

Отчет №0076ДС-06/18

об оценке рыночной и ликвидационной стоимости
встроенного нежилого помещения 1-Н, общей площадью
455,0 кв.м., расположенного по адресу: **Российская
Федерация, г. Санкт-Петербург, 1-я Советская улица,
д.8, литера А, помещение 1-Н**

Дата оценки: **07 июня 2018 года**

Дата составления Отчета: **07 июня 2018 года**

Заказчик: **ЗАО "ФИРМА НЕВА"**

Санкт-Петербург
2018 г.



Господину Дворяшину В.И.

Уважаемый Владимир Иванович!

В соответствии с договором на оказание услуг, нами произведена оценка рыночной стоимости объекта оценки – встроенного нежилого помещения 1-Н общей площадью 455,0 кв.м., расположенного на 1 и 2 этаже 4-этажного многоквартирного дома по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, 1-я Советская улица, д.8, литера А, помещение 1-Н.

Задачей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для определения начальной цены в целях реализации имущества в процедуре конкурсного производства.

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года и Федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) №297, 298, 299 (ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3) от 25.09.2014 года, а также №611 (ФСО№7) от 25 сентября 2014 года.

На основании информации, представленной в приведенном ниже Отчете об оценке, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки – встроенного нежилого помещения 1-Н общей площадью 455,0 кв.м., расположенного на 1 и 2 этаже 4-этажного многоквартирного дома по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, 1-я Советская улица, д.8, литера А, помещение 1-Н, по состоянию на 07 июня 2018 года составляет:

55 290 000 (пятьдесят пять миллионов двести девяносто тысяч) руб.

Отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным его содержанием, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Основная информация и анализ, использованные для оценки стоимости, отражены в соответствующих разделах Отчета. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

С уважением и надеждой на дальнейшее сотрудничество,

Директор филиала
ООО «Стандарт Оценка»



/Деменев С. А./

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	3
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	7
СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
СВЕДЕНИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ	8
ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	8
ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	9
ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	10
ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ	11
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИСХОДНЫХ ДАННЫХ И ИНФОРМАЦИИ	11
ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	12
АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.	19
ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	22
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА КАРТЕ ГОРОДА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	29
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	33
3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	44
АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	44
ПРИМЕНИМОСТЬ ТРАДИЦИОННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА	45
ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	47
ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ	52
РАСЧЕТНАЯ ТАБЛИЦА	54
ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	55
ВЫВОДЫ ПО ИТОГАМ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА	62
4. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	65
ВЫВОДЫ ПО ИТОГАМ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА	65
ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	65

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки применялся сравнительный и доходный подходы к оценке. Были получены следующие результаты:

Сравнительный подход – 54 770 000 руб.

Доходный подход – 55 810 000 руб.

Затратный подход – не применялся

Итоговая величина стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки – встроенного нежилого помещения 1-Н общей площадью 455,0 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, 1-я Советская улица, д.8, литера А, помещение 1-Н по состоянию на 07 июня 2018 года составляет:

55 290 000 (пятьдесят пять миллионов двести девяносто тысяч) руб.

Ликвидационная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

44 232 000 (Сорок четыре миллиона двести тридцать две тысячи) руб.

Директор филиала
ООО «Стандарт Оценка»



/Деменев С. А./

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Объект оценки	Встроенное нежилое помещение 1-Н общей площадью 455,0 кв.м., расположенное на 1 и 2 этаже 4-этажного многоквартирного дома
Адрес объекта оценки	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, 1-я Советская улица, д.8, литера А, помещение 1-Н
Имущественные права на объект оценки	Правообладатель объекта оценки, согласно выписке из ЕГРН от 09.04.2018 г.: Закрытое акционерное общество «ФИРМА НЕВА», ИНН:7813034418, ОГРН:1037828016160
Существующие ограничения (обременения) права	Арест
Заказчик отчёта	ЗАО "ФИРМА НЕВА", ИНН:7813034418, КПП:784201001
Основание для проведения оценки	Договор №2870 от 25 мая 2018 года на оказание услуг по оценке имущества Заказчик – Закрытое акционерное общество «ФИРМА НЕВА» и Исполнитель – ООО «Стандарт Оценка»
Оцениваемые права	Право собственности
Цель и предполагаемое использование результатов оценки	Предполагается, что результаты оценки будут использованы для определения начальной цены в целях реализации имущества в процедуре конкурсного производства
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных выше целей и задач
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Срок проведения оценки	25 мая 2018 – 07 июня 2018 года
Дата определения стоимости (дата оценки):	07 июня 2018 года
Дата осмотра объекта:	30 мая 2018 года
Дата составления отчета:	07 июня 2018 года
Срок экспозиции объекта оценки	от 6 месяцев
Основные допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Оценка основана на документах, представленных заказчиком, которые считаются достоверными. Оценщик, использовал при проведении оценки Объекта документы, полученные от Заказчика, и допускал, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объекта оценки не произошло. Прочие допущения и ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.
Дополнительная информация	Так как при переходе права собственности новому собственнику обременение будет снято, в расчетах не учитывается обременение.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Точное указание на объект оценки	Встроенное нежилое помещение 1-Н общей площадью 455,0 кв.м., расположенное на 1 и 2 этаже 4-этажного многоквартирного дома
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, 1-я Советская улица, д.8, литера А, помещение 1-Н
Субъект(ы) права	Правообладатель объекта оценки, согласно выписке из ЕГРН от 09.04.2018 г.: <u>Закрытое акционерное общество «ФИРМА НЕВА»</u> , ИНН:7813034418, ОГРН:1037828016160
Существующие ограничения (обременения) права	Арест
Балансовая стоимость	44 500 114,06 (предоставлена заказчиком оценки)
Оцениваемые права	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Предполагается, что результаты оценки будут использованы для определения начальной цены в целях реализации имущества в процедуре конкурсного производства
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных выше целей и задач
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Срок проведения оценки	25 мая 2018 – 07 июня 2018 года
Дата определения стоимости (дата оценки):	07 июня 2018 года
Дата осмотра объекта:	30 мая 2018
Дата составления отчета:	07 июня 2018 года
Основные допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Оценка основана на документах, представленных заказчиком, которые считаются достоверными
Возможные границы интервала	Итоговая величина стоимости представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления. Определение границ интервала не предусмотрено.

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
- Оценщик, подписавший данный Отчет, не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- К проведению оценки и подготовке отчета кроме приведенных выше специалистов специалисты не привлекались

СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с пунктом 16 Федерального стандарта №1, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для оценки;
- применение затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Оценщик	Деменев Сергей Александрович, диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №821093 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выданный ГОУ ДПО «Институт повышения квалификации – РМЦПК» г. Перми 24.05.2012 г., свидетельство о членстве в Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» №1918, стаж работы оценщиком – с 2016 г.
Сведения о саморегулируемой организации Оценщика	Ассоциация «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. Интернет сайт: www.srososvet.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности деятельности Оценщика	Гражданская ответственность Оценщика застрахована в АО «РСК «Стерх» ОГРН 1051402088242; ИНН 1435159327. Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика серия СПОО №092855. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб. Период страхования: с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г.
Квалификационный аттестат оценщика	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №006271-1 от 16 марта 2018 года Срок действия: с 16.03.2018 г. по 16.03.2021 г.
Информация о юридическом лице, с которым у Оценщика заключен трудовой договор	ООО «Стандарт Оценка» 191011, Санкт-Петербург, Невский пр., д. 30 Тел.: (812)989-07-80 ИНН/КПП 3906256053/390601001; ОГРН 1123926003673 Дата присвоения 19.01.2012 г. Гражданская ответственность ООО «Стандарт Оценка» застрахована в СПАО «Ингосстрах», Полис страхования №433-702-065792/17 от 12.10.2017 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) руб. www.standartocenka-spb.ru

СВЕДЕНИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ

К проведению оценки и составлению настоящего Отчета специалисты кроме Деменева С. А., не привлекались.

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Рыночная стоимость объекта оценки¹ - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Ликвидационная стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчуждён в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

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

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

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в

¹ ФСО №3

отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

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

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

Настоящий Отчет может рассматриваться только как целое, использование отдельных его частей или выводов вне контекста в отрыве от целей оценки и предполагаемого использования ее результатов будет некорректным и может привести к нежелательным искажениям. Во избежание таких искажений любые ссылки третьих лиц на материалы отчета, цитирование и перевод текста Отчета на другие языки без предварительного письменного решения Оценщика не допускаются.

Оценщик не обязан проводить исследования или предпринимать действия по поиску каких-либо специальных данных, недоступных на открытом рынке, включая юридическую экспертизу прав на объект, техническую экспертизу объекта или иные специальные исследования, если иное прямо не оговорено в техническом задании на оценку.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в данном отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если от даты составления отчета до даты совершения сделки прошло не более 6 месяцев.

Отчет об оценке отражает профессиональное мнение Оценщика относительно той цены, по которой могла бы совершиться сделка, соответствующая целям оценки, а также принятым допущениям и ограничениям, но никакое мнение не может являться гарантией проведения реальной сделки именно по этой цене. Оценщик не может взять на себя ответственность за изменение рыночной ситуации, которое может произойти после даты оценки и повлиять на стоимость Объекта.

Сведения, полученные Оценщиком от третьих сторон и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации.

Результат оценки полностью зависит от точности исходной информации, а также принятых допущений и ограничений, вследствие чего полученная величина стоимости имеет вероятностный характер независимо от того, выражена она числом или диапазоном.

Оценщик не принимает на себя ответственность за наличие скрытых дефектов зданий, вредных веществ в почве, экологических проблем и за иные обстоятельства, которые не могли быть выявлены визуальным осмотром Объекта и его окружения.

Поэтому получатель данного отчета обязуется не копировать, не передавать его по средствам электронной, голосовой и прочей связи.

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объекта оценки выполнялось в следующей последовательности:

1. Прием и первичный анализ предоставленной документации;
2. Осмотр объекта оценки, выявление характеристик основных ценообразующих факторов;
3. Анализ и сопоставление результатов осмотра объекта оценки с предоставленными документами
4. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода к оценке
5. Составление Отчета об оценке

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

При проведении оценки использовались информационные специализированные интернет – порталы:

www.emls.ru (интернет сайт «emls»)

<https://spb.cian.ru> (интернет сайт «Cian»)

и другие, ссылки на которые находятся в тексте настоящего отчета.

Выводы, изложенные в разделах настоящего отчета, основаны на специальных знаниях и опыте оценщика, подготовившего данный отчет.

Нормативные акты:

1. Гражданский Кодекс РФ, от 30.11.1994 N 51-ФЗ. Части 1 и 2;
2. Земельный кодекс РФ;
3. Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002г. №568-р;
4. Федеральный закон от 21.07.97 г. №122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
5. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату составления отчёта);
6. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №297;
7. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298;
8. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержденный Приказом МЭРТ РФ от «25» сентября 2014 г. №611

Методическая литература:

1. Грибовский С.В. «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества», учебное пособие, под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой, -М., Финансы и статистика, 2008
2. Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости». Учебник, Москва, «Финансы и статистика», 2007.
3. Кацман В.Е., Косорукова И.В., Родин А.Ю. «Оценочная деятельность. Правовые, теоретические и математические основы» Учебное пособие, М., Маркет ДС, 2008.
4. Медведева О.Е. «Методические рекомендации по оценке стоимости земли» Учебное пособие, М, 2005.
5. Петров В.И. «Оценка стоимости земельных участков», учебное пособие, под ред. Д-ра экон. Наук проф. М.А. Федотовой.-М., КНОРУС, 2007.
6. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», Издательство СПбГТУ, Санкт-Петербург, 1997.
7. Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости». Москва, Маросейка, 2009 г.

8. Лейфер Л. А. «Справочник оценщика недвижимости 2014». Том 1, Нижний Новгород, 2014 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для проведения оценки объекта использовались документы, предоставленные заказчиком:

- Выписка из ЕГРН от 09.04.2018 года

АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИСХОДНЫХ ДАННЫХ И ИНФОРМАЦИИ

Оценщик, используя доступные ему средства и методы, провел анализ достаточности и достоверности информации, предоставленной Заказчиком оценки.

Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Информации, которую использовал оценщик, достаточно для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящая оценка была выполнена с применением следующих стандартов оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611;

- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет", утвержденные Советом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Протокол №4/2010 от «31» августа 2010г.) с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом Ассоциации "СРОО "ЭС" (Протокол №19/2011 от «12» мая 2011г.).

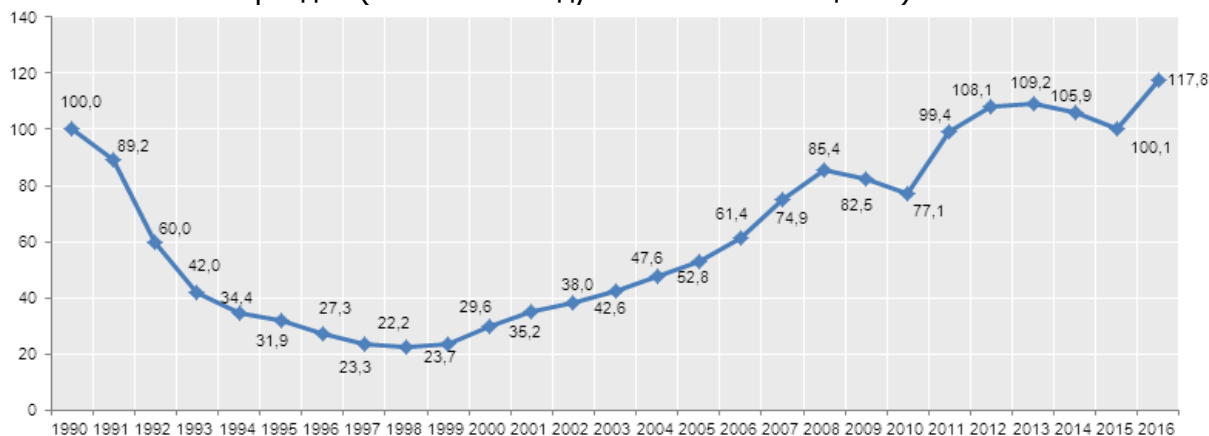
Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет".

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

После десятилетия (1990 - 1999 гг.) деградации во всех сферах общественно-экономической жизни, начиная с 2000 года, за 15 лет Россия укрепила государственную структуру, стабилизировала экономику и финансы, реформировала социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, социальной помощи), улучшила социальное положение населения, укрепила обороноспособность.

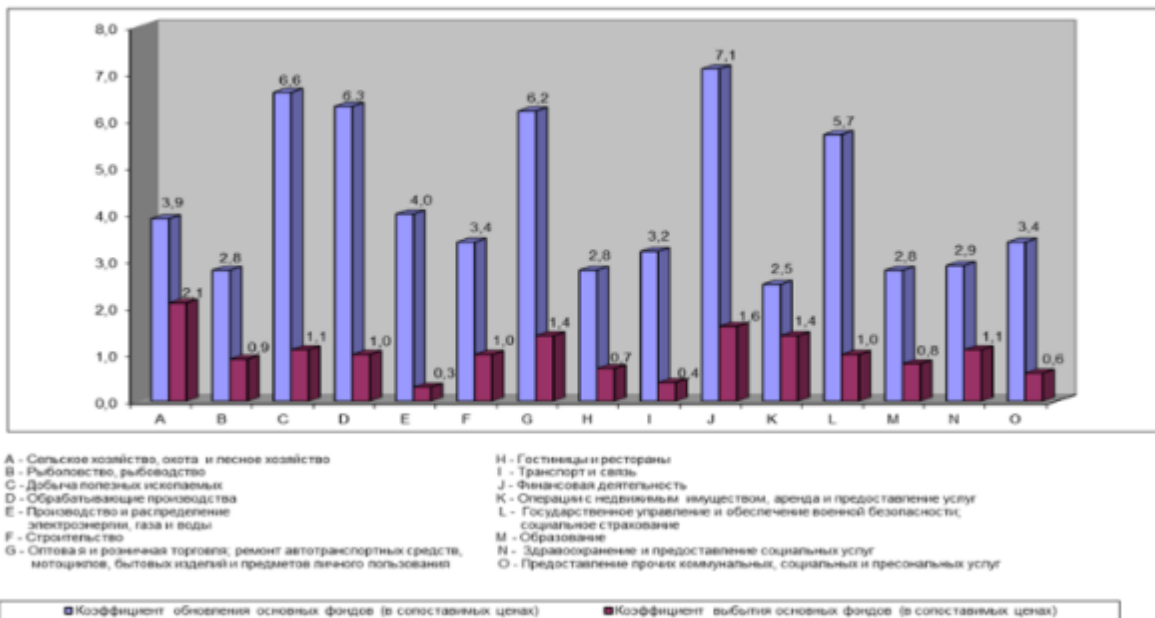
В результате общеэкономического роста в этот период возобновился рост ввода в действие основных фондов (в % к 1990 году в сопоставимых ценах):



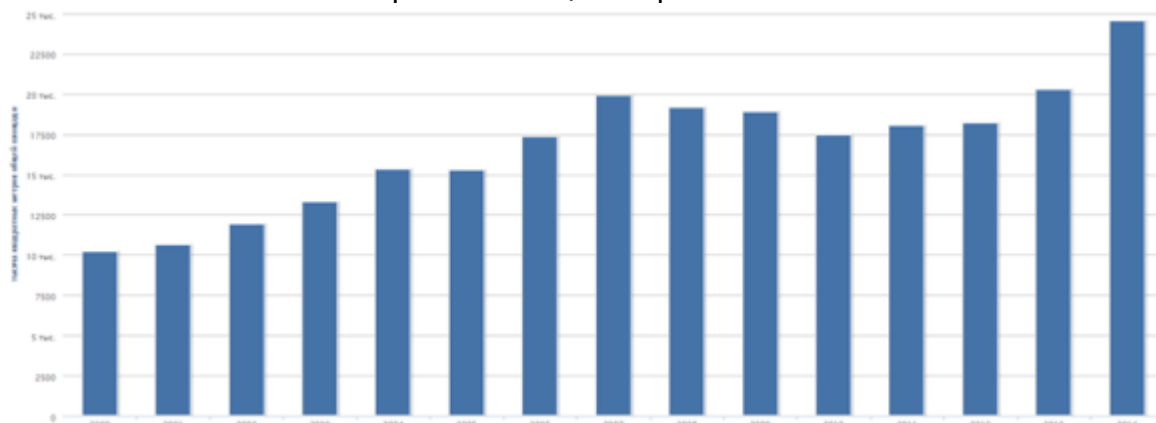
Восстановилось обновление основных фондов предприятий и организаций:

- производственных зданий и сооружений, парка оборудования и техники:

Кoeffициенты обновления и выбытия основных фондов в Российской Федерации в 2015 году по видам экономической деятельности (в сопоставимых ценах, в %)



- значительными объёмами росло жилищное строительство:



Такое развитие и усиление России нарушило иерархический миропорядок, создаваемый США после падения СССР. Поэтому сегодня в международных отношениях сложилось и возрастает экономическое и политическое противостояние между странами-лидерами Запада (США, Великобритания, Канада, Германия, Франция) и Россией, поддерживаемой Китаем и некоторыми другими странами Азии и Латинской Америки. Это остро проявляется в военных конфликтах на Украине и Ближнем Востоке, в размещении военных баз НАТО и средств ПВО в ближайших и приграничных к России странах, в санкциях против российских компаний, политических и общественных деятелей, в многочисленных попытках Запада дискредитации и изоляции России через подконтрольные международные организации, в том числе спортивные, и СМИ. Вместе с тем, несмотря на то, что сохраняется риск демонстрации США своей военной мощи в любом регионе мира, многие страны, в том числе западные, видят в России гаранта стабильности и большие экономические перспективы сотрудничества.

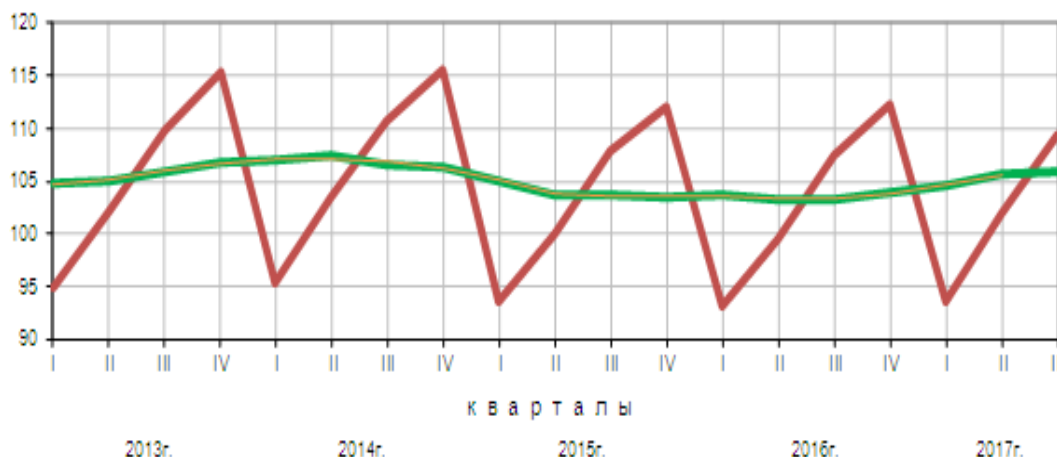
Несмотря на сокращение с 2015 года доходов Российского бюджета (из-за искусственно созданного США обрушения цен нефти, вызванного «сланцевой революцией»), в России в условиях мощного внешнего противодействия полным ходом идёт развитие инфраструктуры: авто- и железных дорог, крупнейших мостов, магистральных коммуникаций, строительство энергетических объектов. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран, высокими темпами растёт оборот внешней торговли с положительным сальдо, внедряются альтернативные западным формы международных расчётов. Строятся крупнейшие в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание крупнейших транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север.

Сложившееся высокое влияние и значимость России в мире неизбежно положительно отразятся и на её экономическом развитии.

Основные экономические показатели Российской Федерации

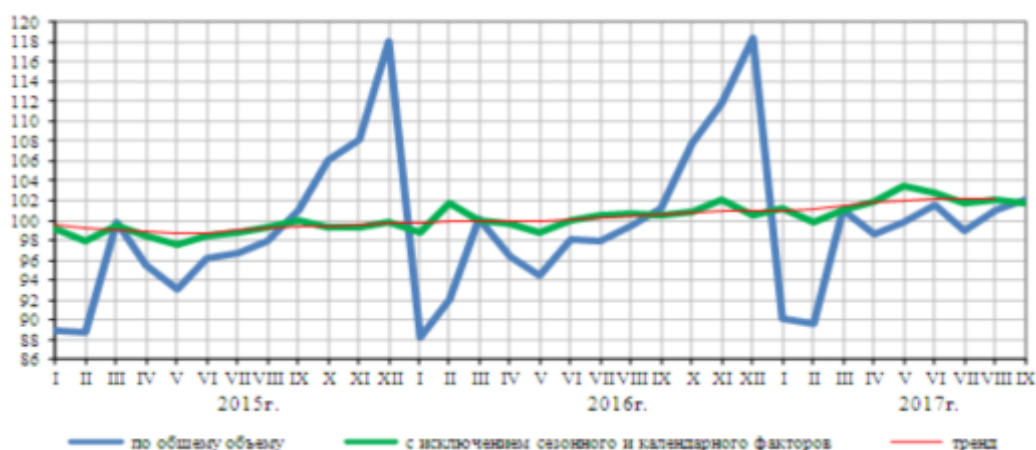
ВВП в III квартале 2017 года вырос на 3,9% к III кварталу 2016 года. По итогам девяти месяцев рост ВВП составил 1,8%.

(1/4 номинального значения ВВП за 2011г.)



Промышленное производство в январе – ноябре 2017 года по сравнению с январем-ноябрем 2016 года составил 101,2%.

Индексы промышленного производства в % к среднемесячному значению 2014г.



Рост наблюдается по всем основным отраслям. Значительно растут важнейшие для экономики импортозамещающие производства: пищевых продуктов, комбайнов, текстиля, одежды, бульдозеров, автомобилей грузовых и легковых, автобусов, а также продукции деревообработки, бумаги, химической продукции, пластмасс, медицинских изделий, электродвигателей, транспортных средств. Особенно важен рост производства станков, сельскохозяйственных машин и оборудования, электрооборудования, пластмасс, удобрений. Рост объемов транспортировки и хранения (+3,8%), розничной и оптовой торговли (+1,0-2,8%), гостиниц, общественного питания и других услуг (+1,0–2,4%) показывает начало восстановления спроса.

В строительстве



Объём СМР в сопоставимых ценах в январе-ноябре 2017г. составил 6,458 трлн. рублей (98,1% к январю-ноябрю 2016 г.).

Инфляция по итогам декабря 2017 г. к декабрю 2016 г. снизилась до 2,5%.

Реальная среднемесячная заработная плата работников организаций за период январь – ноябрь 2017г. повысилась на 3,2% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Средства организаций, банковские депозиты (вклады) и другие привлеченные средства (в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах) на 01.12.2017 г. составили: **организаций** – 52,5 трлн.руб. (+2,9%), **населения** - 25,1 трлн. руб. (+5,4%),

Объём предоставленных кредитов в рублях и иностранной валюте на 01.12.2017 год: организациям и предпринимателям - 32,7 трлн. руб. (+8,3% по сравнению с 01.12.2016г.), физическим лицам - 8,2 трлн. руб. (+28,1%), из них ипотечных жилищных кредитов – 1,73 трлн. руб. (+34%) по средневзвешенной ставке 10,8% годовых (-14,5%).

Просроченная задолженность на 01.12.2017г. по сравнению с 01.12.2016г. по юридическим лицам и предпринимателям с 6,1% в 2016г. снизилась до 5,5%, по физическим лицам соответственно с 13,7% до 10,7%. Сохраняющееся превышение нормативов просроченной задолженности объясняет высокую ключевую ставку.

Ключевая ставка, установленная Центральным банком России с 18.12.2017г., составляет 7,75% годовых.

Международные резервы Российской Федерации на 05.01.2018 составили 432,6 млрд долл. США (+14,5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

Государственные целевые программы. На 01.12.2017 года в России реализуется 41 государственная программа по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития в сумме 7,369 трлн. рублей: Новое качество жизни – 3144,7 млрд. руб., инновационное развитие и модернизация экономики – 1919,2 млрд. руб., эффективное государство – 1529,4 млрд. руб., сбалансированное региональное развитие – 777,8 млрд. руб.

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Сильное российское государство и политическая система, стабильная налоговая система, умеренные налоги и льготы для бизнеса и инвестиций стали благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики. Из приведённых

статистических данных видим, что, несмотря на внешнее негативное давление США, все ключевые экономические показатели России показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. На структурные реформы направлены и исполняются федеральные целевые программы. Восстановился спрос, что приведет к дальнейшему росту всех отраслей экономики и доходов бизнеса и населения.

Учитывая внешнее противодействие Запада, исторически сложившуюся нефтегазовую зависимость российского госбюджета, учитывая, что импортозамещение и структурная реформа - процессы длительные, экономика в течение ближайших лет частично сохранит внешние риски и определённые структурные проблемы. Вместе с тем, положительный тренд общеэкономических показателей 2016 – 2017 гг. и опережающие темпы роста важнейших отраслей, в основе которых лежит комплексный государственный подход и контроль, вселяют уверенность в дальнейшем экономическом росте ВВП в размере 2 % за 2017 год. Девальвация рубля создала положительные условия для внешних инвестиций и для развития отечественного производства. Российские компании и их западные партнёры нашли многочисленные пути обхода санкций. Компании Японии и европейских стран тоже заинтересованы в инвестициях в российскую экономику. При благоприятной внешнеполитической и внешнеэкономической конъюнктуре и положительной тенденции инвестиционной активности, учитывая низкую загруженность ключевых производственных мощностей (от 30 до 70 %) и готовность к росту производства, гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, вероятен годовой рост ВВП до 5–7% к 2020 году. Этому способствует и рост цен на энергоресурсы и сырьё в течение истекшего года: нефть Brent (+23,6%), газ (+39%), алюминий (+49%), медь (+60%), золото (+20,5%), никель (+48%) !

В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы госбюджета, бизнеса и населения, а с ними - расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).

Недвижимость – ценнейший капитальный актив длительного срока использования, значение и роль которого для населения, для бизнеса и, в целом, для экономики, ключевые. Ценность земельного участка определяется местоположением и окружением, перспективой развития местности и полезностью для общества (или доходностью – для бизнеса) зданий или сооружений, на нём построенных. Проектный срок службы капитального здания при нормальной эксплуатации составляет 100 – 150 лет, а при надёжной защите несущих конструкций и при условии поддержания и совершенствования функциональных свойств достигает 300 и более лет. Поэтому земельные участки в перспективе будут в целом дорожать, тем более, что это - ограниченный ресурс, а качественные капитальные здания и сооружения в плотной застройке развитых городов в целом сохраняют ликвидность и перспективы.

Коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг., возникшая из-за предыдущей переоценённости в период 2014 – 2015 гг., оздоровило этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу дальнейшего развития. Большая перспектива видится в следующих направлениях:

- Стабильным спросом будут пользоваться качественное жилье эконом-класса, а также объекты в перспективных районах. По мере общеэкономического роста будут развиваться и другие сегменты рынка жилья.
- По-прежнему перспективно загородное жилье с хорошей транспортной доступностью в экономически активных регионах и районах, особенно с климатически-, эстетически- и экологически благоприятными характеристиками местоположения.
- В нормальных условиях рынка, как и прежде, высока доля инвестиционной составляющей. Тот, у кого есть свободные деньги, приобретает перспективную высоколиквидную недвижимость с целью перепродажи в будущем или в рентных

целях. Тем самым, аккумулируется определённая доля рынка на перспективу, когда усилится общеэкономический рост, увеличатся доходы и возрастёт спрос на недвижимость, что скомпенсирует недостаток предложения и дефицит строительных мощностей.

- Вероятно, в направлении развития жилого фонда Россия движется по пути западноевропейских стран, следовательно, обеспеченность жильём на душу населения у нас в перспективе будет стремиться к 40 кв.м./чел. (сейчас у нас 24,4 кв.м./чел.), а доля съёмного жилья – к 30 % и более (на 2015 год у нас около 13 %). Для сравнения, по данным на 2015 год эти показатели (соответственно): в Германии обеспеченность жильём 42,9 кв.м./чел. и доля съёмного жилья 46,6 %, в Финляндии 25,7 кв.м./чел. и 41,8 % (на 2000 г.), в Швеции - 45,2 кв.м./чел и 30,4 %, в Великобритании – 44 кв.м./чел. и 30,8 %.
- По мере роста экономики восстанавливается спрос и на коммерческую недвижимость. В дальнейшем будет возрастать потребность в качественной недвижимости коммерческого назначения: в энергоэффективных производственных, складских, офисных и торговых зданиях новых форматов. Степень физического износа имеющихся коммерческих объектов недвижимости по учётным данным на конец 2010 года составила 29,1%. Полный реальный износ значительно выше.
- С целью совершенствования функциональных качеств существующих капитальных жилых и нежилых зданий будут широко развиваться программы их реконструкции в направлениях: энергосбережения, повышения комфорта и архитектурных особенностей.
- Это требует развития и реконструкции инженерной инфраструктуры поселений: электрических линий, водных, канализационных и газовых магистралей, развития очистных сооружений.
- Современные виртуальные и информационные технологии революционно ускоряют всю строительную отрасль, а технические и технологические возможности современного строительного проектирования и производства позволяют создавать невиданные ранее архитектурные формы и ансамбли, которые изменят облик городов и поселений.

В землепользовании также продолжится процесс упорядочения: приватизация участков и фиксация границ (межевание), совершенствование законодательства и налогообложения.

Основные экономические и социальные показатели ²

	2017г.	В % к 2016г.	Декабрь 2017г.	В % к		Статистично		
				декабрю 2016г.	ноябрю 2017г.	2016г. в % к 2015г.	декабрю 2016г.	ноябрю 2016г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	92081,9 ¹⁾	101,5 ¹⁾				99,8		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,4		99,5	110,1	100,5	98,9	108,6
Индекс промышленного производства ²⁾		101,0		98,5	108,2	101,3	100,2	105,8
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	5654,0	102,4	220,5	103,4	44,0	104,8	103,4	43,2
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	5476,7	105,4	474,9	99,8	104,5	101,8	103,1	104,0
в том числе железнодорожного транспорта	2493,0	106,4	219,1	105,0	103,8	101,7	103,0	104,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	1631,0	97,4	140,2	95,2	99,5
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	29804,0	101,2	3081,5	103,1	119,7	95,4	94,8	119,3
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	8831,9	100,2	802,6	100,1	104,7	99,7	99,9	104,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	528,9 ³⁾	125,1 ⁴⁾	55,0 ⁵⁾	124,5 ⁶⁾	103,6 ⁶⁾	86,6 ⁷⁾	105,6 ⁷⁾	102,8 ⁸⁾
в том числе:								
экспорт товаров	315,3	125,8	33,2	125,2	105,7	80,1	104,6	107,3
импорт товаров	213,6	124,1	21,7	123,5	100,5	98,0	107,0	96,7
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	9681,7 ⁹⁾	104,2 ¹⁰⁾				99,4 ¹⁰⁾		
Индекс потребительских цен		103,7		102,5	100,4	107,1	105,4	100,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ²⁾		107,6		108,4	101,2	104,3	107,5	100,9
Реальные располагаемые денежные доходы ³⁾		98,3		98,2	146,3	94,2	92,7	148,9
Среднемесячная численная заработная плата работников организаций ⁴⁾ :								
номинальная, рублей	39085	107,2	50500	107,2	130,0	107,9	108,3	131,4
реальная		103,4		104,6	129,5	100,8	102,8	130,9
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	4,0 ¹⁰⁾	93,5	3,9	94,5	99,7	99,5	92,7	99,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,8 ¹⁰⁾	85,3	0,8	86,7	105,9	98,8	89,4	105,5

1) Первая оценка.
 2) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработка и производство", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" ОКВЭД.
 3) Данные за январь-ноябрь 2017г. и ноябрь 2017г. соответствуют.
 4) Январь-ноябрь 2017г. и январь-ноябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
 5) Ноябрь 2017г. и ноябрь 2016г. в % к соответствующему месяцу предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
 6) Ноябрь 2017г. и ноябрь 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
 7) Данные за январь-сентябрь 2017 года.
 8) Январь-сентябрь 2017г. и январь-сентябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.
 9) Данные за периоды 2017г. - оценка.
 10) В среднем за месяц.

Объем ВВП России за 2017г., по первой оценке, составил в текущих ценах 92081,9 млрд. рублей. Индекс физического объема ВВП относительно 2016г. составил 101,5%. Индекс-дефлятор ВВП за 2017г. по отношению к ценам 2016г. составил 105,5%.

² http://www.gks.ru/free_doc/doc_2017/social/osn-12-2017.pdf

АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ³.

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

СВОДНЫЕ ИТОГИ

	млрд. рублей				
	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-декабрь 2016 в % к январю-декабрю 2015
	декабрь	январь-декабрь	декабрь	январь-декабрь	
Оборот организаций (в действующих ценах)	1381,3	11743,4	98,0	102,9	105,2
Индекс промышленного производства, %	x	x	109,9	105,5	103,9
Объем работ по виду деятельности "строительство"	105,2	497,8	83,1	96,2	100,4
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	1087,4	3536,1	144,5	113,5	102,8
Объем услуг по транспортировке и хранению (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	52,1	600,8	97,7	102,9	x
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	9,8	121,5	94,4	104,6	x
Оборот оптовой торговли	686,8	7403,1	96,5	113,8	133,3
Оборот розничной торговли	136,1	1319,0	102,6	102,9	100,1
пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями	47,3	445,2	98,5	95,1	102,4
непродовольственными товарами	88,8	873,8	106,7	107,3	98,8
Оборот общественного питания	6,4	71,6	101,4	103,3	113,0
Объем платных услуг населению	43,3	458,5	103,1	102,4	99,6
Индекс потребительских цен, %	100,3	103,7 ¹⁾	103,7	104,3	105,2 ¹⁾

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности за III квартал 2017 года составил к соответствующему периоду 2016 года 102,7%.

¹⁾ Конец периода к декабрю предыдущего года.

³petrostat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/petrostat/resources/78e1570040689e0abf36ff367ccd0f13/makro_g.pdf
http://cedipt.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2018/02/01/%D0%A1%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0_%D0%A7%D0%9F_%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D0%B0%D0%B1%D1%80%D1%8C_2017.pdf

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

СВОДНЫЕ ИТОГИ (ОКОНЧАНИЕ)

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-ноябрь 2016 в % к январю-ноябрю 2015
	ноябрь	январь-ноябрь	ноябрь	январь-ноябрь	
Численность населения (на 1 декабря 2017), тыс. человек	5344,9	x	101,4 ¹⁾	x	101,0 ²⁾
Средняя численность работников организации (без субъектов малого предпринимательства), тыс. человек	1472	1465	101,5	102,5	101,9
Общая численность безработных в возрасте 15-72 лет (январь-декабрь), тыс. человек	x	50,3	x	101,1	80,4 ³⁾
Уровень безработицы населения в возрасте 15-72 лет (январь-декабрь), в % к численности рабочей силы	x	1,7	x	x	x
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец декабря 2017), тыс. человек	11,8	x	100,7	x	87,3 ⁴⁾
Уровень зарегистрированной безработицы, (на конец декабря 2017) в % от численности рабочей силы	0,4	x	x	x	x
Реальные денежные доходы населения	x	x	103,5	97,2	97,2
Средняя начисленная заработная плата одного работника					
номинальная, рублей	54353	52714	110,2	109,9	110,3
реальная	x	x	106,4	105,3	102,9
Просроченная задолженность по заработной плате (на 1 января 2018), тыс. рублей	189238	x	1,9 р. ⁵⁾	x	13,2 ⁶⁾
Численность работников, перед которыми имеется просроченная задолженность по заработной плате (на 1 января 2018), человек	1936	x	137,3 ⁵⁾	x	21,2 ⁶⁾

¹⁾ 1 декабря 2017 года к 1 декабря 2016 года.

²⁾ 1 декабря 2016 года к 1 декабря 2015 года.

³⁾ Январь-декабрь 2016 года к январю-декабрю 2015 года.

⁴⁾ Декабрь 2016 года к декабрю 2015 года.

⁵⁾ 1 января 2018 года к 1 января 2017 года.

⁶⁾ 1 января 2017 года к 1 января 2016 года.

Оборот организаций в январе-декабре 2017 года увеличился на 2,9% к соответствующему периоду 2016 года и составил 11 743,4 млрд рублей. Наблюдается положительная динамика по обороту организаций по большинству видов деятельности.

Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-декабре 2017 года составил 105,5% к аналогичному периоду прошлого года. В обрабатывающих производствах прирост составил 5,7%, объемы обеспечения электрической энергией, газом и паром выросли на 2,6%. Положительные результаты обрабатывающей промышленности достигнуты за счет существенного прироста ИПП в производстве резиновых и пластмассовых изделий (ИПП – 163,9%), в производстве автотранспортных средств (ИПП – 118,4%), в металлургическом производстве (ИПП – 105,7%), в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (ИПП – 105,0%).

Объем отгруженной продукции в обрабатывающих производствах составил 2 606,3 млрд рублей (106,9% к январю-декабрю 2016 года).

Наблюдается отрицательная динамика объема выполненных работ по виду деятельности «строительство», за январь-декабрь 2017 года темп роста составил 96,2% к январю-декабрю 2016 года. С начала года в городе введено в действие 3 536,1 тыс. кв. м жилья (113,5 % к январю-декабрю 2016 года).

Оборот розничной торговли за январь-декабрь 2017 года составил 1 319 млрд рублей, или 102,9% к соответствующему периоду 2016 года. Объем платных услуг населению за январь-декабрь 2017 года составил 458,5 млрд рублей, 102,4% к январю-декабрю прошлого года.

Индекс потребительских цен в декабре 2017 года составил 103,7% к декабрю прошлого года, что ниже, чем в декабре 2016 года (105,2% к декабрю 2015 года).

За январь-декабрь 2017 года в бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 512,1 млрд рублей. Годовой уточненный план по доходам исполнен на 101,2%. Темп роста доходов бюджета Санкт-Петербурга за отчетный период составил 107,4% к соответствующему периоду предыдущего года, в том числе темп роста налоговых и неналоговых доходов составил 108,5%.

Внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга за январь-ноябрь 2017 года составил 40 млрд долларов США. По сравнению с январем-ноябрем 2016 года товарооборот увеличился на 19,9%.

по предварительной оценке, численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 декабря 2017 года составила 5 344,9 тыс. человек и с начала года увеличилась на 63,3 тыс. человек, или на 1,2%. В январе-ноябре 2017 года в Санкт-Петербурге родились 61,2 тыс. детей, что на 5,8 тыс. человек меньше значения соответствующего периода 2016 года.

ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ⁴

Свод основных показателей рынка	A	B+	B	C
Общий объем офисных площадей по итогам 3Q 2017 г., GLA	4 375 тыс. кв. м Из них: 2 900 тыс. кв. м – классы А, В+, В 1 475 тыс. кв. м – класс С			
Динамика объема по сравнению со 2Q 2017 г.	+1,4% ↑			
Объем по классам, GLA	1 047 тыс. кв. м	937 тыс. кв. м	916 тыс. кв. м	1 475 тыс. кв. м
Введено в эксплуатацию в 3Q 2017 г., GLA	61,1 тыс. кв. м			
Введено по классам, GLA	30,2 тыс. кв. м	13,9 тыс. кв. м	17,0 тыс. кв. м	0 тыс. кв. м
Динамика ввода по сравнению со 2Q 2017 г.	+485% ↑	-13% ↓	+100% ↑	0%
Доля вакантных площадей на конец 3Q 2017 г.	9,1%	11,5%	8,1%	7,3%
Динамика вакантных площадей по сравнению со 2Q 2017 г.	-2,2% ↓ (-0,2 п.п.)	-1,7% ↓ (-0,2 п.п.)	+1,3% ↑ (+0,1 п.п.)	-9,9% ↓ (-0,8 п.п.)
Арендные ставки на конец 3Q 2017 г., руб./кв.м/мес.	1 660	1 130	1 020	850
Динамика арендных ставок по сравнению со 2Q 2017 г.	-1,2% ↓	0%	+1,0% ↑	0%
Средний уровень обеспеченности (GLA) на 1 000 чел.	824 кв. м (с учетом класса С)			
Обеспеченность по классам (GLA) на 1 000 чел.	197 кв. м	176 кв. м	173 кв. м	278 кв. м
Динамика обеспеченности по сравнению со 2Q 2017 г.	+2,4% ↑	+1,0% ↑	+1,4% ↑	-0,5% ↓

Общая ситуация на рынке



В 3 кв. 2017 г. Банк России продолжил снижение ключевой ставки – до **8,5%** годовых (сентябрь 2017 г.).



Средний курс доллара за 3 кв. 2017 г. составил **58,9 руб.**, увеличившись на **3,0%** по сравнению со средним показателем за 2 кв. 2017 г.



Уровень инфляции с начала года (янв.-авг.) – **1,82%** против **3,81%** (янв.-авг. 2016 г.).
 Уровень годовой инфляции – **3,3%** (август).

Общий объем рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга за отчетный период увеличился на **1,4%**, составив **4,4 млн кв. м**, из которых **2,9 млн** – высококлассный сегмент.



⁴ <http://naibecar.com/research/>

III квартал 2017 года



В 3 квартале 2017 г. объём ввода составил 61,1 тыс.кв.м (GLA), что почти в 3 раза больше, чем в предыдущем квартале. Всего за 9 месяцев на рынок выведено 97,2 тыс.кв.м (GLA), из них 36% относится к классу А.

В 3 квартале на рынок выведены 5 объектов. Класс А пополнился Popotarev Center (Адмиралтейский район) и Renaissance Business Park в Выборгском районе (арендован «Газпромом»). В классе В+ один из выведенных объектов в Выборгском районе – не спекулятивный (PerCo). В Приморском районе закончена реконструкция здания под бизнес-центр Reforma (класс В).

Всего на конец 3 квартала 2017 г. в аренду предлагается около 275 тыс.кв.м (в классах А, В+, В).

Все анонсированные в 3 кв.2017г. объекты – в составе МФК, в сочетании с гостиницей или апартаментами. Кроме того, на рынок могут выйти здания, освободившиеся в ходе запланированного на конец 2017 г. переезда комитетов Петербурга в «Невскую Ратушу».

Структура общего предложения и предложения площадей в аренду по классам (А,В+,В)



2 900 ТЫС.КВ.М
 ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В СЕГМЕНТАХ А, В+, В

61,1 ТЫС.КВ.М
 ОБЪЁМ ВВОДА ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ 3Q 2017

Объекты, введенные в 3 кв. 2017 г.

Название БЦ	Класс	Район	Адрес	GVA тыс.кв.м	GLA тыс.кв.м
Popotarev Center	А	Адмиралтейский	Малая Морская, 16, стр.1	12,5	9,3
Renaissance Business Park	А	Выборгский	Смолячкова ул., 6	26,5	20,9
Октябрьская набережная, 10	В+	Невский	Октябрьская набережная, дом 10, корпус 1, строение 1	13,2	6,4
PerCo	В+	Выборгский	Политехническая улица, 4, корпус 2	7,5	7,5
Reforma / Стародеревенский	В	Приморский	Стародеревенская улица, дом 11, корпус 2, литера А	19,2	17,0



III квартал 2017 года

Коммерческие условия

По итогам квартала, средневзвешенная арендная ставка в качественном сегменте офисных помещений (А,В+,В) не изменилась по сравнению с предыдущим периодом и составила 1170 руб./кв.м/мес.¹

В 3 квартале наблюдалась незначительная корректировка ставки аренды в классе А в меньшую сторону (на 1,2%). В целом с начала года арендная ставка выросла на 3,8%, составив 1660 руб./кв.м/мес.

Средняя арендная ставка в классе В+ с 1 квартала 2017 г. остаётся неизменной, составляя 1130 руб./кв.м/мес. При этом следует отметить незначительное сокращение длины ценового предложения (-50 руб.).

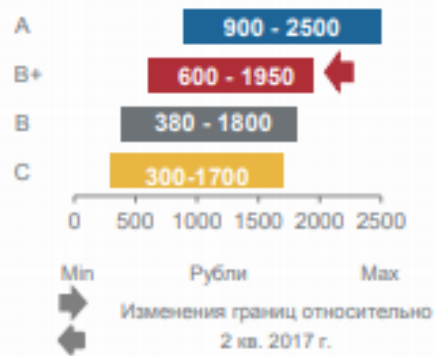
В классе В зафиксирован рост ставки аренды на 1,0% за квартал и на 3% с начала года – до 1020 руб./кв.м/мес.

Дистанция в размере средней арендной ставки между классами В+ и А сократилась с 33% до 32%, между классами В и В+ – с 11% до 10%.

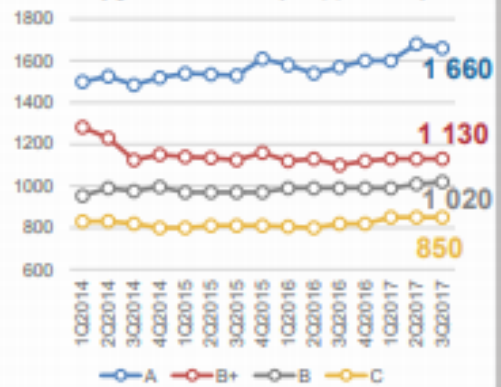
Увеличившись по итогам 1 квартала, арендная ставка в классе С второй квартал подряд остаётся неизменной – на уровне 850 руб./кв.м/мес. С начала года рост составил 3,7%.

Наиболее дорогие районы для аренды - традиционно Центральный и Петроградский районы за счёт высокой концентрации офисов класса А.

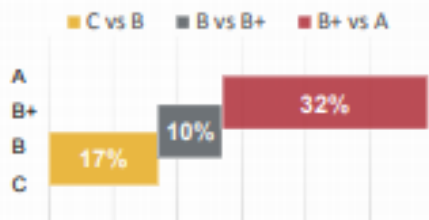
Диапазон арендных ставок, руб./кв.м/мес.



Динамика арендных ставок, руб./кв.м/мес. (с НДС и ЭР)



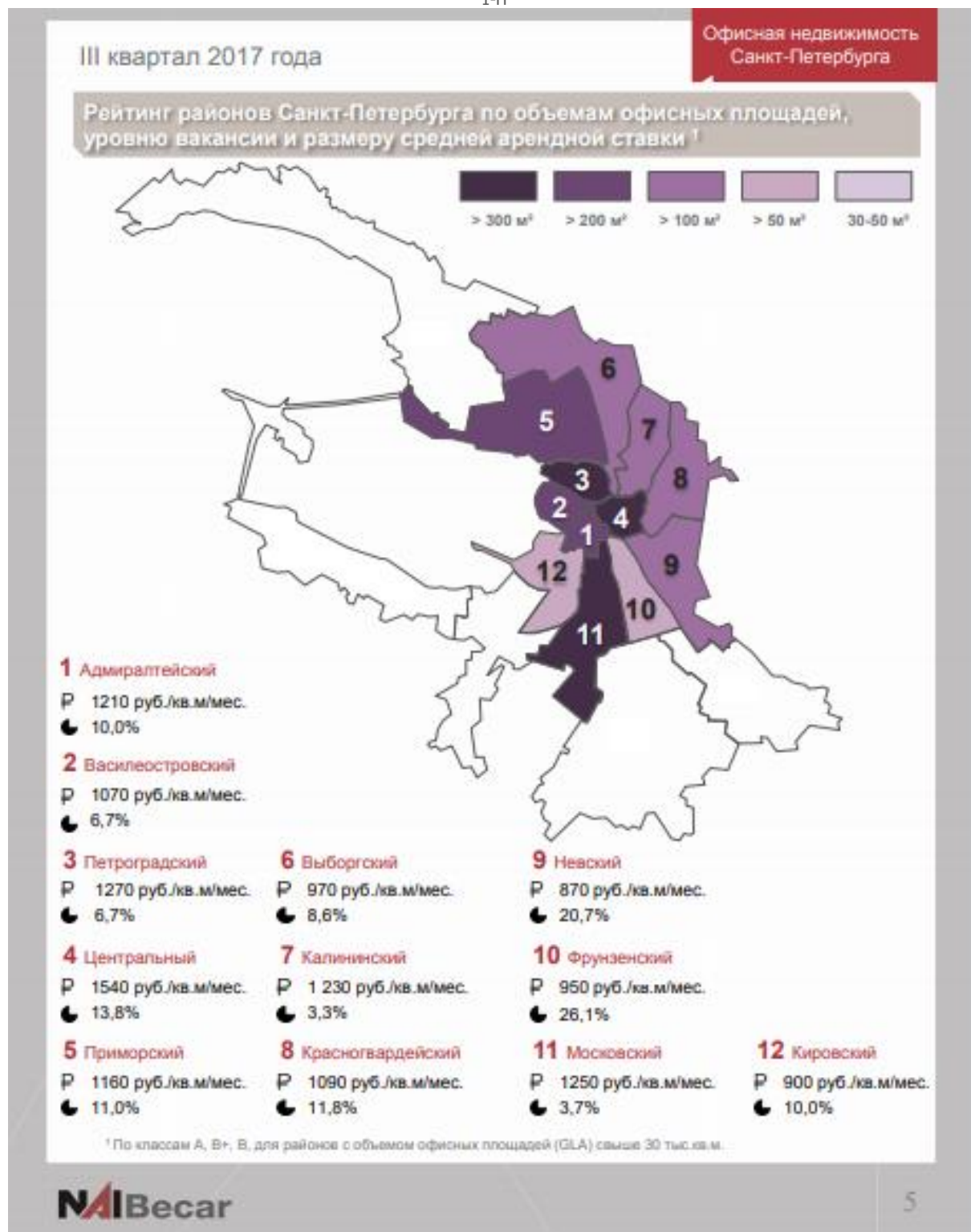
Разница средних арендных ставок между классами, %



1 170
 РУБ./КВ.М/МЕС.

СРЕДНЯЯ
 АРЕНДНАЯ
 СТАВКА
 А,В+,В

¹ Здесь и далее арендные ставки указываются с учётом НДС и эксплуатационных расходов.



III квартал 2017 года

Выводы и прогноз развития:

За 3 квартал 2017 г. рынок пополнился пятью объектами совокупной площадью 61,1 тыс.кв.м (GLA), два из которых – класс А (30,2 тыс.кв.м GLA). Из выведенных объектов один (класс А) – арендован «Газпромом», второй (класс В+) – не спекулятивный. Общий объем ввода за 9 месяцев составил 97,2 тыс.кв.м.

В отчетном периоде продолжилось сокращение вакансии в классе А (на 0,2 п.п.) – до 9,1%.

В классе В+, впервые за год, отмечается рост заполняемости – вакансия снизилась на 0,2 п.п. (1,7%), составив 11,5%. В классе В, напротив, после ежеквартального снижения с начала 2016 г. отмечается незначительный рост уровня вакансии (на 0,1 п.п.) – до 8,1%.

Класс С, как в 3 квартале, так и за 9 месяцев продемонстрировал значительное снижение доли вакантных площадей. Текущий уровень вакансии в классе С – 7,3%, что на 0,8 п.п. (9,9%) ниже показателя 2 квартала 2017 г., и на 2,2 п.п. (23%) ниже показателя 4 квартала 2016 г.

С начала года все классы демонстрируют рост ставок аренды: класс А – на 3,8%, класс В+ – на 0,9%, класс В – на 3,0%, класс С – 3,7%.

За 3 квартал 2017 г. средневзвешенная ставка аренды не изменилась по сравнению с предыдущим периодом, составила 1170 руб./кв.м. Незначительная корректировка арендных ставок отмечалась в классах А (-1,2%) и В (+1,0%). В классах В+ и С ставки за квартал не изменились.

В 4 квартале 2017 г. объем ввода может составить 60-70 тыс. кв.м (GLA), из которых 37% придется на класс А.

В случае ввода всего запланированного объема, к концу года возможна корректировка вакансии в классе А в большую сторону (на 3-5%).

Значительного изменения ставок аренды в классах А и В+/В к концу 2017 г. не ожидается.

В классе С, с учетом положительной динамики изменения вакансии, возможен рост арендной ставки в среднем на 3%.

Основные объекты, планируемые ко вводу в 4 квартале 2017 г.

Наименование	Класс	Район	Адрес	GLA, кв. м
Аура	А	Приморский	Лахтинский пр., д. 85	11,5
Сенатор (Чапаева 15)	А	Петроградский	Чапаева, 15	11,5
Пифагор	В+	Василеостровский	Каховского пер., 12, лит А	3,8
ТОФ Наличная 44	В+	Василеостровский	Наличная ул., д.44	18,5
Пушной Дом /Дом Пушкины	В+	Московский	Московский пр., 98	9,3
БЦ на Ярослава Гашека	В	Фрунзенский	Ярослава Гашека, уч. 1	7,8

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки – встроенное нежилое помещение 1-Н общей площадью 455,0 кв.м., расположенное на 1 и 2 этаже 4-этажного многоквартирного дома. Вход в нежилое помещение возможен через отдельный вход со двора и с улицы.

Почтовый адрес объекта оценки: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, 1-я Советская улица, д.8, литера А, помещение 1-Н.

Объект оценки расположен в Центральном районе Санкт-Петербурга, в квартале ограниченном Орловским переулком, 2-ой Советской улицей, Суворовским проспектом, 1-ой Советской улицей.

Застройка района расположения объекта – многоквартирные дома.

Уровень социально-экономического развития района расположения объекта оценки – хороший. В пределах пешей доступности от объекта оценки расположены магазины различного профиля (магазины, мини-маркеты, торговые центры) предприятия служб быта, АЗС, детские сады, школы.

Транспортная доступность района расположения объекта оценки – хорошая.

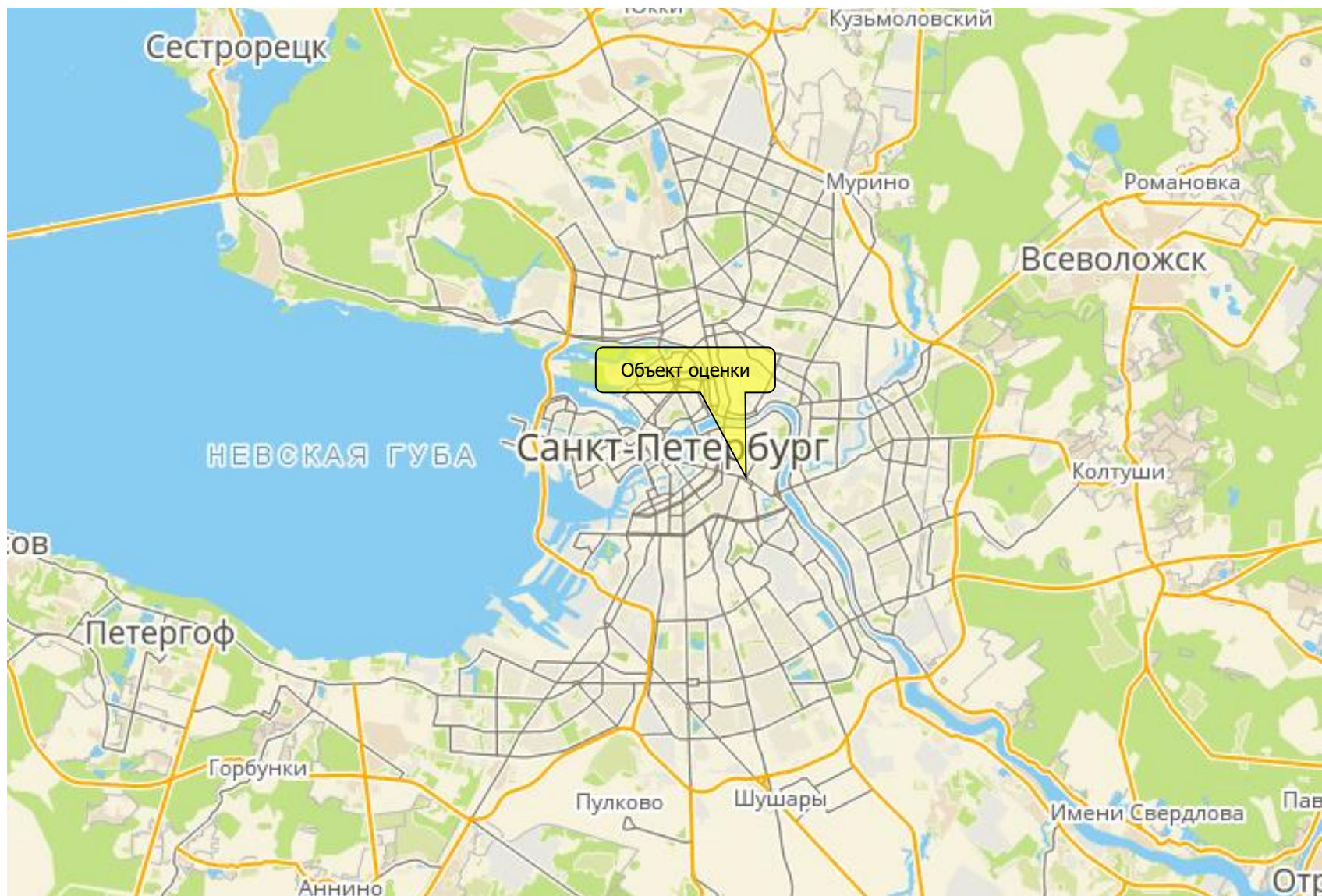
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта от объекта оценки – около 250 м. (автобусы №24, 27, 65; троллейбус №1, 10, 16 и др.), расстояние до ближайшей станции метро (площадь Восстания) от объекта оценки – около 0,3 км.

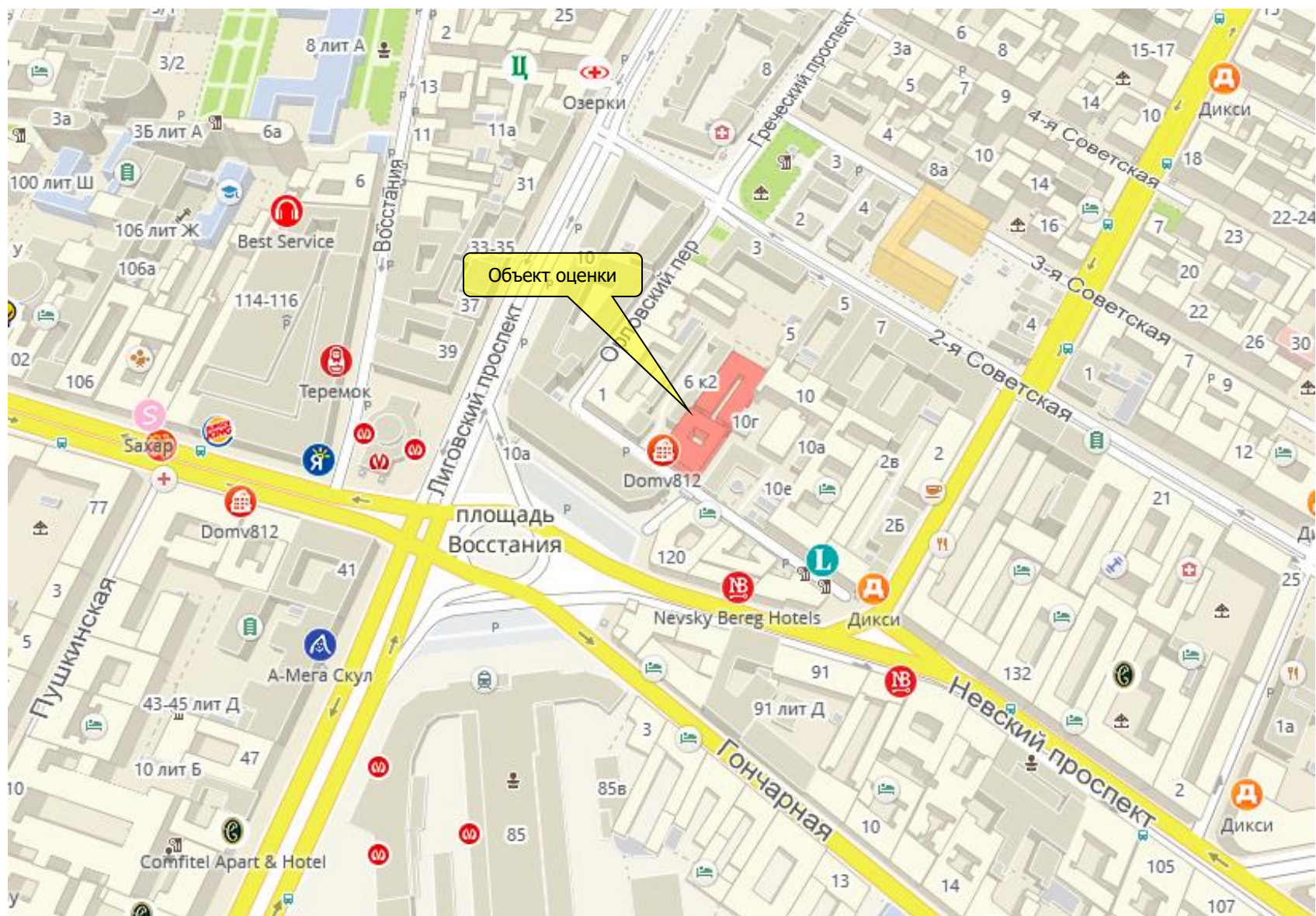
Расстояние до центральной части города (Дворцовая площадь) от объекта оценки – около 5,2 км; по геометрической прямой – около 2,8 км.

Экологическая обстановка района условно-благоприятная.

Объекты, негативно влияющие на экологическую обстановку района не обнаружены.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА КАРТЕ ГОРОДА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА





Общая характеристика здания/помещения

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания	Жилой дом с административными помещениями
Год постройки	1844 ⁵
Группа капитальности	I
Наружные стены (материал)	Кирпичные
Перегородки (материал)	Кирпичные (точные данные отсутствуют)
Перекрытия (материал)	Сборные (точные данные отсутствуют)
Кровля (материал)	Скатная (точные данные отсутствуют)
Состояние здания (субъективная оценка)	Физический износ на основании визуального осмотра ⁶ 40-45%
Сведения о сносе/реконструкции дома	По имеющимся у Оценщика сведениям ⁷ , дом в котором расположен объект оценки не состоит на учете под снос, реконструкцию и капитальный ремонт
Техническое обеспечение здания/помещения	Централизованное теплоснабжение, холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение и канализация
Этажность	4
Придомовая территория/ Автостоянка	Хорошее состояние: придомовые дороги заасфальтированы и замощены; возможна стоянка автомобилей на придомовой территории Вход в нежилое помещение через отдельный вход

Технические характеристики объекта оценки

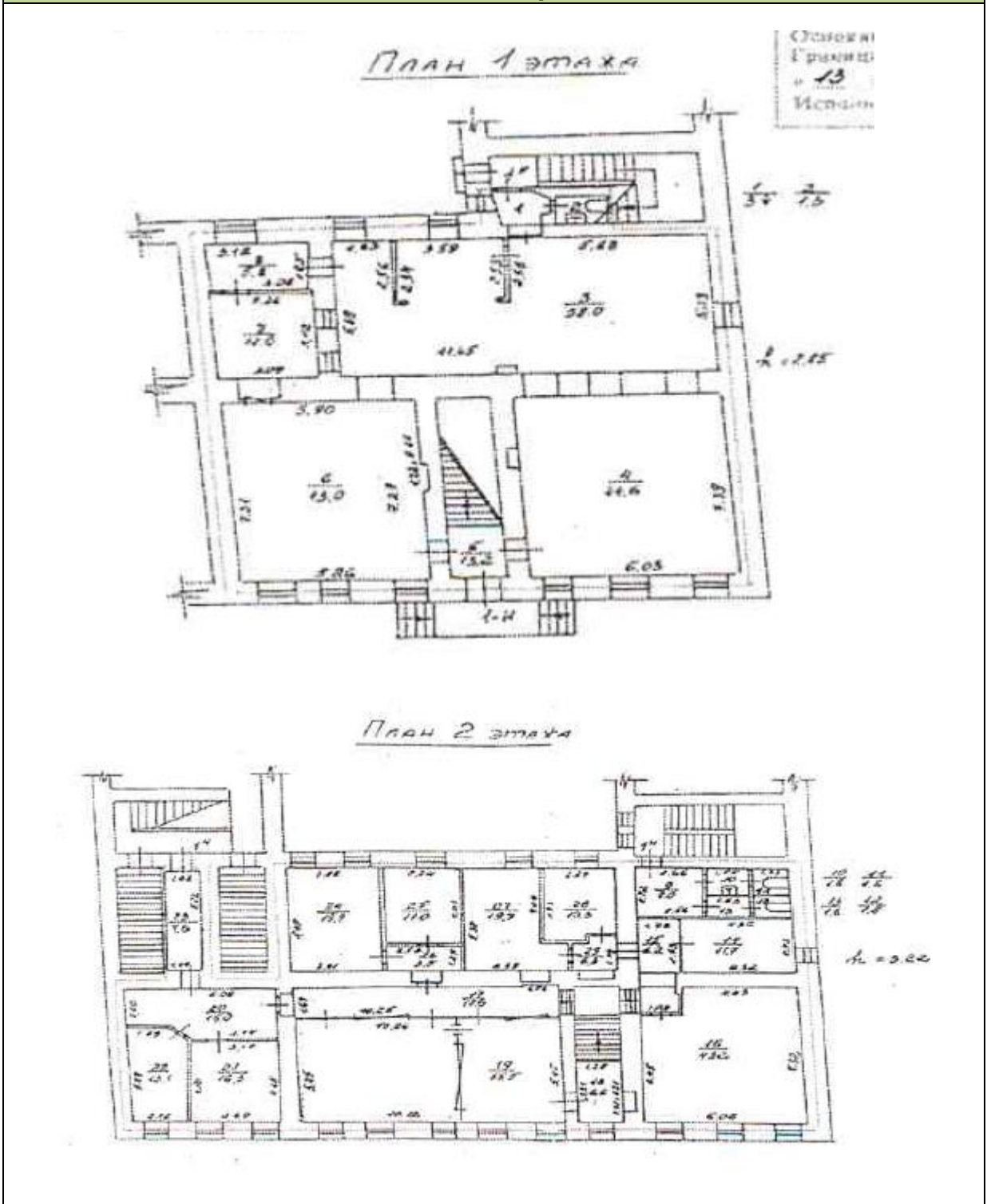
Показатель	Описание или характеристика показателя
Этаж расположения	1
Высота потолков, м	1 этаж – 2,85 2 этаж – 3,22
Отделка	
Состояние объекта (субъективно)	Общее состояние и уровень отделки объекта оценки определено как хорошее
Видимые дефекты внутренней отделки	Видимых дефектов не выявлено
Стены	Окраска, обои, плитка
Полы	Линолеум, плитка
Потолки	Окрашены, подвесные потолки
Проемы	Оконные проемы – стеклопакеты
	Дверные проемы – деревянные
	Входная дверь – металлическая
Общая площадь, кв.м.	455,0

⁵ <https://rosreestr.ru/>

⁶ согласно ведомственным строительным нормам ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий»

⁷ http://gov.spb.ru/helper/sod_fonda/giliwnjeotdelj/

План помещения



ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фасад здания



Табличка с адресом



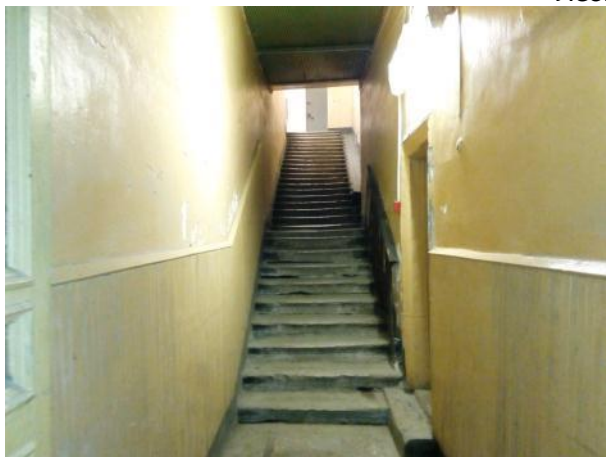
Придомовая территория



Входы в помещение



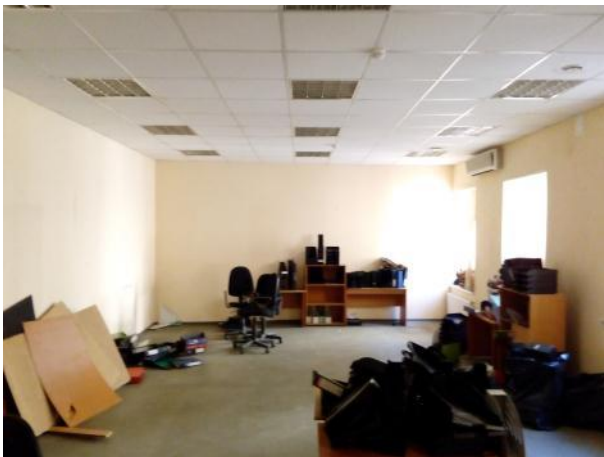
Лестница



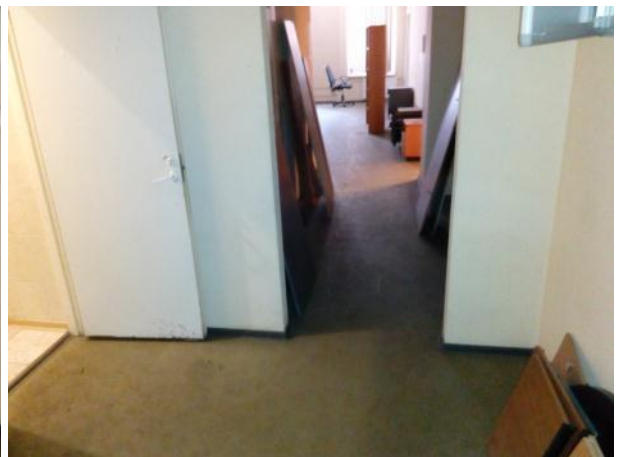
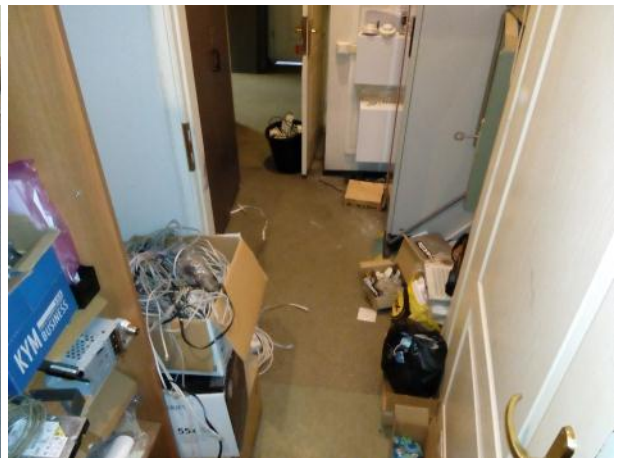
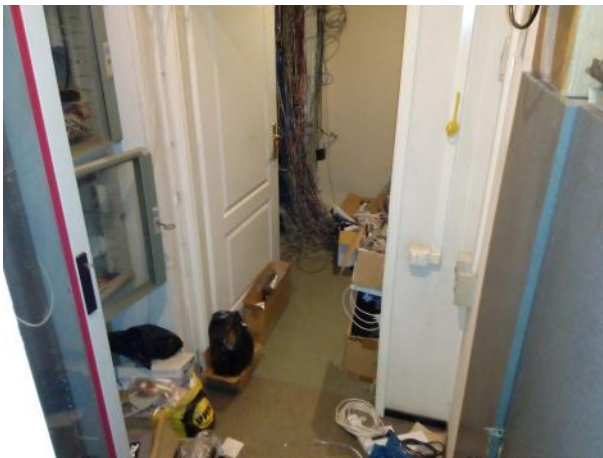
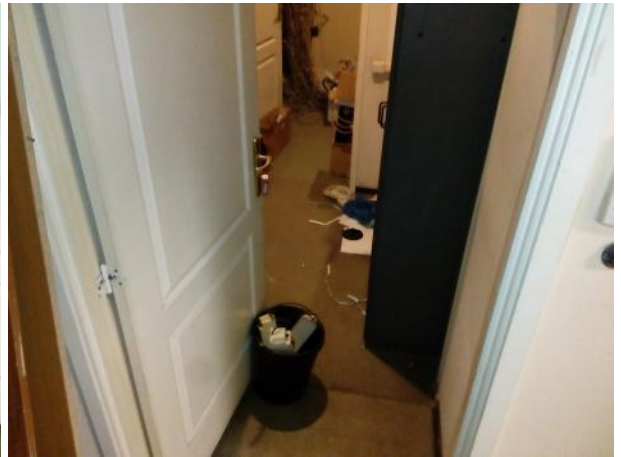
Внутренний вид помещения 2 этаж

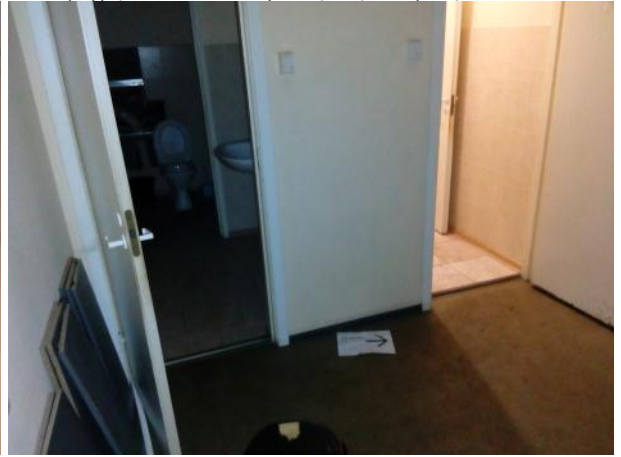




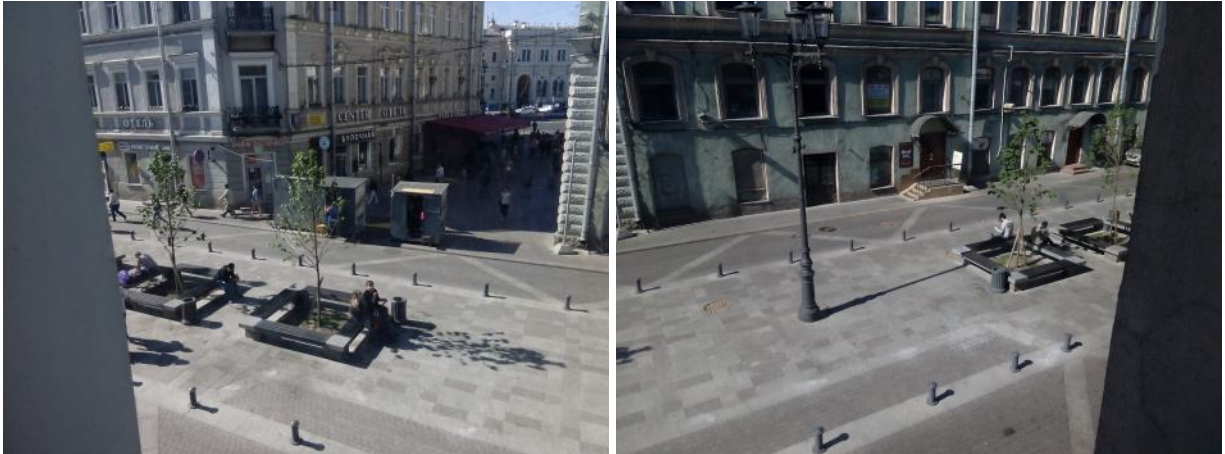








Вид из окна



Внутренний вид помещения 1 этаж



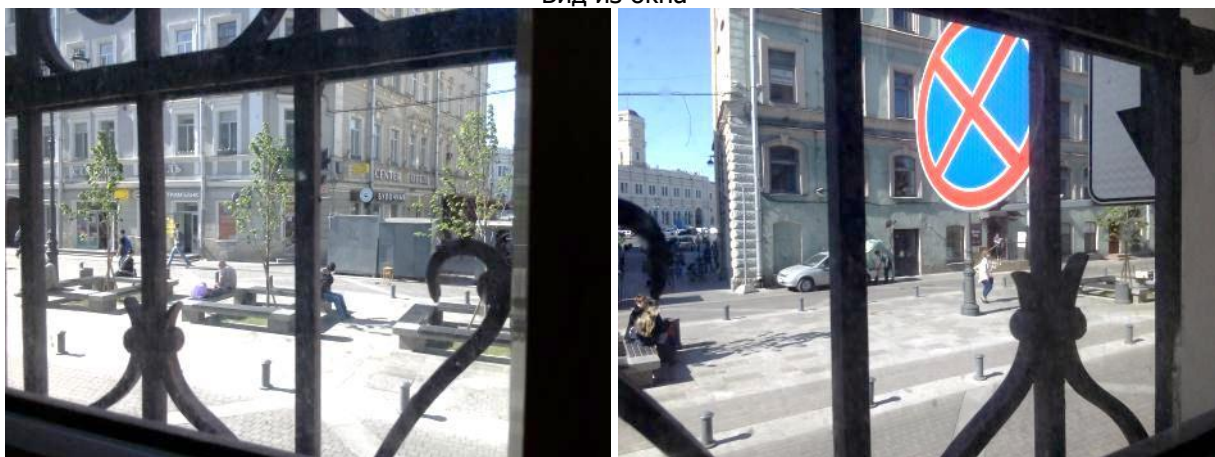








Вид из окна



3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наилучшем и наиболее эффективном использовании объекта недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

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

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования.

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

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

Исходя из целей и задач оценки, Оценщик считает, что единственно возможным вариантом использования (законодательно разрешенным, физически и финансово

ПРИМЕНИМОСТЬ ТРАДИЦИОННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

В соответствии с пунктом №11 Федерального стандарта оценки (ФСО №1) 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.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Сравнительный подход

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации о сходных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или включены в листинг на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО №1) сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО №1) доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с

объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования, под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Поскольку объект оценки не относится к категории коммерческой (доходной) недвижимости, оценщик счел некорректным использование доходного подхода к оценке в рамках настоящего отчета об оценке.

Затратный подход

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение (или аренда) соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности. В затратном подходе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли (собственность или право аренды) плюс стоимость строений на участке за вычетом накопленного износа. Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются восстановительная стоимость и износ, а также стоимость земли. Наиболее применим подход при оценке недавно построенных объектов с незначительным износом, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе наилучшего и наиболее эффективного использования застраиваемой территории, и при оценке уникальных или специализированных объектов, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО №1) затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Многолетняя практика показывает, что для рынка нежилых помещений в городе Санкт-Петербурге, расчет рыночной стоимости с применением затратного подхода не является корректным ориентиром стоимости. В затратном подходе для определения стоимости объекта оценки невозможно с большой точностью учесть стоимость земельного участка, так как объект является встроенным и находится в здании. Также, не возможно произвести расчет затрат на отдельно взятое помещение, так как оно должно быть построено в совокупности с другими факторами (строительство всего здания). Стоимость земельного участка (влияние местоположения на рыночную стоимость помещения) косвенно учитывается в сравнительном подходе через подбор аналогов по району (микрорайону) расположения или подбора таких же встроенных аналогов. Поэтому при определении рыночной стоимости объекта оценки затратный подход не применялся.

Стоимость объекта оценки была определена с использованием методик сравнительного подхода к оценке.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход служит для определения рыночной стоимости объекта оценки, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках или предложениях. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены на продажу. При достаточно большом количестве сравнимых объектах на рынке подход дает наиболее точные выводы о стоимости объекта оценки.

Очевидно, что подход сравнительного анализа продаж более применим к хорошо развитому рынку недвижимости. Анализ рынка недвижимости, аналогичной оцениваемой, выявил возможность применения данного подхода, поскольку на момент исследования была получена информация о ценах сделок (предложений) по объектам аналогам.

Применение метода сравнительного анализа продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о предложениях по продаже объектов, которые сопоставимы с оцениваемым;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю.

При расчете стоимости объекта сравнительным подходом оценщики оперируют следующими терминами:

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставимые и подвергаемые корректировке. В качестве характеристик используют такие показатели как стоимость 1 кв.м., стоимость одного гостиничного номера и т.д.

Элементами сравнения называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

Принято различать следующие элементы сравнения:

- Набор прав на недвижимость, передаваемых по сделке;
- Условия финансирования сделки;
- Условия проведения сделки;
- Состояние рынка во время сделки;
- Местоположение объекта;
- Физические характеристики объекта;
- Экономические характеристики объекта;
- Компоненты стоимости не связанные с объектом.

Сравнительный подход в оценке рыночной стоимости основан на сравнении объекта с аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, сглаживающие различия между ними.

На момент проведения оценки на рынке предлагался ряд подобных объекту оценки помещений с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и прочим характеристикам с объектом оценки.

Ниже приведены изображения объектов-аналогов. Характеристики и расчет стоимости объекта оценки приведен в расчетной таблице.

Сравниваемый аналог №1

<https://emls.ru/fullinfo/5/758694.html>


<https://emls.ru/fullinfo/5/758694.html>

Агент (online)
продажа квартир
продажа комнат
аренда квартир и комнат
аренда коттеджей и дач
артиры в новостройках
ома и Участки
отдыхные поселки
коммерческая продажа
коммерческая аренда
кварталы-центры
торговые комплексы
зарубежная недвижимость

акции и скидки

услуги на недвижимость
юридическая консультация
цена квартиры
отокаталоги
как добавить объект
услуги для риэлторов
подписка

ОБЪЕКТЫ ДНЯ






РОЧНО!!! Шелгунова
1.7 кор. 1 4400000

се «объекты дня»

ГЕНТ ДНЯ

Продажа офиса, Центральный район, метро Чернышевская, Виленский переулок 15

Описание | **Фото** | **Карта**

EMLS ID: 758694
Даты: введена 23.12.2017, изменена 25.04.2018
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Центральный Виленский пер., 15
Метро: Чернышевская (пеш 5м) 650 м.

Тип объекта: Помещение
Тип здания: нежилое здание
Класс: В+
Назначение: Офис
Возм.назначение: Общепит, Магазин, Бытовые услуги, Банк, Гостиничный бизнес

Цена:
пр. – 64 800 тыс.руб.

Цена за 1 кв.м.: 135.28 тыс.руб.
Налог: УСН (упрощенная система налогообложения)

Наличие арендатора: нет


Общая площадь: 479 кв.м.
Земля: –
Юридический статус:
Вход: Несколько вкл. отд.
Этаж: 1
Этажи: 3

Сост.помещения: Хорошее
Телефонные линии: есть
Водоснабжение: есть
Канализация: есть
Теплоснабжение: есть
Электроснабжение: есть

Примечание


Продам отличное коммерческое помещение на углу Виленского переулка и Фонтанной улицы. 479 м2 на первом этаже, вход прямо на углу. Помещение занимал банк, в помещении сделан хороший ремонт, есть хранилище (можно демонтировать). Есть два дополнительных выхода во двор, там расположена парковка. Непротив находится центральная улица элитного жилого комплекса "Парадный Квартал". Идеально для банка, магазинов премиум класса и сетевых ритейлеров.

Станислав Стрижаков профессионал




+7 964 342-70-46
+7 964 342-70-46

Школа Недвижимости



ID 758694




Сравнимый аналог №2

https://emls.ru/fullinfo/5/49205.html?source=emls_id

https://emls.ru/fullinfo/5/49205.html?source=emls_id

[Принципал Агента \(online\)](#)
[Продажа квартир](#)
[Продажа комнат](#)
[Продажа квартир и комнат](#)
[Продажа коттеджей и дач](#)
[Апартаменты в новостройках](#)
[Ипотека и Участки](#)
[Престижные поселки](#)
[Коммерческая продажа](#)
[Коммерческая аренда](#)
[Инвестиционные центры](#)
[Промышленные комплексы](#)
[Рубежная недвижимость](#)
[Центры и скидки](#)
[Услуги на недвижимость](#)
[Юридическая консультация](#)
[Аренда квартир](#)
[Токсикология](#)
[Как добавить объект](#)
[Инструменты для риелторов](#)
[Помощь](#)

ОБЪЕКТЫ ДНЯ



ПРОДАЖА Помещения
2м
К ПРИВИЛЕГИЯ
300000
6.
[В «объекты дня»](#)

Продажа офиса, Центральный район, метро площадь А.Невского, Харьковская улица

[Описание](#) [Фото](#) [Карта](#)



EMLS ID: 49205

Даты: введена 20.11.2012, изменена 07.06.2018

360 Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Центральный
Харьковская ул.

Метро: А.Невского пл. (пеш 15м) ◀ 810 м.

Тип объекта: Помещение

Тип здания: нежилое здание

Назначение: Офис

Возм.назначение: Магазин, Банк

Цена:
пр. – 46 500 тыс.руб.

Цена за 1 кв.м.: 132.85 тыс.руб.

Налог: НДС включен

Наличие арендатора: нет

Общая площадь: 360 кв. м.

Земля: –

Юридический статус: Собственность

Вход: отд. с улицы

Этаж: 1

Этажи: 7

Сост.помещения: Хорошее

Телефонные линии: есть

Водоснабжение: есть

Канализация: есть

Теплоснабжение: есть

Электрооборудование: есть

Лифты: нет

Примечание

Офисное нежилое помещение на первом этаже (бельэтаж).
 Электричество 20 кВт. Большая парковка в закрытом дворе.
 Новый дом, построенный в 1997 г.

Северина Бардина

профессионал

+7 911 223-37-20

+7 812 322-52-00

Адрес



Сравнимый аналог №3

https://emls.ru/fullinfo/5/769577.html?source=emls_id

https://emls.ru/fullinfo/5/769577.html?source=emls_id

Экстримал Агента (online)
продажа квартир
продажа комнат
аренда квартир и комнат
аренда коттеджей и дач
квартиры в новостройках
дома и Участки
отдельные поселки
коммерческая продажа
коммерческая аренда
бизнес-центры
торговые комплексы
архитектурная недвижимость

акции и скидки
услуги на недвижимость
Юридическая консультация
оценка квартиры
отокаталоги
как добавить объект
услуги для риэлторов
потеха

ОБЪЕКТЫ ДНЯ



продам 5к. 2хуровн. кв.
Сосново за 6,5 млн

Продажа офиса, Центральный район, метро Лиговский проспект, Разъезжая улица 8А

Описание Фото Карта



EMLS ID: 769577

Даты: введена 03.04.2018, изменена 12.04.2018

Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Центральный Разъезжая ул., 8А

Метро: Лиговский пр. (пеш 5м) 760 м.

Тип объекта: Помещение
Тип здания: жилое здание

Статус встроенного помещения: Нежилой фонд

Класс: В

Назначение: Офис

Цена: пр. – 40 660 тыс.руб.

Цена за 1 кв.м.: 127,95 тыс.руб.

Налог: УСН (упрощенная система налогообложения)

Наличие арендатора: есть

Общая площадь: 317 кв.м.

Земля: –

Юридический статус: Собственность

Вход: отд. со двора

Этаж: 1

Этажи: 5

Сост.помещения: Хорошее

Телефонные линии: есть

Водоснабжение: есть

Канализация: есть

Теплоснабжение: есть

Электроснабжение: есть

Примечание

Предлагаем в собственность функциональный офис, готовый к работе, в самом центре Санкт-Петербурга, в легкой доступности от станций метро Лиговский проспект (350м), Владимирская (800м), Достоевского (860м), Звенигородская (950м). Офис находится на пересечении улиц Марата и Разъезжей, мощность по договору 22 квт.

Светлана Алиева

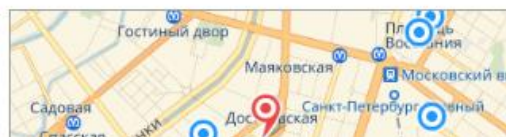
профессионал



+7 921 919-03-79

+7 812 336-62-02

АВЕНТИН



Сравниваемый аналог №4

https://emls.ru/fullinfo/5/769314.html?source=emls_id

https://emls.ru/fullinfo/5/769314.html?source=emls_id

Агента (online)
продажа квартир
продажа комнат
продажа квартир и комнат
продажа коттеджей и дач
квартиры в новостройках
ипотека и Участки
тепличные поселки
коммерческая продажа
коммерческая аренда
бизнес-центры
новые комплексы
иностранная недвижимость

Цены и скидки

ипотека на недвижимость
юридическая консультация
продажа квартиры
покупатели
добавить объект
инструменты для риелторов
отдых

Объекты дня



ПРОДАЖА Помещения
2м
ПРИВИЛЕГИЯ
800000
Б.

в «объекты дня»

Продажа офиса, Центральный район, метро Чернышевская, улица Чайковского

Описание Фото Карта



EMLS ID: 769314

Даты: введена 02.04.2018, изменена 08.04.2018

Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Центральный Чайковского ул.

Метро: Чернышевская < 500 м.

Тип объекта: Помещение
Тип здания: нежилое здание
Назначение: Офис

Цена:
пр. – 35 000 тыс.руб.

Цена за 1 кв.м.: 127.27 тыс.руб.

Налог: НДС не включен

Наличие арендатора: нет

Общая площадь: 275 кв.м.

Земля: –

Юридический статус:

Этаж: 1

Этажи: 6

Сост.помещения: Хорошее

Телефонные линии: есть

Водоснабжение: есть

Канализация: есть

Теплоснабжение: есть

Электроснабжение: есть

Примечание

Продается офисное помещение общей площадью 275 кв.м. на 1 этаже 6-этажного жилого дома. В шаговой доступности от м.Чернышевская.

Алексей Алексеев

профессионал

Алексей Алексеев

профессионал

+7 950 042-88-62

+7 812 412-99-97

Ленальп



ID 769314



*все предложения актуальны на дату оценки

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

С помощью построения корректировочной таблицы Оценщиком были устранены различия между сопоставимыми объектами и объектом оценки.

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

Далее приведено описание проведенных последовательно корректировок:

➤ Корректировка на наличие отдельного входа

Ввод корректировок не требуется, так как объект оценки и все объекты аналоги имеют в наличии отдельный вход.

➤ Корректировка на этаж расположения

Ввод корректировок не требуется, так как объект оценки и все объекты аналоги расположены на средних этажах.

➤ Корректировка на условия сделки (торг)

Корректировка для офисных помещений, определена в размере 8%, на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt. Для целей расчета в настоящем Отчете об оценке принимается значение скидки на т. н. «торг» на уровне 8% для всех аналогов предложений.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, пешеходного и транспортного трафика, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,93	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,92	0,96	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки, приближенности к крупному центру сбыта и транспортной доступности, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,89	0,95	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, наличия инженерных коммуникаций, энерго мощностей, приближенности к трудовым ресурсам, в зависимости от технического состояния и общей площади объекта	0,87	0,95	0,91
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,81	0,90	0,85
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,77	0,88	0,82
7	Комплексов зданий, строений и сооружений на земельном участке - в зависимости от плотности застройки, эстетических характеристик окружающей территории, наличия инженерных и транспортных коммуникаций, энерго мощностей, в зависимости от назначения, технического состояния и общей площади объектов	0,83	0,92	0,87

➤ Корректировка на набор передаваемых прав

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости. В настоящем отчете на все объекты передаются одинаковые права, поэтому величина корректировки на набор передаваемых прав принята равной нулю.

➤ Корректировка на условия финансирования

Под корректировкой на условия финансирования понимается отсутствие скидок и льгот при продаже или рассрочки платежа. В настоящем отчете корректировка принята равной 0%.

➤ Корректировка на условия рынка (дату продажи)

Срок экспозиции подобных объектов при рыночной продаже составляет около 6 месяцев - корректировка на условия рынка не проводилась.

➤ Корректировка на назначение

Все объекты имеют сопоставимое назначение, корректировка не проводилась.

➤ Корректировка на местоположение

Объект оценки и все объекты аналоги расположены в Центральном районе Санкт-Петербурга. Ввод корректировок не требуется.

➤ Корректировка на техническое обеспечение

Все объекты имеют сопоставимое обеспечение, корректировка не проводилась.

➤ Корректировка на физическое состояние

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии: местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет Портала [Statrielt](#) на основе рыночной информации

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,84	0,95	0,89
2	С простой внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,11	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,12	1,19	1,15
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,07	1,12	1,09

У объектов аналогов №1, 2, 3, 4 состояние и уровень отделки сопоставимы с объектом оценки. Корректировки не применялись.

➤ Корректировка на расположение относительно красной линии

Ввод корректировок не требуется, так как расположение объекта оценки и объектов аналогов относительно красной линии сопоставимо.

Корректировка на площадь объекта

Ввод корректировок не требуется, так как объект оценки и все объекты аналоги сопоставимы по площади.

Описание объектов, выбранных для сравнения, и выполненные корректировки приведены в таблице ниже.

РАСЧЕТНАЯ ТАБЛИЦА

параметры	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	объект
объект аналог	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
местоположение	Санкт-Петербург, Виленский переулок, д.15	Санкт-Петербург, Харьковская улица	Санкт-Петербург, Разъезжая улица, д.8А	Санкт-Петербург, улица Чайковского	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, 1-я Советская улица, д.8, литера А, помещение 1-Н
тип площадей	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
этаж	1	1	1	1	1 и 2
площадь общая, кв.м	479,0	350,0	317,0	275,0	455,0
цена предложения	64 800 000р.	46 500 000р.	40 560 000р.	35 000 000р.	
условия продажи	предложение	предложение	предложение	предложение	
источник информации	https://emls.ru/fullinfo/5/758694.html	https://emls.ru/fullinfo/5/49205.html?source=emls_id	https://emls.ru/fullinfo/5/769577.html?source=emls_id	https://emls.ru/fullinfo/5/769314.html?source=emls_id	
юридически передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
дата предложения	июн.18	июн.18	июн.18	июн.18	
назначение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
дополнительная информация	встроенное административное помещение	встроенное административное помещение	встроенное административное помещение	встроенное административное помещение	встроенное административное помещение
цена продажи за 1 кв.м	135 282р.	132 857р.	127 950р.	127 273р.	
корректировка на наличие отдельного входа	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	135 282р.	132 857р.	127 950р.	127 273р.	
корректировка на этаж расположения	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	135 282р.	132 857р.	127 950р.	127 273р.	
корректировка на масштаб	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	135 282р.	132 857р.	127 950р.	127 273р.	
корректировка на условия сделки (торг)	-8%	-8%	-8%	-8%	
скорректированная цена	124 459р.	122 229р.	117 714р.	117 091р.	
корректировка на передаваемые права	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	124 459р.	122 229р.	117 714р.	117 091р.	
корректировка на условия финансирования	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	124 459р.	122 229р.	117 714р.	117 091р.	
корректировка на расположение относительно красной линии	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	124 459р.	122 229р.	117 714р.	117 091р.	
корректировка на дату продажи	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	124 459р.	122 229р.	117 714р.	117 091р.	
корректировка на физическое состояние	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	124 459р.	122 229р.	117 714р.	117 091р.	120 373р.

Величина удельной стоимости объекта принята равной среднему значению выборки. Ориентир рыночной стоимости объекта определен как произведение его площади (S) и рассчитанной удельной стоимости (УС).

$$PC = УС \times S = 120\,373 \text{ руб./кв.м.} \times 455,0 \text{ кв.м.} = 54\,769\,753 \text{ руб.}$$

Таким образом, рыночная стоимость объекта, на дату оценки с учетом округления составляет – 54 770 000 руб.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный метод представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из представления, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Таким образом, определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом производят в два этапа:

- прогнозируют будущие доходы;
- капитализируют будущие доходы в настоящую стоимость.

Расчет прогнозируемого дохода от объектов недвижимости для целей оценки выполняется в виде составления реконструированного отчета о доходах, в который включены следующие позиции:

Потенциальный валовой доход (ПВД) - общий доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости ее площадей без учета всех потерь и расходов.

Потери арендной платы - имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов и неуплаты арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу и определяются для каждого местного рынка. Оценка занятости должна проводиться с учетом тенденций изменения спроса и предложения на прогнозируемый период.

Действительный валовой доход (ДВД) - предполагаемый доход при полном функционировании собственности с учетом потерь арендной платы от неполной заполненности объекта и неуплаты по договорам.

Чистый операционный доход - рассчитывается как разность действительного валового дохода и операционных расходов и не учитывает налоговых выплат и платежей по обслуживанию ипотечного кредита.

Операционные расходы - это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства эффективного валового дохода.

Для капитализации будущих доходов применяют два основных метода: метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

Прямая капитализация переводит величину годового дохода в стоимость собственности одним арифметическим действием:

$$V = I / R, \text{ где:}$$

- V- стоимость объекта,
- I – чистый операционный доход,
- R - коэффициент капитализации.

Метод прямой капитализации используется, если прогнозируется, что доход от использования недвижимости будет оставаться стабильным, и не будет изменяться с течением времени, что естественно при соответствии объекта оценки своему наилучшему использованию. В случае если прогнозируется будущее изменение дохода, используется метод дисконтирования денежных потоков.

Метод дисконтирования переводит будущие выгоды в настоящую стоимость. Метод дисконтирования применим к денежным потокам любого вида и является универсальным.

Текущая стоимость будущих выгод от владения собственностью определяется из выражения:

$$V = CF_1 / (1+Y_1) + CF_2 / (1+Y_2)^2 + \dots + CF_t / (1+Y_t)^t + V_R$$

где: V - стоимость объекта, а CF_n и Y_n - соответственно денежный поток и норма отдачи n -го периода (где $n=1..t$, t — срок прогноза); V_R — приведенная к дате оценки стоимость реверсии, или продажи объекта после истечения срока прогноза, т.е. доход первого постпрогнозного года, капитализированный по ставке, называемой терминальной ставкой (коэффициентом капитализации (R_T)):

$$V_R = [CF_{t+1} / R_T] / [1 + Y_{t+1}]^{t+1}$$

Таким образом, основой оценки объекта методом дисконтирования является прогноз функционирования объекта в течение определенного периода, что означает определение таких основных показателей, как срок прогноза, доходные и расходные характеристики и ставки дисконтирования и капитализации.

Анализируя данные о доходных и расходных характеристиках объекта, предоставленные заказчиком оценки, можно сделать вывод о стабильности денежного потока, поэтому для оценки рассматриваемого Объекта уместнее всего воспользоваться методом прямой капитализации.

Метод прямой капитализации подразумевает выполнение следующей последовательности шагов:

- оценка арендных поступлений от недвижимости. Эта величина соответствует потенциальному валовому доходу, рассчитанному на основе допущения о полной заполняемости объекта. Из этой величины затем вычитаются потери на недозаполняемость для получения величины действительного валового дохода.
- анализ и расчет операционных расходов.
- определение чистого операционного дохода: операционные расходы вычитаются из величины действительного валового дохода.
- определение коэффициента капитализации.
- последним шагом является определение текущей стоимости объекта как отношение чистого операционного дохода к коэффициенту капитализации.

Используемые допущения и исходные данные

Наилучшим и наиболее эффективным использованием Объекта является его существующее использование.

Основной источник дохода: сдача в аренду объекта оценки.

Арендопригодная площадь Объекта – 455,0 кв.м.

Расчет потенциального валового дохода осуществляется на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для сравнимых объектов (рыночных ставок арендной платы).

Величина арендной ставки за объект оценки определена на основании сведений о сдаче в аренду встроенных нежилых помещений, аналогичных по местоположению и функциональности объекту оценки. Предложения о сдаче в аренду объектов-аналогов приведены ниже.

Предложение №1

https://emls.ru/fullinfo/5/745805.html?source=emls_id

https://emls.ru/fullinfo/5/745805.html?source=emls_id

Криминал Агента (online)
Продажа квартир
Продажа комнат
Аренда квартир и комнат
Аренда коттеджей и дач
Апартаменты в новостройках
Земля и Участки
Поселки
Коммерческая продажа
Коммерческая аренда
Бизнес-центры
Торговые комплексы
Зарубежная недвижимость

Спецпредложения и скидки

Специальные цены на недвижимость
Юридическая консультация
Сниженная цена квартиры
Открытые каталоги
Как добавить объект
Инструменты для риэлторов
Библиотека

Объекты дня



Предлагается 4
кв. Невский,
117.80 10800 тыс.руб

Смотреть «объекты дня»

Спецпредложения

Аренда офиса, Центральный район, метро площадь Восстания, 6-я Советская улица 41

Описание Фото Карта



EMLS ID: 745805

Дата: введена 29.09.2017, изменена 12.03.2018

360 Адрес: Санкт-Петербург адм.ц. Центральный
6-я Советская ул., 41

Метро: Восстания пл. (пеш 10м) > 920 м.

Тип объекта: Помещение

Тип здания: нежилое здание

Назначение: Офис

Возм.назначение: Магазин, Бытовые услуги, Банк,
Гостиничный бизнес

Цена:
ар. – 435 т.руб. в мес.

Цена за 1 кв.м.: 1450 руб./месяц

Наличие арендатора: нет

Кол-во месяцев
предоплаты: без предоплаты

Размер комиссии: 50 %

Общая площадь: 300 кв.м.

Земля: –

Юридический статус: Собственность

Вход: отд. с улицы

Этаж: 1

Этажи: 2

Сост.помещения:

Телефонные линии:

Водоснабжение: есть

Канализация: есть

Теплоснабжение: есть

Электроснабжение: есть

Примечание

Нежилой фонд.

Первый этаж, 300 кв.м.

Витринные окна.

Два входа.

Маркет Эстейт

профессионал

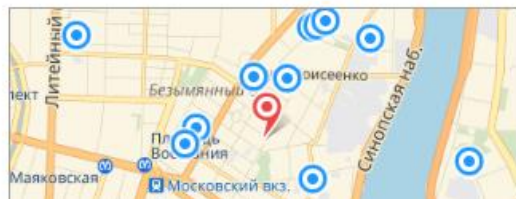
+7 812 243-00-30

+7 812 243-00-30

Эстейт Маркет



ID 745805



Предложение №2

https://emls.ru/fullinfo/5/766313.html?source=emls_id

https://emls.ru/fullinfo/5/766313.html?source=emls_id

- Терминал Агента (online)
- Продажа квартир
- Продажа комнат
- Аренда квартир и комнат
- Аренда коттеджей и дач
- Квартиры в новостройках
- Дома и Участки
- Коттеджные поселки
- Коммерческая продажа
- Коммерческая аренда
- Бизнес-центры
- Торговые комплексы
- Зарубежная недвижимость

- Акции и скидки**
- Цены на недвижимость
- Юридическая консультация
- Оценка квартир
- Фотокаталоги
- Как добавить объект
- Курсы для риелторов
- Ипотека

ОБЪЕКТЫ ДНЯ



2 к. кв. Вязовая
 ул. 8 S=65,00 кв. м
 8/7 18500

[Все «объекты дня»](#)

АГЕНТ ДНЯ



Аренда офиса, Центральный район, метро площадь Восстания, 3-я Советская улица 9

Описание Карта



EMLS ID: 766313

Даты: введена 05.03.2018, изменена 05.03.2018

360 Адрес: Санкт-Петербург адм.ц.,
 Центральный
 3-я Советская ул., 9

Метро: Восстания пл. ➤ 510 м.

Тип объекта: Помещение
 Тип здания: нежилое здание
 Назначение: Офис

Цена: ар. – 478.1 т.руб. в мес.

Цена за 1 кв.м.: 1150 руб./месяц

Наличие арендатора: нет

Кол-во месяцев 1

предоплаты:

Размер комиссии: 30 %

Общая площадь: 414 кв.м.

Земля: –

Юридический статус:

Вход: Через проходную

Этаж: 2

Этажи: 5

Сост.помещения:

Телефонные линии: есть

Водоснабжение: есть

Канализация: есть

Теплоснабжение: есть

Электроснабжение: есть

Примечание

Сдается от собственника, без комиссии двухуровневый офис. В стоимость входит к/у и клиринг.

Аза Елбакиева

профессионал

Аза Елбакиева

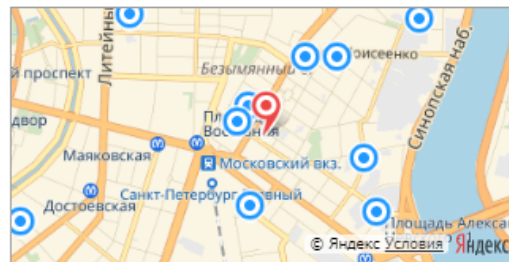
профессионал

+7 931 227-83-90

+7 921 798-67-64

+7 981 732-73-70

Совет Недвижимости



Расположение от метро:

	Восстания пл.	510 метров
	Маяковская	510 метров
	А.Невского пл.	1200 метров
	Достоевская	1290 метров
	Владимирская	1290 метров

Предложение №3

https://emls.ru/fullinfo/5/700184267.html?source=emls_id

https://emls.ru/fullinfo/5/700184267.html?source=emls_id

Агентство (online)

продажа квартир

продажа комнат

аренда квартир и комнат

аренда коттеджей и дач

квартиры в новостройках

дома и Участки

отдых на даче

отдых на природе

коммерческая аренда

коммерческая аренда

бизнес-центры

торговые комплексы

иностранная недвижимость

акции и скидки

услуги на недвижимость

юридическая консультация

оценка квартиры

отокаталоги

как добавить объект

инструменты для риэлторов

библиотека

ОБЪЕКТЫ ДНЯ



РОЧНО!!! Шелгунова

п.7 кор.1 4400000

се «объекты дня»

Аренда офиса, Центральный район, метро площадь Восстания, 3-я Советская улица 9

Описание

Фото

Карта



EMLS ID: 700184267

Даты: введена 20.02.2018, изменена

07.08.2018

360 Адрес: Санкт-Петербург адм.ц.,
Центральный
3-я Советская ул., 9

Метро: Восстания пл. ➤ 510 м.

Тип объекта: Помещение

Тип здания: нежилое здание

Статус встроенного

помещения: Нежилой фонд

Назначение: Офис

Цена:

ар. – 400 т.руб. в мес.

Цена за 1 кв.м.: 1188.94 руб./месяц

Налог: УСН (упрощенная система

налогообложения)

Кол-во месяцев

предоплаты: без предоплаты

Размер комиссии: 30 %

Общая площадь: 337 кв.м.

Земля: –

Юридический статус: Аренда

Этаж: 1

Этажи: 2

Сост.помещения:

Телефонные линии:

Дмитрий Ермилов

профессионал

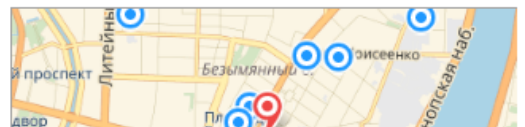
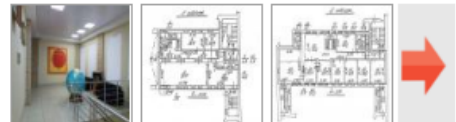
+7 981 776-16-16

+7 812 610-16-16

M18



ID 700184267



Примечание

ID 5468 - пожалуйста, сообщите этот номер менеджеру.

Помещение в пешей доступности от метро Площадь Восстания (500 метров или 7 минут пешком). Отличная транспортная доступность, удачная локация. Идеально для размещения представительства, консульства, банка, офиса, непродовольственного магазина. 1 этаж: 159 м кв., ресепшн, конференц зал, зал приема-ожидания клиентов. 2 этаж: 255 м кв., офисы для руководства и персонала.
- отдельный вход со двора
- охраняемая территория
- видеонаблюдение
- видеорегистрация

➤ **Корректировка на состояние внутренней отделки помещения**

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии: местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет Портала Statrielt на основе рыночной информации

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,84	0,95	0,89
2	С простой внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,11	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,12	1,19	1,15
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,07	1,12	1,09

Учитывая специфику объекта оценки, величина арендной ставки принимается на уровне среднего значения объектов-аналогов и составляет 1262 руб./кв.м.

В состав дохода от использования имущества не входят платежи за пользование коммунальными услугами в связи с эксплуатацией объекта недвижимости.

Для объекта оценки, учитывая его состав, коэффициент недоиспользования определен на уровне - 10%.

Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов и неуплаты арендной платы. Обычно эти потери выражают в процентах к потенциальному валовому доходу.

Случаи невыплаты арендной платы редки, так как обычно арендная плата берется вперед за несколько месяцев. Поэтому в расчет заложено отсутствие возможных потерь от неуплаты аренды. Расчет потенциального и действительного валового дохода объекта оценки приведен в таблице ниже.

Наименование	Значение
Арендная ставка (за квадратный метр помещений в месяц без КУ)	1262,00р.
Площадь помещений, кв.м.	455,0
Потенциальный валовый доход (в год)	6 890 520р.
Недозагрузка арендных площадей и потери от неуплаты (в год)	10%
Действительный валовый доход (в год)	6 201 468р.

Операционные расходы.

экстракции основан на анализе известных данных о ценах продаж сопоставимых объектов недвижимости и генерируемых ими доходах.

На дату оценки величина ставки капитализации для торговых помещений составляет 8-10%. Учитывая технические и физические характеристики объекта, цели и задачи оценки, величина коэффициента капитализации принята равной 10%.

Определение стоимости Объекта методом прямой капитализации

Последовательность расчета стоимости Объекта методом прямой капитализации приведена в таблице ниже.

Наименование	Значение
Действительный валовый доход Величина операционных расходов определена на уровне 10,0%. <u>Определение ставки капитализации (R)</u> Предполагаемые поступления от арендных платежей пересчитывается в текущую стоимость объекта с использованием коэффициента капитализации. Для определения величины коэффициента капитализации оценщиком использовался метод рыночной экстракции. Метод рыночной	6 201 468р.
Операционные расходы	620 147р.
Чистый операционный доход (I)	5 581 321р.
Коэффициент капитализации (R)	10,00%
Стоимость объекта оценки (V)	55 813 212р.

Ориентир рыночной стоимости объекта оценки, определенный с использованием доходного подхода составил с учетом округления – 55 810 000 руб.

Для определения срока экспозиции объекта оценки было проведено интервьюирование специалистов рынка коммерческой недвижимости региона.

Агентство недвижимости	Срок экспозиции объекта
Агентство недвижимости "Итака" г. Санкт-Петербург, Московский р-н, Московский пр., д. 186 тел. +7(812) 740-70-40 http://www.itaka.spb.ru/	6-8 месяцев
Корпорация «Адвекс. Недвижимость» г. Санкт-Петербург, ул. Фурштатская, 43 тел. +7(812)322-52-00 http://www.advecs.com/	6 месяцев
Агентство недвижимости "Бекар" г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., д. 61, БЦ "Бекар" тел. +7(812)490-70-70 http://www.becar.ru/	около 6 месяцев

Средний срок экспозиции для объектов аналогичного назначения, масштаба и качества составляет 6 месяцев

ВЫВОДЫ ПО ИТОГАМ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при применении различных подходов к оценке.

Для определения рыночной стоимости объектов оценки применялись доходный и сравнительный подходы к оценке. Были получены следующие результаты:

Сравнительный подход – 54 770 000 руб.

Доходный подход – 55 810 000 руб.

Стоимость объекта, рассчитанная различными подходами к оценке, имеет разницу менее 10%.

Принимая во внимание преимущества и недостатки сравнительного и доходного подходов к оценке, а также учитывая специфику объекта оценки весовые коэффициенты, подходов к оценке, использованных в расчете принимаются на следующем уровне:

Сравнительный подход – 0,50

Доходный подход – 0,50

Итоговое согласование результатов полученных при применении различных подходов к оценке приведено в таблице ниже.

Подходы	Результат	Весовой коэффициент	Вклад подхода
Сравнительный подход	54 770 000р.	0,5	27 385 000р.
Доходный подход	55 810 000р.	0,5	27 905 000р.
Рыночная стоимость объекта после согласования			55 290 000р.

Таким образом, итоговая величина стоимости объекта оценки, с учетом округления составляет:

55 290 000 (пятьдесят пять миллионов двести девяносто тысяч) руб.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

Определение величины ликвидационной стоимости объекта оценки в рамках настоящего Отчёта необходимо для установления начальной цены, в случае продажи объекта оценки на публичных торгах с учетом факторов вынужденности реализации, ограниченного срока реализации, отсутствия экспозиции, иных чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Величина ликвидационной стоимости объекта оценки обычно меньше величины его рыночной стоимости. На стоимость объекта влияет множество различных факторов – от политической ситуации в стране до состояния подъезда дома, причём в расчётах необходимо учитывать и взаимное влияние этих факторов друг на друга. Ликвидационную стоимость можно использовать в случае принятия решения об ускоренной продаже объекта. Для того чтобы аналитическим путём оценить все эти факторы, необходимо собрать по ним информацию, спрогнозировать их действие на весь срок кредитования и проанализировать их влияние на стоимость объекта оценки. Подобное можно реализовать, например, с помощью методов имитационного моделирования (метод «Монте-Карло») с построением многофакторной модели, либо с помощью корреляционно-регрессионного анализа. Вместе со сбором информации по каждому из факторов, а их по подсчётам Оценщика более пятнадцати, стоимость подобного исследования может значительно превысить стоимость самого объекта оценки.

Теоретически возможно использование методики сравнительного подхода, которая реализуется путём прямого сравнения с аналогами, в т.ч. и по условиям реализации. Однако, так же, как и по обычным сделкам, информация о ценах сделок в условиях вынужденной продажи практически недоступна, что обуславливает крайнюю ограниченность возможности применения данного метода, хотя при наличии достоверной информации он обладает высокой степенью объективности.

Предыдущие две методики составляют в совокупности т.н. прямой метод расчёта ликвидационной стоимости. Оценщик по объективным причинам не смог применить в своих расчётах данный метод, а воспользовался иным, т.н. косвенным методом, который основывается на расчете ликвидационной стоимости объекта оценки, исходя из величины его рыночной стоимости.

Схема расчета ликвидационной стоимости объекта оценки при использовании косвенного метода выглядит следующим образом: рыночная стоимость объекта – скидка на факт вынужденности продажи.

В рамках данного Отчёта не представляется возможным проведение фундаментальной аналитической работы по оценке во времени воздействия всех факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Поэтому Оценщик, опираясь на терминологию Стандартов оценки, выделил основной из них – фактор ограничения времени продажи, учёл ещё дополнительно пять факторов, указанных ниже, и экспертным путём оценил их влияние.

Для определения скидки на факт вынужденной продажи Оценщик произвёл ранжирование выбранных факторов по степени их значимости применительно к конкретному объекту оценки и определил некий определённый диапазон, в котором, по мнению Оценщика, может варьироваться величина скидки.

1	Ключевым фактором, влияющим на различия в рыночной и ликвидационной стоимости, является фактор ограничения времени продажи или срок экспозиции объекта. При этом, чем ниже планируемый срок экспозиции объекта оценки на рынке по сравнению с оптимальным, тем сильнее снижается стоимость его реализации
2	Общая инвестиционная привлекательность объекта оценки основывается на его индивидуальных характеристиках (функциональном назначении, физическом состоянии) и оказывает непосредственное влияние на уровень потребительского спроса
3	Величина рыночной стоимости оказывает обратное воздействие на уровень ликвидности, т.е. чем выше рыночная стоимость объекта оценки, тем меньше становится спрос на него в связи с уменьшением числа потенциальных покупателей
4	К факторам непосредственного воздействия на величину стоимости объекта оценки относится конъюнктура рынка. При непродолжительном периоде экспозиции и неблагоприятной конъюнктуре рынка финансовые потери при ускоренной продаже возрастают
5	Эффективность маркетинга также значительно осложняется краткосрочностью периода, отведенного для проведения мероприятий продажи объекта оценки. Воздействие данного фактора неоднозначное – с одной стороны, чувствуя, что продавец находится в невыгодных условиях, покупатели начинают демпинговать, однако, с другой стороны, ощущая конкуренцию друг с другом, боясь упустить реализуемое имущество

6 Прочие субъективные факторы отражают специфику каждого конкретного объекта

Для определения общей скидки на вынужденность продажи, шесть факторов, влияющих на величину рыночной стоимости объекта оценки, были сведены Оценщиком в таблицу и оценены экспертным путём.

Фактор воздействия	Степень влияния на конечный результат	Оценка (%)
Срок экспозиции	высокая	30
Инвестиционная привлекательность	средняя	20
Рыночная стоимость	низкая	15
Конъюнктура рынка	высокая	30
Маркетинг	низкая	15
Субъективные факторы	низкая	15
Средняя величина		20,8

В процессе экспертной оценки была учтена ситуация на региональном рынке жилой недвижимости, спрос на аналогичные объекты, преимущества и недостатки объекта оценки. Анализ этих данных позволил Оценщику сделать вывод о том, что данный актив можно рассматривать как ликвидный, а его ликвидационная стоимость, в случае продажи его в сроки, меньшие срока экспозиции для аналогичных объектов, может составить около 80% от рыночной стоимости, т.е. 44 232 000 (Сорок четыре миллиона двести тридцать две тысячи) рублей

4. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ВЫВОДЫ ПО ИТОГАМ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

Для определения рыночной стоимости объекта оценки применялся сравнительный и доходный подходы к оценке. Были получены следующие результаты:

Сравнительный подход – 54 770 000 руб.

Доходный подход – 55 810 000 руб.

Полученный результат принят в качестве итогового.

ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В результате выполненных работ оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки – встроенного нежилого помещения 1-Н общей площадью 455,0 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, 1-я Советская улица, д.8, литера А, помещение 1-Н по состоянию на 07 июня 2018 года составляет:

55 290 000 (пятьдесят пять миллионов двести девяносто тысяч) руб.

Ликвидационная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

44 232 000 (Сорок четыре миллиона двести тридцать две тысячи) руб.

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценщик
ООО «Стандарт Оценка»



/Деменев С. А./

Директор филиала
ООО «Стандарт Оценка»

/Деменев С. А./

ПРИЛОЖЕНИЯ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Раздел I
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

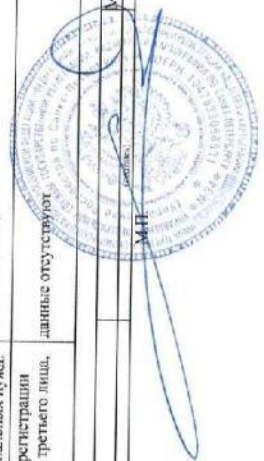
Помещение	
Лист № <u>09.04.2018</u> Выдела <u>I</u> Всего листов выделов: <u>1</u>	Всего листов выделов: <u>1</u>
Кадастровый номер: <u>78:31:0001494:2264</u>	<u>78:31:0001494:2264</u>
Номер кадастрового квартала: <u>78:31:0001494</u>	<u>78:31:0001494</u>
Дата присвоения кадастрового номера: <u>09.01.2013</u>	<u>09.01.2013</u>
Ранее присвоенный государственный учетный номер: <u>Кадастровый номер: 78:1494.2005:3:1</u>	<u>Кадастровый номер: 78:1494.2005:3:1</u>
Адрес: <u>Санкт-Петербург, 1-я Советская улица, дом 8, литера А, помещение 1-Н</u>	<u>Санкт-Петербург, 1-я Советская улица, дом 8, литера А, помещение 1-Н</u>
Площадь, м²: <u>455,0</u>	<u>455,0</u>
Наименование: <u>Нежилое помещение</u>	<u>Нежилое помещение</u>
Назначение: <u>Нежилое помещение</u>	<u>Нежилое помещение</u>
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: <u>Этаж № 1, Этаж № 2</u>	<u>Этаж № 1, Этаж № 2</u>
Вид жилого помещения: <u>данные отсутствуют</u>	<u>данные отсутствуют</u>
Кадастровая стоимость (руб.): <u>7482683,27</u>	<u>7482683,27</u>
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: <u>78:31:0001494:2007</u>	<u>78:31:0001494:2007</u>
Виды разрешенного использования: <u>данные отсутствуют</u>	<u>данные отсутствуют</u>
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям пассажного социального использования или нежилого дома коммерческого использования: <u>данные отсутствуют</u>	<u>данные отсутствуют</u>
Статус записи об объекте недвижимости: <u>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"</u>	<u>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"</u>
Особые отметки: <u>данные отсутствуют</u>	<u>данные отсутствуют</u>
Получатель выписки: <u>Закрытое акционерное общество "ФИРМА НЕВА"</u>	<u>Закрытое акционерное общество "ФИРМА НЕВА"</u>
Заместитель начальника отдела: <u>М.П. Мишенцева Д.В.</u>	<u>М.П. Мишенцева Д.В.</u>



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Помещение		Всего листов выписки: _____	
Лист № _____ Раздела 2		Всего разделов: _____	
09.04.2018		78:31:0001494:2264	
Кадастровый номер:			
(код объекта недвижимости)			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытое акционерное общество "ФИРМА НЕВА", ИНН: 7813034418, ОГРН: 1037828016160	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность № 78:31:0001494-2264-78/04/2018-2 от 09.04.2018	
3. Документы-основания:	3.1.	Определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Дело 31 от 17.03.2016 №А-56-52509/2014/сд.11; Договор купли-продажи от 05.05.2006	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Арест.	Арест.	
дата государственной регистрации:	11.09.2014	11.09.2014	
номер государственной регистрации:	78-78-42/083/2014-100	78-78-42/083/2014-100	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4. 4.1.1. и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
основание государственной регистрации:		Постановление суда Горюпиной Т.В., вынесенное по постановлению следователя по ОВД 1 СО 2-го управления по РОВД 1 СУ СК РФ по СПб Тихомирова А.Г. о возбуждении ходатайства о наложении ареста, по уголовному делу №3/6-253/14 (247022) от 20.08.2014, выдавший орган: Смольнинский районный суд Санкт-Петербурга; Приказ наложения ареста на имущество от 28.08.2014, выдавший орган: Главное следственное управление Следственного комитета РФ по Санкт-Петербургу	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА			
(подпись, фамилия)			
М.П. Машенцева Д.В.			



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 5
Помещение
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Лист № 5	Раздел 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего листов выписки: 5
09.04.2018			
Кадстровый номер: 78:31:0001494:264			

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

ПЛАН ВСТРОЕННОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Земельный участок № 78:31:0001494:264
Этаж: 1-й
Помещение: 1-Н

Адрес объекта: 192006, г. Санкт-Петербург, 1-я Советская ул., д. 8, литер А
Односторонний адрес: 1-я Советская ул., д. 8, литер А, помещение 1-Н
Этаж: 1-й
Площадь: 455,0 кв.м.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Исполнитель: ООО «Стандарт Оценка»
Состав: Д.В. Маненцев

Масштаб 1: данные отсутствуют

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА
Маненцев Д.В.
Исполнитель

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Раздел 5
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение	
Лист № 09.04.2018	Район 5
Кадастровый номер: 78:31:0001494:2264	Всего листов раздела 5: 5
	Всего листов выписки: 5
Номер этажа (этажей): Этаж № 2	

16.01.000005

План 2 этажа

Специальное техническое заключение о соответствии конструктивных элементов здания требованиям нормативных документов.

В соответствии с требованиями к объектам недвижимости, подлежащим государственной регистрации, в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) необходимо указать кадастровый номер помещения, машино-места, расположенного на этаже (плане этажа).

Специальное техническое заключение о соответствии конструктивных элементов здания требованиям нормативных документов.

И.О. Подпись: *М.И. Мамонтова*

Масштаб 1: данные отсутствуют

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА
 (подпись, печать)

Мамонтова Д.В.

Документы оценщика

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 6542

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
ПП-1 № 821093

Настоящий диплом выдан Денева
Сергей Александрович
в том, что он(а) с 10 октября 2011 г. по 24 мая 2012 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ГОУ АПО
«Институт повышения квалификации-
РНИЦ»
по программе
«Оценка стоимости предприятий
(бизнеса)»
Государственная аттестационная комиссия решением от 24 мая 2012 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Денева С.А.
на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценка
стоимости предприятий (бизнеса)

Город СПб
2012

Президент государственной
аттестационной комиссии
Ректор (директор)

Теперь: МПФ Москва, 2010 г.



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

19.01.2016 г.

№ 1918

**Деменев
Сергей Александрович**


Паспорт 57 05 916596, выдан УВД Мотовилихинского района г. Перми.
Дата выдачи 25.07.2006 г. Код подразделения 592-005

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 19.01.2016 г. за № 1918

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 14.01.2016 г.

Первый вице-президент




В.И. Лебединский

002876

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»



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.srosocvet.ru, mail@srosocvet.ru

**Выписка № 8863
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»**

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

Деменев Сергей Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 19.01.2016 года за
регистрационным номером № 1918**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 19.01.2016г.

Дата составления выписки 19.01.2016г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский



677010, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Лермонтова, 152
Тел./факс: (4112) 44-62-62, тел.: (4112) 44-95-83
р/с 40701810000000700840 АКБ "А/МА3397ИЗБАНК" ОАО
к/с 30101810300000000770 БИК 049805770
ИНН/КПП 1435193277/143501001
http://www.rsk-sterkh.ru e-mail: sterkh_rsk@sakha.ru

Лицензия АО РСХ «Стерх» СИ №3581 ЛС РФ от 22.09.2015 г.

ПОЛИС

СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

Серия: СПОО

Номер: 092855

Выдан: **Деменев Сергей Александрович**

Паспорт гражданина РФ: 5705 916596, выдан управлением внутренних дел Мотовилихинского района города Перми, код подразделения 592-005, дата выдачи 25.07.2006

Адрес регистрации: 196128, г. Санкт-Петербург, Новоизмайловский проспект, д. 3, кв. 111

Телефон: +7(952)375-34-99

в том, что в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» Страховщика с ним заключен договор страхования профессиональной ответственности.

Страховыми случаями признаются следующие события:

Причинение убытков третьим лицам при оценке отдельных материальных объектов (вещей).

Причинение убытков третьим лицам при оценке права собственности и иных вещных прав на имущество или отдельных вещей из состава имущества.

Причинение убытков третьим лицам при оценке бизнеса и его составляющих.

Причинение убытков третьим лицам при оценке иных объектов гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте, если они конкретно были определены договором страхования.

Страховая сумма по договору страхования: **30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей**

Лимиты ответственности по одному страховому случаю: **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.**

Франшиза: Не предусмотрена.

Страховая премия: 8000,00 (Восемь тысяч) рублей, оплачивается единовременно.

Срок действия договора: 12 (Двенадцать) месяцев.

Договор вступает в силу с «01» января 2018 г. и действует по «31» декабря 2018 г.

Изменение и расторжение договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования.

Страхователь с Правилами страхования ознакомлен и один экземпляр получил.

СТРАХОВЩИК:



А.В. Глухов

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Деменев Сергей Александрович

С.А. Деменев

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006271-1

« 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

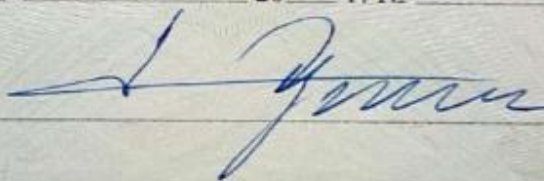
выдан

Деменеву Сергею Александровичу

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

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 20 21 г.

Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-702-065792/17

«12» октября 2017 год

г. Калининград

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. ООО «Стандарт Оценка»
236016, г. Калининград, ул. Правая 3, офис 3
Телефон: 69-70-50, факс: 347 - 624
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Питанная, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «18» октября 2017 года по «17» октября 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей**.
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **34 500,00 (Тридцать четыре тысячи пятьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «18» октября 2017 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет никаких правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «18» октября 2016 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 17.07.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь несет и

Страхователь

1

Страховщик

Страховое публичное акционерное общество



9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая пред. причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Стандарт Оценка»

От Страхователя:
(Ген. директор, Безруцкий С. В. Устно)



Страхователь 

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
(Ген. директор, Безруцкий С. В. Устно)
(Ген. директор, Давыдов М. В. Договор № 0059014-702/17 от 14.08.2017г.)



Страховщик 