравнительного подхода:

- изучение рынка;
- сбор и проверка достоверности информации о предлагаемых на продажу или недавно проданных аналогах объекта оценки;
- сравнение данных об отобранных аналогах и объекте оценки;
- корректировка цен продаж выбранных аналогов в соответствии с отличиями от объекта оценки;
- установление стоимости объекта оценки.

#### **7.3.1. Выбор элементов сравнения**

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были



совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (согласно ФСО №7):

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

### 7.3.2. Методы сравнения

Для расчета стоимости оцениваемых объектов сравнительным подходом используется множество различных методов:

- общая группировка;
- метод восстановительной стоимости по аналогам и метод сравнения;
- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета;
- статистические методы.

Метод парных продаж: под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и использовать ее для корректировки на этот параметр цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Экспертные методы расчета: основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

---

В данном случае использовался метод сравнения продаж.

### **7.3.3. Внесение корректировок**

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные поправки.

Процентные (относительные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная — если хуже.

### **7.3.4. Итоговые результаты**

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально. Это правило исходит из теоретической предпосылки адекватности цены продажи наиболее подобного сравнимого объекта (по всем рассматриваемым характеристикам) рыночной стоимости оцениваемого объекта.

## **7.4. Доходный подход**

Доходный подход оценки отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость (рыночная) определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает:

- качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы
- риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона

Доходный подход используется при определении:

- инвестиционной стоимости, поскольку потенциальный инвестор не заплатит за объект большую сумму, чем текущая стоимость будущих доходов от этого объекта;

- рыночной стоимости

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов

- дисконтированных денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потока дохода.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод капитализации доходов используется если:

- Потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину

- Потоки доходов возрастают устойчивыми умеренными темпами

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих

- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости

- потоки доходов и расходов носят сезонный характер

- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект

- объект недвижимости строится или только что построен и вводится в действие

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации доходов:

1) определение ожидаемого годового дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;

2) расчет ставки капитализации;

3) определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления чистого операционного дохода (ЧОД) на коэффициент капитализации.

## 7.5. Согласование результатов

Различными методами в рамках различных подходов Оценщик находит несколько ориентиров рыночной стоимости имущества.

Для обобщения результатов в тех случаях, когда для оценки объекта было использовано более одного подхода, необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные Оценщиком ориентиры, сформируют обоснованную итоговую рыночную стоимость имущества.

Для определения весов результатов различных подходов в итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки используется ряд критериев, которыми описываются те или иные имеющиеся преимущества или недостатки примененного Оценщиком метода расчета с учетом особенностей сегмента рынка, объекта и поставленной задачи настоящей оценки.

Затем проводится согласование результатов.

#### **Отбор подходов оценки.**

В соответствии с п.11 ФСО №3:

*11. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.*

В то же время в соответствии с п.24 ФСО №3:

*24. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.*

**В результате анализа данных, предоставленных Заказчиком, а так же информации, находящейся в открытом доступе на дату составления отчета, Оценщиком было решено отказаться от использования затратного и доходного подходов для оценки земельного участка, и использовать сравнительный и доходный подходы для оценки нежилого помещения.**

### **8.1 Сравнительный подход**

#### **8.1.1 Определение стоимости прав на земельный участок**

Расчет произведен в соответствии с общими принципами оценки и согласно методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости на земельные участки.

Рыночная стоимость земельных участков определяется исходя из его наиболее эффективного использования. Как показано ранее, наиболее эффективным для земельных участков является использование их в качестве участков сельскохозяйственного назначения.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке

конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

В соответствии с Распоряжением Минимущества от 6 марта 2002 г. № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков» (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р), при оценке рыночной стоимости права собственности на земельный участок используются:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения,
- метод капитализации дохода,
- метод остатка,
- метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Расчет стоимости земельного участка проводился методом 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 предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

***Проанализировав объем и качество доступной информации относительно предложений о продаже прав на земельные участки в Санкт\_петербурге, Оценщик пришел к выводу о необходимости и возможности применения в рамках настоящей оценки метода сравнения продаж.***

Оцениваемые земельные участки расположены в Центральном районе Санкт-Петербурга, относятся к рынку земельных участков – земли населенных пунктов, разрешенное использование – Для МЖС.

### **Обоснование выбора аналогов**

В процессе реализации 1-го этапа применения метода сравнения продаж Оценщик проанализировал информацию различных источников: в основном сайтов агентств недвижимости и единых риелторских сетей за период январь 2018 г. – июнь 2018 г.

В указанных выше источниках Оценщиком были изучены предложения к продаже земельных участков под сельскохозяйственное производство, расположенных в районе расположения объекта оценки.

В процессе анализа рынка было выявлено 10 объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом. При детальном анализе для расчета были использованы три из них - №№3,7,9 согласно нумерации, приведенной в таблице соответствующего раздела Отчета, как наиболее сопоставимые объекты с оцениваемым. Остальные Объекты Оценщик не использовал для расчета, поскольку имеется значительное различие стоимости ввиду наличия построек под снос или реконструкцию в объявлениях- аналогах.

В Отчете об оценке указаны ссылки на источники информации, в т. ч. на данные сети Интернет. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет Оценщик указывает ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае если в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, то к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов.

При использовании приведенных данных Оценщик исходит из предположения, что публикуемые продавцами цены отражают денежную величину, при получении которой продавец готов будет передать права на объекты оценки. При этом в данной величине учитываются все расходы продавца, связанные с осуществляемой сделкой, в том числе налоги, которые он должен по закону заплатить с полученных доходов. Описание и характеристики выбранных аналогов приведены в таблице:

Таблица №9

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение земельного участка	г.Санкт-Петербург, Апраксин переулок, д.20, лит.А	Санкт-Петербург, м. Лиговский проспект, улица Черняховского, 21лит3	Санкт-Петербург, Центральный район, Транспортный переулок, д.15.	Санкт-Петербург, р-н Центральный, мкр. округ Смольнинское, Кирилловская ул.
Описание	Участок неправильной формы	Земельный участок. Имеет форму неправильного многоугольника.	Земельный участок. Имеет форму неправильного многоугольника.	Земельный участок. Имеет форму неправильного многоугольника.
Назначение участка	МЖС	МЖС	МЖС	МЖС
Площадь земельного участка, кв. м.	1945	6100	1 200	262
Наличие инженерных коммуникаций	Все	Все	Все	Все

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Стоимость, руб.		300 000 000	75 000 000	11 500 000
Стоимость сотки, руб.		49 180,33	62 500,00	43 893,13
Дата объявления		июн.18	июн.18	июн.18
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sotki_izhs_1486703946">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sotki_izhs_1486703946</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/184248260/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/184248260/</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/167198486/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/167198486/</a>

Далее рассмотрим внесенные корректировки:

#### **Передаваемые права собственности**

На все объекты-аналоги оформлено право собственности, как и на объект оценки, поэтому корректировка не вводилась

#### **Условия финансирования**

Условия – рыночные по всем сравнимым объектам и соответствует оцениваемому объекту. Корректировка по условиям финансирования отсутствует.

#### **Поправка на торг**

Ко всем объектам-аналогам была применена поправка на торг в размере 12,7%. Описание в п.3.6 Отчета.

#### **Корректировка на коммуникации**

Корректировка не применялась. Коммуникации имеются у всех аналогов. Описание в п.3.6 Отчета.

#### **Условия рынка (дата сделки)**

Цены предложений объектов-аналогов уточнялись на дату оценки. Поправка не применялась.

#### **Поправка на местоположение**

Объекты аналоги находятся в Центральном районе Санкт-Петербурга. Корректировка не вносилась.

#### **Поправка на площадь**

Объект аналог №1 отличается от объекта оценки по площади. Необходимо ввести корректировку. Корректировка составила 1,06.



Описание корректировки в п.3.6. отчета.

Далее в табличном виде сведем все корректировки:

Таблица

<b>Таблица корректировок по сравнимым продажам (предложениям)</b>					
Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Общая площадь	кв.м	1945	6100	1 200	262
Цена предложения	руб.		300 000 000	75 000 000	11 500 000
Цена за ед. площади	руб./с отка		49 180,33	62 500,00	43 893,13
Местоположение		г. Санкт-Петербург, Апраксин переулок, д.20, лит.А	Санкт-Петербург, м. Лиговский проспект, улица Черняховского, 21литЗ	Санкт-Петербург, Центральный район, Транспортный переулок, д.15.	Санкт-Петербург, р-н Центральный, мкр. округ Смольнинское, Кирилловская ул.
<b>Корректировки</b>					
Качество прав		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования		денежная оплата	денежная оплата	денежная оплата	денежная оплата
Поправка на торг			-12,7%	-12,7%	-12,7%
Цена за ед. площади	руб./с от		42 934,43	54 562,50	38 318,70
Корректировка на местоположение			0%	0%	0%
Коммуникации		Все	Все	Все	Все
Площадь объекта		1945	6100	1 200	262
Корректировка на площадь			+6%	0%	0%
Цена за ед. площади	руб./с от		45 510,49	54 562,50	38 318,70
<i>Выводы:</i>					
Общая чистая коррекция	%		-6,7%	-12,7%	-12,7%
Весовой коэффициент*			0,4	0,3	0,3
<b>Цена за ед. общей площади</b>					
Ср. взвешенное	руб./с от	46 068,56			
<b>Стоимость объекта оценки</b>	руб.	<b>89 603 349,20</b>			

**Анализ скорректированных цен аналогов позволяет сделать вывод о том, что рыночная стоимость земельного участка, определенная методом прямого сравнительного анализа продаж, составляет 89 603 349,20 рублей для участка площадью 1945 кв.м.**

**Таким образом стоимость доли 123/1945 составит 5 666 432,88 рублей.**

\*Расчет стоимости каждого объекта и объекта оценки с учетом корректировок.  
И определение весовых коэффициентов.

Согласование результатов после внесения корректировок происходит путем присвоения аналогам весовых коэффициентов, исходя из размера общей чистой коррекции.

Формула для расчета следующая:

$$K = \frac{1/(|S_{L_n}| + D)}{1/(|S_1| + D) + 1/(|S_2| + D) + \dots + 1/(|S_n| + D)}, \text{ где}$$

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_{L_n}$  - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S_1$  - сумма корректировок 1 –го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и +1 равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Таким образом, предлагаемая формула наиболее близко к истине объясняет распределение весов в зависимости от сумм корректировок по аналогам. Источник - <http://pandia.ru/text/79/374/32768.php>

## 8.1.2 Определение стоимости квартиры и парковочных мест

### 8.1.2.1. Выбор основных факторов стоимости

В разделе 3.6 данного отчета указывался значительный перечень факторов стоимости объектов недвижимости.

В данном случае, в качестве аналогов Оценщиком выбирались помещения офисного и свободного назначения в Центральном районе Санкт-Петербурга.

### 8.1.2.2 Выбор аналогов для помещений

В ходе обзора рынка предложений административно-торговых помещений были выбраны 4 объекта-аналога, предлагаемые к продаже в Центральном районе Санкт-Петербурга. на дату оценки, наиболее соответствующие объекту оценки по основным параметрам, расположенные в непосредственной близости к объекту оценки.

Описание аналогов приведено в таблице:

**Предложения по помещениям**

Таблица

4	Адрес	Площадь	Стоимость, руб.	1 кв.м./руб.	Этаж	Дата	Источник
1	Санкт-Петербург, Реки Фонтанки наб, 87А	53	6 350 000	119 811	Подвал, -1	Июль 2018	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_53_m_1195840272">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_53_m_1195840272</a>
2	Санкт-Петербург, р-н Центральный, мкр. округ № 78, пер. Апраксин, 20	96	10 000 000	104 167	1	Июль 2018	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/168054516/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/168054516/</a>
3	Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, мкр. Сенной округ, Сенная пл., 13	550	50 000 000	90 909	Подвал, -2	Июль 2018	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/177649130/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/177649130/</a>
4	Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, мкр. Сенной округ, пер. Гривцова, 3	186	16 900 000	90 860	Подвал, -2	Июль 2018	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/189341091/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/189341091/</a>

Анализ выбранных объявлений о продаже объектов проводился, исходя из предположения, что вся информация, указанная в них, соответствует действительности.

**8.1.2.3 Внесение корректировок**

На этом этапе в стоимость выбранной единицы сравнения (стоимость 1 кв.м. общей площади) вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между объектами оценки и каждым из выбранных аналогов. При этом корректировки вносятся со знаком:

**плюс**, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;

**минус**, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

**Качество прав***Качество прав на помещений*

На все объекты-аналоги, как и объекты оценки, оформлено право собственности, соответственно, корректировка не вводилась.

*Поправка на различие в виде использования*

Возможное использование выбранных объектов-аналогов соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, поэтому корректировка не вносилась.

**Условия финансирования**

Не была выявлена возможность осуществления платежей по сделкам с объектами-аналогами полностью или частично не деньгами, а эквивалентом денежных средств (то есть с уменьшением суммы наличных денег, участвующих в сделке).

Поэтому поправка на условия финансирования в данном случае не вводилась.

**Условия рынка**

*Поправка на торг*

Ко всем объектам-аналогам была применена поправка на торг в размере 10%.

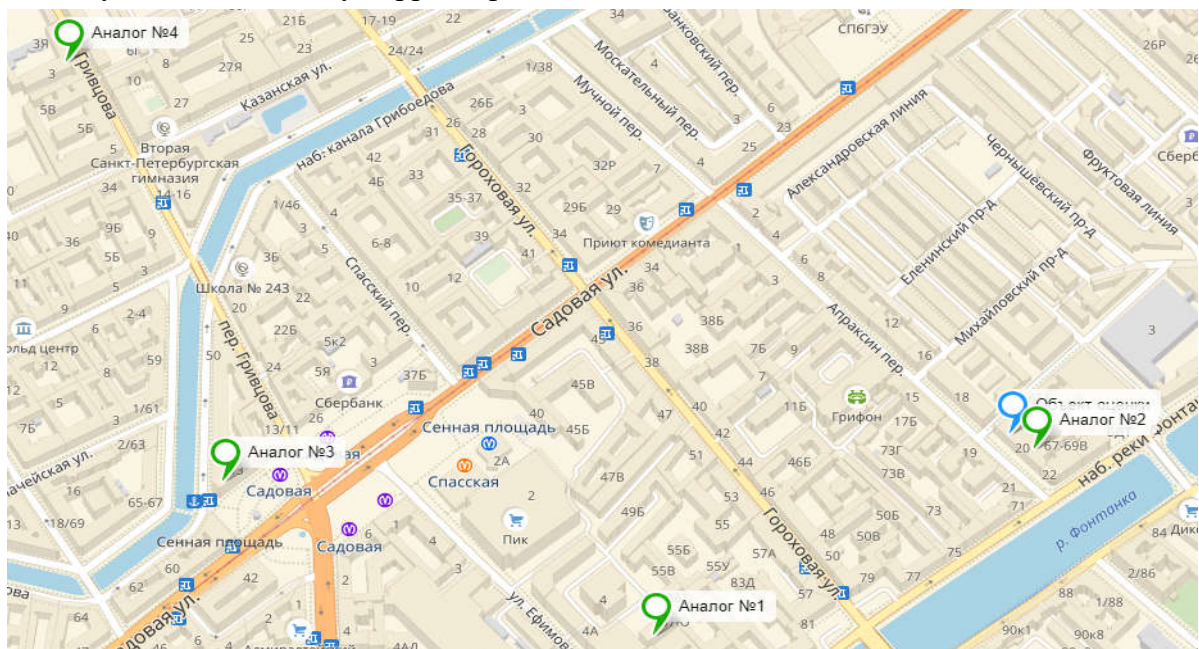
Описание в п.3.6 данного отчета.

**Дата продажи**

Цены предложений объектов-аналогов уточнялись на дату оценки, все аналоги предлагались к продаже в июне 2018 года. Поправка не применялась.

**Месторасположение**

Поскольку основным ценообразующим фактором для недвижимости в Санкт Петербурге является удаленность от центра или административного образования, Оценщик руководствовался следующими данными. Объект оценки находится в Центральном районе на границе, аналоги выбирались в непосредственной близости к объекту оценки Поэтому корректировка не вводилась.



**Физические характеристики***Корректировка на физическое состояние*

Объекты аналоги имеют стандартный ремонт, как и объект оценки. Корректировка не вводилась.

*Корректировка на коммуникации*

К объектам-аналогам, так же как и объекту-аналогу подведены все коммуникации, поэтому поправка на коммуникации не вносилась.

**Корректировка на площадь***Корректировка на площадь строений*

В качестве аналогов использовались торговые и офисные помещения, с отдельным входом, площадью от 53 до 550 кв.м. Корректировка для объектов аналогов №1,2 составила 0,85, для аналога №3 - 1,07, для аналога №4 – 0,91.

Описание в п.3.6 данного отчета.

Далее в табличном варианте представлен расчет с учетом приведенных корректировок:

Таблица корректировок по сравнимым продажам (предложениям).						
Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Местоположение		Санкт-Петербург, р-н Центральный, мкр. округ № 78, пер. Апраксин, 20, А	Санкт-Петербург, Реки Фонтанки наб, 87А	Санкт-Петербург, р-н Центральный, мкр. округ № 78, пер. Апраксин, 20	Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, мкр. Сенной округ, Сенная пл., 13	Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, мкр. Сенной округ, пер. Гривцова, 3
Описание объекта		Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Качество права на строения		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования			денежная оплата	денежная оплата	денежная оплата	денежная оплата
Функциональное назначение		Свободное	Свободное	Свободное	Свободное	Свободное
Коммуникации		все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена	руб.		6 350 000	10 000 000	50 000 000	16 900 000
Площадь	Кв.м.	388,4	53,00	96,00	550,00	186,00
Цена за 1 кв.м.	руб./м2		119 811	104 167	90 909	90 860
Корректировка на торг			-10%	-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена б,	руб./м2		107 829,90	93 750,30	81 818,10	81 774,00

<i>руб.</i>						
Физическое состояние		Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Площадь	Кв.м.	388,4	53,00	96,00	550,00	186,00
Корректировка на площадь			-15%	-15%	+7%	-9%
Скорректированная цена б, руб.	<i>руб./м2</i>		91 655,42	79 687,76	87 545,37	74 414,34
<b>Выводы:</b>						
Общая чистая коррекция	<i>руб./м2</i>		-25%	-25%	-3%	-19%
Весовой коэффициент	%		0,15	0,15	0,5	0,2
<b>Цена за ед. общей площади</b>						
<i>Ср. взвешенное</i>		<i>руб./м2</i>	<i>84 357,03</i>			
Стоимость помещения площадью 388,4 кв.м.		руб.	32 764 270,45			

**Рыночная стоимость нежилых помещения в рамках сравнительного подхода составляет 32 764 270,45 рублей.**

## 8.2. Доходный подход

Оценка в рамках доходного подхода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из ожидания покупателя - инвестора, ориентирующегося на будущие блага от её использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена объекта на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем от сдачи объекта в аренду.

Для определения рыночной стоимости помещений в рамках доходного подхода был применен метод прямой капитализации.

### 8.2.1. Расчет чистого операционного дохода

#### 8.2.1.1. Подбор аналогов

В результате анализа фактических рыночных данных были подобраны 5 объектов аналогов, предлагаемых к аренде в Центральном районе Санкт Петербурга:

№	Адрес	Площадь, кв. м	Цена, руб. в мес.	Цена, руб./кв.м.год.	Дата	Источник
1	Санкт-Петербург, р-н Центральный, мкр. округ № 78, пер. Апраксин, 8	29	34 800	14 400	Июнь 2018	<a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/185512521/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/185512521/</a>

№	Адрес	Площадь, кв. м	Цена, руб. в мес.	Цена, руб./кв.м.год.	Дата	Источник
2	Санкт-Петербург, р-н Центральный, мкр. округ № 78, пер. Апраксин, 4	23	27 140	14 160	Июнь 2018	<a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/189520575/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/189520575/</a>
3	Санкт-Петербург, м. Сенная площадь, Гороховая улица, 51	22	24 000	13 091	Июнь 2018	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_22_m_ryadom_s_metro_sadovaya_1548843932">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_22_m_ryadom_s_metro_sadovaya_1548843932</a>
4	Санкт-Петербург, м. Звенигородская, набережная реки Фонтанки, 59	60	78 000	15 600	Июнь 2018	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_60_m_1479444831">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_60_m_1479444831</a>
5	Санкт-Петербург, Реки Фонтанки наб 57	500	700 000	16 800	Июнь 2018	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_500_m_1343285872">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_500_m_1343285872</a>

### 8.2.1.2 Внесение корректировок

На этом этапе в стоимость выбранной единицы сравнения (стоимость 1 кв.м. общей площади) вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между объектами оценки и каждым из выбранных аналогов. При этом корректировки вносятся со знаком:

**плюс**, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;

**минус**, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

#### Качество прав

##### *Качество прав на здание*

На все объекты-аналоги, как и объекты оценки, оформлено право собственности, соответственно, корректировка не вводилась.

##### *Поправка на различие в виде использования*

Возможное использование выбранных объектов-аналогов соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, поэтому корректировка не вносилась.

---

### **Условия финансирования**

Не была выявлена возможность осуществления платежей по сделкам с объектами-аналогами полностью или частично не деньгами, а эквивалентом денежных средств (то есть с уменьшением суммы наличных денег, участвующих в сделке).

Поэтому поправка на условия финансирования в данном случае не вводилась.

### **Условия рынка**

#### *Поправка на торг*

Ко всем объектам-аналогам была применена поправка на торг в размере 8,4%.  
Описание в п.3.6 данного отчета.

### **Дата продажи**

Цены предложений объектов-аналогов уточнялись на дату оценки, все аналоги предлагались к продаже в июне 2018 года. Поправка не применялась.

### **Месторасположение**

Поскольку основным ценообразующим фактором для недвижимости в Санкт-Петербурге является удаленность от центра или административного образования, Оценщик руководствовался следующими данными. Объект оценки находится в Центральном районе на границе, аналоги выбирались в непосредственной близости к объекту оценки. Поэтому корректировка не вводилась.

### **Физические характеристики**

#### *Корректировка на физическое состояние*

Объекты аналоги имеют стандартный ремонт, как и объект оценки.  
Корректировка не вводилась.

#### *Корректировка на коммуникации*

К объектам-аналогам, также как и объекту-аналогу подведены все коммуникации, поэтому поправка на коммуникации не вносилась.

#### *Этаж расположения*

Оцениваемое помещение находится в подвале жилого дома, все объекты аналоги находятся выше 1 этажа. Корректировка составила 0,85.

### **Корректировка на площадь**

#### *Корректировка на площадь строений*

В качестве аналогов использовались торговые и офисные помещения подвале жилого дома, с отдельным входом, площадью от 22 до 500 кв.м. Оценщик посчитал возможным не применять корректировку на площадь, поскольку возможна сдача объекта оценки по частям.



Таким образом, рыночная стоимость аренды 1 кв.м. нежилого помещения составляет 11 531,22 руб./кв.м. в год. С учетом корректировки на торг и этаж.

### *Прочие доходы*

Оценщик считает, что для оцениваемого объекта прочие доходы не характерны.

### **8.2.2. Определение действительного валового дохода**

Потери арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Выражаются такие потери, обычно, в процентах от потенциального валового дохода.

Степень незанятости характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения этого коэффициента, отклонения от которого свидетельствуют о качестве управления конкретным объектом недвижимости (значения коэффициента могут меняться со сменой владельца или управляющего недвижимостью).

*Табл. Процент недозагрузки при сдаче в аренду торгово-офисных объектов*

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%

*Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2016, Том II. Часть 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашикова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2017*

Таким образом, коэффициент недозагрузки для офисно-торговых объектов составляет 11,1%.

### **8.2.3. Расчет чистого операционного дохода**

**Чистый операционный доход** определяется вычитанием из действительного валового дохода операционных расходов.

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

Для удобства прогнозирования операционные расходы оценщиком делятся на три группы:

- ✓ условно-постоянные;
- ✓ условно-переменные;
- ✓ расход на замещение.

**Условно-постоянные расходы** не зависят от степени занятости объекта недвижимости арендаторами. Сюда относятся налоги на недвижимость, арендные платежи за землю, платежи по страхованию недвижимости.

**Условно-переменные расходы** непосредственно зависят от интенсивности загрузки недвижимости и от уровня предоставляемых услуг.

К числу переменных расходов можно отнести расходы на управление; расходы по заключению договоров аренды; заработная плата обслуживающего персонала и начисления на нее; расходы на вывоз мусора; коммунальные платежи (например, за воду, отопление, газ, систему канализации, электричество); расходы на эксплуатацию и ремонт; расходы по обеспечению безопасности; расходы по благоустройству территории; плата за услуги, предоставляемые государственными или частными подрядными организациями; расходы по содержанию автостоянки; прочие расходы.

Поскольку арендная ставка содержит операционные расходы, включающие налог на имущество, страховую премию и резерв на замещение, величина данных расходов не рассчитывалась, а была принята в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», на уровне 17,8% от потенциального валового дохода для активного рынка.

#### 8.2.4. Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации для недвижимости может быть определена с использованием нескольких методов:

- ✓ метод рыночной экстракции;
- ✓ метод связанных инвестиций;
- ✓ метод кумулятивного построения.

Метод рыночной экстракции заключается в сопоставлении чистого операционного дохода, который могут принести объекты, сопоставимые с объектом оценки, при сдаче их в аренду, и цен продаж (предложения, спроса) этих же объектов.

Ставка капитализации по результатам анализа рынка недвижимости составила 10,5%- 11,5% и 10,5%-11%. (<https://komned.ru/analit.php?id=567> , <https://komned.ru/analit.php?id=567> )

Таким образом, ставка капитализации для помещений свободного назначения равна  $(11\%+10,75\%)/2=10,87\%$ .

#### 8.2.5. Расчет рыночной стоимости

Расчет стоимости оцениваемого объекта методом прямой капитализации представлен ниже в таблице:

Табл. Расчет стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода

Наименование	Значение
<b>Расчет потенциального валового дохода</b>	
Площадь общая, кв. м	388,4
Арендная ставка, руб./кв. м/год без учета НДС, с учетом ОР и ЭР (за исключением КП)	11 531,22
<b>Потенциальный валовой доход, руб.</b>	<b>4 478 725,85</b>
<b>Расчет действительного валового дохода</b>	

Наименование	Значение
Коэффициент недозагрузки	11,10%
Потери от недозагрузки, руб./год	497 138,57
<b>Действительный валовой доход, руб./год</b>	<b>3 981 587,28</b>
<b>Расчет чистого операционного дохода</b>	
Операционные расходы	17,9%
Операционные расходы, руб./год	797 213,20
<b>Чистый операционный доход, руб./год</b>	<b>3 184 374,08</b>
Ставка капитализации, %	10,87
<b>Стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб.</b>	<b>29 295 069,73</b>

**Таким образом, стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, на дату оценки с учетом округлений и допущений составляет 29 295 069,73 рублей.**

## 9. Итоги

### 9.1. Обобщение результатов

Различными методами в рамках различных подходов Оценщику удалось найти несколько ориентиров рыночной стоимости нежилого помещения.

Для обобщения результатов в тех случаях, когда для оценки объекта было использовано более одного подхода, необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные Оценщиком ориентиры, сформируют обоснованную итоговую рыночную стоимость имущества.

Для определения весов результатов различных подходов в итоговой величине рыночной стоимости объектов оценки используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные имеющиеся преимущества или недостатки примененного Оценщиками метода расчета с учетом особенностей сегмента рынка, объекта и поставленной перед оценщиком задачи настоящей оценки.

Для расчета весов результатов использованных методов в итоговой рыночной стоимости объектов оценки сделаем следующие простые вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов по трехбалльной шкале в соответствии с четырьмя критериями (Оценщик определяет относительную значимость, применимость и обоснованность каждого показателя стоимости на основе таких критериев, как адекватность, качество информации, точность оценки и количество доказательств);

- найдем сумму баллов каждого подхода;

- найдем сумму баллов всех используемых для оценки подходов;

- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес данного подхода в процентах;

- округлим расчетные веса подходов с точностью до 1% в целях использования данных весов для обобщения результатов.

- на основе округленных весов рассчитаем обобщенную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода

ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях обобщения результатов оценки. Результаты обобщения суммированы в таблице:

Таблица

Согласование результатов по нежилым помещениям			
Подход	Доходный	Сравнительный (рыночный)	Затратный
Величина ориентира недвижимого имущества с учетом НДС, рублей	29 295 069,73	32 764 270,45	-
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	2	2	-
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	2	3	-
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	2	3	-
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	2	3	-
Итого сумма баллов для данного подхода	8	11	-
Подход применялся?	Да	Да	нет
Сумма баллов	19		
Вес подхода, %	42%	58%	-
Доля каждого подхода в части недвижимого имущества, руб.	12 303 929,29	19 003 276,86	-
Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	<b>31 307 206,15</b>		

Расчет стоимости земельного участка согласованием результатов не проводился. Далее округлим полученные стоимости:

№	Наименование	Стоимость, руб.	Стоимость округленно, руб.
1	Помещение площадью 388,4 кв.м.	31 307 206,15	31 307 000
2	Доля в праве собственности на земельный участок площадью 1945 кв.м. в размере 123/1945	5 666 432,88	5 666 000
	<b>ИТОГО</b>	<b>36 973 639,03</b>	<b>36 973 000</b>

### 9.2. Результаты оценки

В результате проведенного анализа и выполненных расчетов, с учетом сделанных допущений и ограничивающих условий, Оценщик пришел к заключению о том, что на «13» июля 2018г. рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества составляет округленно:

**36 973 000 (Тридцать шесть миллионов девятьсот семьдесят три тысячи) рублей, в.т.ч.:**

№	Описание	Рыночная стоимость, руб.
1	Помещение площадью 388,4 кв.м.	31 307 000
2	Доля в праве собственности на земельный участок площадью 1945 кв.м. в размере 123/1945	5 666 000

Доверительный интервал, по мнению Оценщика, составляет 10% от рыночной стоимости оцениваемого имущества.

### 9.3. Ограничения и пределы применения полученного результата

Полученный результат может быть использован Заказчиком лишь с учетом следующих ниже ограничений:

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

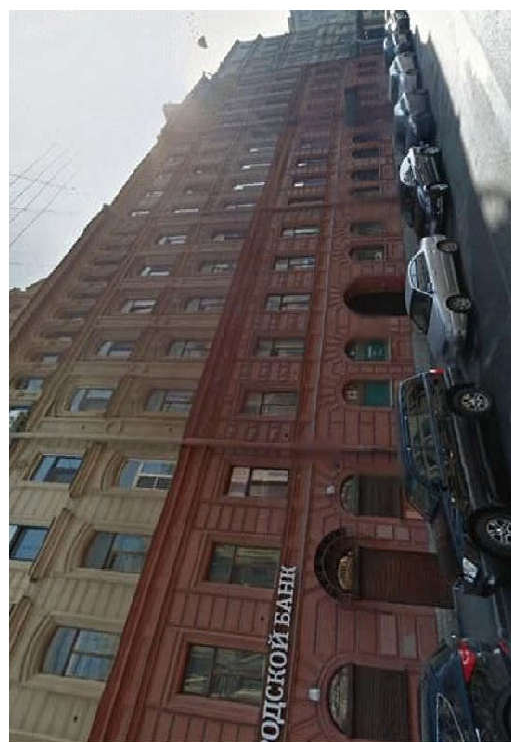
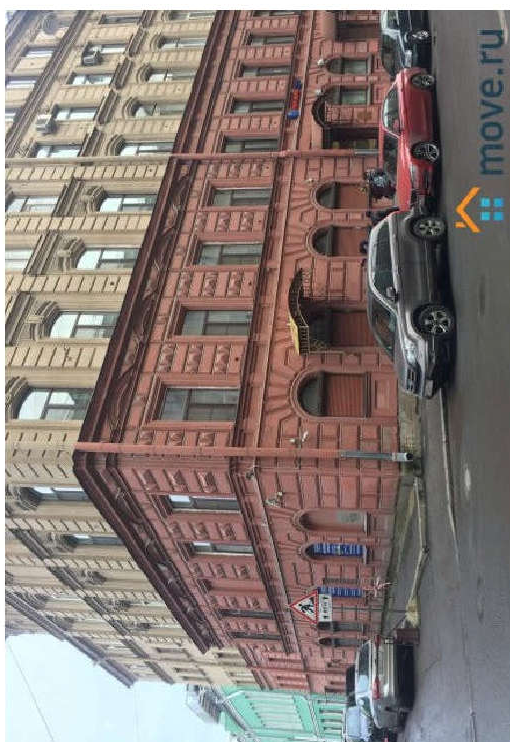
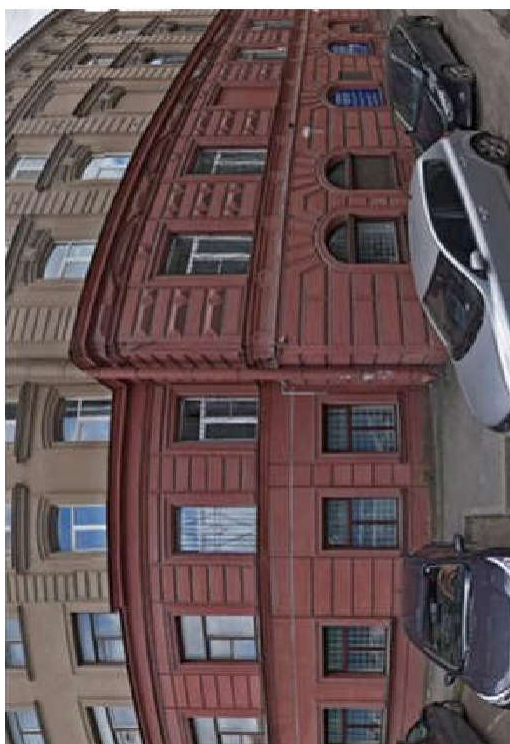
Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете вследствие таких факторов как: мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки и иные существенные факторы, непосредственно относящихся к Объекту оценки и не представленные Оценщикам.

Оценщик 

ИП Лобов В.А.

## 10. Приложения

1. Выписка ЕГРП на имущество ООО «НЗ Эстейт»
2. Свидетельства о государственной регистрации права на помещение и земельный участок
3. Технический паспорт помещения от 26.07.2011г.
4. Договор купли продажи недвижимости от 14.06.2007г.
5. Копии документов из сети интернет, используемые для расчетов
6. Разрешительные документы оценщика



**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

Дата 24.04.2018№ 00-00-4001/5384/2018-5454

На основании запроса от 20.04.2018, поступившего на рассмотрение 20.04.2018, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "НЗ Эстейт", ИНН: 7704234488, ОГРН: 1027739587853, за период с 01.01.2014 по текущий момент принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	78:31:0105604:3131	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Санкт-Петербург, пер. Апраксин, д. 20, литера А, пом. 8-Н	
		Площадь:	388, 4 кв. м	
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	21.07.2007	
		номер государственной регистрации:	78-78-01/0333/2007-128	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 14.06.2007	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1.	вид:	Ипотека, г.Санкт-Петербург, Апраксин переулок, д.20, лит.А, пом.8-Н, кад.№ 78:31:0105604:3131, 123/1945 долей в праве: г.Санкт-Петербург, Апраксин переулок, д.20, лит.А, кад.№ 78:31:0105604:1
			номер государственной регистрации:	78:31:0105604:3131-78/042/2017-1
	2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
Кадастровый номер:			78:31:0105604:1	
Назначение объекта недвижимости:			данные отсутствуют	

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 26.04.2018



Виды использования недвижимости:	разрешенного Земли населенных пунктов объекта для размещения жилого дома (жилых домов)
Адрес:	г.Санкт-Петербург, Апраксин переулок, дом 20, литера А
Площадь:	1945 кв. м
2.2. Вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 123/1945
дата государственной регистрации:	21.07.2007
номер государственной регистрации:	78-78-01/0333/2007-190
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 14.06.2007
дата государственной регистрации прекращения права:	_____
2.3. Ограничение обременение недвижимости:	прав и объекта
2.3.1. вид:	Обеспечивать безвозм. и беспрепят. использов. объектов общего пользов., которые существ. на Уч-ке на момент его продажи, возм. размещ. на Уч-ке межевых и геодезич.знаков и подъездов к ним, возм. доступа на Уч-к соотв.служб для обслуж., рекон. и рем.объек., Обеспечивать безвозм. и беспрепят. использов. объектов общего пользов., которые существ. на Уч-ке на момент его продажи, возм. размещ. на Уч-ке межевых и геодезич.знаков и подъездов к ним, возм. доступа на Уч-к соотв.служб для обслуж., рекон. и рем.объек.
номер государственной регистрации:	163596.2
2.3.2. вид:	Ипотека, г.Санкт-Петербург, Апраксин переулок, д.20, лит.А, пом.8-Н, кад.№ 78:31:0105604:3131, 123/1945 долей в праве: г.Санкт-Петербург, Апраксин переулок, д.20, лит.А, кад.№ 78:31:0105604:1
номер государственной регистрации:	78:31:0105604:1-78/042/2017-1
3. Получатель выписки:	Нерсиян Арсен Гарикович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе (территориальный орган, осуществляющий функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества на подведомственной территории – Москва Санкт-Петербург Республика Адыгея Республика Башкортостан Республика Бурятия Республика Алтай Республика Дагестан Республика

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 26.04.2018

Республика Карелия Республика Коми Республика Марий Эл Республика  
 Республика Саха (Якутия) Республика Северная Осетия Республика  
 Республика Чувашская Республика Алтайский край Краснодарский край Красноярский край,  
 Таймырский АО и Эвенкийский АО Приморский край Ставропольский край Хабаровский  
 край Амурская область Архангельская область и Ненецкий АО Астраханская  
 область Белгородская область Брянская область Владимирская область Волгоградская  
 область Вологодская область Воронежская область Ивановская область Иркутская область и  
 Усть-Ордынский Бурятский АО Калининградская область Калужская область Камчатский край  
 и Корякский АО Кемеровская область Кировская область Костромская область Курганская  
 область Курская область Ленинградская область Липецкая область Магаданская область и  
 Чукотский АО Московская область Мурманская область Нижегородская область Новгородская  
 область Новосибирская область Омская область Оренбургская область Орловская  
 область Пензенская область Пермский край Псковская область Ростовская область Рязанская  
 область Самарская область Саратовская область Сахалинская область Свердловская  
 область Смоленская область Тамбовская область Тверская область Томская область Тульская  
 область Тюменская область Ульяновская область Челябинская область Забайкальский край и  
 Агинский Бурятский АО Ярославская область Еврейская А. обл. Ханты-Мансийский АО Ямало-  
 Ненецкий АО Республика Крым Севастополь).

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на  
 объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.  
 Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме,  
 которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет  
 ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Инженер 1 категории  
(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

Исаева Яна Георгиевна  
(инициалы, фамилия)

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 26.04.2018

Республика Ингушетия Республика Кабардино-Балкарская Республика Республика Калмыкия Республика Карачаево-Черкесская Республика Республика Карелия Республика Коми Республика Марий Эл Республика Мордовия Республика Саха (Якутия) Республика Северная Осетия Республика Татарстан Республика Тыва Республика Удмуртская Республика Республика Хакасия Республика Чеченская Республика Чувашская Республика Алтайский край Краснодарский край Красноярский край Таймырский АО и Эвенкийский АО Приморский край Ставропольский край Хабаровский край Амурская область Архангельская область и Ненецкий АО Астраханская область Белгородская область Брянская область Владимирская область Волгоградская область Вологодская область Воронежская область Ивановская область Иркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АО Калининградская область Калужская область Камчатский край и Корякский АО Кемеровская область Кировская область Костромская область Курганская область Курская область Ленинградская область Липецкая область Магаданская область и Чукотский АО Московская область Мурманская область Нижегородская область Новгородская область Новосибирская область Омская область Оренбургская область Орловская область Пензенская область Пермский край Псковская область Ростовская область Рязанская область Самарская область Саратовская область Сахалинская область Свердловская область Смоленская область Тамбовская область Тверская область Томская область Тульская область Тюменская область Ульяновская область Челябинская область Забайкальский край и Агинский Бурятский АО Ярославская область Еврейская А. обл. Ханты-Мансийский АО Ямало-Ненецкий АО Республика Крым Севастополь).

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Инженер I категории  
(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

Исаева Яна Георгиевна  
(инициалы, фамилия)

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 26.04.2018



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу  
(Управление Росреестра по Санкт-Петербургу)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Санкт-Петербург

Повторное, взамен свидетельств: от 21.07.2007, от 29.06.2015

**Дата выдачи:**

11.09.2015

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи объектов недвижимости от 14.06.2007

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "НЗ Эстейт", ИНН: 7704234488, ОГРН: 1027739587853

**Вид права:** Общая долевая собственность, доля в праве 123/1945

**Кадастровый(условный) номер:** 78:31:0105604:1

**Объект права:** Земельный участок, назначение: Земли поселений, площадь: 1945 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, Апраксин переулок, д.20, лит.А

**Существующие ограничения (обременения) права:** Обеспечивать безвозм. и беспрепят. использов. объектов общего пользов., которые существ. на Уч-ке на момент его продажи, возм. размещ. на Уч-ке межевых и геодезич.знаков и подъездов к ним, возм. доступа на Уч-к соотв.служб для обслуж., рекон. и рем.объек.

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" июля 2007 года сделана запись регистрации № 78-78-01/0333/2007-190

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

78-78-01/0333/2007-190

Соколова К.С.

**Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 11.09.2015 :**

Общество с ограниченной ответственностью "КВАНТУМ", доля в праве: 53/1945

Государственный регистратор



Соколова К.С.

78-АИ 156965

Отпечатано в АО "Латвия Обвалкован титрографис" филиал "Санкт-Петербургский газетный комбинат", 190216, Санкт-Петербург, Ленский пр-т, 138, заказ 1591, тираж 200 000 экз.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу  
(Управление Росреестра по Санкт-Петербургу)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Санкт-Петербург

Повторное, взамен свидетельств: от 21.07.2007; от 29.06.2015

Дата выдачи:

11.09.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи объектов недвижимости от 14.06.2007

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "НЗ Эстейт", ИНН: 7704234488, ОГРН: 1027739587853

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 78:31:0105604:3131

Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 388,4 кв.м., этаж: подвал, 1, адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, Апраксин переулок, д.20, лит.А, пом.8Н

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" июля 2007 года сделана запись регистрации № 78-78-01/0333/2007-128

Государственный регистратор



Соколова К.С.

Санкт-Петербург  
ГУП «Городское управление инвентаризации  
и оценки недвижимости»

Проектно-инвентаризационное бюро  
Центрального района

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

*на помещение 8-Н*

город	<b>Санкт-Петербург</b>
район	<b>Центральный</b>
переулок	<b>Апраксин</b>
д о м	<b>20</b> корпус -
литера	<b>"А"</b>

Перепланировка	самовольная/утвержд.
№ пом. (части):	<i>8-Н</i>
Основание:	<i>акт №ВК от 26.05.2011</i>
Границы объекта изменены/не изменены	
<i>« 26 »</i>	<i>07</i> 200 <i>8</i> г.
Исполнитель:	<i>Гех. Волганов С.Д.</i>

Квартал № **1056Г**  
Инв.дело № **16/01-297**

**I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЖИЛОМ СТРОЕНИИ.**

Серия (тип проекта): -

Этажность: 5, кроме того, имеется: *подвал, цокольный этаж*Год постройки: *1890*Год проведения капитального ремонта / реконструкции: *1975*Площадь застройки: *1944.8* кв.мОбъем строения : *38325* куб.мОбщая площадь строения: *7057.8* кв.м,из них: а) общая площадь квартир: *5848.3* кв.м;б) общая площадь нежилых помещений: *1209.5* кв.м**II. СВЕДЕНИЯ О ПОМЕЩЕНИИ (ЧАСТИ СТРОЕНИЯ).**Помещение (часть строения в составе помещений) *8-Н*

Назначение: нежилое

Использование: *Учрежденческое*Этаж: *подвал, 1*Объем помещения (части строения): *1985* куб.мОбщая площадь помещения (части строения): *388.4* кв.м

Описание конструктивных элементов:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание Конструктивных элементов	
	Фундамент	<i>бутовый ленточный</i>	
2	Стены	<i>кирпичные</i>	
3	Перегородки	<i>гипсобеетонные</i>	
4	Перекрытия	<i>сборные железобетонные плиты</i>	
5	Крыша	<i>из кровельной стали по деревянной обрешетке, окрашенная</i>	
6	Полы	<i>Линолеумные; из керамической плитки</i>	
7	Проемы оконные	<i>из металлопластика</i>	
8	Проемы дверные	<i>металлические; металлопластиковые</i>	
9	Отделочные работы	<i>облицовка стен глазурованной плиткой; подвесные потолки; обшивка стен гипсокартонными листами; оклейка обоями; окраска</i>	
10	Благоустройство	<i>Центр. отопление</i>	<i>от ТЭЦ</i>
		<i>Водопровод</i>	<i>от городской центральной сети</i>
		<i>Канализация</i>	<i>сброс в городскую сеть</i>
		<i>Горячее водоснабжение</i>	<i>централизованное</i>
		<i>Электроосвещение</i>	<i>скрытая проводка</i>
		<i>Телефон</i>	<i>скрытая проводка</i>
		<i>Вентиляция</i>	<i>естественная</i>
11	Прочие работы	<i>лестницы железобетонные по стальным косоурам</i>	
Приведенный процент износа: <i>28%</i>			



Стоимость помещения (части строения) в ценах 1969 года с учетом процента износа:  
33314 (Тридцать три тысячи триста четырнадцать рублей).

Стоимость помещения (части строения) в ценах 2011 года с учетом процента износа:  
4329154 (Четыре миллиона триста двадцать девять тысяч сто пятьдесят четыре  
рубля).

Примечание: стоимость в ценах 2011 года исчислена с учетом коэффициента  
удорожания  $K=129.95$  (утвержденного постановлением Правительства  
Санкт-Петербурга от 31.12.2010 г. № 1856).

« 28 » июля 2011 г.

Исполнил \_\_\_\_\_ (Ваганова Е.П.)

« 28 » июля 2011 г.

Проверил \_\_\_\_\_ (Чернышева Л.В.)

« 28 » июля 2011 г.

Главный бухгалтер ГУЦ "ГУИОН"  
ПИБ Центрального района  
\_\_\_\_\_ (Г.С. Чаузова)



**ДОГОВОР**  
**купи-продажи объектов недвижимости**

г. Москва

14 июня 2007 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ОФИС-ИНВЕСТ» (ООО «ОФИС-ИНВЕСТ»), ИНН 7702206100, КПП 772001001, зарегистрированное Московской Регистрационной палатой 15.12.1997г., регистрационное Свидетельство № 001.400.473, Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002г. серия 77 № 005391508, выдано Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве 23.10.2002г., ОГРН 1027739444193, юридический адрес (он же адрес фактического местонахождения (почтовый): Россия, 111394, г. Москва, Перовская улица, дом 65, строение 1, в лице Генерального директора Рудневой Елены Ивановны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны,  
и Общество с ограниченной ответственностью «НЗ Эстейт» (ООО «НЗ Эстейт»), ИНН 7704234488, КПП 770401001, согласно Свидетельству серия ЛР № 018793 зарегистрированное Московской регистрационной палатой 07.12.2001г. за № 971.658, согласно Свидетельству о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года, серии 77 № 007189128 перерегистрированное МИ МНС № 39 по г. Москве 20.11.2002г. за ОГРН 1027739587853, юридический адрес (он же адрес фактического местонахождения (почтовый): Россия, 119270, г. Москва, Фрунзенская набережная, д.46, в лице Генерального директора Потапова Михаила Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны,  
далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем:

**1. Предмет договора.**

1.1 Продавец передает в собственность, а Покупатель принимает в собственность за Цену и на условиях Договора нежилое помещение, указанное в п.1.2. Договора, и 123/1945 (сто двадцать три одна тысяча девятьсот сорок пять) долей в праве общей долевой собственности на земельный участок, указанный в п.1.3. Договора.

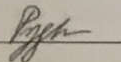
1.2. **Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Апраксин переулок, дом 20, лит. А, пом. 8-Н** принадлежит Продавцу на праве частной собственности на основании договора купли-продажи нежилого помещения, удостоверенного нотариусом г. Санкт-Петербурга Леонтьевым Е.В.(лицензия № 253 от 08.06.1994 г.) в реестре за № А-4518 от 31 августа 1999 года. Право собственности Продавца на нежилое помещение зарегистрировано ГУ ГБР Санкт-Петербурга 15.09.1999г., что подтверждается повторным Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области (УФРС по СПб и ЛО) серия 78-АВ № 664061от 24 апреля 2007г.

1.2.1. Согласно Плану вторичного объекта недвижимости, утвержденному филиалом ГУП ГУИОН ПИБ Центрального района Санкт-Петербурга 04 апреля 2007г. и Государственным кадастром недвижимости КЗР и З Санкт-Петербурга 06 апреля 2007г., указанное в п.1.2. Договора нежилое помещение имеет следующие характеристики: кадастровый номер 78:31:1056Г:1:7:2, предыдущий кадастровый номер 78:1056Г:1:7:2, адрес объекта: 191023, г. Санкт-Петербург, Апраксин переулок, дом 20, литера А, описательный адрес: Апраксин переулок, дом 20, номер объекта: 8-Н, назначение объекта: нежилое, этаж: цокольный, первый, площадь: 437,8 (четыреста тридцать семь целых восемь десятых) кв.м.


1.2.2. Согласно справке, выданной филиалом ГУП ГУИОН ПИБ Центрального района Санкт-Петербурга 10 апреля 2007г., инвентаризационная стоимость указанного в п.1.2 Договора нежилого помещения в ценах 2007 года составляет 3.288.529 (три миллиона двести восемьдесят восемь тысяч пятьсот двадцать девять) рублей.

1.3. **123/1945 (сто двадцать три одна тысяча девятьсот сорок пять) долей в праве общей долевой собственности на земельный участок, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Апраксин переулок, дом 20, лит.А** принадлежат Продавцу на основании договора купли-продажи от 29.12.2000 года. Право собственности Продавца на долю земельного участка зарегистрировано ГУЮ ГБР Санкт-Петербурга 10.01.2001г., что подтверждается повторным Свидетельством о государственной регистрации права, выданным УФРС по СПб и ЛО серия 78-АВ № 664302 от 18 мая 2007г.

Продавец: \_\_\_\_\_



Покупатель: \_\_\_\_\_



1.3.1. Согласно Кадастровому плану земельного участка, выданному Государственным земельным кадастром УФАКОН по Санкт-Петербургу 17 апреля 2007г. и Ситуационному плану участка, выданному филиалом ГУП ПИБ Центрального района Санкт-Петербурга 04 апреля 2007г., земельный участок (объект) имеет следующие характеристики: наименование участка: землепользование, кадастровый номер объекта 78:31:1056Г:1, предыдущий кадастровый номер 78:1056Г:1, адрес объекта: 191023, г. Санкт-Петербург, Апраксин переулок, дом 20, литера А, описательный адрес: Апраксин переулок, дом 20, площадь объекта: 1945 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов. Указанная в п.1.3. Договора доля (123/1945) земельного участка выделу в натуре не подлежит.

1.3.2. Согласно справке, выданной Центральным районным отделом КЗРиЗ Санкт-Петербурга 16 апреля 2007г., цена указанного в п.1.3. Договора земельного участка за единицу площади составляет 3.258 (три тысячи двести пятьдесят восемь) рублей 90 копеек за 1 кв.м. (для размещения административно-управленческих и общественных объектов).

1.4. Нежилое помещение, указанное в п.1.2. Договора, и 123/1945 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок, указанный в п.1.3. Договора, именуется далее «Недвижимость».

1.5. Продавец гарантирует, что на момент заключения Договора отчуждаемая Недвижимость никому не продана, не заложена, в споре, под арестом, запрещением не состоит, не обременена и не ограничена, иными, неуказанными в настоящем Договоре, правами третьих лиц, и будет поддерживаться в таком состоянии до перехода права собственности на Недвижимость к Покупателю.

## 2. Обязанности Сторон.

### 2.1. Продавец обязуется:

2.1.1. Подготовить обновленный в 2007 г. комплект документов, необходимый со стороны Продавца для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимость от Продавца к Покупателю, в соответствии с требованиями действующего законодательства, предъявить его Покупателю при подписании Договора и представить в УФРС по СПб и ЛО в соответствии с п.4.2. Договора.

2.1.2. Передать Недвижимость Покупателю в состоянии не хуже, чем имелось на момент осмотра Покупателем, по Акту приема-передачи, не позднее 3-х (трех) рабочих дней с момента получения Покупателем свидетельства о государственной регистрации прав собственности Покупателя на Недвижимость, при условии выполнения Покупателем п.3.2. настоящего Договора и предоставления Покупателем нотариально заверенных копий Свидетельств о государственной регистрации права на Недвижимость.

2.1.3. Передать Покупателю при подписании Акта приема-передачи в оригиналах всю имеющуюся у Продавца техническую и кадастровую документацию, необходимую для дальнейшей эксплуатации Недвижимости (в т. ч. проект по электроустановке и справку на присоединение к электрической мощности в размере 30кВА, выданные на имя Продавца), а также заверенные Продавцом копии действующих договоров с эксплуатационными и снабжающими организациями, включая приложения к ним.

2.1.4. Продавец гарантирует, что на момент заключения Договора не имеет никаких задолженностей по платежам, связанным с использованием и содержанием отчуждаемой Недвижимости и будет поддерживать ее в таком состоянии до подписания Акта приема-передачи Недвижимости.

2.1.5. В сроки, предусмотренные законодательством Российской Федерации и соответствующими договорами, по дату переоформления на Покупателя соответствующих договоров, оплачивать расходы по коммунальным и эксплуатационным услугам, связанным с Недвижимостью, а также не препятствовать Покупателю в исполнении обязательств, установленных п.2.2.4. Договора.

### 2.2. Покупатель обязуется:

2.2.1. Оплатить Продавцу Цену продажи Недвижимости в сумме и в сроки, предусмотренные разделом 3. (три) Договора.

2.2.2. Подготовить комплект документов, необходимый со стороны Покупателя для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимость от Продавца к Покупателю в соответствии с требованиями действующего законодательства, и представить его в УФРС по СПб и ЛО в соответствии с п.4.2. Договора.

2.2.3. Принять от Продавца Недвижимость по Акту приема-передачи не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента получения Покупателем Свидетельств о государственной регистрации права собственности Покупателя на Недвижимость, не требуя косметического, текущего и другого вида ремонта и переделок, при условии выполнения Продавцом п.2.1.2. и п.2.1.3. Договора.

Продавец: \_\_\_\_\_

Покупатель: \_\_\_\_\_

2.2.4. За собственный счет и в возможно короткий срок, с момента перехода права собственности на Недвижимость к Покупателю, произвести переоформление на себя заключенных на имя Продавца договоров, необходимых для обслуживания и надлежащего функционирования Недвижимости, в том числе с эксплуатирующими, коммунальными, электроснабжающими организациями и организациями, предоставляющими услуги связи.

2.2.5. Со дня подписания Акта приема-передачи Недвижимости до момента перезаключения соответствующих договоров с Продавца на Покупателя компенсировать в течение 3 (трех) банковских дней с даты выставления Продавцом счета, отражающего затраты Продавца, связанные с оплатой электроэнергии, других коммунальных и эксплуатационных услуг.

### 3. Цена продажи Недвижимости и порядок расчетов Сторон.

3.1. Цена продажи Недвижимости, согласованная между Продавцом и Покупателем составляет:

3.1.1. Цена продажи нежилого помещения указанного в п.1.2. Договора составляет 6.100.600 ( шесть миллионов сто тысяч шестьсот ) рублей, включая НДС – 930 600 ( девятьсот тридцать тысяч шестьсот ) рублей.

3.1.2. Цена продажи 123/1945 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок, указанный в п.1.3. Договора составляет 2 999 400 ( два миллиона девятьсот девяносто девять тысяч четыреста ) рублей.

3.2. Оплата производится безналичными переводами денежных средств в размере 100 % (сто процентов) от Цены, указанной в п. 3.1. Договора, на расчетный счет Продавца не позднее 3-х (трех) банковских дней со дня подписания Договора.

3.2.1. Датой оплаты считается дата зачисления платежа в размере 100 % (сто процентов) от Цены, указанной в п. 3.1. Договора, на корреспондентский счет банка Продавца (с представлением Продавцу в день платежа факсимильных копий платежных поручений с отметкой обслуживающего банка Покупателя).

3.3. Стороны договорились, что до момента полной оплаты Цены продажи Недвижимости, Недвижимость не признается находящейся в залоге у Продавца для обеспечения исполнения Покупателем его обязанности по полной оплате Цены продажи Недвижимости.

### 4. Возникновение права собственности.

4.1. Переход права собственности на Недвижимость от Продавца к Покупателю подлежит Государственной регистрации в УФРС по СПб и ЛО в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.2. Подача документов для Государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимость на Покупателя осуществляется Сторонами совместно. При этом Стороны обязуются совместно представить в государственный регистрирующий орган необходимый от соответствующей Стороны пакет документов в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Договора.

4.3. Расходы по подготовке Недвижимости к продаже несет Продавец, а по государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимость на Покупателя несет Покупатель.

4.4. Документы подаются в государственный регистрирующий орган в согласованное Сторонами время.

4.5. Стороны обязуются информировать друг друга о ходе исполнения своих обязательств.

4.6. Право собственности, владения и распоряжения Недвижимостью в отношениях с третьими лицами переходит к Покупателю с момента государственной регистрации в установленном Законом порядке, при этом не позднее чем через 3 (три) рабочих дней с даты такой регистрации Покупатель обязан предоставить Продавцу нотариальные копии соответствующих Свидетельств о государственной регистрации права.

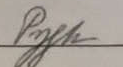
4.7. С момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Недвижимости, Покупатель принимает на себя охрану Недвижимости, несет все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей отдельных элементов или каких либо частей Недвижимости.

### 5. Ответственность Сторон. Действие непреодолимой силы.

5.1. Стороны несут имущественную ответственность за невыполнение либо не надлежащее выполнение условий Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае отказа в государственной регистрации права собственности Покупателя на Недвижимость, расторжения Договора, либо изъятия Недвижимости по решению суда, в связи с неисполнением Продавцом обязательств по Договору, Продавец возвращает Покупателю в полном объеме все оплаченные в

Продавец:



Покупатель:



соответствии с разделом 3. (три) Договора денежные средства в течение 20 (двадцати) календарных дней со дня получения Покупателем соответствующего официального заключения, либо вступления решения суда в силу.

5.3. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой стороной за невыполнение обязательств по Договору, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания Сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясение и другие стихийные бедствия.

5.4. Сторона, для которой надлежащее исполнение обязательств по Договору оказалось невозможным вследствие обстоятельств, указанных в пункте 5.3. Договора, должна в течение 5 (пяти) календарных дней с момента наступления подобных обстоятельств в письменной форме уведомить другую Сторону, как о наступлении, так и прекращении этих обстоятельств.

5.5. В случае нарушения сроков оплаты по Договору, сроков приема-передачи Недвижимости и документации, установленных п.п. 2.1.2., 2.1.3., 2.2.3., 3.2. и 3.2.1. Договора, виновная Сторона выплачивает второй Стороне неустойку за каждый день просрочки из расчета 0,1% от Цены продажи Недвижимости, указанной в п. 3.1. Договора.

5.6. Выплаты по применяемым штрафным санкциям не освобождают Стороны от выполнения принятых ими на себя обязательств по Договору.

5.7. Покупателю известно об обязанностях Продавца, связанных с нежилым помещением, указанным в п.1.2. настоящего Договора, в связи с чем Покупатель обязуется:

5.7.1. Выступить соучредителем в товариществе собственников жилья (либо вступить в него в случае, если оно учреждено ранее) в трехмесячный срок после возникновения у него права собственности, либо утверждения соответствующих нормативных документов, в зависимости от того, какой из этих двух сроков истекает позднее (за исключением случаев приватизации здания, строения, сооружения целиком).

5.7.2. Выступать правопреемником в отношении всех касающихся Недвижимости обязательств градостроительного характера.

5.7.3. До момента учреждения товарищества собственников жилья принимать долевое участие в ремонте инженерных сетей и всех видов капитального ремонта здания пропорционально площади нежилого помещения, указанного в п.1.2. Договора, к общей площади здания.

5.7.4. Обеспечивать беспрепятственный доступ к Недвижимости для устранения аварийных ситуаций работников соответствующих служб эксплуатации.

5.7.5. Предусматривать исполнение вышеуказанных требований новыми собственниками при последующих отчуждениях Недвижимости.

5.8. Покупателю известно, что на отчуждаемую 123/1945 долю земельного участка имеется зарегистрированное ГУ ГБР Санкт-Петербурга 06.05.1999г. за № 163596.2 следующее обременение: обеспечивать безвозмездное использование объектов общего пользования, которые существуют на Участке на момент его продажи, возможность размещения на Участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним, возможность доступа на Участок соответствующих служб для обслуживания, реконструкции и ремонта объектов инфраструктуры.

5.9. Несвоевременная оплата Покупателем Цены Недвижимости является существенным нарушением условий Договора и является основанием для одностороннего расторжения Продавцом настоящего Договора во внесудебном порядке.

5.10. Продавец не отвечает за недостатки нежилого помещения, которые им были оговорены при заключении настоящего Договора или были заранее известны Покупателю, либо должны были быть обнаружены им во время осмотра нежилого помещения при проверке его исправности при заключении настоящего Договора или передачи нежилого помещения по Акту приема-передачи.

#### **6. Действие Договора.**

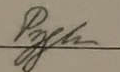
6.1. Договор вступает в силу и считается заключенным с момента его подписания и действует до момента полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

#### **7. Заключительные положения.**

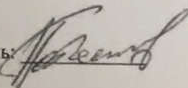
7.1. Отношения Сторон, не урегулированные Договором, регулируются действующим законодательством.

7.2. Изменения и дополнения к Договору вводятся в действие заключаемыми в письменной форме дополнительными соглашениями, подписанными полномочными представителями Сторон.

Продавец: \_\_\_\_\_



Покупатель: \_\_\_\_\_




7.3. В случае, если Стороны не смогут достигнуть согласия, спор может быть передан заинтересованной Стороной на рассмотрение арбитражного суда Санкт-Петербурга в порядке, установленном действующим законодательством.

7.4. Договор совершен на пяти листах в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

#### 8. Реквизиты и подписи Сторон:

Продавец:  
**ООО «ОФИС-ИНВЕСТ»**  
 Юридический адрес:  
 111394, г. Москва, ул. Перовская,  
 д. 65, строение 1  
 ИНН 7702206100, КПП 772001001  
 ОГРН 1027739444193  
 р/с 40702810938120102494 в Лефортовском  
 отделении № 6901 Сбербанка России, ОАО,  
 г. Москва  
 к/с 30101810400000000225  
 БИК 044525225  
 ОКПО 48472984  
 ОКОНХ 83200  
 тел/факс (495) 375-48-06


Генеральный директор

 **Е.И.Руднева**  
 м.п.



Покупатель:  
**ООО «НЗ Эстейт»**  
 Юридический адрес:  
 119270, г. Москва, Фрунзенская наб., д.46  
 ИНН 7704234488, КПП 770401001  
 ОГРН 1027739587853  
 р/с 40702810800000462400 в АКБ  
 «НЗБанк», ОАО, г. Долгопрудный  
 к/с 30101810100000000259  
 БИК 044525259  
 ОКПО 58142839  
 ОКАТО 45286590000  
 тел/факс (495) 721-31-26

Генеральный директор

 **М.М.Потапов**



## ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ВЕДОМОСТЬ № 1

Организация Общество с ограниченной ответственностью «НЗ Эстейт»

Адрес местонахождения: 119270, г. Москва, Фрунзенская наб., д. 46

ОГРН: 1027739587853

ИНН/КПП 7704234488/770401001

Основание для проведения инвентаризации:

Приказ

№	1
с	12.04.2018
по	18.06.2018

Настоящая инвентаризационная ведомость составлена по факту проведения сплошной инвентаризации имущества ООО "НЗ Эстейт". По состоянию на 18.06.2018 г. выявлено следующее имущество Должника.

## I. Дебиторская задолженность

Наименование дебитора	Основание	Сумма задолженности(руб. коп.) всего
1	2	3
ООО "Гарус" (ОГРН 5147746368842, ИНН 7710972187, адрес: 125047, г. Москва, 3-я Тверская-Ямская улица, дом 48)	Договор процентного займа №ГАР-05/2015 от 01.02.2015 г., Договор процентного займа № ГАР-01/2016 от 23.03.2016 г., Договор процентного займа № ГАР-07/2015 от 30.03.2015 г.	15 149 063 руб. 43 коп.
ООО "Зеленый Век" (ОГРН 1057747058676, ИНН 7707549912, адрес: 107392, г. Москва, ул. Черкизовская М., д. 64, эт.1, пом. 255, ком.2)	Договор беспроцентного займа № Э-2/2015 от 01.07.2015 г., Договор процентного займа № 03 от 29.10.2010 г., Договор процентного займа № 2 от 20.03.2013 г., Договор процентного займа № 2 от 23.04.2012 г., Договор процентного займа № 3 от 18.04.2013 г., Договор процентного займа № 6 от 10.12.2012 г., Договор процентного займа № Э-1/2015 от 01.07.2015 г.	9 886 234 руб. 26 коп.
Итого:		25 035 297 руб. 69 коп.

## II. Основные средства

Наименование объекта	Описание	Кадастровая стоимость (руб. коп.), всего
Нежилое помещение	Нежилое помещение, кадастровый номер 78:31:0105604:3131, назначение объекта недвижимости - нежилое, адрес: 191023, г. Санкт-Петербург, пер. Апраксина, д. 20, лит. А, пом. 8-Н; площадь 388,4 кв. м., вид права - собственность	37 926 919 руб.
Земельный участок	Земельный участок, кадастровый номер 78:31:0105604:1, вид разрешения использования объектов недвижимости: земли населенных пунктов для размещения жилого дома, адрес: 191023, г. Санкт-Петербург, пер. Апраксина, д. 20, лит. А, площадь 1945 кв. м., вид права - общая долевая собственность, доля в праве 123/1945.	10 243 925 руб. 86 коп. - кадастровая стоимость доли 123/1945 (кадастровая стоимость земельного участка составляет 161 987 283 руб.)

Председатель комиссии

Конкурсный управляющий

должность



С.В.

Халиуллина  
расшифровка подписи



125040\_18674943



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

Тел.600-99-26

**Именем Российской Федерации**

**Р Е Ш Е Н И Е**

г. Москва

13 апреля 2018г.

Резолютивная часть решения оглашена 12 апреля 2018г.

Решение в полном объеме изготовлено 13 апреля 2018г.

Арбитражный суд города Москвы

Судья: Белова И.А.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Убушаевой С.В.

Рассмотрев в открытом судебном заседании заявление Общества с ограниченной ответственностью «ЕС Консалтинг» о признании несостоятельным (банкротом) Общество с ограниченной ответственностью «НЗ Эстейт» (ОГРН 1027739587853, ИНН 7704234488) по упрощенной процедуре ликвидируемого должника, с участием лиц, указанных в протоколе судебного заседания,

Дело № А 40-347/18-101-2

**УСТАНОВИЛ:** В судебном заседании рассматривалось заявление Общества с ограниченной ответственностью «ЕС Консалтинг» о признании несостоятельным (банкротом) Общество с ограниченной ответственностью «НЗ Эстейт» (ОГРН 1027739587853, ИНН 7704234488) по упрощенной процедуре ликвидируемого должника.

Представитель заявителя заявление поддержал, просит признать должника банкротом по упрощенной процедуре.

Представитель ликвидатора по заявлению не возражал.

Исследовав материалы дела, суд пришел к выводам, что требования заявителя являются обоснованными, у должника имеются признаки банкротства, установленные ст.ст. 224 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», исходя из следующего.

Как следует из представленных в материалы дела документов, задолженность ООО «НЗ Эстейт» перед ООО «ЕС Консалтинг» возникла в результате неисполнения принятых на себя обязательств по договору №6 о бухгалтерском обслуживании и подтверждается вступившим в законную силу судебным приказом Арбитражного суда г. Москвы от 22 марта 2017г. по делу №А40-45814/17-82-215.

В соответствии с пунктом 2 статьи 3 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены.

Согласно пункту 2 статьи 4 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", для определения наличия признаков банкротства должника учитываются:

- размер денежных обязательств, в том числе размер задолженности за переданные товары, выполненные работы и оказанные услуги, суммы займа с учетом процентов, подлежащих уплате должником, размер задолженности, возникшей вследствие неосновательного обогащения, и размер задолженности, возникшей вследствие причинения вреда имуществу кредиторов, за исключением обязательств перед гражданами, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью, обязательств по выплате выходных пособий и оплате труда лиц, работающих по трудовому договору, обязательств по выплате вознаграждения по авторским договорам, а также обязательств перед учредителями (участниками) должника, вытекающих из такого участия,



- размер обязательных платежей без учета установленных законодательством РФ штрафов (пеней) и иных финансовых санкций.

Подлежащие применению за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства неустойки (штрафы, пени), проценты за просрочку платежа, убытки, подлежащие возмещению за неисполнение обязательства, а также иные имущественные и (или) финансовые санкции, в том числе за неисполнение обязанности по уплате обязательных платежей, не учитываются при определении наличия признаков банкротства должника.

По пункту 2 статьи 6 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", если иное не предусмотрено этим законом, дело о банкротстве может быть возбуждено арбитражным судом при условии, что требования к должнику - юридическому лицу в совокупности составляют не менее триста тысяч рублей, а также имеются признаки банкротства, установленные статьей 3 этого закона.

На сегодняшний день сумма задолженности (основного долга) должника перед кредитором составила 316 800 руб., что превышает 300 000 рублей.

В соответствии с п. 2 ст. 7 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" право на обращение в арбитражный суд возникает у конкурсного кредитора, уполномоченного органа по денежным обязательствам с даты вступления в законную силу решения суда, арбитражного суда или третейского суда о взыскании с должника денежных средств.

Таким образом, требования ООО «ЕС Консалтинг» к должнику ООО «НЗ Эстейт» являются законными, обоснованными, соответствуют условиям, предусмотренным п. 2 ст. 33 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», поскольку составляют более 300 000 руб. и не исполнены в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены, надлежаще подтверждены представленными доказательствами.

В соответствии с ч.1 ст. 223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Как усматривается из выписки из ЕГРЮЛ на 21.02.2018г., должник находится в стадии ликвидации с 20.12.2017г.

В соответствии с ч. 1 ст. 224 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в случае, если стоимость имущества должника – юридического лица, в отношении которого принято решение о ликвидации, недостаточна для удовлетворения требований кредиторов, такое юридическое лицо ликвидируется в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Согласно Постановлению Президиума ВАС РФ от 20.04.2004г. № 1560/04 нахождение организации-должника в стадии ликвидации и работа ликвидационной комиссии не лишают заявителя-кредитора права на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании такового должника несостоятельным (банкротом).

При таких обстоятельствах, должника ООО «НЗ Эстейт» на основании п. 1 ст. 225 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» следует признать банкротом как ликвидируемого и ввести в отношении него конкурсное производство.

В материалы дела от ЦФОП АПК поступило представление на кандидата для утверждения конкурсным управляющим должника Халиуллиной Светланы Викторовны.

Поскольку кандидатура Халиуллиной С.В. соответствует требованиям, установленным нормами ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)», суд признает необходимым утвердить его конкурсным управляющим должника с вознаграждением, установленным ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)».

Суд утверждает конкурсным управляющим должника Халиуллину С.В., поскольку ее кандидатура соответствует требованиям ст. 20, 20.2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Кроме того, суд признает обоснованным требование ООО «ЕС Консалтинг» к ООО «НЗ Эстейт» в размере 316 800 руб. – основной долг, 4 668 руб. – расходы по уплате государственной пошлины, а указанную задолженность подлежащей включению в реестр требований кредиторов должника, поскольку основания возникновения и размер ее установлены вступившим в законную силу судебным приказом Арбитражного суда г. Москвы от 22.03.2017г. по делу №А40-45814/17-82-215.

Согласно ч. 2 ст. 69 АПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 3, 4, 20, 45, 52, 53, 124, 126, 224, 225 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. ст. 123, 167-170, 176, 223 АПК РФ, суд

**Р Е Ш И Л:**

Признать заявление ООО «ЕС Консалтинг» обоснованным.

Признать Общество с ограниченной ответственностью «НЗ Эстейт» (ОГРН 1027739587853, ИНН 7704234488) несостоятельным (банкротом) как ликвидируемого должника.

Открыть в отношении ООО «НЗ Эстейт» конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Взыскать с ООО «НЗ Эстейт» в пользу ООО «ЕС Консалтинг» государственную пошлину в размере 6 000 (шесть тысяч) рублей.

Требование ООО «ЕС Консалтинг» к ООО «НЗ Эстейт» в размере 316 800 руб. – основной долг, 4 668 руб. – расходы по уплате государственной пошлины, – признать обоснованным.

Включить в реестр требований кредиторов должника – ООО «НЗ Эстейт» задолженность в размере 316 800 руб. – основной долг, 4 668 руб. – расходы по уплате государственной пошлины, в третью очередь.

Прекратить полномочия руководителя должника, иных органов управления должника, за исключением полномочий органов управления должника, указанных в п. 2 ст. 126 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Снять ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается.

Утвердить конкурсным управляющим ООО «НЗ Эстейт» Халиуллину Светлану Викторовну (ИНН 773379733711, почтовый адрес: 125466, Москва, ул. Соловьиная Роща, д. 3, кв. 43).

Обязать органы управления и ликвидатора ООО «НЗ Эстейт» в течение трех дней передать бухгалтерскую и иную документацию должника, печати, штампы, материальные и иные ценности конкурсному управляющему. Акт приема-передачи представить в суд.

Обязать конкурсного управляющего выполнить требования Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» об опубликовании сведений о введении в отношении должника конкурсного производства; доказательства публикации незамедлительно представить в суд.

Судебное разбирательство по рассмотрению отчета конкурсного управляющего ООО «НЗ Эстейт» о результатах проведения конкурсного производства, - назначить на 11 часов 20 минут 16 октября 2018г. в Арбитражном суде г. Москвы по адресу: 115191, город Москва, Большая Тульская ул., дом 17, зал 8063, этаж 8.

Конкурсному управляющему представить в суд отчет о результатах проведения конкурсного производства с документами, установленными п. 2 ст. 147 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Решение может быть обжаловано в месячный срок со дня его изготовления в полном объеме, а в части утверждения конкурсного управляющего и установления требований – в десятидневный срок в арбитражный суд апелляционной инстанции.

**Председательствующий судья**

**И.А. Белова**

15.07.2018

Сдаю офис р-н Центральный, Санкт-Петербург, м. Садовая, пер. Апраксин, 8 - база ЦИАН, объявление №185512521

**Офис (В), 29 м<sup>2</sup>****в бизнес-центре «Алва»**

Санкт-Петербург, р-н Центральный, мкр. округ № 78, пер. Апраксин, 8

Садовая, 5 мин. пешком Невский проспект, 4 мин. на транспорте

Сенная площадь, 4 мин. пешком



Площадь	Этаж	Помещение	Класс
29 м <sup>2</sup>	3 из 5	Свободно	В

EMLS ID 773408. Сдаем, собственник, без комиссий, Окна большие панорамные, светло. БЦ находится в центре города Метро 8 минут пешком. Хороший стильный евроремонт и новое современное здание в классическом стиле Включено в арендную плату- Коммунальные услуги, а Электроснабжение, Клининг, Охранная сигнализация Оплачивается отдельно Телефония, Интернет Евроремонт Планировка под арендатора Система кондиционирования - Центральное Стеклопакеты .Окна большие панорамные, светло. Охрана: вход для арендаторов - Магнитный пропуск вход для посетителей - Паспорт. Тихое, спокойное уютное место для комфортной работы. Освобождается с 1 июня, договор можно и раньше. Паркинг во дворе. Возм.назначение (Офис). Юр.статус владельца - Собственность; Коммуникации -(Есть - теллин, водоснаб электроснаб теплоснаб канализ лифты НЕТ - Ж/Д пути)

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)
**Условия сделки**

Цена	34 800 Р/мес.
Ставка	14 400 Р за м <sup>2</sup> /год
Налог	НДС включен: 5 308 Р
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/185512521/>

2/3

15.07.2018

Сдаю офис р-н Центральный, Санкт-Петербург, м. Садовая, пер. Апраксин, 8 - база ЦИАН, объявление №185512521

Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

Вход	Общий со улицы
Состояние	Офисная отделка
Парковка	Наземная
Количество мест	20

Санкт-Петербург, р-н Центральный, мкр. округ № 78, пер. Апраксин, 8  
 Садовая, 5 мин. пешком    Невский проспект, 4 мин. на транспорте  
 Сенная площадь, 4 мин. пешком

Маршруты рядом: [Посмотреть объект на 2GIS](#)

**Бизнес-центр Алва**

Год постройки	1823
Тип здания	Бизнес-центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,1 га
Общая площадь	2 914,6 м²
Статус участка	В собственности
Линия домов	Первая

Приточная вентиляция

Центральное кондиционирование

Центральное отопление

Сигнализация

[Экспорт](#)   [Печать](#)   [Пожаловаться](#)

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/185512521/>

3/3

15.07.2018

Сдается офис пер. Апраксин 4, Санкт-Петербург, м. Сенная площадь - база ЦИАН, объявление №189520575

**Офис (В), 23 м<sup>2</sup>**

в торгово-офисном комплексе «Апраксин Двор (в Апраксином переулке, 4)»

Санкт-Петербург, р-н Центральный, мкр. округ № 78, пер. Апраксин, 4

Сенная площадь, 6 мин. пешком Гостиный двор, 11 мин. пешком

Садовая, 7 мин. пешком

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
23 м <sup>2</sup>	4 из 6	Свободно	В

EMLS ID 778481. Сдается от собственника, без комиссии помещение в центре города. Высота -3,8м

Лифт, круглосуточный доступ и охрана.

Под офис, интернет магазин и т.д.

КУ включены в цену Возм.назначение (Офис); Коммуникации -(Есть - теллин. водоснаб электроснаб теплоснаб канализ)

**27 140 Р/мес.**

Аза Елбакиева

**+7 931 227-83-90****+7 921 798-67-64**

A

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)**Условия сделки**

Цена	27 140 Р/мес.
Ставка	14 160 Р за м <sup>2</sup> /год
Налог	НДС включен: 4 140 Р
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Включены
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

Вход

Общий со улицы

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/189520575/>

2/4

15.07.2018

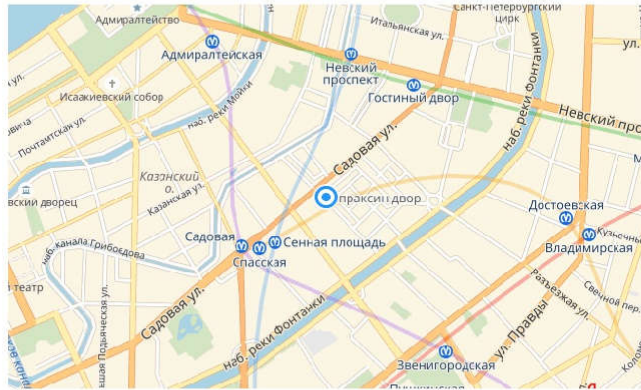
Сдается офис пер. Апраксин 4, Санкт-Петербург, м. Сенная площадь - база ЦИАН, объявление №189520575

Парковка

Спонтанная

Санкт-Петербург, р-н Центральный, мкр. округ № 78, пер. Апраксин, 4

Сенная площадь, 6 мин. пешком    Гостиный двор, 11 мин. пешком    Садовая, 7 мин. пешком



Маршруты рядом: 2GIS [Посмотреть объект на 2GIS](#)

#### Торгово-офисный комплекс в Апраксином переулке, 4 (Апраксин Двор)

Год постройки	1862
Тип здания	Торгово-офисный комплекс
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,1 га
Общая площадь	4 869,1 м²
Линия домов	Первая

- Приточная вентиляция
- Местное кондиционирование
- Центральное отопление
- Сигнализация

[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/189520575/>

3/4

15.07.2018

Сдается офис пер. Апраксин 4, Санкт-Петербург, м. Сенная площадь - база ЦИАН, объявление №189520575

0

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/189520575/>

4/4

15.07.2018 Офисное помещение, 60 м² - купить, продать, сдать или снять в Санкт-Петербурге на Avito — Объявления на сайте Avito

 ЗАГРУЗИТЕ НА Google Play
  Загрузите в App Store

[Объявления](#)
[Магазины](#)
[Для бизнеса](#)
[Помощь](#)







[Мои объявления](#)
[Владимир](#)



[Авто](#)
[Недвижимость](#)
[Работа](#)
[Услуги](#)
[ещё...](#)

[Все объявления в Санкт-Петербурге / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение](#)

[Назад](#)
[Следующее](#)

## Офисное помещение, 60 м²

78 000 ₽ в месяц

№ 1479444831, размещено 3 июля в 10:35  96 (+3)

Залог 78 000 ₽



Показать телефон  
8 921 XXX-XX-XX

Написать сообщение

**Илья**

Агентство

На Avito с января 2013

Завершено 53 объявления

5 объявлений пользователя


Адрес

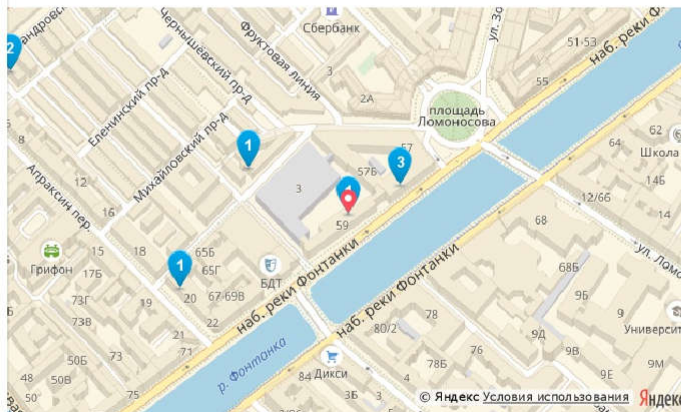
Санкт-Петербург, м. Звенигородская, набережная реки Фонтанки, 59

Площадь: 60 м²; Класс здания: b

Адрес: Санкт-Петербург, м. Звенигородская, набережная реки Фонтанки, 59

 Звенигородская (700 м)
  Сенная площадь (700 м)

 Спасская (700 м)



[https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya\\_nedvizhmost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_60\\_m\\_1479444831](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhmost/ofisnoe_pomeschenie_60_m_1479444831)

1/2



15.07.2018      Офисное помещение, 60 м² - купить, продать, сдать или снять в Санкт-Петербурге на Avito — Объявления на сайте Avito

Сдаются офисные помещения на 3 этаже, площадью 60 кв.м  
Бизнес центр Лениздат, Центральный район  
10 минут от метро  
Коммунальные платежи включены  
Высокоскоростной интернет  
Ремонт под арендатора  
Лифт  
круглосуточная охрана  
видеонаблюдение  
охраняемый паркинг  
цена 1300 р/кв.м.  
возможен торг



Пожаловаться

[Подать объявление](#)   [Объявления](#)   [Магазины](#)   [Помощь](#)   [Безопасность](#)   [Реклама на сайте](#)   [О компании](#)   [Карьера](#)   [Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Санкт-Петербурга. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением. Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. [Информация о cookies](#).

15.07.2018

Офис 500 м² - купить, продать, сдать или снять в Санкт-Петербурге на Avito — Объявления на сайте Avito

[Загрузите на Google Play](#)
[Загрузите в App Store](#)
+7 \_\_\_\_\_
[Выслать ссылку](#)
16+

[Объявления](#)
[Магазины](#)
[Для бизнеса](#)
[Помощь](#)
0 Р
[Мои объявления](#)
[Владимир](#)

**Avito**
[Авто](#)
[Недвижимость](#)
[Работа](#)
[Услуги](#)
[ещё...](#)
[Подать объявление](#)

Коммерческая недвижимо...
 
 Санкт-Петербург
 Станция метро

[Все объявления в Санкт-Петербурге / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение](#)
[Назад](#)
[Следующее](#)

## Офис 500 м²

1 400 € в месяц за м²

№ 1343285872, размещено 10 июля в 18:22 821 (+2)

Залог 1 400 €



[Показать телефон](#)  
 8 958 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)

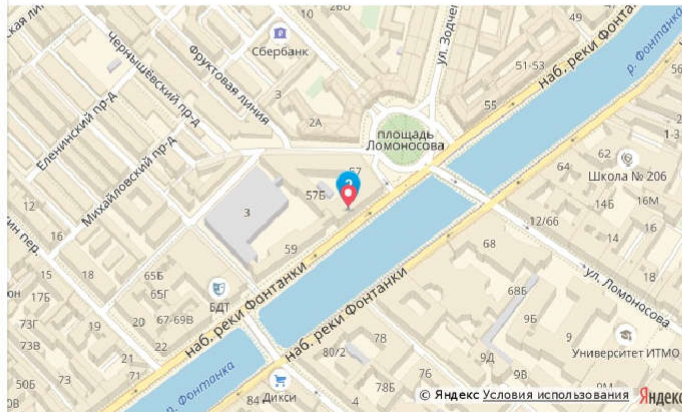
[Управляющая компания](#)  
 Агентство

Контактное лицо  
 Татьяна Михаловна

Адрес  
 Санкт-Петербург, м. Достоевская, Реки  
 Фонтанки наб 57

Площадь: 500 м²; Класс здания: а

Адрес: Санкт-Петербург, Реки Фонтанки наб 57  
 ☞ Достоевская (700 м) ☞ Гостиный двор (600 м)  
 ☞ Звенигородская (700 м)



[https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya\\_nedvizhmost/ofis\\_500\\_m\\_1343285872](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhmost/ofis_500_m_1343285872)

1/2

15.07.2018

Офис 500 м² - купить, продать, сдать или снять в Санкт-Петербурге на Avito — Объявления на сайте Avito

Сдам от собственника!!! Без комиссии!!

Свободен отличный видовой офис на набережной.

Расположен на 2 этаже . Требуется косметический ремонт.

Предоставляем арендные каникулы. Отличный вид и месторасположение .

Звоните!! Условия обсуждаем!!



Пожаловаться

[Подать объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Санкт-Петербурга. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с [Пользовательским соглашением](#).  
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете [оферту](#). [Информация о cookies](#).

[https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofis\\_500\\_m\\_1343285872](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_500_m_1343285872)

2/2

16.07.2018 Офисное помещение, 22 м² рядом с метро Садовая - купить, продать, сдать или снять в Санкт-Петербурге на Avito — Объя...

[Загрузите на Google Play](#)
[Загрузите в App Store](#)
+7 \_\_\_\_\_
[Выслать ссылку](#)
16+

[Объявления](#)
[Магазины](#)
[Для бизнеса](#)
[Помощь](#)
0 Р
[Мои объявления](#)
[Владимир](#)

**Avito**
[Авто](#)
[Недвижимость](#)
[Работа](#)
[Услуги](#)
[ещё...](#)
[Подать объявление](#)

Коммерческая недвижимоc 
 Санкт-Петербург

[Все объявления в Санкт-Петербурге / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение](#)
[Назад](#)
[Следующее](#)

## Офисное помещение, 22 м² рядом с метро Садовая

24 000 Р в месяц  
 Залог 24 000 Р

№ 1548843932, размещено 25 июня в 14:06 580 (+5)



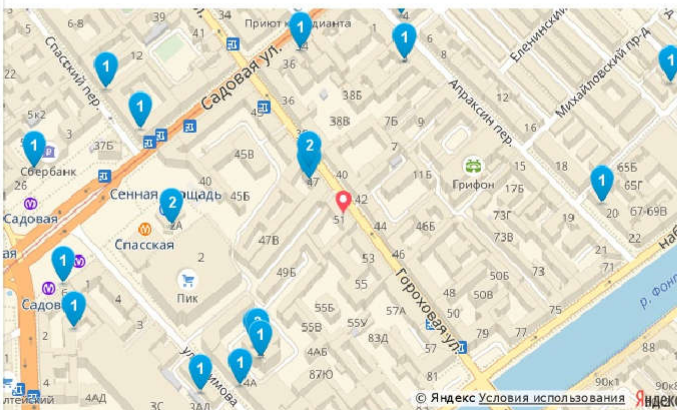
[Показать телефон](#)  
 в 953 XXX-XX-XX

Агентство  
 На Avito с февраля 2015  
 Завершено 299 объявлений

Контактное лицо  
 СПб  
 Адрес  
 Санкт-Петербург, м. Сенная площадь,  
 Гороховая улица, 51

Площадь: 22 м²; Класс здания: b

Адрес: Санкт-Петербург, м. Сенная площадь, Гороховая улица, 51  
Сенная площадь (200 м)
Спасская (200 м)
Садовая (300 м)



[https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_22\\_m\\_ryadom\\_s\\_metro\\_sadovaya\\_1548843932](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_22_m_ryadom_s_metro_sadovaya_1548843932)

1/2

16.07.2018      [Офисное помещение, 22 м² рядом с метро Садовая - купить, продать, сдать или снять в Санкт-Петербурге на Avito — Объя...](#)

Без комиссии, от собственника,сдается помещение под тихий офис. 1 этаж, вход со двора, 2 окна.  
 В пешей доступности от метро Садовая,Спасская, Сенная площадь.  
 Отдельно по желанию интернет,телефон и уборка.  
 Помещение свободно!


[Пожаловаться](#)

#### Похожие объявления



Помещения от соб...  
 Апраксин пер, 4А  
 Сенная площадь  
 23 000 ₽/мес.



Офисное помещен...  
 Санкт-Петербург, ...  
 Сенная площадь  
 21 000 ₽/мес.



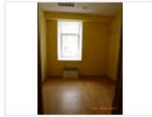
Офисное помещен...  
 Спасский 14/35  
 Сенная площадь  
 20 000 ₽/мес.



Офисное помещен...  
 Санкт-Петербург, ...  
 Сенная площадь  
 15 000 ₽/мес.



Офисное помещен...  
 Санкт-Петербург, ...  
 Сенная площадь  
 15 000 ₽/мес.



Офисное помещен...  
 БОЛЬШАЯ ПОДЬЯ...  
 Сенная площадь  
 10 300 ₽/мес.



Офисное помещен...  
 Дровяной переул...  
 Сенная площадь  
 50 000 ₽/мес.



Офисное помещен...  
 ул Казанская, 39  
 Сенная площадь  
 65 000 ₽/мес.



[Ещё объявления](#)

[Подать объявление](#)  
 [Объявления](#)  
 [Магазины](#)  
 [Помощь](#)  
 [Безопасность](#)  
 [Реклама на сайте](#)  
 [О компании](#)  
 [Карьера](#)  
 [Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Санкт-Петербурга. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с [Пользовательским соглашением](#).  
 Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете [оферту](#). [Информация о cookies](#).

15.07.2018

Участок 61 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Санкт-Петербурге на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 \_\_\_\_\_
Выслать ссылку
16+

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь 0 Р Мои объявления Владимир

**Avito** Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... Подать объявление

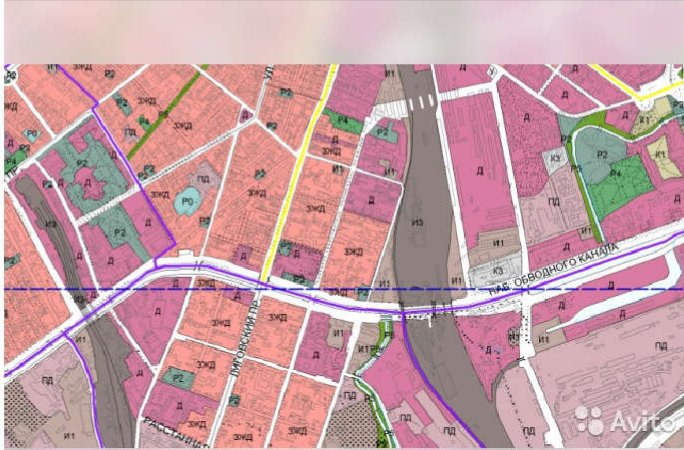
Земельные участки
Поиск по объявлениям
Санкт-Петербург
Направление
Найти

Все объявления в Санкт-Петербурге / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС) Назад Следующее →

## Участок 61 сот. (ИЖС)

№ 1486703946, размещено 19 июня в 13:56 👁 317 (+4)

❤️ Добавить в избранное
📌 Добавить заметку

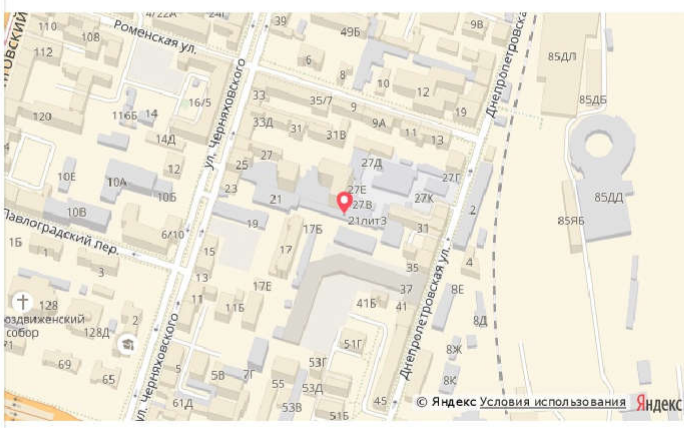


Площадь: 61 сот.

Адрес: Санкт-Петербург, м. Лиговский проспект, улица Черняховского, 21 лит3

📍 Лиговский проспект (500 м) 📍 Обводный канал (600 м)

📍 Владимирская (1.3 км) Скрыть карту



Показать телефон

8 963 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Анастасия

Агентство  
На Avito с марта 2015  
Завершено 32 объявления

24 объявления пользователя

Контактное лицо  
**Анастасия**

Адрес  
Санкт-Петербург, м. Лиговский проспект,  
улица Черняховского, 21 лит3

[https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_61\\_sot\\_izhs\\_1486703946](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot_izhs_1486703946) 1/2

Отчет №106 от 16.07.2018г. об определении рыночной стоимости недвижимости

Страница 110  
Страниц 138

15.07.2018

Участок 61 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Санкт-Петербурге на Avito — Объявления на сайте Avito

Участок 61 сотка в центре города , в 5 минутах(пешком) от двух станций метро (Лиговский пр.-400 м и Обводный канал - 600 м). Участок под строительство жилого дома в зоне ЗЖД-зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны. Град. план в наличии. Выезд с участка возможен на ул. Черныховского и на ул. Днепропетровская.


[Пожаловаться](#)

#### Похожие объявления



**Участок 13 га (ИЖС)**  
0 до города  
223 200 000 ₽



**Участок 74 сот. (И...**  
30 км до города  
222 000 000 ₽



**Участок 1.6 га (ИЖС)**  
3 км до города  
179 900 000 ₽



**Участок 50 га (ИЖС)**  
80 км до города  
366 000 000 ₽



**Участок 1.06 га (И...**  
25 км до города  
169 600 000 ₽



**Участок 56.2 сот. (...)**  
0 до города  
230 000 000 ₽



**Участок 2.79 га (И...**  
5 км до города  
220 000 000 ₽



**Участок 18 сот. (И...**  
0 до города  
140 000 000 ₽

[Ещё объявления](#)

[Подать объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Санкт-Петербурга. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением. Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. [Информация о cookies.](#)

15.07.2018

Продается коммерческая земля район Центральный, Санкт-Петербург, метро Лиговский проспект, Транспортный переулок, ...

**Коммерческая земля, 0,12 га**

Санкт-Петербург, р-н Центральный, мкр. округ Лиговка-Ямская, Транспортный пер., 15

Лиговский проспект, 5 мин. пешком



Площадь

Категория

**0.12 га****Участок поселений**

EMLS ID 760742. Срочная продажа!

Платим специалистам дополнительное вознаграждение по сделке 450 000 рублей!  
Санкт-Петербург, Центральный район, Транспортный переулок, д.15.

Прямая продажа земельного участка общей площадью 1149 кв.м, расположен г. Санкт-Петербург, Центральный район, Транспортный переулок, дом 15, литера А. Объект является собственностью Физического лица. Назначение участка - земли населенных пунктов. Основные виды разрешенного использования земельного участка: 1. Средне этажная жилая застройка.

2. Многоэтажная жилая застройка.
3. Коммунальное обслуживание.
4. Социальное обслуживание.
5. Бытовое обслуживание.
7. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание.
8. Общественное управление.
9. Обеспечение научной деятельности.
10. Амбулаторно ветеринарное обслуживание.
11. Деловое управление.
12. Объект торговли (торговые центры, торговое развлекательные центры (комплексы)).
13. Рынки.
14. Магазины.
15. Банковская и страховая деятельность.
16. Общественное питание.
17. Гостиничное обслуживание.
18. Развлечения.
19. Обслуживание автотранспорта.
20. Выставочно-ярмарочная деятельность.
21. Спорт.
22. Связь.
23. Автомобильный транспорт.

Условно разрешенные виды использования.

1. Водный транспорт.
2. Объекты дорожного сервиса.
3. Стационарное медицинское обслуживание.

На участке есть 1-этажное здание общей площадью 30.1 кв.м и 2-х этажное здание общей площадью 1064 кв.м, некоторые из помещений сдаются в Аренду. Удобное месторасположение: Метро Лиговский проспект в 300 метров, Жд станция 700 метров, на участок есть возможность доступа крупно габаритной техники.

- Электричество 50.3 киловатт.
- Вода по счетчикам.
- Газ на границе участка.
- Вывоз мусора по договору 12 тонн в месяц.

Торга уместен! Возм.назначение (Склад, Производство, Автобизнес, под Жилую застройку),  
Юр.статус владельца - Собственность; Коммуникации (Есть - водоснаб электроснаб теплоснаб канализ)

**75 000 000 Р****Сергей Крыленко**  
Веста-Н**+7 981 957-32-47**

С

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/184248260/>

2/7



15.07.2018

Продается коммерческая земля район Центральный, Санкт-Петербург, метро Лиговский проспект, Транспортный переулок, ...

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)**Условия сделки**

Цена	75 000 000 ₽
Ставка	62 500 ₽ за м <sup>2</sup>
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

ВРИ

Малоэтажное жилищное строительство (МЖС)

**Технические характеристики**

Электричество	Есть, на участке
Водоснабжение	Есть, на участке
Подъездные пути	Асфальтированная дорога

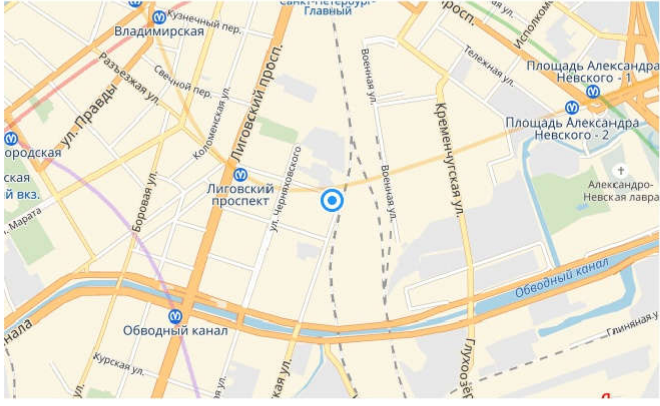
<https://spb.cian.ru/sale/commercial/184248260/>


3/7

15.07.2018

Продается коммерческая земля район Центральный, Санкт-Петербург, метро Лиговский проспект, Транспортный переулок, ...

Санкт-Петербург, р-н Центральный, мкр. округ Лиговка-Ямская, Транспортный пер., 15  
Лиговский проспект, 5 мин. пешком



Маршруты рядом:  [Посмотреть объект на 2GIS](#)

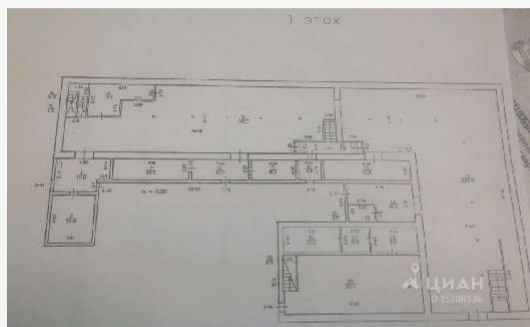
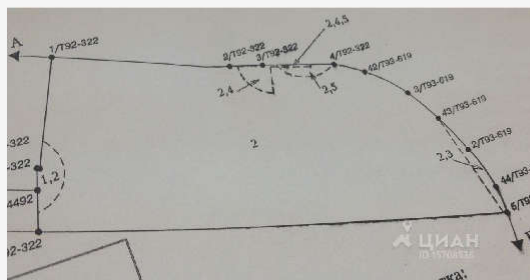
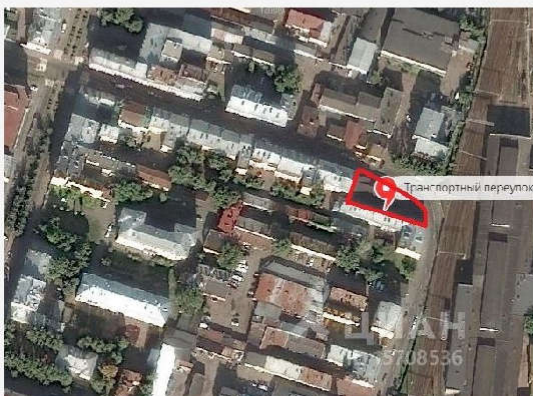
[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/184248260/>

4/7

15.07.2018

Продается коммерческая земля район Центральный, Санкт-Петербург, метро Лиговский проспект, Транспортный переулок, ...



<https://spb.cian.ru/sale/commercial/184248260/>

5/7

15.07.2018

Продаю коммерческую землю Кирилловская ул., Санкт-Петербург, м. Площадь Александра Невского - база ЦИАН, объявле...

**Коммерческая земля, 0,03 га**

Санкт-Петербург, р-н Центральный, мкр. округ Смольнинское, Кирилловская ул.

Площадь Александра Невского, 25 мин. на транспорте



Площадь

Категория

**0.03 га****Земли промышленности**

EMLS ID 700129975. 131339 Земельный участок 262 кв.м. (2,62 сотки) в центре города на ул. Кирилловской (Центральный район). Вид разрешенного использования: для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и др.). Участок без построек, на участке зарегистрировано нежилое здание 55,8 кв.м. Объект находится во дворе, но виден с улицы. Собственность. Прямая продажа. Возм.назначение (под Деловую застройку). Юр.статус владельца -Собственность

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)**Условия сделки**

Цена	11 500 000 Р
Ставка	38 333 Р за м <sup>2</sup>
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

ВРИ

Промышленность

**11 500 000 Р**Екатерина Буховец  
АЛЕКСАНДР Недвижимость**+7 921 424-02-85**

E

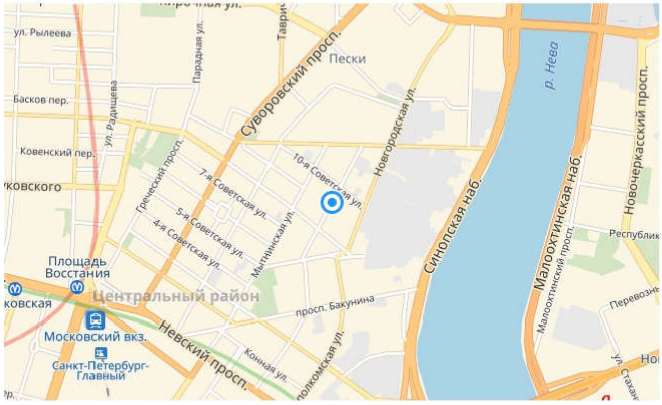
<https://spb.cian.ru/sale/commercial/167198486/>


2/4

15.07.2018

Продаю коммерческую землю Кирилловская ул., Санкт-Петербург, м. Площадь Александра Невского - база ЦИАН, объявле...

Санкт-Петербург, р-н Центральный, мкр. округ Смольнинское, Кирилловская ул.  
Площадь Александра Невского, 25 мин. на транспорте



Маршруты рядом:  [Посмотреть объект на 2GIS](#)

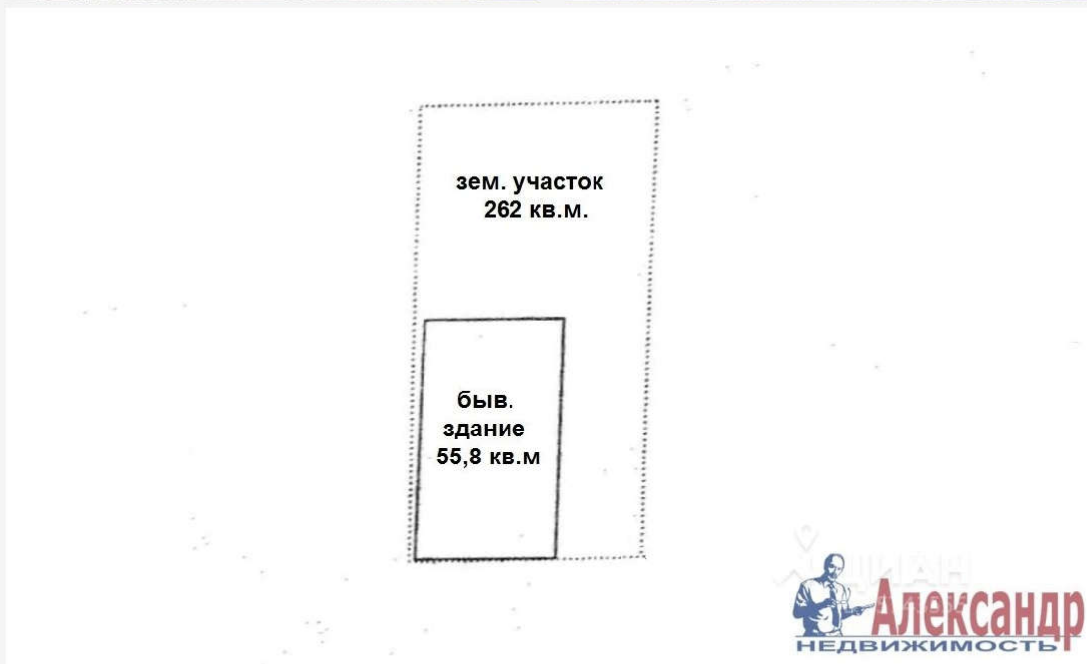
[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/167198486/>

3/4

15.07.2018

Продаю коммерческую землю Кирилловская ул., Санкт-Петербург, м. Площадь Александра Невского - база ЦИАН, объявле...



<https://spb.cian.ru/sale/commercial/167198486/>

4/4

15.07.2018      Офисное помещение, 53 м² - купить, продать, сдать или снять в Санкт-Петербурге на Avito — Объявления на сайте Avito

Загрузите на Google Play
Загрузите в App Store
+7 \_\_\_\_\_
Выслать ссылку
16+

[Объявления](#)
[Магазины](#)
[Для бизнеса](#)
[Помощь](#)
0 Р
Мои объявления
Владимир

Авто
Недвижимость
Работа
Услуги
ещё...
Подать объявление

Коммерческая недвижимоc

Санкт-Петербург
Станция метро
Найти

[Все объявления в Санкт-Петербурге](#) /
 [Недвижимость](#) /
 [Коммерческая недвижимость](#) /
 [Продам](#) /
 [Офисное помещение](#)
Назад
Следующее

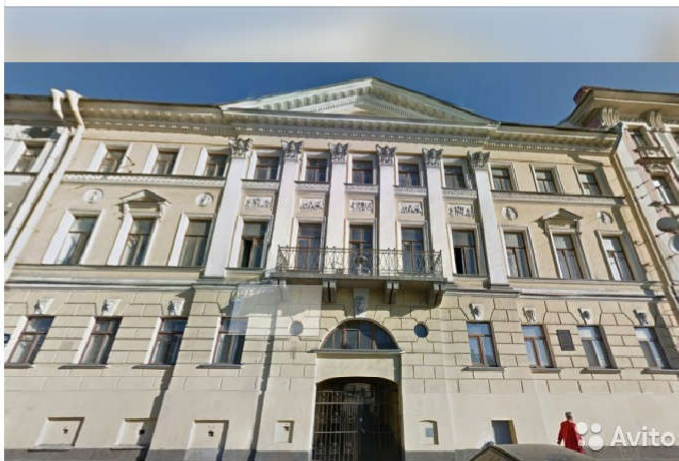
## Офисное помещение, 53 м²

6 350 000 ₽

№ 1195840272, размещено 5 июля в 13:39 3323 (+4)

Ипотека в Тинькофф

Добавить в избранное
Добавить заметку



Показать телефон  
8 921 XXX-XX-XX

Написать сообщение

**Александр**

Частное лицо  
На Avito с сентября 2013  
Завершено 6 объявлений



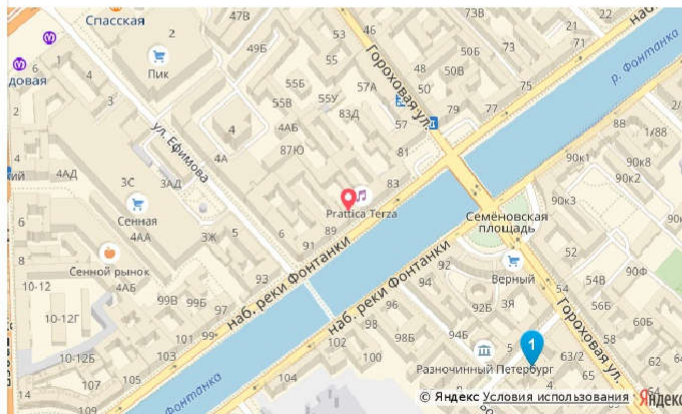
2 объявления пользователя

Адрес  
Санкт-Петербург, м. Сенная площадь, Реки  
Фонтанки наб, 87А

Площадь: 53 м²

Адрес: Санкт-Петербург, Реки Фонтанки наб, 87А  
Сенная площадь (300 м)
Спасская (300 м)
Садовая (400 м)

[Скрыть карту](#)



[https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya\\_nedvizhmost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_53\\_m\\_1195840272](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhmost/ofisnoe_pomeschenie_53_m_1195840272)

1/2

15.07.2018      Офисное помещение, 53 м<sup>2</sup> - купить, продать, сдать или снять в Санкт-Петербурге на Avito — Объявления на сайте Avito

Светлое помещение в центре города (450м от метро: Сенная/Спасская/Садовая; 770м от метро Пушкинская/Звенигородская), 3 кабинета (замки с ключами), санузел. Эл.: 15КВт. Мебель офисная. Интернет, локальная сеть. Отдельный вход со двора. Парковка во дворе. Имеется стабильно платящий арендатор. От собственника (физлицо), без комиссии.


[Пожаловаться](#)

#### Похожие объявления



Офисное помещен...  
Санкт-Петербург, Г...  
📍 Сенная площадь  
8 500 000 ₽



Офисное помещен...  
ул Кораблестроите...  
📍 Приморская  
6 500 000 ₽



Офисное помещен...  
Санкт-Петербург, К...  
📍 Пионерская  
6 666 000 ₽



Офисное помещен...  
Санкт-Петербург, н...  
📍 Чернышевская  
6 000 000 ₽



Офисное помещен...  
Колпино пос. Тель...  
📍 Купчино  
6 700 000 ₽



Офисное помещен...  
Рыбацкий пр. 18  
📍 Рыбацкое  
6 800 000 ₽



Офисное помещен...  
Санкт-Петербург, у...  
📍 Чернышевская  
5 900 000 ₽



Продается коммер...  
Константина Засло...  
📍 Звенигородская  
6 800 000 ₽

[Ещё объявления](#)

[Подать объявление](#)  
 [Объявления](#)  
 [Магазины](#)  
 [Помощь](#)  
 [Безопасность](#)  
 [Реклама на сайте](#)  
 [О компании](#)  
 [Карьера](#)  
 [Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Санкт-Петербурга. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением. Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.



15.07.2018

Продаю помещение свободного назначения пер. Апраксин 20, Санкт-Петербург, м. Сенная площадь - база ЦИАН, объявлен...

**Свободное назначение, 96 м<sup>2</sup>**

Санкт-Петербург, р-н Центральный, мкр. округ № 78, пер. Апраксин, 20

Сенная площадь, 5 мин. пешком



Площадь	Этаж	Помещение
96 м <sup>2</sup>	1 из 5	Свободно

**Назначение: офис**

EMLS ID 658577. Продается помещение на 1-м этаже - 95,8 кв.м. Планировка: 3 комнаты, кухня и 2 сан. узла (один из них с душевой кабиной). Кухня встроена. Высота потолков - 2,9м. На окнах стоят решетки и роллеты. Вход в помещение через общую парадную. Возм.назначение (Офис, Склад, Торговая площадь, Бытовые услуги, Гостиничный бизнес), Юр.статус владельца - Собственность; Коммуникации -(Есть - тел.лин. водоснаб электроснаб теплоснаб канализ)

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	10 000 000 Р
Ставка	104 166 Р за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 1 525 423 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)



Состояние

Типовой ремонт

**10 000 000 Р**

Включены НДС

**Тарас Ф**

Фабрика Недвижимости

**+7 921 565-67-77**

Т


<https://spb.cian.ru/sale/commercial/168054516/>

2/3

15.07.2018

Продаю помещение свободного назначения пер. Апраксин 20, Санкт-Петербург, м. Сенная площадь - база ЦИАН, объявлен...

Санкт-Петербург, р-н Центральный, мкр. округ № 78, пер. Апраксин, 20  
Сенная площадь, 5 мин. пешком

Маршруты рядом:  [Посмотреть объект на 2GIS](#)

Общая площадь	96 м <sup>2</sup>
---------------	-------------------

**О доме**

Год постройки	1890
Материалы стен	Кирпичный
Этажность	5
Подъездов	4
Квартир	75
Средняя цена за м <sup>2</sup>	116 337 Р
Динамика цены за м <sup>2</sup> за год жилья	+ 9,7 %
Динамика ставки за год жилья	+ 6,3 %
Аварийный	Нет
Конструктив и состояние	-
Квартиры и планировки	-

**О районе**

Название	м/о № 78
Регион	Санкт-Петербург
Население	11 791 человек
Средний возраст домов	151 год
Средняя цена за м <sup>2</sup>	130 122 Р
Динамика цены за м <sup>2</sup> за год жилья	+ 8,2 %
Средняя цена 1-комн.кв.	5 704 726,9 Р
Динамика ставки за год жилья	+ 10,8 %
Ставка аренды 1-комн.кв.	31 802,1 Р/мес
Динамика ставки за год жилья	+ 6,5 %

По данным аналитического центра CIAN

[Экспорт](#)
[Печать](#)
[Пожаловаться](#)

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/168054516/>

3/3

15.07.2018

Продается торговая площадь район Адмиралтейский, Санкт-Петербург, метро Садовая, Сенная площадь, 13 - база ЦИАН, ...

**Торговая площадь, 550 м<sup>2</sup>**

Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, мкр. Сенной округ, Сенная пл., 13

Садовая, 2 мин. пешком



Площадь	Этаж	Помещение
550 м <sup>2</sup>	-2 из 6	Свободно

EMLS ID 700185131. Вход со двора. Можно сделать со стороны Сенной пл. Высокий пешеходный трафик. Сделана гидроизоляция. подвальное помещение! 80 квт, по договору с пск., окон нет. Возм. назначение (Торговая площадь). Юр. статус владельца - Собственность; Коммуникации - (Есть - водоснаб электроснаб канализ)

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	50 000 000 Р
Ставка	90 909 Р за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 7 627 118 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

**50 000 000 Р**

Включены НДС

**Id355631 Елена Саева**  
Penny Lane Realty

**+7 921 977-70-87**

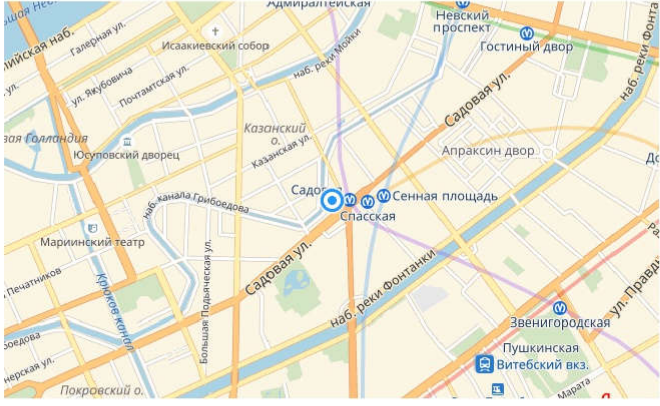
<https://spb.cian.ru/sale/commercial/177649130/>


2/5

15.07.2018

Продается торговая площадь район Адмиралтейский, Санкт-Петербург, метро Садовая, Сенная площадь, 13 - база ЦИАН, ...

Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, мкр. Сенной округ, Сенная пл., 13  
Садовая, 2 мин. пешком



Маршруты рядом:  [Посмотреть объект на 2GIS](#)

Общая площадь	550 м <sup>2</sup>
---------------	--------------------

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/177649130/>

3/5

15.07.2018

Продается торговая площадь район Адмиралтейский, Санкт-Петербург, метро Садовая, Сенная площадь, 13 - база ЦИАН, ...

<b>О доме</b>	
Год постройки	1904
Материалы стен	Кирпичный
Этажность	7
Подъездов	19
Квартир	106
Средняя цена за м <sup>2</sup>	99 839 Р
Динамика цены за м <sup>2</sup> за год жилья	+4,4 %
Динамика ставки за год жилья	+5,4 %
Аварийный	Нет
Конструктив и состояние	-
Квартиры и планировки	-
<b>О районе</b>	
Название	м/о Сенной округ
Регион	Санкт-Петербург
Население	24 071 человек
Средний возраст домов	160 лет
Средняя цена за м <sup>2</sup>	108 686 Р
Динамика цены за м <sup>2</sup> за год жилья	+4,8 %
Средняя цена 1-комн.кв.	4 422 973 Р
Динамика ставки за год жилья	+4,5 %
Ставка аренды 1-комн.кв.	26 860 Р/мес
Динамика ставки за год жилья	+6,1 %

По данным аналитического центра CIAN

[Экспорт](#)
[Печать](#)
[Пожаловаться](#)

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/177649130/>

4/5

15.07.2018

Продается торговая площадь район Адмиралтейский, Санкт-Петербург, метро Садовая, Сенная площадь, 13 - база ЦИАН, ...



<https://spb.cian.ru/sale/commercial/177649130/>

5/5

15.07.2018

Продаю офис р-н Адмиралтейский, Санкт-Петербург, м. Садовая, пер. Гривцова, 3 - база ЦИАН, объявление №189341091

**Офис (В+), 186 м<sup>2</sup>**

Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, мкр. Сенной округ, пер. Гривцова, 3

Садовая, 10 мин. пешком



Площадь	Этаж	Помещение	Класс
186 м <sup>2</sup>	-2 из 4	Свободно	В+

EMLS ID 745717. Отличное тихое офисное помещение в самом центре города с отдельным входом, под тихий бизнес. В 7ми минутах от метро Садовая, Сенная, Спасская. Свежий ремонт.. Два санузла (один с душевой кабиной), позволит комфортно разместиться. 5 лет в собственности, помещение приобреталось у Фонда имущества. Возможна рассрочка и обмен Возм.назначение (Офис), Юр.статус владельца - Собственность; Коммуникации -(Есть - водоснаб электроснаб теплоснаб канализ НЕТ - теллин.)

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)
**Условия сделки**

Цена	16 900 000 Р
Ставка	90 860 Р за м <sup>2</sup>
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)


Состояние

Офисная отделка

**16 900 000 Р**

УСН

**Id310231 9112818178**

Частное

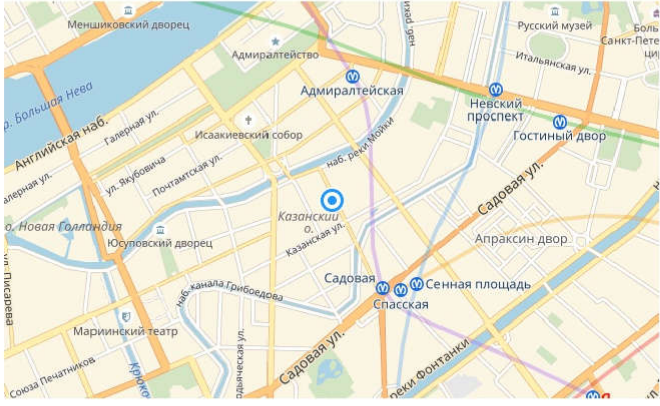
**+7 911 281-81-78**
<https://spb.cian.ru/sale/commercial/189341091/>


2/7

15.07.2018

Продаю офис р-н Адмиралтейский, Санкт-Петербург, м. Садовая, пер. Гривцова, 3 - база ЦИАН, объявление №189341091

Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, мкр. Сенной округ, пер. Гривцова, 3  
Садовая, 10 мин. пешком



Маршруты рядом:  [Посмотреть объект на 2GIS](#)

Общая площадь	186 м <sup>2</sup>
---------------	--------------------

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/189341091/>

3/7



15.07.2018

Продаю офис р-н Адмиралтейский, Санкт-Петербург, м. Садовая, пер. Гривцова, 3 - база ЦИАН, объявление №189341091

<b>О доме</b>	
Год постройки	1834
Материалы стен	Кирпичный
Этажность	4
Подъездов	5
Квартир	57
Средняя цена за м <sup>2</sup>	127 501 Р
Динамика цены за м <sup>2</sup> за год жилья	+2,7 %
Динамика ставки за год жилья	+9,2 %
Аварийный	Нет
Конструктив и состояние	-
Квартиры и планировки	-
<b>О районе</b>	
Название	м/о Сенной округ
Регион	Санкт-Петербург
Население	24 071 человек
Средний возраст домов	160 лет
Средняя цена за м <sup>2</sup>	108 686 Р
Динамика цены за м <sup>2</sup> за год жилья	+4,8 %
Средняя цена 1-комн.кв.	4 422 973 Р
Динамика ставки за год жилья	+4,5 %
Ставка аренды 1-комн.кв.	26 860 Р/мес
Динамика ставки за год жилья	+6,1 %

По данным аналитического центра CIAN

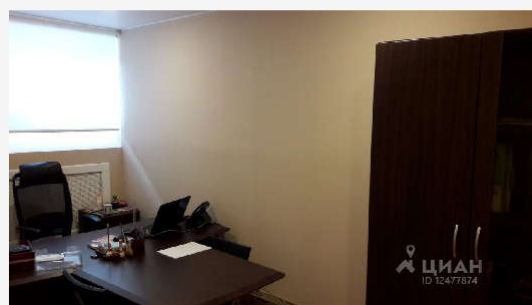
[📄 Экспорт](#)
[🖨 Печать](#)
[⚠ Пожаловаться](#)

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/189341091/>

4/7

15.07.2018

Продаю офис р-н Адмиралтейский, Санкт-Петербург, м. Садовая, пер. Гривцова, 3 - база ЦИАН, объявление №189341091



<https://spb.cian.ru/sale/commercial/189341091/>

5/7



Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.03.2013 г. № 962

**Лобов  
Владимир Алексеевич**

Паспорт 22 09 529172, выдан ОУФМС России по Нижегородской области в  
Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода. Дата выдачи 29.03.2010 г.  
Код подразделения 520-005

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая  
организация оценщиков «Экспертный совет» от 12.03.2013 г. за № 962

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая  
организация оценщиков «Экспертный совет» от 14.02.2013 г.

Первый вице-президент  В.И. Лебединский



001962

*Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»*

Банк изготовлен ЗАО «Орион» (инд. № 05-05-09/003 ФНС РФ) уровень В, Т3 № 725, г. Тел. (485) 729-47-42, г.Москва, 2012 г. www.oriom.ru



Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация  
оценщиков «Экспертный совет»

109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2. (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, (800) 200-29-50  
www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

**Выписка № 271  
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация  
оценщиков «Экспертный совет»**

12.03.2013 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

**Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»**

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

о том, что

**Лобов Владимир Алексеевич**

**является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация  
оценщиков «Экспертный совет»**

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и (не) включен(а) в реестр оценщиков 12.03.2013 года за регистрационным номером № 962  
(нужное подчеркнуть)

Первый вице-президент



В.И. Лебединский



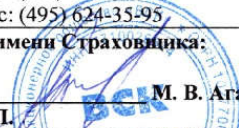
**ПОЛИС (ДОГОВОР) №1700SB4002251  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР СОАО «ВСК» ОТ 05.08.2014Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).**

<b>Страхователь</b>	<b>Лобов Владимир Алексеевич</b>	
<b>Объект страхования:</b>	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
<b>Страховой случай:</b>	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
<b>Застрахованная деятельность:</b>	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховая сумма:</b>	<b>300 000,00 (Триста тысяч) рублей</b>	
<b>Страховая премия и порядок ее уплаты:</b>	<b>600,00 (Шестьсот) рублей</b> (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2017 года по «31» мая 2018 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2017 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2018 года по «31» мая 2019 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2018 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2019 года по «31» мая 2020 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2019 г. (включительно)
<b>Срок действия Полиса:</b>	с «01» июня 2017 г. по «31» мая 2020 г.	
<p>Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2017 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.</p> <p>При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.</p>		
<b>Приложения:</b> Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «05» августа 2014 г. СОАО «ВСК».		
<b>Особые условия страхования:</b>		
1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.		

2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p><b>Страховое акционерное общество «ВСК»</b></p> <p>Место нахождения:            Российская Федерация, 121552,            г. Москва, ул. Островная, д.4.            ИНН 7710026574            КПП 997950001            Р/с 40701810600020001241            в ПАО Сбербанк г. Москва            К/с 30101810400000000225            БИК 044525225            Тел.: (495) 727-44-44            Факс: (495) 624-35-95</p>	<p><b>Лобов Владимир Алексеевич</b></p> <p>Дата рождения: 12.02.1990            Место рождения: г. Горький            Паспорт: 22 09 529172, выдан ОУФМС России по Нижегородской области в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода. Дата выдачи 29.03.2010 г. Код подразделения 520-005            Адрес регистрации: 603087, г. Нижний Новгород, ул. Богдановича, д.4/1, кв.119</p>
<p><b>От имени Страховщика:</b></p> <p>  <b>М. В. Агалжанова</b></p>	<p><b>В. А. Лобов</b></p>

*Место выдачи: г. Москва*

*Дата выдачи 23.05.2017 г.*

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что  
**ЛОБОВ ВЛАДИМИР АЛЕКСЕЕВИЧ**  
 с 01 марта 2016 года по 20 июня 2016 года  
 прошел(а) повышение квалификации в (на)  
**Нижегородском государственном университете**  
**им. Н.И. Лобачевского**  
 по программе «Оценочная деятельность»»

в объеме 107 часов  
 за время обучения сдал(а) экзамены и зачеты  
 по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
1. Обязательные дисциплины	72 часов	зачтено
2. Дисциплины по выбору	32 часов	зачтено
3. Итоговый комплексный экзамен	3 часов	отлично

Итоговая работа на тему:  
 не предусмотрено



К.А. Марков  
 И.В. Ежеская

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
 Федеральное государственное автономное образовательное  
 учреждение высшего образования  
 «Национальный исследовательский университет  
 Нижегородский государственный университет  
 им. Н.И. Лобачевского»

**УДОСТОВЕРЕНИЕ**  
 О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

**522401469962**

Документ о квалификации

Регистрационный номер  
 33-27

Город  
 Нижний Новгород

Дата выдачи  
 20 июня 2016 года





