

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

рыночной стоимости объектов недвижимости:

- нежилого помещения, кадастровый номер 78:31:0001521:3316, площадью 758,6 кв.м. расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 50, литера 3, помещение 5-Н,6-Н,7-Н,8-Н,9-Н,10-Н,14-Н,15-Н,16-Н,17-Н,Л3;

- нежилого помещения, кадастровый номер 78:31:0001521:3304, площадью 968,1 кв.м. расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Лиговский проспект д.50 лит.3 пом.1Н,2Н,3Н,4Н,11Н,12Н,13Н,Л1,Л2,

принадлежащих ООО «Промсервис»

Заказчик: ООО «Промсервис»
Исполнитель: Бровина Светлана Владимировна

Дата проведения оценки: 29 ноября 2016 г.
Дата составления отчета: 02 декабря 2016 г.
Период проведения оценки: 28 ноября 2016 г. – 02 декабря 2016 г.

Порядковый номер отчета 02/28-11-16

Санкт-Петербург
2016 г.

Уважаемая Виктория Юрьевна!

В соответствии с договором №02/28-11-16 от 28 ноября 2016 г., мною, оценщиком Бровиной Светланой Владимировной, произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости:

- нежилого помещения, кадастровый номер 78:31:0001521:3316, площадью 758,6 кв.м. расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 50, литера 3, помещение 5-Н,6-Н,7-Н,8-Н,9-Н,10-Н,14-Н,15-Н,16-Н,17-Н,Л3;

- нежилого помещения, кадастровый номер 78:31:0001521:3304, площадью 968,1 кв.м. расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Лиговский проспект д.50 лит.3 пом.1Н,2Н,3Н,4Н,11Н,12Н,13Н,Л1,Л2.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, Федеральными Стандартами оценки № 1, № 2, № 3, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, установленными приказами Минэкономразвития России от 20.05 2015 г. №297, №298, № 299 (с учетом ФСО № 7, стандарта оценки, который развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, обязательные к применению при оценке недвижимости), стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» утвержденные Советом НП оценщиков «ЭС» Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г. с изменениями и дополнениями, утвержденными: Советом НП «СРОО «ЭС» Протокол № 19/2011 от «12» мая 2011г.; Советом НП «СРОО «ЭС» Протокол № 59/2014 от «25» ноября 2014г.; Советом НП «СРОО «ЭС» Протокол № 57/2015 от «05» ноября 2015 г.

Предполагается, что результаты проведенной оценки будут использованы при определении начальной продажной цены имущества для продажи имущества на торгах.

При оценке оценщик исходил из предположения, что объекты не заложены и не обременены. Мною не проводилась аудиторская или иная проверка финансовой документации и прав собственности.

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

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, оценщик пришел к заключению о том, что рыночная стоимость оцениваемых объектов по состоянию на дату проведения оценки, 29 ноября 2016 года, составляет:

191 117 000
(Сто девяносто один миллион сто семнадцать тысяч) рублей (в т.ч. НДС 18%) или 161 963 559
(сто шестьдесят один миллион девятьсот шестьдесят три тысячи пятьсот пятьдесят девять)
рублей (без учета НДС 18%),

в том числе:

№ п/п	Объект	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с учетом НДС 18%	Рыночная стоимость без учета НДС 18%
1	нежилое помещение, кадастровый номер 78:31:0001521:3316, расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 50, литера 3, помещение 5-Н,6-Н,7-Н,8-Н,9-Н,10-Н,14-Н,15-Н,16-Н,17-Н,Л3	758,6	87 142 000	73 849 152
2	нежилое помещение, кадастровый номер 78:31:0001521:3304, расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, Лиговский проспект д.50 лит.3 пом.1Н,2Н,3Н,4Н,11Н,12Н,13Н,Л1,Л2	968,1	103 975 000	88 114 407
ИТОГО:			191 117 000	161 963 559

Оценщик

Бровина С.В.

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	3
1. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ	4
2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....	6
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	56
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	58
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	59
6. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	60
7. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	63
8. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	67
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	68
10. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ И ОТРАСЛЕВЫЕ ОБЗОРЫ.....	70
11. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	79
12. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	99
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ.....	105
14. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	109
15. ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ, МЕТОДИЧЕСКАЯ И СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА, ДРУГИЕ ДАННЫЕ	110
16. ИСТОЧНИКИ ПОЛУЧЕНИЯ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ.....	112
17. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	113
18. ПРИЛОЖЕНИЕ №1. МАТЕРИАЛЫ К РАСЧЕТАМ.	114
19. ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.	138
20. ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	140

1. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ

ЗАКАЗЧИК ОЦЕНКИ	Общество с ограниченной ответственностью "Промсервис" ИНН: 7838324856 ОГРН:1057810395840 зарегистрировано 25.05.2005 г. Юр. адрес: 190000, город Санкт-Петербург, улица Декабристов, 10 лит"а", пом.5-н
СОБСТВЕННИК (ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ)	Общество с ограниченной ответственностью "Промсервис" ИНН: 7838324856 ОГРН:1057810395840 зарегистрировано 25.05.2005 г. Юр. адрес: 190000, город Санкт-Петербург, улица Декабристов, 10 лит"а", пом.5-н
ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	Договор возмездного оказания услуг на проведение оценки № 02/28-16 от 28 ноября 2016 года.
ОЦЕНЩИК	Бровина Светлана Владимировна
ПОЛУЧЕНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЗНАНИЙ И СТАЖ РАБОТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 0024146, выдан 12.02.2016 г. «Санкт-Петербургским институтом управления» по профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности, стаж работы - 1 год
СВЕДЕНИЯ О СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ ОЦЕНЩИКА	Ответственность застрахована в ООО «Страховое общество «Помощь», Договор страхования - № М154775-25-16 от 24.10.2016 г-24.10.2017 г. Лимит ответственности 300 000 рублей
СВЕДЕНИЯ О ЧЛЕНСТВЕ ОЦЕНЩИКА В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ	Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (номер в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 0011 от 28.10.2010 г.) Номер в реестре членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» 2156 от 26.10.2016 г.
ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ)	29.11.2016 г.
ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	Определение рыночной стоимости
ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	Результаты оценки будут использованы при определении начальной продажной цены имущества для продажи имущества на торгах.
ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	- <i>нежилое помещение, кадастровый номер 78:31:0001521:3316, площадью 758,6 кв.м. расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 50, литера 3, помещение 5-Н,6-Н,7-Н,8-Н,9-Н,10-Н,14- Н,15-Н,16-Н,17-Н,Л3;</i> - <i>нежилое помещение, кадастровый номер 78:31:0001521:3304, площадью 968,1 кв.м. расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, Лиговский проспект д.50 лит.3 пом.1Н,2Н,3Н,4Н,11Н,12Н,13Н,Л1,Л2.</i>
ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	Право собственности
СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ:	Федеральные Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, установленные приказами Минэкономразвития России от 20.05 2015 г. №297, №298, № 299 (с учетом ФСО №7, стандарта оценки, который развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО №

	3, обязательные к применению при оценке недвижимости), стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» утвержденные Советом НП оценщиков «ЭС» Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г. с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» Протокол № 19/2011 от «12» мая 2011г.; Советом НП «СРОО «ЭС» Протокол № 59/2014 от «25» ноября 2014г.; Советом НП «СРОО «ЭС» Протокол № 57/2015 от «05» ноября 2015 г.
Лица, привлекаемые к проведению оценки	Информация обо всех других лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке, организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки, находится в соответствующих разделах отчета

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Выводы по наиболее эффективному использованию помещения		
Наиболее эффективное использование объекта, кад № 78:31:0001521:3316		<i>Офисно-торговое</i>
Результат расчетов рыночной стоимости, руб.	по Затратному подходу	<i>Не применялся</i>
	по Сравнительному подходу	<i>101 205 000</i>
	по Доходному подходу	<i>70 632 000</i>

Выводы по наиболее эффективному использованию помещения		
Наиболее эффективное использование объекта, кад. № 78:31:0001521:3304		<i>Офисно-торговое</i>
Результат расчетов рыночной стоимости, руб.	по Затратному подходу	<i>Не применялся</i>
	по Сравнительному подходу	<i>122 462 000</i>
	по Доходному подходу	<i>82 272 000</i>

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Согласно п.27 ФСО №1 итоговая величина стоимости выражена в рублях Российской Федерации.

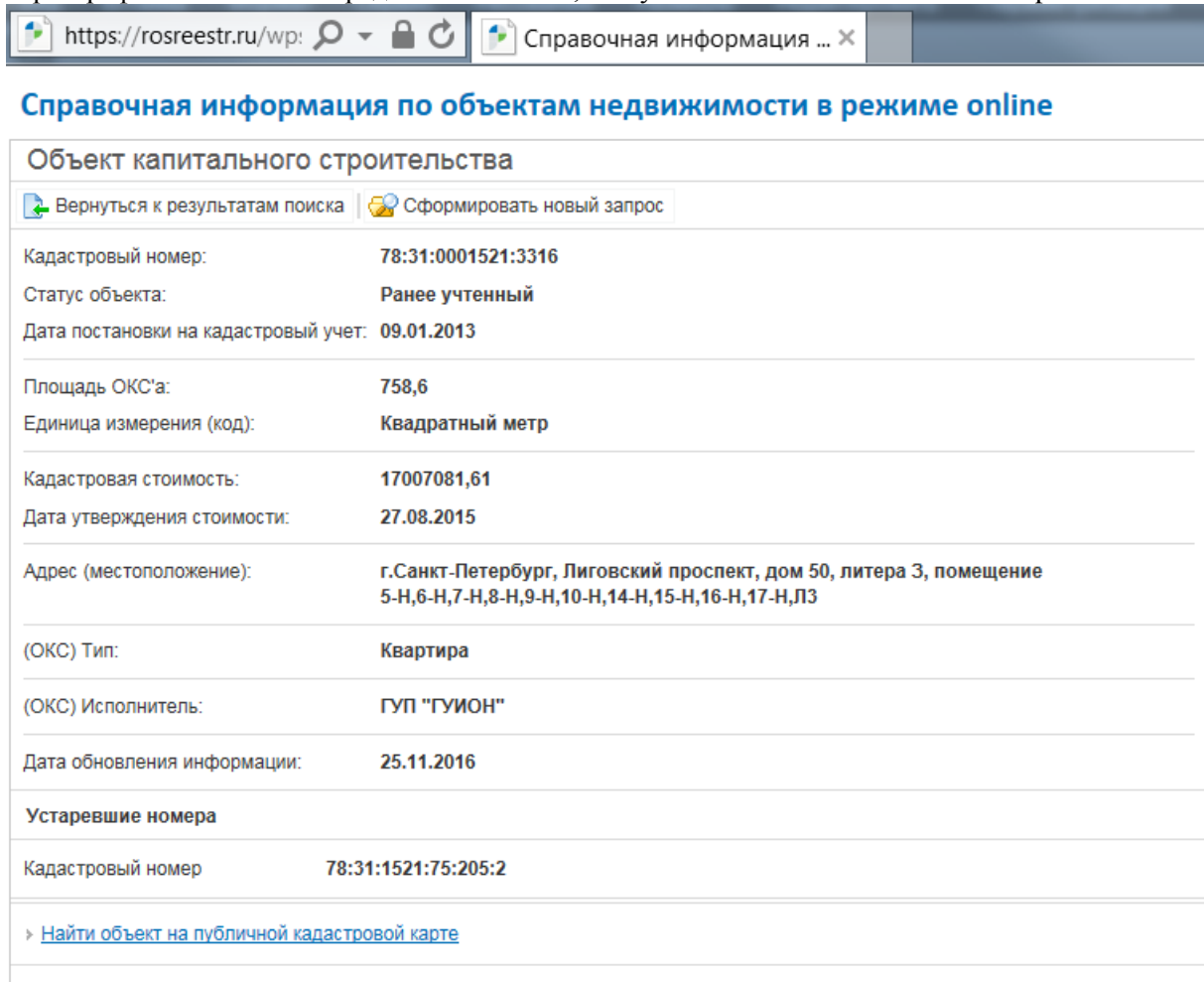
№ п/п	Объект	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с учетом НДС 18%	Рыночная стоимость без учета НДС 18%
1	нежилое помещение, кадастровый номер 78:31:0001521:3316, расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 50, литера 3, помещение 5-Н,6-Н,7-Н,8-Н,9-Н,10-Н,14-Н,15-Н,16-Н,17-Н,Л3	758,6	87 142 000	73 849 152
2	нежилое помещение, кадастровый номер 78:31:0001521:3304, расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, Лиговский проспект д.50 лит.3 пом. 1Н,2Н,3Н,4Н,11Н,12Н,13Н,Л1,Л2	968,1	103 975 000	88 114 407
ИТОГО:			191 117 000	161 963 559

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.

Объектами оценки являются следующие объекты недвижимости:

1. Нежилое помещение, кадастровый номер 78:31:0001521:3316, площадью 758,6 кв.м. расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 50, литера 3, помещение 5-Н,6-Н,7-Н,8-Н,9-Н,10-Н,14-Н,15-Н,16-Н,17-Н,Л3;
2. Нежилое помещение, кадастровый номер 78:31:0001521:3304, площадью 968,1 кв.м. расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, Лиговский проспект д.50 лит.3 пом.1Н,2Н,3Н,4Н,11Н,12Н,13Н,Л1,Л2.

Сведения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, опубликованные на сайте <https://rosreestr.ru>:



The screenshot shows a web browser window with the URL <https://rosreestr.ru/wp/>. The page title is "Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online". The main content is a table titled "Объект капитального строительства" (Capital construction object). The table contains the following information:

Кадастровый номер:	78:31:0001521:3316
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	09.01.2013
Площадь ОКС'а:	758,6
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	17007081,61
Дата утверждения стоимости:	27.08.2015
Адрес (местоположение):	г.Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 50, литера 3, помещение 5-Н,6-Н,7-Н,8-Н,9-Н,10-Н,14-Н,15-Н,16-Н,17-Н,Л3
(ОКС) Тип:	Квартира
(ОКС) Исполнитель:	ГУП "ГУИОН"
Дата обновления информации:	25.11.2016
Устаревшие номера	
Кадастровый номер	78:31:1521:75:205:2
> Найти объект на публичной кадастровой карте	

Рисунок 2.1. Сведения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Помещение	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	78:31:0001521:3316
Этаж:	цокольный -1-2
Площадь:	758,6
Единицы измерения площади:	Квадратный метр
Адреса (местоположение):	г.Санкт-Петербург, Лиговский проспект д.50 лит.3 пом.5Н,6Н,7Н,8Н,9Н,10Н,14Н,15Н,16Н,17Н,ЛЗ
Наличие зарегистрированных прав:	Зарегистрированы
Форма собственности:	Частная
Дата обновления информации:	23.11.2016
Раздел:	Действующий
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 78-78-01/0335/2009-420 от 16.07.2009 (Собственность)	№ 78-78-42/014/2011-024 от 24.01.2011 (Ипотека)
	№ 78-78-42/083/2012-023 от 13.11.2012 (Ипотека)
	№ 78-78-42/083/2012-353 от 19.12.2012 (Ипотека)
	№ 78-78/042-78/042/001/2015-1293/1 от 14.07.2015 (Ипотека)
	№ 78-78/042-78/042/099/2016-221/1 от 21.06.2016 (Прочие ограничения (обременения))
	№ 78-78-01/0499/2009-170 от 02.09.2009 (Ипотека)
Сформировать запрос в Государственный реестр прав (ЕГРП)	

Рисунок 2.2. Сведения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Помещение	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	78:31:0001521:3304
Этаж:	цокольный- 1-2
Площадь:	968,1
Единицы измерения площади:	Квадратный метр
Адреса (местоположение):	г.Санкт-Петербург, Лиговский проспект д.50 лит.3 пом.1Н,2Н,3Н,4Н,11Н,12Н,13Н,Л1,Л2
Наличие зарегистрированных прав:	Зарегистрированы
Форма собственности:	Частная
Дата обновления информации:	23.11.2016
Раздел:	Действующий
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 78-78-01/0335/2009-393 от 16.07.2009 (Собственность)	№ 78-78-42/014/2011-024 от 24.01.2011 (Ипотека)
	№ 78-78-42/083/2012-023 от 13.11.2012 (Ипотека)
	№ 78-78-42/083/2012-353 от 19.12.2012 (Ипотека)
	№ 78-78/042-78/042/001/2015-1292/1 от 14.07.2015 (Ипотека)
	№ 78-78/042-78/042/099/2016-221/2 от 21.06.2016 (Прочие ограничения (обременения))
	№ 78-78-01/0499/2009-148 от 02.09.2009 (Ипотека)
Сформировать запрос в Государственный реестр прав (ЕГРП)	

Рисунок 2.3. Сведения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

2.1 Описание местоположения объекта оценки

Краткое описание административного района

Микрорайон расположения объектов оценки определяется группой прилегающих участков, на которые оказывают влияние те же факторы, что и на оцениваемый объект. В числе таких факторов рассматривают следующие составляющие: культурные, социальные, экономические, административные и фактор окружающей среды.

Кроме этого, микрорайон может быть определен, как часть большего по территории района, который характеризуется более или менее однородным составом жителей, зданий, хозяйственной деятельности.

Согласно принятому административно-территориальному делению, оцениваемые объекты располагаются на территории Центрального района.

Район расположен в центральной исторической части Санкт-Петербурга. С севера и востока границей района является река Нева, южная граница проходит по Обводному каналу. Западная граница проходит от Дворцового моста, включает Дворцовую площадь, часть Адмиралтейского проспекта, всю Гороховую улицу, участок Загородного проспекта, Звенигородскую улицу и по ул. Константина Заслонова выходит на Набережную Обводного канала.

Центральный район является восточной частью исторического центра города, здесь сосредоточены основные достопримечательности города, музеи, галереи, посольства и представительства разных стран и госструктур. Район является туристическим центром города, здесь размещены множество отелей и ресторанов. Большинство зданий здесь

причислены к памятникам регионального значения, а строительство промышленных заведений строго запрещено. В районе проживает 215 тысяч человек, что делает его самым густонаселённым районом в городе, 25% населения составляют пенсионеры и 10% дети и подростки. Также в районе постоянно проживает «временное население» — туристы и иммигранты, которые составляют также 25% номерного фонда города. Центральный район считается престижным местом для проживания, здесь живут бизнесмены, сотрудники правоохранительных органов и служб госбезопасности, преподаватели университетов и их дети и внуки. В то же время в центральном районе продолжают существовать коммуналки — пережиток послереволюционных реформ в городе, которые остаются самым дешёвым и низкокачественным жильём в городе, особенно высока их концентрация в Смольнинском. Район имеет самую развитую социальную, торговую и транспортную инфраструктуру, здесь действует 11 станций метро. В районе действует множество магазинов, также работают 12 вузов и множество библиотек. Район считается самым комфортным для инвалидов, так как тут построено множество различных пандусов и специальных приспособлений. Район широко обеспечен садиками и школами, которые оборудованы современной техникой. В районе располагается 17 больниц, 17 поликлиник и 4 центра неотложной медицинской помощи.

Несмотря на вышеперечисленные достоинства у района есть и существенные недостатки. В частности центральный входит в пятёрку самых криминальных районов города, самая криминогенная остановка сохраняется у Московского вокзала. Несмотря на это, ситуация с каждым годом становится лучше. Также плачевной остаётся экологическая ситуация в районе, из-за фактического отсутствия зелёных насаждений и транспортной перегрузки в районе, абсолютное большинство домов лишены скверов в задней части двора в отличие от более новых построек на окраинах города. Водные каналы также достаточно загрязнены.

Источник: <https://ru.wikipedia.org>

Локальное расположение

Объекты оценки расположены в Центральном районе Санкт-Петербурга, на территории МО №81 «Лиговка-Ямская», в доме по адресу: г.Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 50, литера 3.

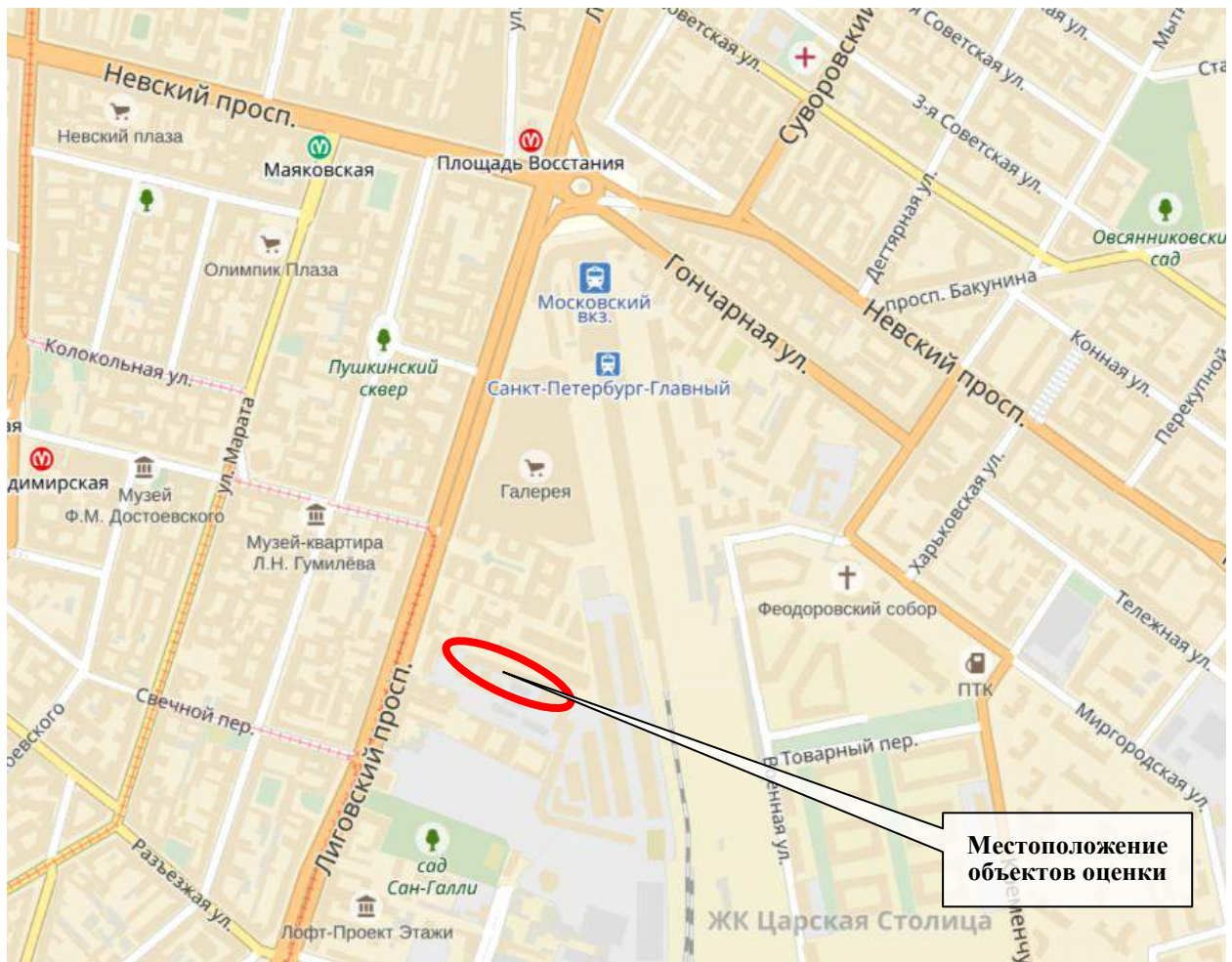


Рисунок 2.4. Месторасположение объектов оценки¹

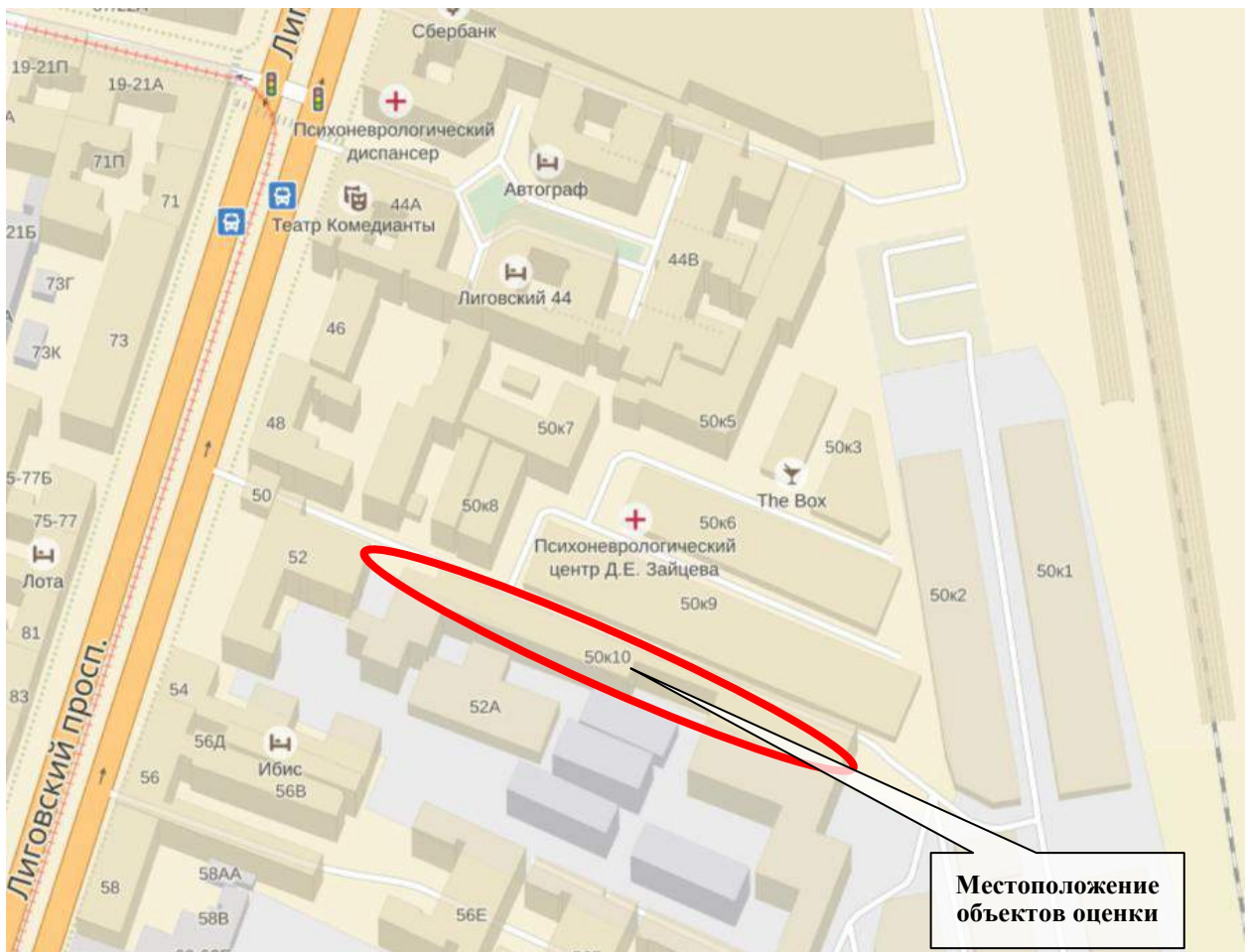


Рисунок 2.5. Месторасположение объектов оценки

Ближайшее окружение Объектов оценки: квартал однородной застройки складскими и офисными зданиями, Торговый центр «Галерея», Железнодорожная станция «Санкт-Петербург-Главный».

Социальная инфраструктура микрорайона, в котором расположен оцениваемый объект, хорошо развита.

Ниже приведена карта с указанием объектов социального назначения в ближайшем окружении Объектов оценки:



Рисунок 2.6. Карта-схема расположения объектов оценки и социальной инфраструктуры

Доступность автомобильным транспортом

Доступность автомобильным транспортом – «отличная». Подъезд к Объектам оценки осуществляется с Лиговского проспекта¹.

Доступность общественным транспортом

Расстояние до ближайших станций метро «Площадь Восстания» и «Лиговский проспект» - 0,5 км, возле которых сосредоточено большое количество маршрутов наземного городского и коммерческого транспорта:

Автобусы: 3, 26, 54, 65, 74, 76, 91, 105, 141;

Трамвай: 16, 25, 49.

Таким образом, доступность общественным транспортом Объектов оценки характеризуется как «хорошая»².

Развитость инженерной инфраструктуры

¹ Оценщики используют следующую градацию при определении доступности объекта оценки автомобильным транспортом:

«Отличная» - объект находится в пределах Санкт-Петербурга. Подъезд к объекту осуществляется по заасфальтированным дорогам без ограничений.

«Хорошая» - объект находится в пределах Санкт-Петербурга. Подъезд к объекту осуществляется по заасфальтированным дорогам. Подъезд непосредственно к объекту ограничен (объект находится на территории, проезд на автомобиле по которой ограничен: контрольно-пропускным пунктом, кассой и т.д.) и/или осуществляется по дороге без покрытия.

«Удовлетворительная» - объект находится в пригороде Санкт-Петербурга. Подъезд к объекту может осуществляться как по заасфальтированным дорогам, так и по дорогам без покрытия. Подъезд непосредственно к объекту свободный или ограниченный.

² Оценщики используют следующую градацию при определении доступности Объекта оценки общественным транспортом:

«Отличная» - объект находится в пределах Санкт-Петербурга. Местоположение объекта обеспечено достаточным количеством маршрутов наземного общественного транспорта. Остановки общественного транспорта и станции метрополитена расположены в непосредственной близости от объекта.

«Хорошая» - объект находится в пределах Санкт-Петербурга. Местоположение объекта обеспечено достаточным количеством маршрутов наземного общественного транспорта. Остановки общественного транспорта расположены в незначительном отдалении от объекта. Станции метро расположены на расстоянии до 1 000 м. от объекта.

«Удовлетворительная» - объект находится в пределах Санкт-Петербурга на расстоянии более 1 000 метров от станции метро. Местоположение объекта не обеспечено достаточным количеством маршрутов наземного общественного транспорта.

В квартале дислокации оцениваемого объекта имеются сети городского водопровода, канализации, электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения и слаботочных систем. Таким образом, микрорайон в целом инженерно обеспечен.

Опасности окружающей среды. Оценщику не было предоставлено информации о загрязнении, и он не обнаружил каких-либо следов загрязнения на фотоматериалах оцениваемых объектов. Однако не может быть гарантировано, что заражение отсутствует, поскольку Оценщик в данной области не является экспертом.

Выводы:

Изучение документов, предоставленных Заказчиком, и визуальное обследование объектов оценки по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект д.50 лит.З., позволяют сформулировать следующие выводы.

- Фасад здания имеет небольшие косметические дефекты;
- Здание имеет несколько входов;
- Помещения имеют незначительные дефекты косметической отделки, естественные в процессе нормальной эксплуатации;
- Проезд к зданию не ограничен;
- Внутренние дворы асфальтированы;
- Объекты оценки располагаются рядом с Лиговским проспектом, вблизи от станций метро «Площадь Восстания» и «Лиговский проспект», в месте сосредоточения большого числа маршрутов наземного городского транспорта;
- Парковка – свободная вдоль здания и на прилегающей территории;
- Условия парковки на Лиговском пр. ограничены;
- Транспортная доступность «отличная».

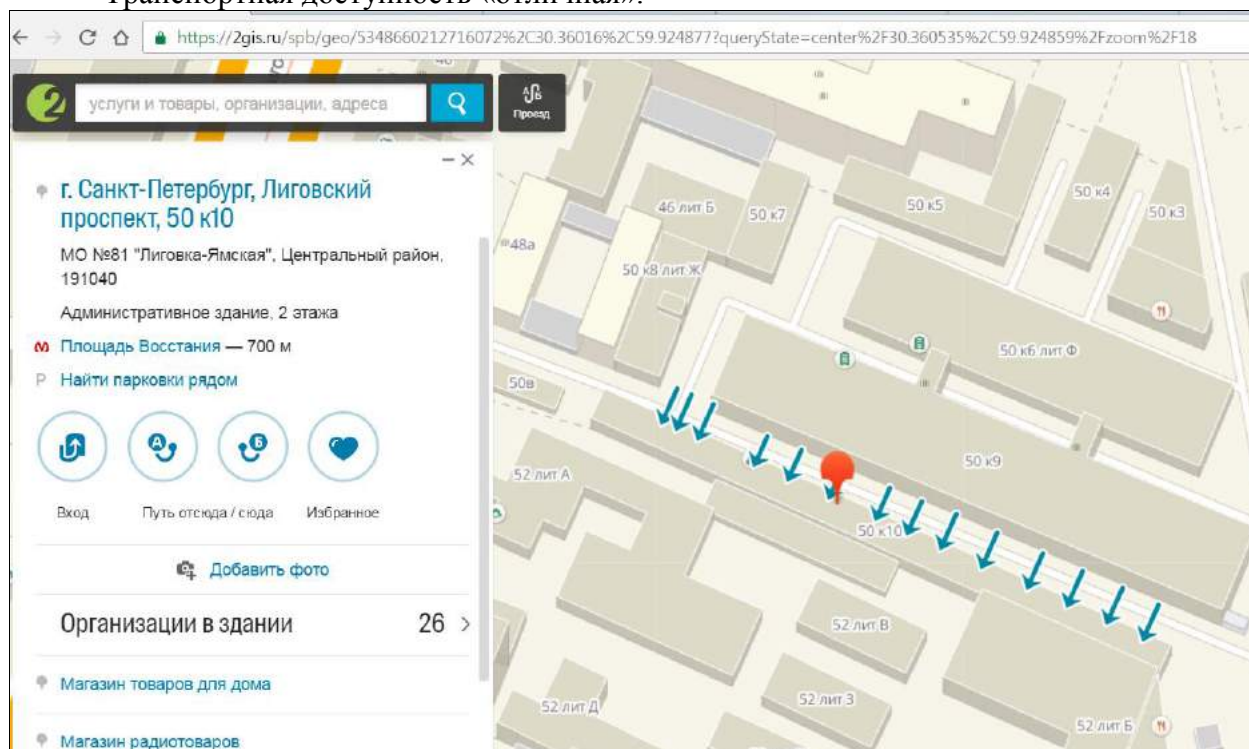


Рисунок 2.7. Расположение входов в здание

2.2 Юридические характеристики Объекта оценки

Табл. 2.1. Анализ прав на оцениваемый объект

Наименование показателя	Характеристика
Нежилое помещение с кадастровым номером 78:31:0001521:3316	
Адрес	г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 50, литера З, помещение 5-Н,6-Н,7-Н,8-Н,9-Н,10-Н,14-Н,15-Н,16-Н,17-Н,ЛЗ
Кадастровый номер	8:31:0001521:3316
Назначение	Нежилое

Наименование показателя	Характеристика
Использование	Торговые и офисные помещения
Этаж, на котором расположено помещение	1, 2, цокольный
Общая площадь помещения, м ²	758,6
Правообладатель	ООО «Промсервис» ИНН: 7838324856, ОГРН: 1057810395840
Вид права	Собственность
Кадастровая стоимость, руб.	17 007 081,61 (по данным Росреестра)
Балансовая стоимость объекта оценки	Данные о балансовой стоимости отсутствуют
Обременения	По данным Росреестра; - Ипотека; - Прочие ограничения (обременения). (оценка проводится без учета обременений)
Нежилое помещение с кадастровым номером 78:31:0001521:3304	
Адрес	г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект д.50 лит.3, пом. 1Н,2Н,3Н,4Н,11Н,12Н,13Н,Л1,Л2
Кадастровый номер	78:31:0001521:3304
Назначение	Нежилое
Использование	Торговые и офисные помещения
Этаж, на котором расположено помещение	1, 2, цокольный
Общая площадь помещения, м ²	968,1
Правообладатель	ООО «Промсервис» ИНН: 7838324856, ОГРН: 1057810395840
Вид права	Собственность
Кадастровая стоимость, руб.	21 703 872,62 (по данным Росреестра)
Балансовая стоимость объекта оценки	Данные о балансовой стоимости отсутствуют
Обременения	По данным Росреестра; - Ипотека; - Прочие ограничения (обременения). (оценка проводится без учета обременений)

2.3 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки представляет собой детальное перечисление фактических данных, включая юридические аспекты, информацию о владельце, а также иную информацию.

1. Характеристики помещения с кадастровым номером 78:31:0001521:3316

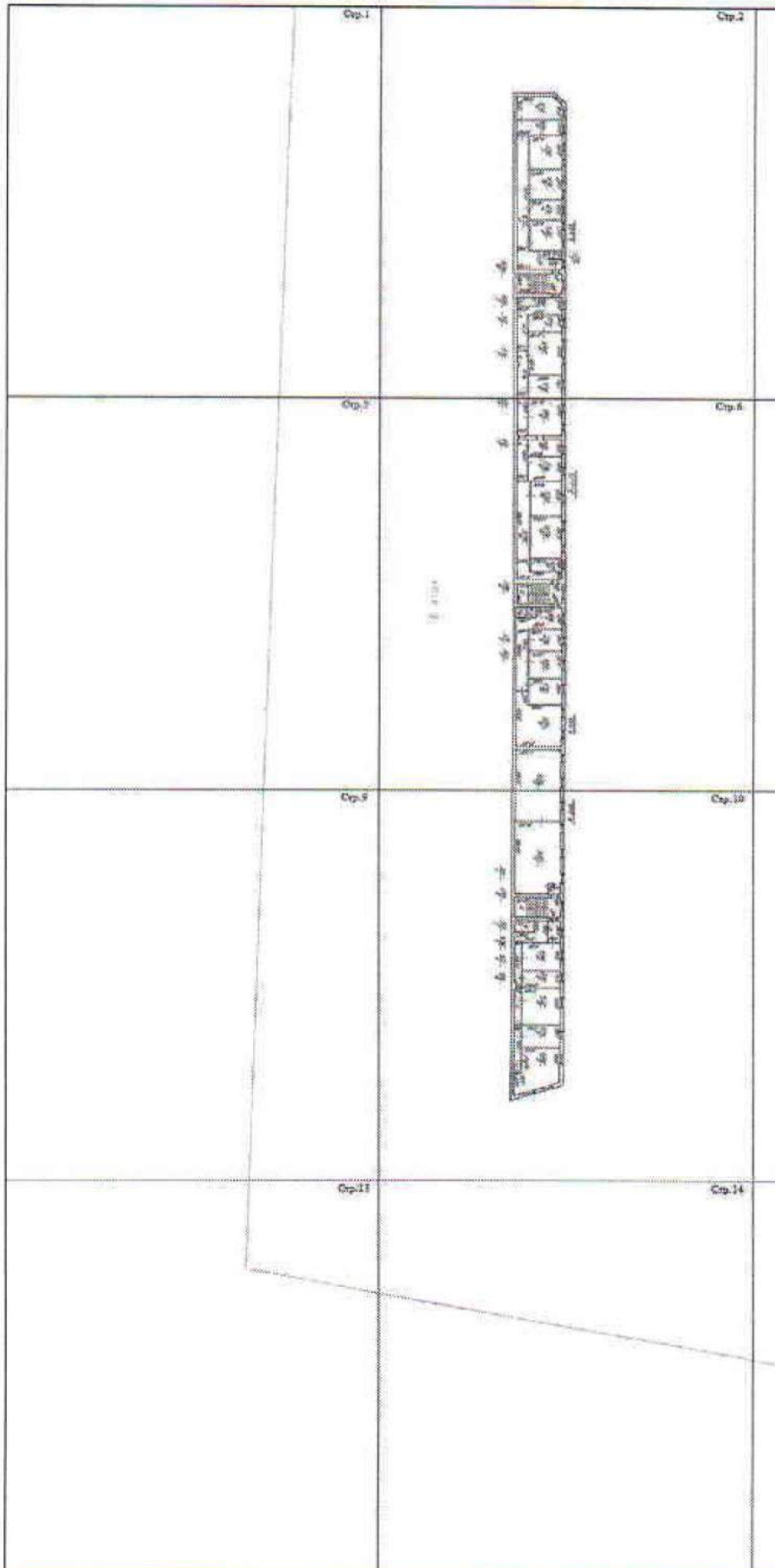
Параметр	Характеристика
Общие сведения о строении	
Адрес	г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект д.50 лит.З
Этажность	2
Год постройки	1914
Общая площадь строения, м ²	1726,7 (по данным Росреестра)
Сведения о помещении	
Адрес	г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 50, литера З, помещение 5-Н,6-Н,7-Н,8-Н,9-Н,10-Н,14-Н,15-Н,16-Н,17-Н,ЛЗ
Кадастровый номер	78:31:0001521:3316
Назначение	Нежилое
Использование	Торговые и офисные помещения
Этаж	1, 2, цокольный
Общая площадь помещения, м ²	758,6 (в т.ч. - 441 кв.м. торговая, офисы – 309 кв.м.)
Фундамент	Сведения отсутствуют
Стены	Сведения отсутствуют
Перегородки	Сведения отсутствуют
Перекрытия	Сведения отсутствуют
Крыша	Сведения отсутствуют
Полы	Сведения отсутствуют
Проемы оконные	Сведения отсутствуют
Проемы дверные	Сведения отсутствуют
Отделочные работы	Сведения отсутствуют
Центральное отопление	Есть
Водопровод	Есть
Канализация	Есть
Электроосвещение	Есть
Вентиляция	Есть
Физический износ, %	Сведения отсутствуют
План расположения помещения на этаже	

Параметр	Характеристика
План расположения помещения на этаже <u>Цокольный этаж № цокольный:</u>	
Масштаб 1:	

Параметр

Характеристика

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:

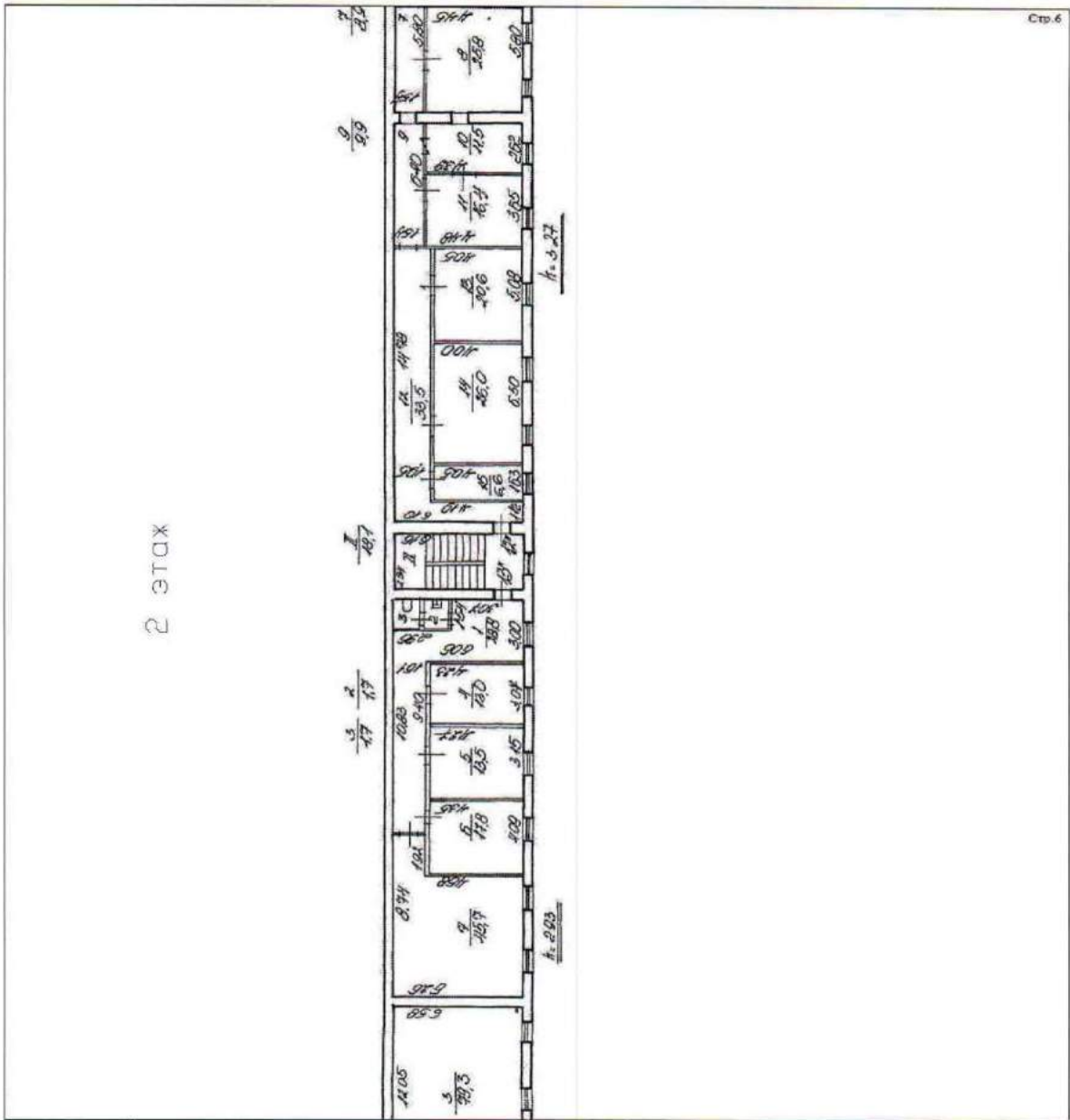


Масштаб 1:

Параметр

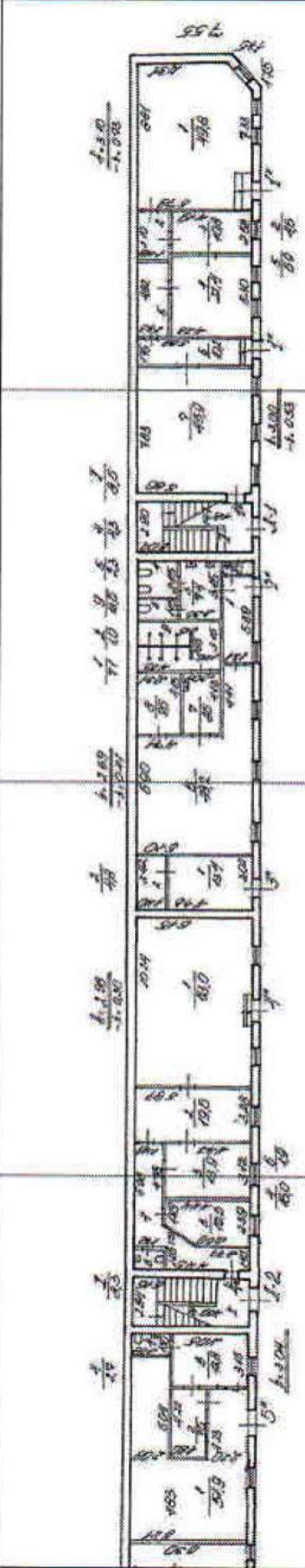
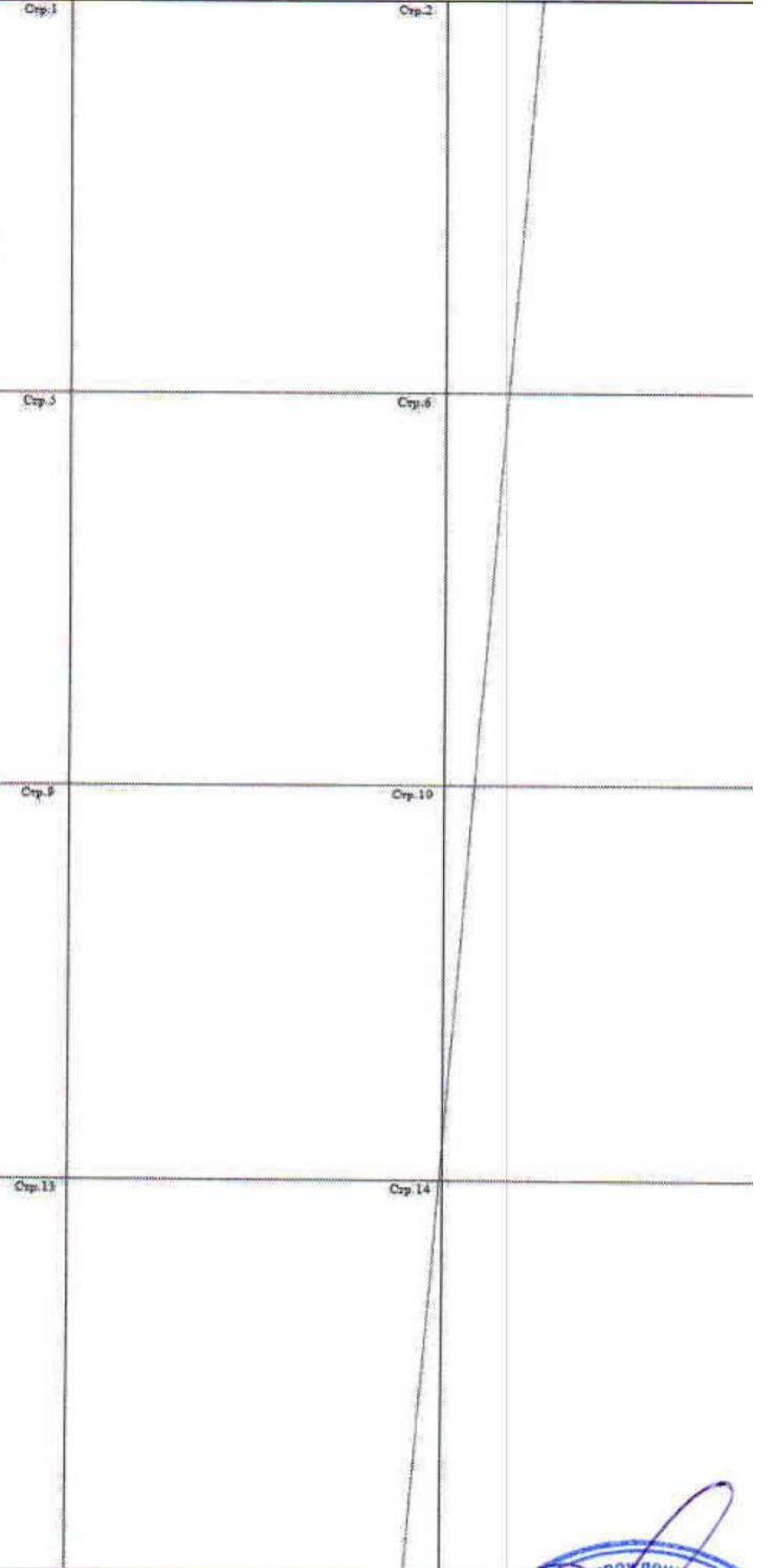

Характеристика

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



2. Характеристики помещения с кадастровым номером 78:31:0001521:3304

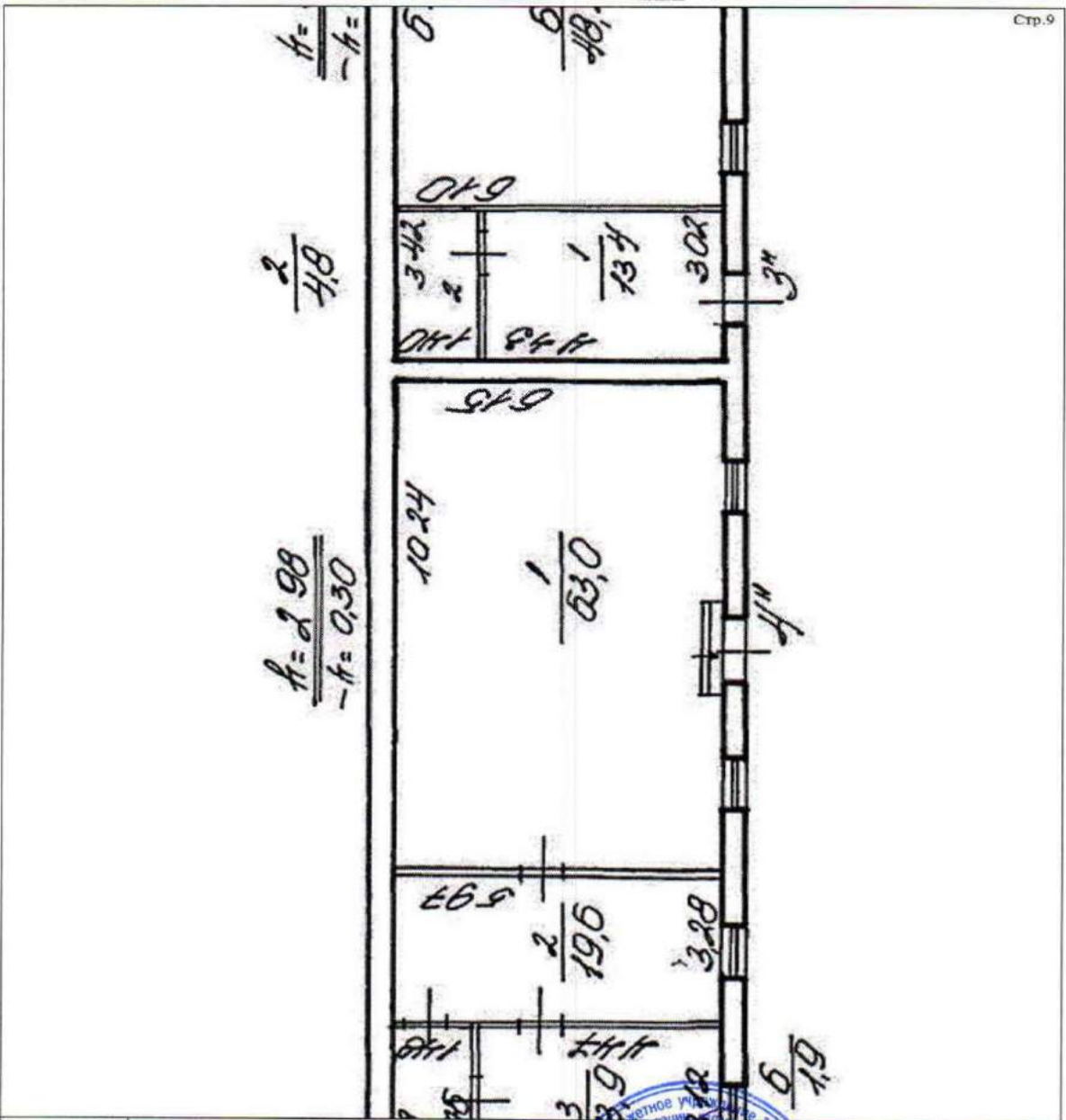
Параметр	Характеристика
Общие сведения о нежилом строении	
Адрес	г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект д.50 лит.3
Этажность	2
Год постройки	1914
Общая площадь строения, м ²	1726,7 (по данным Росреестра)
Сведения о помещении	
Адрес	г. Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д 50, литера 3, пом 1-Н,2-Н,3-Н,4-Н,11-Н,12-Н,13-Н,Л-1ЛК, Л-2ЛК
Кадастровый номер	78:31:0001521:3304
Назначение	Нежилое
Использование	Торговые и офисные помещения
Этаж	1, 2, цокольный
Общая площадь помещения, м ²	968,1 (в т.ч. офисы – 512 кв.м. , торговые – 439 кв.м.)
Фундамент	Сведения отсутствуют
Стены	Сведения отсутствуют
Перегородки	Сведения отсутствуют
Перекрытия	Сведения отсутствуют
Крыша	Сведения отсутствуют
Полы	Сведения отсутствуют
Проемы оконные	Сведения отсутствуют
Проемы дверные	Сведения отсутствуют
Отделочные работы	Сведения отсутствуют
Центральное отопление	Есть
Водопровод	Есть
Канализация	Есть
Электроосвещение	Есть
Вентиляция	Есть
Физический износ, %	Сведения отсутствуют
План расположения помещения на этаже	

Параметр	Характеристика
<p>План расположения помещения на этаже <u>Цокольный этаж № цокольный:</u></p>	
	
<p>Масштаб 1:</p>	

Параметр

Характеристика

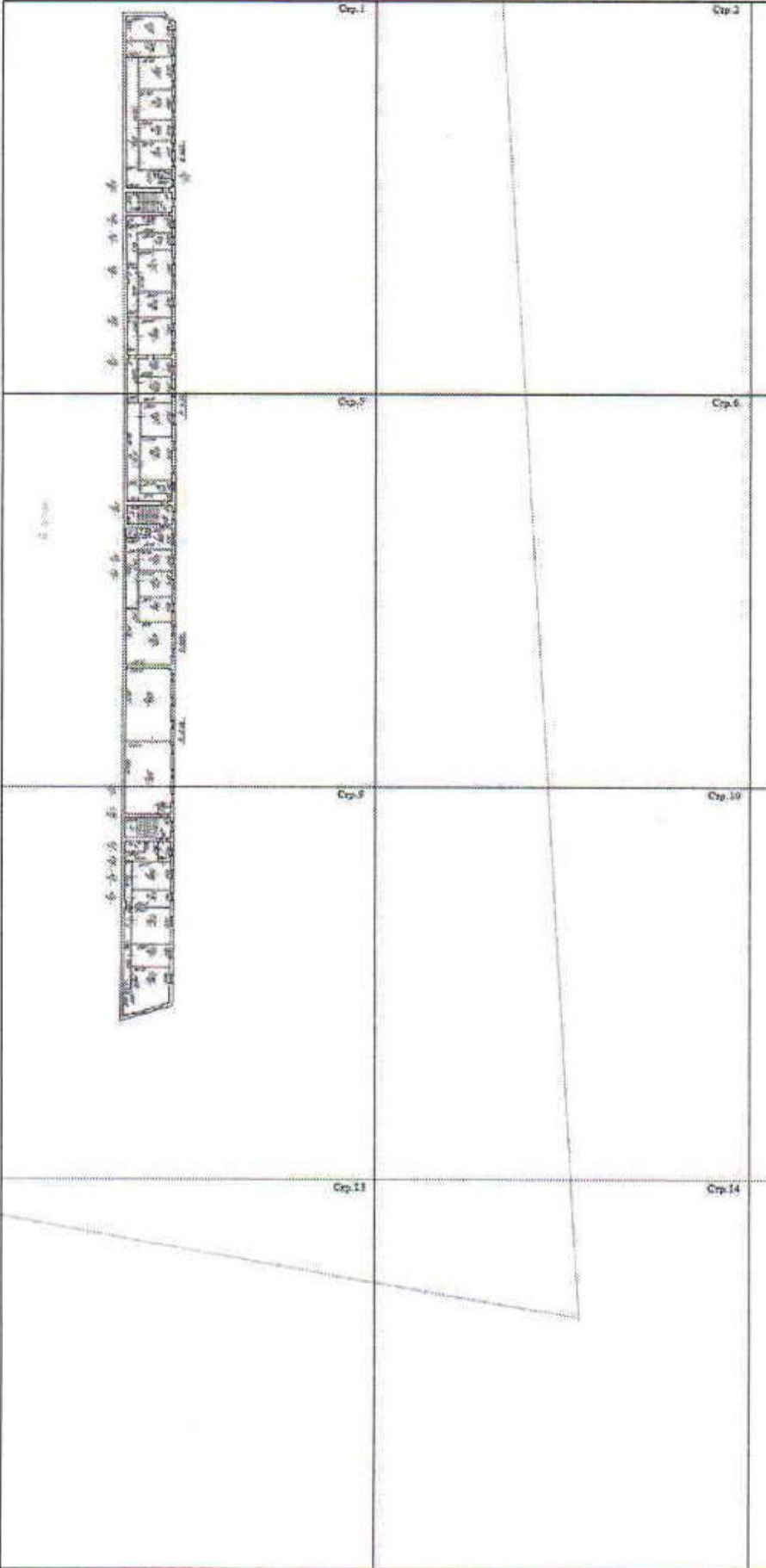
План расположения помещения на этаже Цокольный этаж № цокольный:



Стр. 9

Масштаб 1:



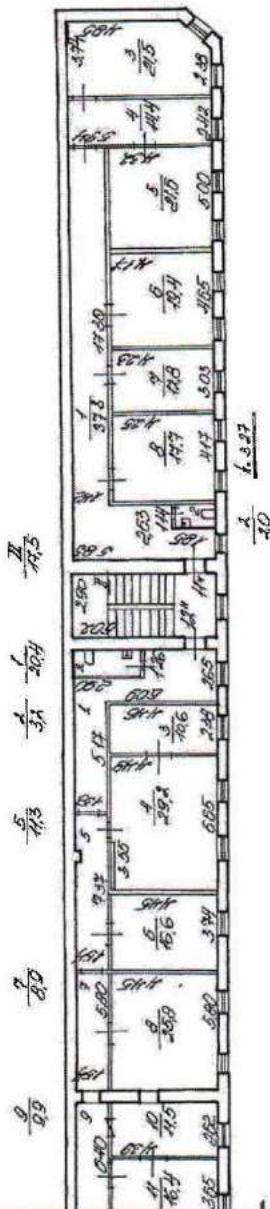
Параметр	Характеристика
План расположения помещения на этаже <u>Этаж № 2:</u>	
	
Масштаб 1:	

Параметр

Характеристика

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:

Стр. 1



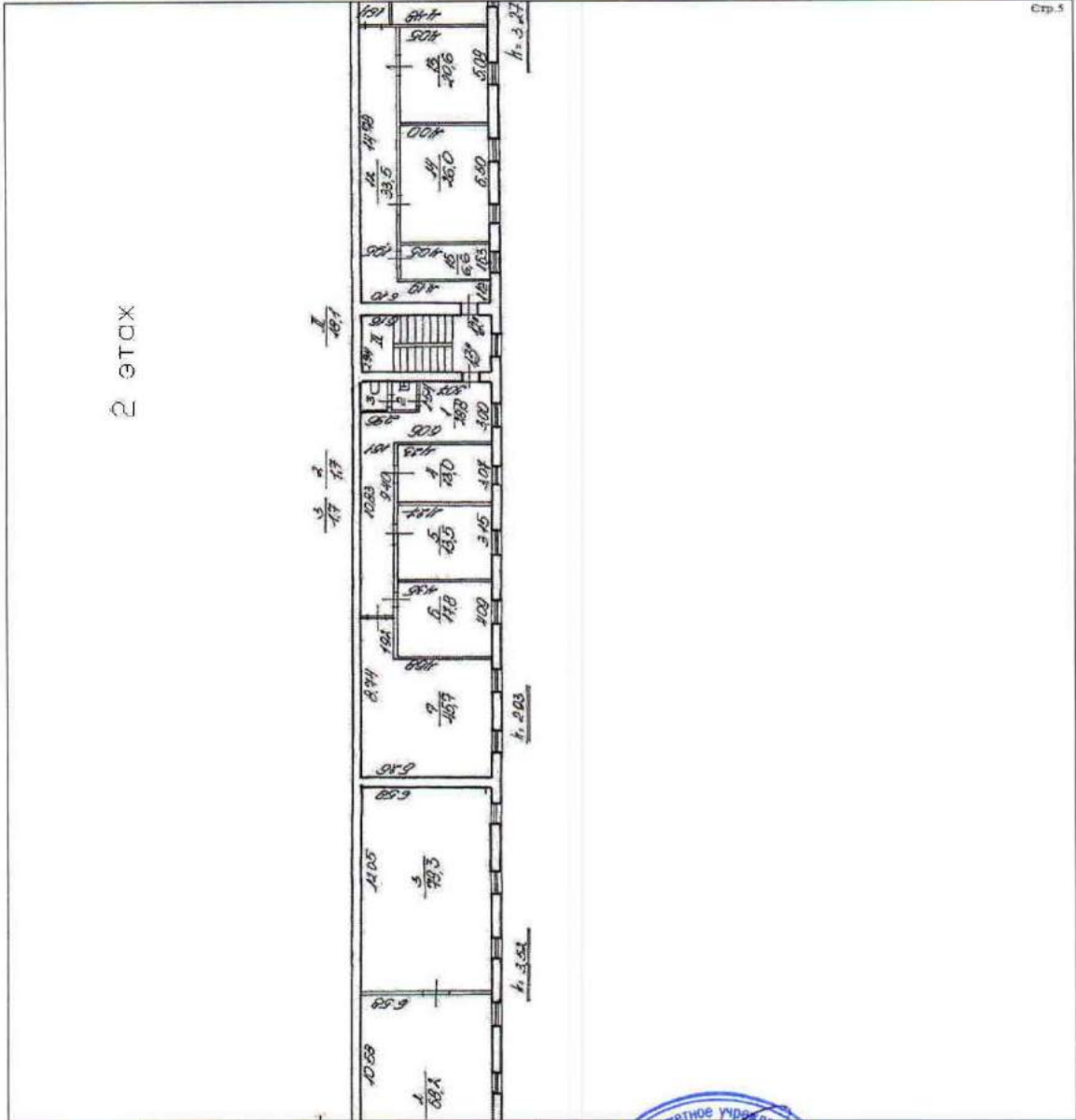
Масштаб 1:




Параметр

Характеристика

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:

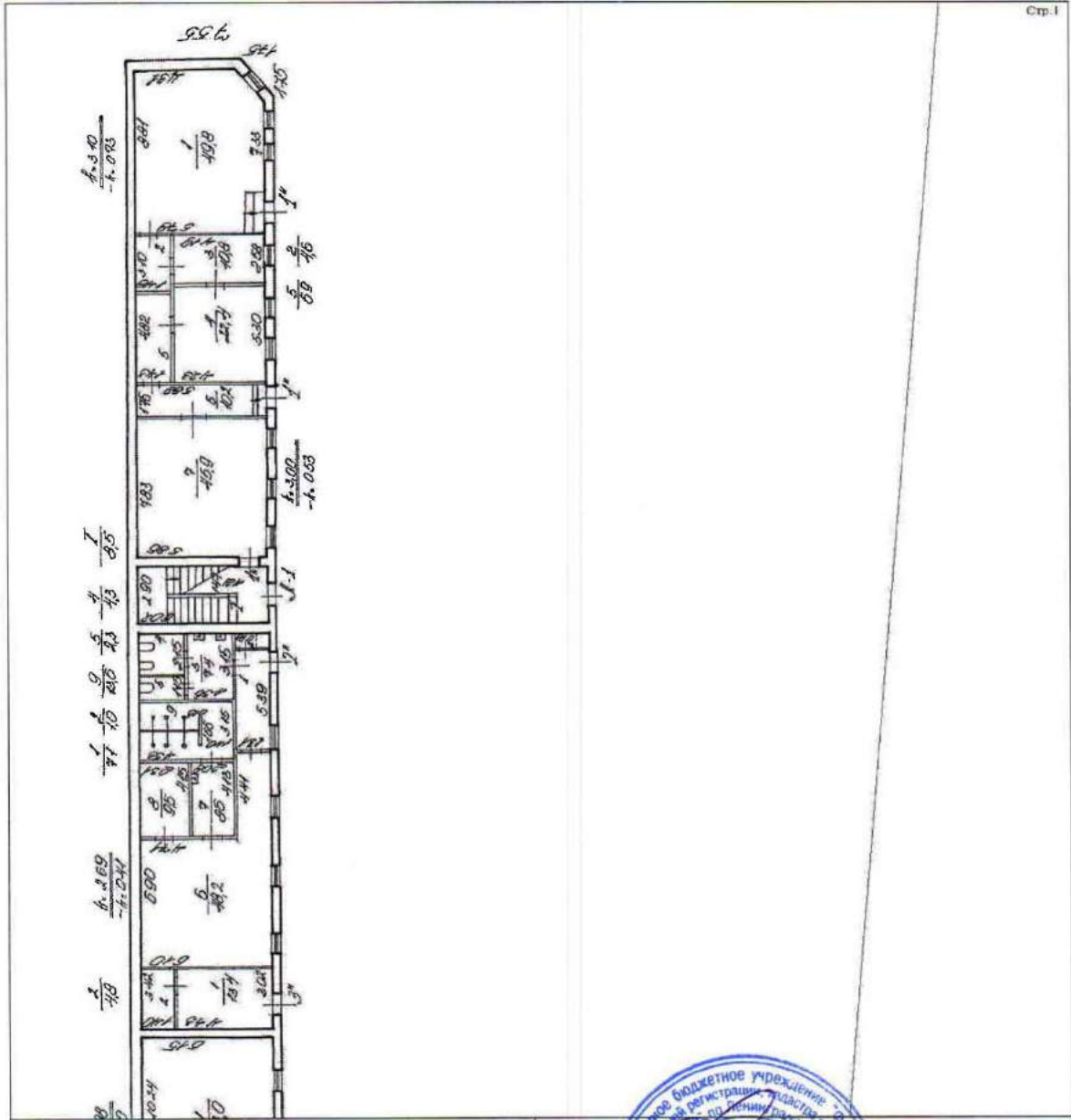


Параметр	Характеристика
План расположения помещения на этаже <u>Этаж № 1:</u>	
	<div style="display: flex; flex-direction: column; justify-content: space-around; align-items: center;"> Ср.1 <hr data-bbox="443 689 1230 694"/> Ср.2 <hr data-bbox="443 1124 1230 1128"/> Ср.3 <hr data-bbox="443 1559 1230 1563"/> Ср.13 </div>
Масштаб 1:	

Параметр

Характеристика

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Стр. 1

Масштаб 1:

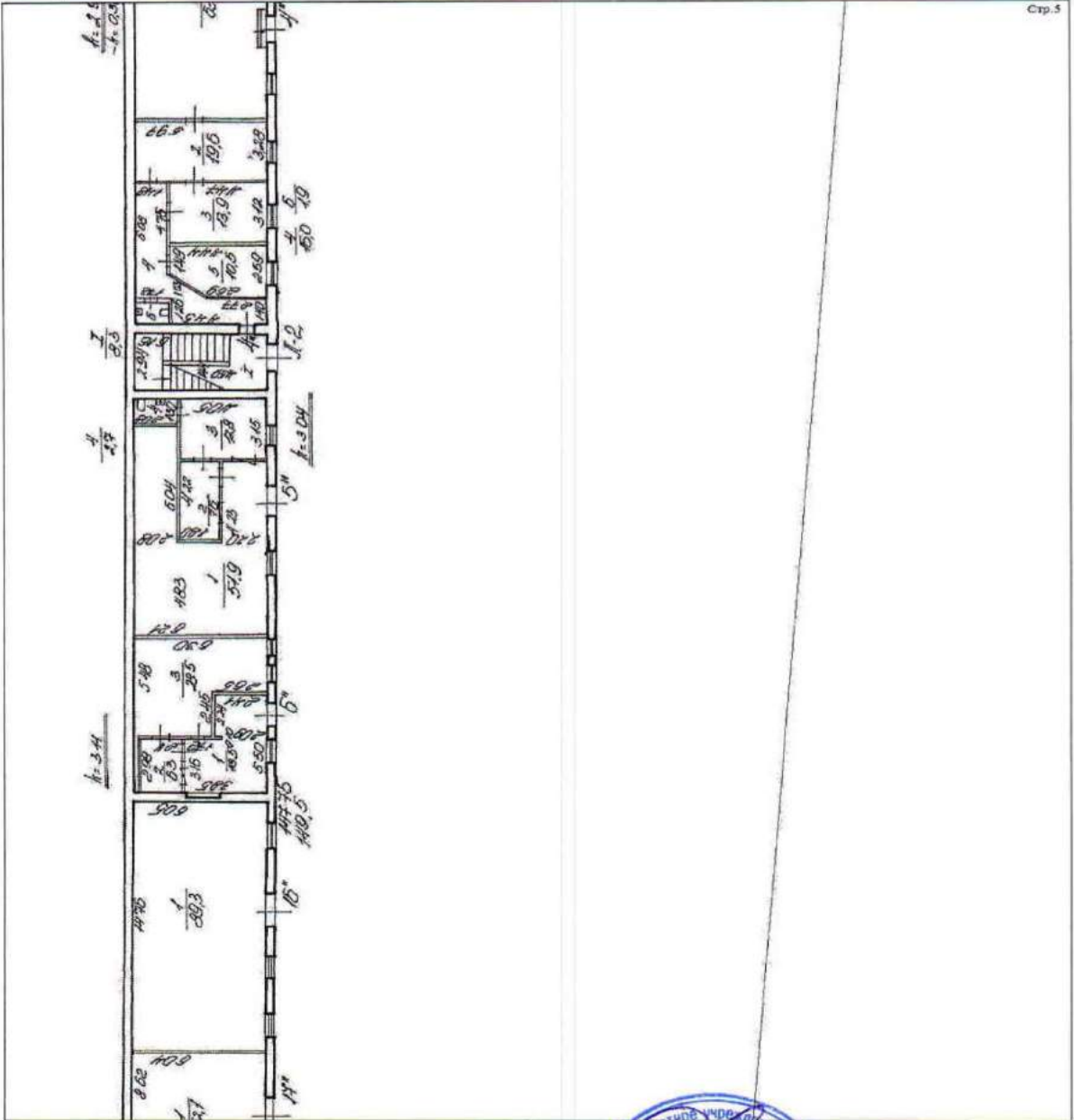


Параметр

Характеристика

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:

Стр. 5



Масштаб 1:



2.4. Информация о текущем использовании и результаты осмотра

На дату оценки видимых разрушений или дефектов основных конструктивных элементов не выявлено.

Помещения имеют незначительные дефекты косметической отделки, естественные в процессе нормальной эксплуатации.

При оценке внутренней отделки оценщик использовал критерии и классификацию состояний, приведенные ниже:

Состояние	Критерии отнесения	Состояние отделки
Евро	Объект пригоден к использованию, не имеет дефектов, комнаты после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов	Евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных материалов)
Отличное	Объект пригоден к использованию, не имеет дефектов, не более трех лет после ремонта с использованием качественных отделочных материалов	Новое и не требует ремонта
Хорошее	Объект пригоден к использованию, имеет незначительные дефекты отделки	Не требует ремонта
Удовлетворительное	Объект пригоден к использованию, требует косметического ремонта	Требует косметического ремонта
Без отделки	Объект оценки в текущем состоянии не пригоден к использованию, требует ремонта.	Требует ремонта
Неудовлетворительное	Объект оценки в текущем состоянии не пригоден к использованию, требует капитального ремонта. Нарушена гидроизоляция, присутствуют следы протечек, требуется замена дверных, оконных проемов и полов	Требуется капитальный ремонт

Вывод: таким образом, по представленным выше данным, состояние объектов оценки определено следующим образом:

1. Нежилое помещение с кадастровым номером 78:31:0001521:3316 – «Не требует ремонта»;
2. Нежилое помещение с кадастровым номером 78:31:0001521:3304 – «Не требует ремонта».

В результате осмотра было выявлено, что все помещения на дату осмотра используются как торговые и офисные.

Ниже приведены фотографии объектов оценки.

Фототаблица
Фотографии фасада здания







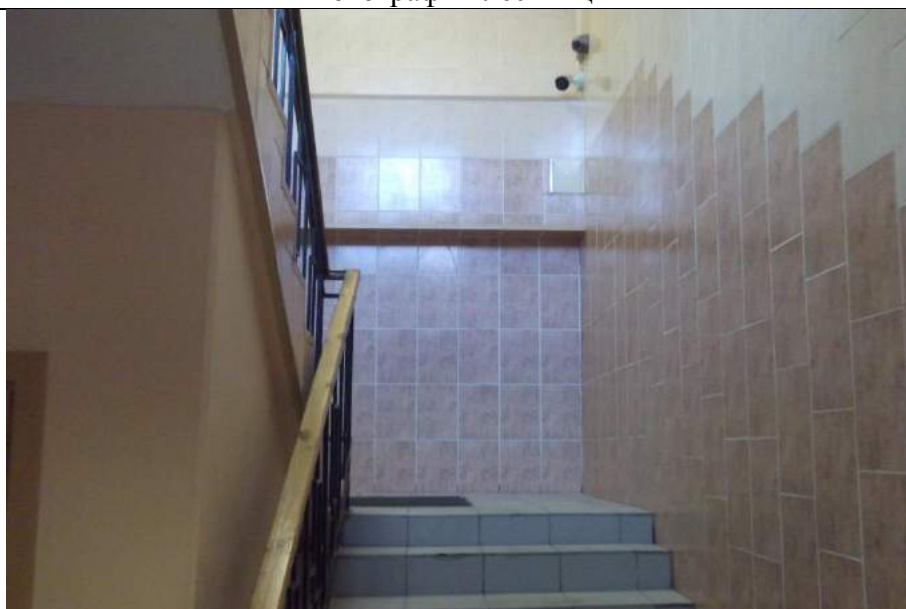
Фотографии входов в здание

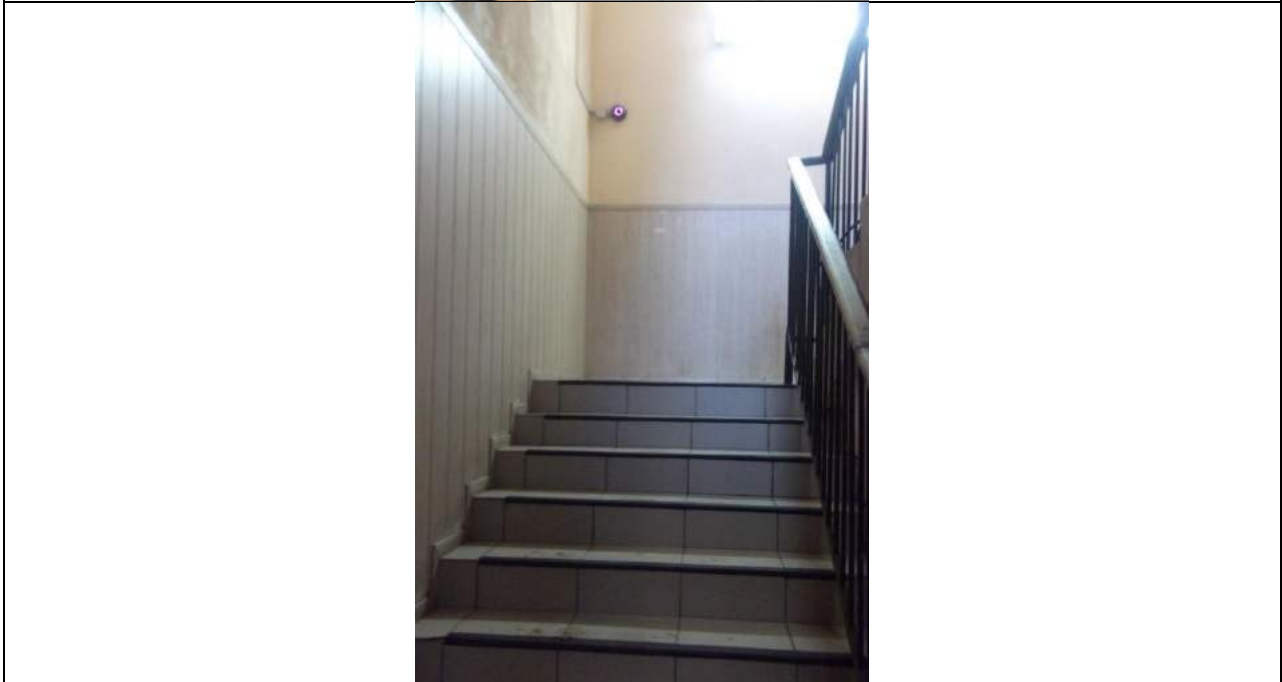


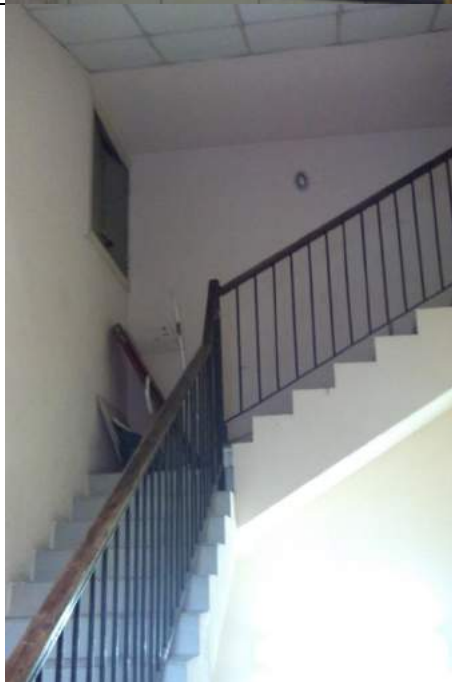
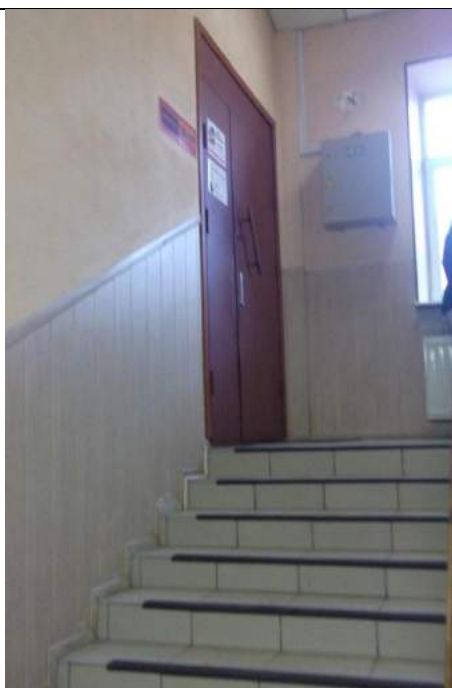




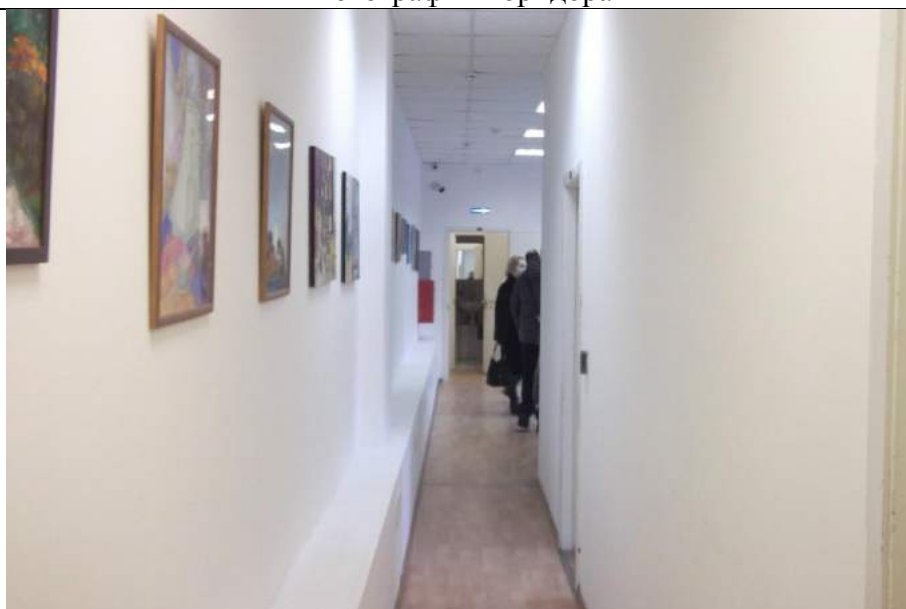
Фотографии лестницы



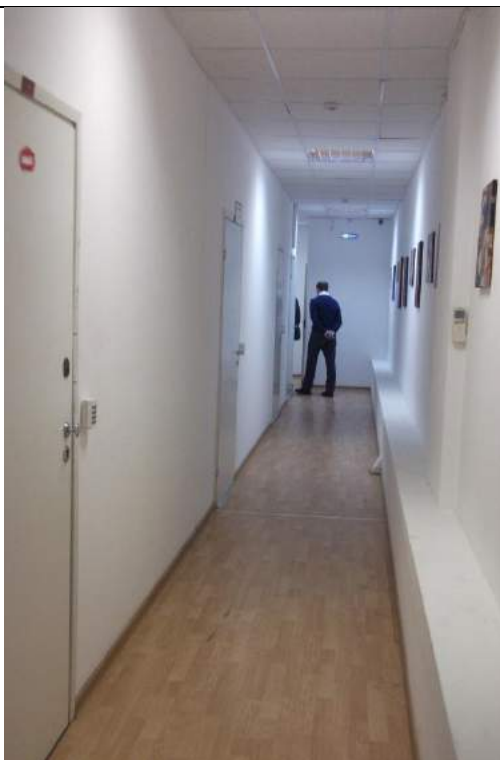




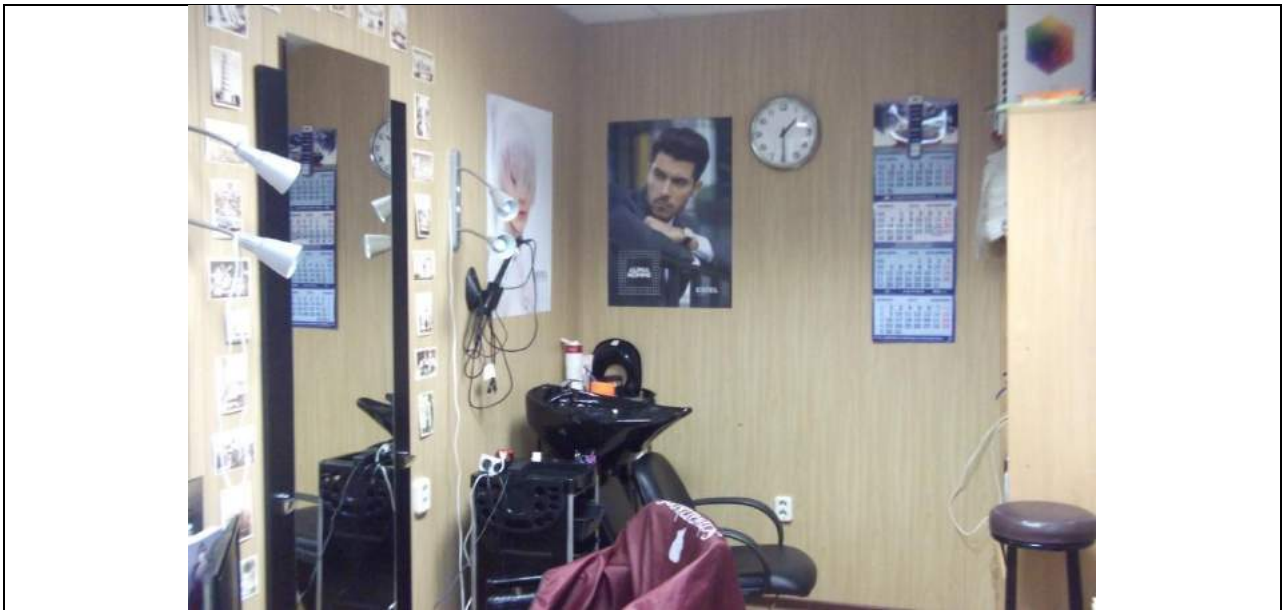
Фотографии коридора







Фотографии внутренней отделки помещений

























2.5 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Наименование объекта недвижимости	Документы
Нежилое помещение с кадастровым номером 78:31:0001521:3316	Свидетельство о государственной регистрации права 78-АД №265654 от 16.07.2009г.
	Кадастровый паспорт помещения от 19.10.2015г. №78/201/15-269568
Нежилое помещение с кадастровым номером 78:31:0001521:3304	Свидетельство о государственной регистрации права 78-АД №265653 от 16.07.2009г.
	Кадастровый паспорт помещения от 30.10.2015г. №78/201/15-281867

Копии вышеуказанных документов представлены в Приложении 3 к данному Отчету.

2.6. Позиционирование Объекта оценки

Учитывая местоположение объектов недвижимости, транспортную доступность, развитость инженерной инфраструктуры в непосредственной близости, оцениваемые объекты целесообразно позиционировать в сегменте коммерческой недвижимости офисного и торгового назначения.

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. **Объект оценки:**

- нежилое помещение, кадастровый номер 78:31:0001521:3316, площадью 758,6 кв.м. расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 50, литера 3, помещение 5-Н,6-Н,7-Н,8-Н,9-Н,10-Н,14-Н,15-Н,16-Н,17-Н,Л3;

- нежилое помещение, кадастровый номер 78:31:0001521:3304, площадью 968,1 кв.м. расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, Лиговский проспект д.50 лит.3 пом.1Н,2Н,3Н,4Н,11Н,12Н,13Н,Л1,Л2.

2. **Документы, подтверждающие регистрацию права:**

- Свидетельство о государственной регистрации права 78-АД №265654 от 16.07.2009г.

- Кадастровый паспорт помещения от 19.10.2015г. №78/201/15-269568

- Свидетельство о государственной регистрации права 78-АД №265653 от 16.07.2009г.

- Кадастровый паспорт помещения от 30.10.2015г. №78/201/15-281867.

3. **Цель оценки:** определение рыночной стоимости.

4. **Предполагаемое использование результатов оценки:** результаты оценки будут использованы при определении начальной продажной цены имущества для продажи имущества на торгах.

5. **Вид стоимости:** рыночная стоимость.

6. **Дата оценки:** 29.11.2016 г.

7. **Срок проведения оценки:** в соответствии с п. 3.2 Договора.

8. **Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:**

Допущения

1. Предполагается, что все существующие федеральные, государственные и местные законы и инструкции собственником объекта оценки соблюдены, если не указано иное.

2. Оценка рыночной стоимости осуществлялась в предположении наличия права собственности на оцениваемое имущество, не обремененное какими-либо обременениями.

3. Сведения, полученные Исполнителем и содержащиеся в отчете, считаются достоверными, пока не доказано иное.

4. Предполагается, что документация, предоставленная Заказчиком, достоверна. Ответственность Исполнителя за ее неточность не предусматривается.

Ограничения

5. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным.

6. Исполнитель не может разглашать содержание отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.

7. Исполнитель не несет ответственность за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, включая обременения в виде прав третьих лиц. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме тех, которые оговорены в отчете.

8. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Разглашение содержания отчета возможно только после предварительного письменного согласования с Исполнителем.

9. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

10. Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно наиболее вероятной цены продажи оцениваемых объектов на дату оценки и не является гарантией того, что объекты оценки будут проданы на свободном рынке именно по этой цене.

11. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объектов оценки действительно на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объектов.
12. Оценка производится без учета обременений.
13. Установление диапазона рыночной стоимости не требуется.

Указанные допущения и ограничения являются базовыми. В случае выявления дополнительных ограничений и допущений Исполнитель указывает их в отчете об оценке.

ЗАКАЗЧИК
ООО «Промсервис»

ИСПОЛНИТЕЛЬ

Конкурсный управляющий

Оценщик

_____ /Телеганова Ю.В./

_____ /Бровина С.В./

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данной оценки:

- Настоящая оценка достоверна лишь в полном объеме и лишь в указанных в ней целях.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки. Весь предоставленный перечень документов необходим исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
- Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объектов действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объектов.
- Стоимость объектов оценки определена без учета обременений.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- Федеральный Закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, от 07.06.2013 N 113-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 23.07.2013 N 249-ФЗ, от 12.03.2014 N 33-ФЗ, от 04.06.2014 N 143-ФЗ, от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 21.07.2014 N 225-ФЗ, от 31.12.2014 N 499-ФЗ, от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 08.06.2015 N 145-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ).

— Федеральный Стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития от 20.05.2015 № 297.

Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.

— Федеральный Стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития от 20.05.2015 № 298.

Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.

— Федеральный Стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития от 20.05.2015 № 299.

Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом федеральных стандартов оценки и устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки.

- Федеральный Стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) утвержденный Приказом Министерства экономического развития от 25.09.2014 №611.

Настоящий Федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» и определяет требования к проведению оценки недвижимости.

- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» утвержденные Советом НП оценщиков «ЭС» Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г. с изменениями и дополнениями, утвержденными; Советом НП «СРОО «ЭС» Протокол № 19/2011 от «12» мая 2011г.; Советом НП «СРОО «ЭС» Протокол № 59/2014 от «25» ноября 2014г.; Советом НП «СРОО «ЭС» Протокол № 57/2015 от «05» ноября 2015 г..

6. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

Проведение оценки рассматриваемого объекта включает в себя следующие этапы:

1. **Заключение договора** на проведение оценки, включающего задание на оценку;

На данном этапе был заключен Договор №2/28-11-16 от 28.11.2016 г. на оказание услуг по проведению оценки с Приложением №1, содержащим Задание на оценку.

2. **Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.** На этом этапе осуществляется:

- **Осмотр объекта оценки:** на данном этапе Оценщик осматривает и фотофиксирует объекты оценки. **Сбор общих данных и их анализ:** на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов.

- **Сбор специальных данных и их анализ:** на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимым объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, консультации с экспертами в области закупок и продаж профильного оборудования и материалов.

3. **Применение подходов к оценке объектов, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.** Для оценки рыночной стоимости объектов рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта.

4. **Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.** На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, Оценщик взвешивает достоинства и недостатки каждого и устанавливает окончательную стоимость объекта на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.

5. **Подготовка Отчета о рассчитанной стоимости:** на данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде повествовательного Отчета.

6.1 Анализ применимости подходов к оценке

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затраты на воспроизводство объекта оценки представляют собой 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. В данном случае отсутствует информация о технических характеристиках здания, права на земельный участок не оформлены.

В рамках данного Отчета об оценке, затратный подход не используется для определения стоимости Объектов оценки.

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

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

На рынке продажи коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга представлено достаточное количество объектов, аналогичных оцениваемому, что позволяет использовать Сравнительный подход для оценки его стоимости.

В рамках данного Отчета об оценке, сравнительный подход используется для определения стоимости Объекта оценки.

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

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

На рынке аренды коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга представлено достаточное количество объектов, аналогичных оцениваемому, что позволяет использовать Сравнительный подход для оценки его стоимости.

В рамках данного Отчета об оценке доходный подход используется для определения стоимости Объектов оценки.

6.1. Методы оценки объектов недвижимости

В рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости можно выделить два метода:

- Метод сравнительного анализа продаж.
- Метод валовой ренты.

Метод валовой ренты основан на предположении, что существует прямая связь между ценой продажи недвижимости и доходом от сдачи ее в аренду. Этот метод предполагает использование мультипликатора валовой ренты (МВР). МВР — это отношение продажной цены объекта недвижимости к валовому доходу от сдачи ее в аренду за определенный период (месяц, квартал, год). Таким образом, зная цену продажи на рынке и валовой рентный доход для аналога объекта оценки, можно посчитать МВР. Стоимость оцениваемого объекта определяется умножением МВР на валовой доход за соответствующий период от сдачи (возможно, предполагаемой) в аренду объекта оценки.

Метод сравнения продаж основан на предположении, что субъекты на рынке недвижимости осуществляют сделки купли-продажи, основываясь на информации об аналогичных сделках. Оценка рыночной стоимости с применением этого метода основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами, которые были недавно проданы или предложены на продажу. Метод применяется при оценке рыночной стоимости недвижимости в случае наличия достоверной информации о предложениях таких объектов на рынке.

Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Данный метод служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках или предложениях. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу. При достаточно большом количестве сравнимых объектов на рынке подход дает наиболее точные выводы о стоимости Объекта оценки. Очевидно, что метод сравнения продаж более применим к хорошо развитому рынку недвижимости (как локальному, в ближайшем окружении Объекта оценки, так и общегородскому).

Расчет рыночной стоимости выполнен методом построения однофакторной регрессии зависимости цены предложения от интегрального показателя качества.

Проанализировав вышеописанные методы, а также предоставленную для оценки информацию, наличие в открытых источниках достаточного количества информации об объектах-аналогах (предлагающихся на продажу или недавно проданных), а также то обстоятельство, что Объектами оценки являются коммерческие нежилые помещения, Оценщик счел наиболее целесообразным для определения рыночной стоимости объекта оценки применить метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

Доходный подход включает два метода:

- метод прямой капитализации

- метод дисконтированных денежных потоков.

Различаются эти методы способом преобразования потоков дохода.

При использовании **метода капитализации доходов** в стоимость не движимости преобразуется доход за один временной период в том случае, если доходы от объекта стабильны или меняются с постоянным темпом прироста.

При использовании **метода дисконтированных денежных потоков** доход от предполагаемого использования недвижимости рассчитывается на несколько прогнозных лет и учитывается выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода. Данный метод при меняется, когда доходы меняются от периода к периоду, т.е. они не стабильны.

*Проанализировав вышеописанные методы, а также предоставленную для оценки информацию, наличие в открытых источниках достаточного количества информации об объектах-аналогах (предлагающихся в аренду), учитывая общую экономическую ситуацию, а также то обстоятельство, что Объектом оценки является коммерческая недвижимость, Оценщик счел наиболее целесообразным для определения рыночной стоимости объектов оценки применить **метод дисконтирования денежных потоков**.*

7. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

7.1 Определение видов стоимости объекта оценки

Под **оценочной деятельностью** понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок 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.

(Федеральный закон от 29 июля 1998г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации")

7.2 Терминология

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

(п. 3 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного Приказом Министерства экономического развития от 20.05.2015 № 297).

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

(п. 4 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного Приказом Министерства экономического развития от 20.07.2015 № 297).

При определении стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».

(п. 5 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного Приказом Министерства экономического развития от 20.05.2015 № 297).

Итоговая величина рыночной или иной **стоимости** объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

(Статья 12. Федеральный закон от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации")

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

(п. 7 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного Приказом Министерства экономического развития от 20.05.2015 № 297).

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

(п. 18 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного Приказом Министерства экономического развития от 20.05.2015 № 297).

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

Дата определения стоимости объекта (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

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.

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

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

7.3 Заявление о соответствии

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что:

- Все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности.
- Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а так же не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.
- Величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании.
- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.
- У оценщиков, подписавших данный отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества рассматриваемого в

настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему причастность. Оценщики выступали в качестве беспристрастных консультантов.

- С учетом опыта оценщиков, удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

- Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Настоящая оценка была произведена в соответствии с:

- Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
- Федеральными стандартами оценки
- сводом стандартов СРО «Экспертный совет»;
- системой нормативных документов СРО «Экспертный совет»;
- профессиональной практикой и указанной ниже справочной и профессиональной литературой.
- Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной рыночной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем отчете.
- Задание на оценку не основывалось на требовании получения определенного результата; все лица, участвовавшие в подготовке настоящего отчета и оказавшие профессиональное содействие в оценке, указаны ниже.
- Квалификация непосредственного исполнителя подтверждена соответствующими документами, приложенными к настоящему отчету (Приложение 3).

7.4 Заявление о соблюдении

Оценщик в своей работе следовал этическим принципам и профессиональным требованиям Кодекса поведения МСО.

7.5. Дата оценки и период проведения оценки

Датой оценки¹ является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Дата оценки - 29 ноября 2016 г., согласно заданию на оценку.

Дата составления Отчета – 02 декабря 2016 г.

Период проведения оценки – с 28 ноября 2016 г. по 02 декабря 2016 г.

7.6. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчиком оценки является Общество с ограниченной ответственностью "Промсервис", ИНН 7838324856, ОГРН 1057810395840, зарегистрировано 25.05.2005 г. Юр. адрес: 190000, город Санкт-Петербург, улица Декабристов, 10 лит"а", пом.5-н.

Оценщиком является Бровина Светлана Владимировна.

Сведения об оценщике:

ПОЛУЧЕНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЗНАНИЙ И СТАЖ РАБОТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 0024146, выдан 12.02.2016 г. «Санкт-Петербургским институтом управления» по профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности.
СВЕДЕНИЯ О СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ ОЦЕНЩИКА	Ответственность застрахована в ООО «Страховое общество «Помощь», Договор страхования - № М154775-25-16 от 24.10.2016 г-24.10.2017 г. Лимит ответственности 300 000 рублей
СВЕДЕНИЯ О ЧЛЕНСТВЕ ОЦЕНЩИКА В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ	Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (номер в едином государственном реестре саморегулируемых

¹ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 №297.

	<p><i>организаций оценщиков 0011 от 28.10.2010 г.) Номер в реестре членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» 2156 от 26.10.2016 г.</i></p>
--	--

8. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объектов оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

(Статья 12. Федеральный закон от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации")

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

(п. 3 Федерального Стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденных Приказом Министерства экономического развития от 20.05.2015 № 298.)

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров, и иных случаях.

(п. 4 Федерального Стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденных Приказом Министерства экономического развития от 20.05.2015 № 298.)

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении стоимости объекта оценки. Как и стоимость, наиболее эффективное использование отражает мнение Исполнителя, исходящего из анализа господствующих рыночных условий. Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем Отчёте, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого имущества с наилучшей отдачей, при обязательном условии физической возможности и финансовой оправданности такого рода действий.

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

Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

Финансовая целесообразность (выгодность) – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Юридически правомочные и физически возможные способы использования объекта анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала.

Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово приемлемые и оправданные. Критерий максимальной продуктивности подразумевает, что собственник извлекает максимальную выгоду от использования объекта.

Анализ наиболее эффективного использования существующих улучшений

Юридическая правомочность

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

Таким образом, в соответствии с критерием юридической правомочности наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых объектов является использование в качестве нежилых помещений.

Физическая возможность

Физически возможные варианты использования объекта недвижимости заключаются в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего его использования, а именно: снос; реконструкция; использование в текущем состоянии.

Снос объектов оценки (встроенных помещений) без причинения значительного ущерба другим собственникам встроенных помещений в здании, где расположены оцениваемые объекты, физически невозможен. Принимая во внимание тот факт, что здание, в котором расположены оцениваемые помещения, не исчерпало своих позитивных конструктивных и экономических характеристик – снос оцениваемых помещений не обоснован.

Принимая во внимание, что оцениваемые объекты расположены в окружении других нежилых помещений, являются объектами нежилого фонда – реконструкция оцениваемых объектов или смена их назначения нецелесообразны.

Финансовая целесообразности и максимальная продуктивность

При анализе вариантов использования объектов оценки с точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности, прежде всего следует учитывать потенциал местоположения оцениваемых объектов, который является одним из основных факторов, определяющих их рыночную стоимость. На потенциал местоположения объектов значительно влияет характеристика окружающего типа землепользования, а также состояние рынка недвижимости в рассматриваемом микрорайоне.

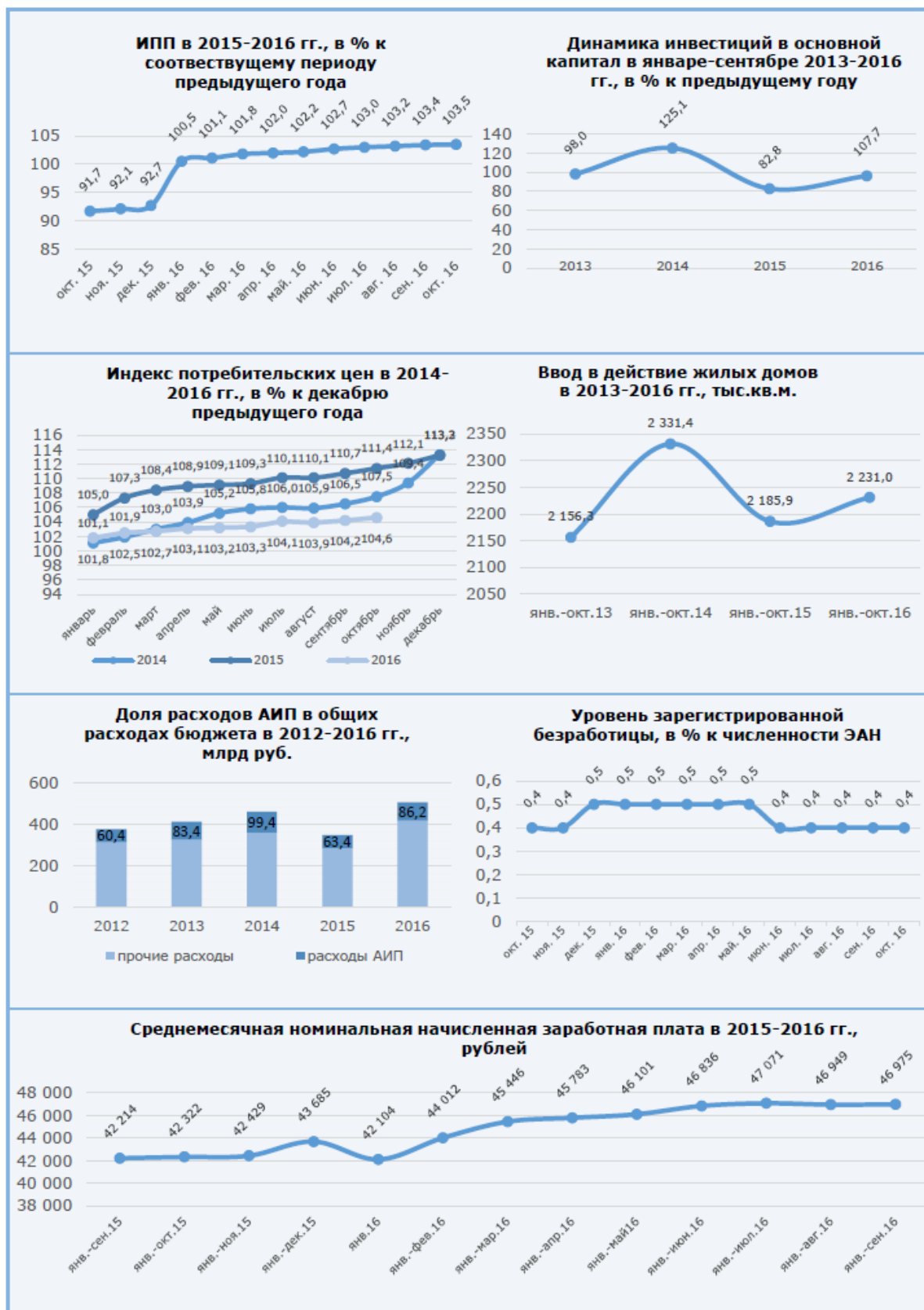
При анализе НЭИ для помещений следует учесть, что объекты расположены на 1-2 этажах: на первом этаже имеется несколько отдельных входов, а также большие окна с возможностью использовать как витрины, и что позволяет их использование под торговую функцию, помещения на втором этаже, учитывая уровень отделки и планировку, позволяют использовать в качестве офисных помещений. Учитывая вышесказанное, считаем целесообразным в качестве НЭИ принять офисную функцию, т.е. соответствующую текущему использованию.

Таким образом, в соответствии с юридической правомочностью и физической осуществимостью, использование объектов оценки под нежилое назначение с торгово-офисной функцией является финансово целесообразным и максимально продуктивным.

Вывод: На основании изложенного, наиболее эффективным использованием объектов оценки является их использование в соответствии с текущим использованием – в качестве нежилых помещений с офисной и торговой функцией

10. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ И ОТРАСЛЕВЫЕ ОБЗОРЫ.

10.1 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ЗА ЯНВАРЬ-ОКТАБРЬ 2016 ГОДА.¹



¹ Обзор подготовлен по материалам сайта: <http://cedipt.spb.ru/monitoring-pokazatelej/analiz-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya/itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sankt-peterburga/>

Наименование показателя	Январь-октябрь 2016	В % к январю-октябрю 2015
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд руб.	8360,9	106
Оборот организаций в сфере образования, млрд руб.	26,6	111,6
Оборот организаций в сфере здравоохранения, млрд руб.	70,3	110,3
Индекс промышленного производства, %	-	103,5
Объем отгруженной продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах), млрд руб.	1868,8	106,9
Оборот розничной торговли, млрд руб.	982,4	98,3
Оборот оптовой торговли, млрд руб.	3600,1	130,8
Оборот общественного питания, млрд руб.	53,5	108,1
Объем платных услуг населению, млрд руб.	341,2	98,3
Объем работ по виду деятельности «строительство», млрд руб.	327,4	105,7
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м.	2231	102,1
Объем услуг организаций транспорта, млрд руб.	507	107,3
Объем услуг связи, млрд руб.	105,2	102,3
Индекс потребительских цен, % (октябрь 2016 к декабрю 2015 года)	104,6	-
Среднедушевые денежные доходы населения, руб. (январь-сентябрь 2016)	38687	-
Реальные денежные доходы населения, % (январь-сентябрь 2016)	-	96,4
Номинальная средняя начисленная заработная плата одного работника, руб. (январь-сентябрь 2016)	46975	110,3
Реальная средняя начисленная заработная плата одного работника, % (январь-сентябрь 2016)	-	102,7
Доходы бюджета Санкт-Петербурга, млрд руб.	390,1	105,9
Число убыточных организаций, ед. (январь-сентябрь 2016)	522	92,7
Сальдированный финансовый результат организаций, млрд руб. (январь-сентябрь 2016)	623,5	137,7
Объем инвестиций в основной капитал организаций (без субъектов малого предпринимательства), млрд руб. (январь-сентябрь 2016)	225,6	96,1
Объем инвестиций в основной капитал организаций, (по полному кругу) млрд руб. (январь-сентябрь 2016)	340,7	107,7
Внешнеторговый оборот, млрд долл. США (январь-сентябрь 2016)	26,2	99,6
в том числе:		
экспорт млрд долл. США	11,1	97,6
импорт млрд долл. США	15,2	101

Выводы:

- оборот организаций в январе-октябре 2016 года увеличился на 6% к уровню соответствующего периода 2015 года и составил 8360,9 млрд руб.; положительная динамика по обороту организаций отмечается практически по всем видам деятельности.

- индекс промышленного производства (ИПП) в январе-октябре 2016 года составил 103,5% к уровню аналогичного периода прошлого года. В ИПП наблюдается положительная динамика практически по всем видам деятельности обрабатывающих производств, также наблюдается рост объема отгруженной промышленной продукции практически по всем видам деятельности.

- наблюдается положительная динамика объема работ по виду деятельности «строительство»: за январь-октябрь 2016 года темп роста составил 105,7% к уровню января-октября 2015 года. С начала года в городе введено в действие 2231 тыс. кв. м. жилья, что составляет 76,9% от запланированного в 2016 году объема ввода.

- оборот розничной торговли за январь-октябрь 2016 года составил 982,4 млрд руб., или 98,3% к уровню соответствующего периода 2015 года. Объем платных услуг населению за январь-октябрь 2016 года составил 341,2 млрд руб., 98,3% к январю- октябрю прошлого года.

- индекс потребительских цен в октябре 2016 года составил 104,6% к декабрю прошлого года, что ниже, чем в октябре 2015 года (111,4% к декабрю 2014 года).

- за январь-октябрь 2016 года в бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 390,1 млрд рублей. Годовой уточненный план по доходам исполнен на 86,5%. Темп роста доходов бюджета Санкт-Петербурга за отчетный период составил 105,9% к соответствующему периоду предыдущего года, в том числе темп роста налоговых и неналоговых доходов составил 107,3%.

- внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга за январь-сентябрь 2016 года составил 26,2 млрд долларов США. По сравнению с январем-сентябрем 2015 года товарооборот снизился на 0,4%.

- по предварительной оценке численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 октября 2016 года составила 5250 тыс. человек и с начала года увеличилась на 24,3 тыс. человек или на 0,5%. В январе-сентябре 2016 года в Санкт-Петербурге родились 55 тыс. детей, что на 3 тыс. человек больше, чем в соответствующем периоде 2015 года.

10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Сегмент рынка — часть рынка, характеризующаяся однородной по своему экономическому поведению группой покупателей.

Позиционирование объекта – определение по ряду существенных признаков того сегмента рынка, к которому может принадлежать объект оценки и, тем самым, соответствовать этому сегменту по условиям продажи (в том числе передаваемым правам) и другим ценообразующим характеристикам, по уровню цен на аналогичные объекты.

В результате проведенного анализа местоположения объекта оценки, учета их технических характеристик, текущего использования, близлежащего окружения, объект оценки позиционируется на рынке недвижимости как **коммерческая недвижимость**.

10.3. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки (условия привлечения заемного капитала);
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- местоположение;
- инженерная инфраструктура (коммуникации);
- физические характеристики;
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта).

10.4. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА¹

¹ <http://www.property-fund.ru/page/analiz-torgov>

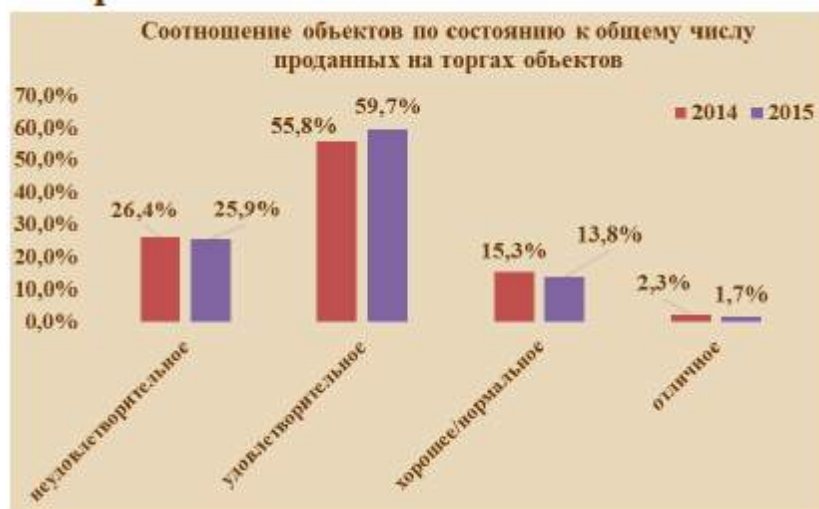
На рынке встроенных помещений Санкт-Петербурга крупным игроком является Фонд Имущества Санкт-Петербурга. Ниже приведен анализ продаж встроенных помещений Фондом имущества Санкт-Петербурга.

Продажа встроенных помещений

Показатель	Собственность						Аренда	
	159-ФЗ		233-р		Всего		2014	2015
Год	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Количество выставленных на торги, шт.	–		154	88	–	–	237	120
Количество проданных объектов, шт.	578	254	129	58	707	312	140	75
Средняя площадь, кв.м.	163,67	150,89	81,9	90,1	113,35	127,05	71,50	87,5
Суммарная площадь, кв.м.	94 602,2	38 325,9	10 564,3	5 228,0	105 166,5	43 553,9	9 941,6	6 563,6
Общая сумма, млн. руб.	10 391,0	4 985,4	496,7	218,0	10 887,8	5 203,3	185,8	42,9
Диапазон цены продажи (арендной ставки) руб./кв.м (руб./кв. м/в мес.)	26 175 - 585 850	30 435 - 549 910	9 412 - 178 161	12 080 - 130 128	9 412 - 585 850	12 080 - 549 910	104,7 - 3 288	138,58 - 2 433,4



Торги



159-ФЗ



Местоположение	Этаж	Торговля					Офис					Склад				
		2014 год		2015 год		Изменение, %	2014 год		2015 год		Изменение, %	2014 год		2015 год		Изменение, %
		диапазон, тыс руб./кв.м	средняя, тыс руб./кв.м	диапазон, тыс руб./кв.м	средняя, тыс руб./кв.м		диапазон, тыс руб./кв.м	средняя, тыс руб./кв.м	диапазон, тыс руб./кв.м	средняя, тыс руб./кв.м		диапазон, тыс руб./кв.м	средняя, тыс руб./кв.м			
Центр	1, проколь<0,5	57,6 - 107,8	79,50	нет	50,80	-36,1%	38,9 - 88,5	59,46	59,4 - 113,2	78,4	31,9%	45,4 - 66,1	56	нет	54,7	-2,3%
	подвал, проколь >0,5	34,6 - 45,6	40,00	29,9 - 83,9	54,90	37,3%	34,6 - 71,1	49,7	33,5 - 73,7	51,6	3,8%	16,3 - 52,6	29,6	15,1 - 39,9	22,7	-23,3%
	выше 1	нет	нет	нет	нет	нет	29,8 - 123,7	60,5	нет	102,4	69,2%	нет	нет	нет	нет	нет
Периферия	1, проколь<0,5	23,8 - 178	93,0	35,9 - 130,1	82,8	-11,0%	52,7 - 119,4	81,4	49,9 - 96,1	75,7	-7,0%	нет	нет	49,8 - 68,0	57,4	нет
	подвал, проколь >0,5	26,5 - 116,3	62	нет	40,48	-34,7%	30,9 - 50,7	37,7	нет	нет	нет	15,4 - 43,5	23,4	12,0 - 32,5	21,9	-6,4%
	выше 1	нет	45,7	нет	нет	нет	34,4 - 91,1	74,7	75,2 - 94,5	84,9	13,7%	нет	нет	нет	нет	нет
Пригород	1, проколь<0,5	32,9 - 79	45,7	нет	50,2	9,8%	32,5 - 65,4	52,7	нет	нет	нет	нет	80,1	нет	89,4	11,6%
	подвал, проколь >0,5	нет	23,8	13,2 - 33,9	23,5	-1,3%	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	выше 1	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	29,2	нет	нет	нет	нет	нет	нет

Аренда

Местоположение	Этаж	Торговля					Офис					Склад				
		2014 год		2015 год		Изменение, %	2014 год		2015 год		Изменение, %	2014 год		2015 год		Изменение, %
		диапазон, тыс руб./ кв.м/мес.	средняя, тыс руб./ кв.м/мес.	диапазон, тыс руб./ кв.м/мес.	средняя, тыс руб./ кв.м/мес.		диапазон, тыс руб./ кв.м/мес.	средняя, тыс руб./ кв.м/мес.	диапазон, тыс руб./ кв.м/мес.	средняя, тыс руб./ кв.м/мес.		диапазон, тыс руб./ кв.м/мес.	средняя, тыс руб./ кв.м/мес.			
Центр	1, цоколь <0,5	327- 7 393	1670,00	302 - 2 417	1216,00	-27,2%	281 - 1083	533	336- 1804	669	25,5%	230 - 1245	555	220 - 917	600	8,1%
	подвал, цоколь >0,5	218 - 2 300	851,00	388 - 1 277	703,00	-17,4%	276 - 943	469	252 - 685	424	-9,6%	105 - 740	263	139 - 458	327	24,3%
	выше 1	нет	нет	нет	нет	нет	336 - 1063	704,0	343 - 950	646,1	-8,2%	нет	нет	нет	нет	нет
Периферия	1, цоколь <0,5	763 - 1 076	882,0	552 - 1907	1036,0	17,5%	243 - 2640	991	226 - 801	463	-53,3%	нет	176	200 - 245	222	26,1%
	подвал, цоколь >0,5	нет	342	нет	нет	нет	нет	нет	нет	251	нет	нет	нет	144 - 439	270	нет
	выше 1	нет	нет	нет	нет	нет	нет	861	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет

Структура проданных объектов исходя из функционала



Структура проданных объектов исходя из местоположения



Примечание: к центральным районам отнесены Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный; к периферийным - Выборгский, Калининский, Кировский, Красногвардейский, Красносельский, Московский, Невский, Приморский, Фрунзенский, и к пригородным – Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский.

Выводы:

1. Объем предложения объектов, выставленных на торги в собственность и в аренду, сократился на 43% и 49% соответственно. При этом, спрос на помещения, реализуемые в собственность снизился на 18%, а на помещения, передаваемые в аренду практически не изменился.

2. Как и в 2014 в 2015 году наибольшее количество выставленных на торги и проданных объектов находилось в неудовлетворительном и удовлетворительном состояниях. Среди объектов, подлежащих выкупу по преимущественному праву, преобладали помещения, находящиеся в удовлетворительном и хорошем/нормальном состояниях.

3. Динамика изменения средних цен имела как положительный, так и отрицательный характер. По проданным на торгах помещениям наиболее подешевели торговые объекты, расположенные в центре на первых и цокольных этажах с заглублением менее 0,5м (36,1%) и в периферийных районах диапазон, в подвалах и цоколях с заглублением более 0,5м (34,7%). Максимальный рост цен (37,3%) отмечен у торговых объектов в подвалах и цоколях более 0,5 м, расположенных в центральных районах. По преимущественному праву выкупа наибольший рост (19,6%) наблюдался у торговых объектов на первых этажах в периферийных районах. Максимальное снижение арендной ставки произошло по офисным помещениям на первых этажах и неглубоких цоколях в периферийных районах.

4. Диапазон стоимости встроенных офисных помещений в центральных районах, Санкт-Петербурга составил 59,4-113,2 тыс.р/кв.м, средняя цена 78,4 тыс руб/кв.м.

5. Диапазон арендных ставок встроенных офисных помещений в центре районах Санкт-Петербурга составил 343-950 руб/кв.м. в месяц, средняя – 646,1 руб/кв.м. в месяц.

4. Диапазон стоимости встроенных торговых помещений в центральных районах, Санкт-Петербурга составил 57,6-107,8 тыс.р/кв.м (2014 г), средняя цена 50,8 тыс руб/кв.м (2015 г.).

5. Диапазон арендных ставок встроенных торговых помещений в центре районах Санкт-Петербурга составил 302-2417 руб/кв.м. в месяц, средняя – 1216 руб/кв.м. в месяц.

11. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

Подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках.

Определение рыночной стоимости торговых помещений

Авторы пособий по оценке стоимости недвижимости несколько по-разному классифицируют методы определения рыночной стоимости земельных участков. Однако эти различия не меняют суть описываемых в различных источниках методик. Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Следует отметить, что лишь метод сравнения продаж методологически четко представляет сравнительный подход к оценке. Остальные методы являются комбинацией с использованием элементов различных подходов.

Метод сравнения продаж основан на предположении, что субъекты на рынке недвижимости осуществляют сделки купли-продажи, основываясь на информации об аналогичных сделках. Оценка рыночной стоимости с применением этого метода основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами, которые были недавно проданы или предложены на продажу. Метод применяется при оценке рыночной стоимости недвижимости в случае наличия достоверной информации о предложениях таких объектов на рынке.

Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Данный метод служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках или предложениях. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу. При достаточно большом количестве сравнимых объектов на рынке подход дает наиболее точные выводы о стоимости Объекта оценки. Очевидно, что метод сравнения продаж более применим к хорошо развитому рынку недвижимости (как локальному, в ближайшем окружении Объекта оценки, так и общегородскому).

В данном отчете для определения стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом Оценщик использовал метод сравнительного анализа предложений, в рамках которого применялось совмещение двух видов техник анализа и корректировок цен сделок с Объектами-аналогами: техники количественного анализа и техники качественного анализа. Для определения стоимости объектов недвижимости Оценщик выбрал технику, совмещающую технику регрессионного анализа (одна из техник количественного анализа) и технику квалиметрического моделирования (техника качественного анализа).

Расчет стоимости Объекта оценки

В зависимости от количества аналогов и количества ценообразующих факторов для расчета используются различные методы расчета корректировок. Если количество аналогов меньше количества ценообразующих факторов, увеличенных на единицу, для расчета используются качественные методы (экспертные оценки и т. п.). В случае же, если количество аналогов превышает количество факторов, увеличенное на единицу, для расчета используются количественные методы (регрессионный анализ, квалиметрия).

Проанализировав вышеописанные методы, Оценщик счел наиболее целесообразным в данном исследовании для определения рыночной стоимости права собственности Объекта оценки использовать комбинированный метод оценки, основанный на принципах построения статистических и квалиметрических моделей (нахождение статистической зависимости цен объектов от соответствующих им квалиметрических оценок).

В качестве аналогов рассматривались предлагаемые к продаже торговые помещения, расположенные в различных районах Санкт-Петербурга, а именно Центральном, Адмиралтейском, Петроградском. В качестве источников информации использованы опубликованные предложения о продаже (в том числе частные объявления). Единицей сравнения принят показатель руб./кв. м общей площади объектов. Информация о подобранных объектах-аналогах приведена в таблице далее по тексту.

Табл. 11.1. Характеристика объектов-аналогов

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения руб.	Цена, руб./кв. м	Права на объект	Назначение помещения	Район города	Удаленность от метро, км	Наличие выделенной парковки	Состояние помещения	Проходимость	Вход	Этаж	Дата предложения	Источник информации
1	г. Санкт-Петербург, Советский пер., д. 7	199	26 000 000	130 653	собственность	торговое	Адмиралтейский	0,7	отсутствует	евро	высокая	отдельный с улицы	1	ноябрь 2016	http://www.bn.ru/detail/office/1201939.html
2	г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 91	303	98 000 000	323 432	собственность	торговое	Центральный	0,2	отсутствует	отличное	очень высокая	отдельный с улицы	цоколь	ноябрь 2016	http://www.emls.ru/fullinfo/5/700000888.html
3	г. Санкт-Петербург, Фуштатская ул., д. 2	342	53 000 000	154 971	собственность	торговое	Центральный	0,7	отсутствует	отличное	высокая	отдельный с улицы	1	ноябрь 2016	http://www.emls.ru/fullinfo/5/634147.html
4	г. Санкт-Петербург, 7-я Советская, д. 10	430	90 000 000	209 302	собственность	торговое	Центральный	0,8	отсутствует	евро	высокая	отдельный с улицы	1	ноябрь 2016	http://www.emls.ru/fullinfo/5/50630.html
5	г. Санкт-Петербург, Захарьевская, д. 27	311	60 000 000	192 926	собственность	торговое	Центральный	0,4	отсутствует	отличное	высокая	отдельный с улицы	1	ноябрь 2016	http://www.emls.ru/fullinfo/5/700000858.html
6	г. Санкт-Петербург, 7-я Советская, д. 17	312	67 000 000	214 744	собственность	торговое	Центральный	0,9	отсутствует	отличное	высокая	два отдельных с улицы	1	ноябрь 2016	http://www.emls.ru/fullinfo/5/700000788.html
7	г. Санкт-Петербург, Набережная реки Фонтанки, д. 32	312	115 000 000	368 590	собственность	торговое	Центральный	1	отсутствует	евро	очень высокая	два отдельных с улицы	1	ноябрь 2016	http://www.emls.ru/fullinfo/5/638643.html
8	г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 42	375	65 000 000	173 426	собственность	торговое	Петроградский	0,2	отсутствует	отличное	очень высокая	два отдельных с улицы	1	ноябрь 2016	http://www.bn.ru/detail/office/1113854.html
ОО	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 50	439,0	-	-	собственность	Торговое	Центральный	0,5	отсутствует	хорошее	высокая	общий со двора	1	-	-
ОО	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 50	441,8	-	-	собственность	Торговое	Центральный	0,5	отсутствует	хорошее	высокая	общий со двора	1	-	-

В результате проведенного анализа информации по отобранным объектам-аналогам Оценщик пришел к выводу, что все из них могут быть признаны сопоставимыми с Объектом оценки. Существующие различия между ними могут быть устранены путем внесения корректировок, где это необходимо.

Объекты-аналоги имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято выделять восемь основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

Передаваемые права (обременение объекта договорами аренды, сервитута и общественные обременения, права на земельный участок в составе объекта);

Условия финансирования (льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств);

Условия сделки (наличие финансового давления на сделку, обещание субсидий или льгот на развитие);

Условия рынка (изменение цен во времени);

Местоположение (престижность района, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения, транспортная и пешеходная доступность объекта, качество окружения);

Физические характеристики (характеристики объекта оценки, размеры и материалы сооружений, износ и потребность в ремонте сооружений, состояние окружающей застройки);

Экономические характеристики (возможности ресурсосбережения, соответствие объекта принципу наиболее эффективного использования);

Сервис и дополнительные элементы (обеспеченность связью и коммунальными услугами, состояние системы безопасности, наличие оборудования для бизнеса).

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта-аналога при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базовой величиной для остальных корректировок.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

В первую группу элементов сравнения входят четыре фактора: передаваемые права на объект, условия финансирования, особые условия (условия продажи) и условия рынка (дата сделки). Корректировки должны быть сделаны последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная стоимость).

Поправка на передаваемые права. В результате анализа рынка были подобраны аналоги, для которых в качестве предмета сделки выступало право собственности на встроенные помещения, также, как и у оцениваемых. Таким образом необходимость в корректировке отсутствует.

Поправка на условия финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на цену продажи. В настоящей работе по оценке каких-либо отличий Объектов-аналогов от Объекта оценки по условиям финансирования не обнаружено, поэтому корректировка не проводилась.

Поправка на торг. Данный элемент сравнения включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые при их отличии от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости. Согласно данным аналитиков рынка недвижимости на рынке, продавцы (собственники недвижимости и агенты в анализируемом районе) при проведении переговоров зачастую предоставляют скидку в пределах от 5 до 20%.

Количество сделок снижается по всем направлениям, отмечают эксперты, темпы продаж снижаются в расчете на каждый отдельный проект на 5–10%. В сложившейся ситуации скидки на торг на наименее ликвидные помещения могут достигать 20–30%. В таблице ниже представлены мнения риэлторов о средних скидках на торг при продаже помещений торгового назначения:

Табл. 11.2. Скидки на торг

№ п/п	Скидка на торг	Контакты
1	10%-20%	8 965-009-63-64, Енина Галина Николаевна(АН «Троицкий дом»)
2	5%-15%	8 921-995-61-08, Чеканова Александра Николаевна (риэлтор)
3	10%	8 921-920-52-19, Шагинян Галина Григорьевна (АН«Александр недвижимость»)

Следовательно, при покупке торгового помещения, аналогичному оцениваемым, можно рассчитывать на скидку от 5 до 20%.

С учетом сложившейся в Российской Федерации экономической ситуации, в расчетах использована средняя граница диапазона - 15%.

Поправка на дату сделки. Все аналоги, используемые в расчетах, предлагались для продажи в ноябре 2016 года, поэтому корректировка на дату сделки Оценщиком не проводилась.

Далее представлена таблица расчета корректировок по первой группе элементов сравнения.

Табл. 11.3. Корректировки по первой группе элементов сравнения

№ п/п	Адрес объекта	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Передаваемые права на объект	Корректировка	Цена предложения, руб./кв. м	Условия финансирования	Корректировка	Цена предложения, руб./кв. м	Тип сделки	Корректировка	Цена сделки, руб./кв. м	Дата сделки	Корректировка	Цена продажи, руб./кв. м
1	г. Санкт-Петербург, Советский пер., д. 7	26 000 000	199,0	Собственность	0	130 653	Типичные	0	130 653	Предложение	-15%	111 055	ноябрь 2016	0	111 055
2	г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 91	98 000 000	303,0	Собственность	0	323 432	Типичные	0	323 432	Предложение	-15%	274 917	ноябрь 2016	0	274 917
3	г. Санкт-Петербург, Фурштатская ул., д. 2	53 000 000	342,0	Собственность	0	154 971	Типичные	0	154 971	Предложение	-15%	131 725	ноябрь 2016	0	131 725
4	г. Санкт-Петербург, 7-я Советская, д. 10	90 000 000	430,0	Собственность	0	209 302	Типичные	0	209 302	Предложение	-15%	177 907	ноябрь 2016	0	177 907
5	г. Санкт-Петербург, Захарьевская, д. 27	60 000 000	311,0	Собственность	0	192 926	Типичные	0	192 926	Предложение	-15%	163 987	ноябрь 2016	0	163 987
6	г. Санкт-Петербург, 7-я Советская, д. 17	67 000 000	312,0	Собственность	0	214 744	Типичные	0	214 744	Предложение	-15%	182 532	ноябрь 2016	0	182 532
7	г. Санкт-Петербург, Набережная реки Фонтанки, д. 32	115 000 000	312,0	Собственность	0	368 590	Типичные	0	368 590	Предложение	-15%	313 301	ноябрь 2016	0	313 301
8	г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 42	65 000 000	374,8	Собственность	0	173 426	Типичные	0	173 426	Предложение	-15%	147 412	ноябрь 2016	0	147 412
Объект оценки		-	-	Собственность	-	-	Типичные	-	-	Сделка	-	-	ноябрь 2016	-	-
Объект оценки		-	-	Собственность	-	-	Типичные	-	-	Сделка	-	-	ноябрь 2016	-	-

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Выбор ценообразующих факторов по объектам сравнения осуществляется из числа факторов, являющихся значимыми в процессе создания модели стоимости объектов, расположенных в Центральном районе Санкт-Петербурга. При этом использована шкала оценок от минимального значения (объект находится в наименее выгодных условиях по данному ценообразующему фактору) до максимального значения (наиболее удобные условия).

Площадь

Поправка учитывает зависимость цены объекта от его площади. В результате анализа рынка выявлена обратная зависимость между общей площадью и удельной ценой за 1 кв. м. По мнению экспертов, это обусловлено величиной абсолютной стоимости и является аналогом скидки на опт. Покупателей, готовых заплатить одновременно меньшую денежную сумму (за меньшие по площади земельные участки) значительно больше. В связи с вышесказанным, Оценщиком проводилась корректировка по данному фактору.

Район города

В первую очередь данная поправка характеризует местоположение. Аналитики в области рынка торговой недвижимости утверждают, что помещения расположенные в Центральном районе города имеют максимальную стоимость (при прочих равных характеристиках). Также существуют некоторая иерархия цен в зависимости от районов Санкт-Петербурга.

Учитывая вышеописанные различия в характеристиках объектов-аналогов, а также и объекта оценки, по данному фактору была произведена корректировка.

Состояние помещений

Данная поправка учитывает суждение о том, что обеспеченность помещения хорошим ремонтом увеличивает его привлекательность для потенциальных покупателей и, как следствие, стоимость объекта.

Вход в помещение

Бывают различные типы входа в помещения: общие, отдельные; один или несколько; с улицы, со двора. Для торговой функции немаловажно иметь отдельный вход с улицы, который будет ориентирован также и на людей, проходящих мимо данного помещения.

Проходимость

Является характеристикой местоположения, магазин, расположенный в максимально проходимом месте имеет большую возможность реализации товара/услуг. Соответственно существует необходимость введения корректировки по данному фактору.

Удаленность от метро

Также является характеристикой местоположения помещения, отчасти учитывающий и проходимость. Так как огромное количество людей пользуются метрополитеном, расположение поблизости от метро торгового помещения в разы увеличивает потребителей товаров.

Проведение регрессионного анализа зависимости цены Объекта-аналога от ценообразующих факторов

1. Построение так называемого дерева свойств.

В данном случае дерево свойств имеет только один уровень и состоит из 6-и простых свойств:

- Площадь объекта;
- Проходимость;
- Удаленность от метро;
- Состояние помещения;
- Район города;
- Тип входа.

Табл. 11.4 Характеристики оцениваемых помещений и объектов-аналогов

№	Адрес	Цена продажи, руб./кв. м	Проходимость	Удаленность от метро, км	Район города	Состояние помещения	Вход	Площадь, кв. м
1	г. Санкт-Петербург, Советский пер., д. 7	111 055	высокая	0,7	Адмиралтейский	евро	отдельный с улицы	199
2	г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 91	274 917	очень высокая	0,2	Центральный	отличное	отдельный с улицы	303
3	г. Санкт-Петербург, Фуригатская ул., д. 2	131 725	высокая	0,7	Центральный	отличное	отдельный с улицы	342
4	г. Санкт-Петербург, 7-я Советская, д. 10	177 907	высокая	0,8	Центральный	евро	отдельный с улицы	430
5	г. Санкт-Петербург, Захарьевская, д. 27	163 987	высокая	0,4	Центральный	отличное	отдельный с улицы	311

6	г. Санкт-Петербург, 7-я Советская, д. 17	182 532	высокая	0,9	Центральный	отличное	два отдельных с улицы	312
7	г. Санкт-Петербург, Набережная реки Фонтанки, д. 32	313 301	очень высокая	1,0	Центральный	евро	два отдельных с улицы	312
8	г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 42	147 412	очень высокая	0,2	Петроградский	отличное	два отдельных с улицы	375
Объект оценки		?	высокая	0,5	Центральный	хорошее	общий со двора	439
Объект оценки		?	высокая	0,5	Центральный	хорошее	общий со двора	442

В регрессионном анализе данные свойства называются элементами сравнения или ценообразующими факторами. Исходя из диапазонов значений характеристик ценообразующих факторов объектов-аналогов и объекта оценки, была сформирована шкала оценки.

Табл. 11.5. Шкала оценки ценообразующих факторов

Ценообразующий фактор / балл	1	2	3
Проходимость	Высокая	Очень высокая	
Удаленность от метро	Вычисляется относительными величинами, где браковочное значение – максимальное расстояние до метро, эталонное – минимальное		
Район города	Петроградский, Адмиралтейский	Центральный	
Состояние помещения	Хорошее	Отличное	Евро
Вход	Общий со двора	Отдельные с улицы	Несколько отдельных с улицы
Площадь	Более 350 кв.м	От 200 кв.м до 350 кв.м	До 200 кв.м

2. Построение шкалы для измерения простых свойств.

Каждая шкала образуется браковочным и эталонным значением. При этом переход от качественных показателей различных факторов объектов к количественным показателям осуществляется с помощью рангов.

Табл.11.6. Ранжированные аналоги

№	Адрес	Цена продажи, руб./кв. м	Проходимость	Удаленность от метро, км	Район города	Состояние помещения	Вход	Площадь, кв. м
1	г. Санкт-Петербург, Советский пер., д. 7	111 055	1	0,7	1	3	2	3
2	г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 91	274 917	2	0,2	2	2	2	2
3	г. Санкт-Петербург, Фурштатская ул., д. 2	131 725	1	0,7	2	2	2	2
4	г. Санкт-Петербург, 7-я Советская, д. 10	177 907	1	0,8	2	3	2	1
5	г. Санкт-Петербург, Захарьевская, д. 27	163 987	1	0,4	2	2	2	2
6	г. Санкт-Петербург, 7-я Советская, д. 17	182 532	1	0,9	2	2	3	2
7	г. Санкт-Петербург, Набережная реки Фонтанки, д. 32	313 301	2	1,0	2	3	3	2
8	г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 42	147 412	2	0,2	1	2	3	1
Объект оценки		?	1	0,5	2	1	1	1
Объект оценки		?	1	0,5	2	1	1	1

3. Вычисление относительных показателей качества.

Наличие шкалы позволяет вычислить относительные показатели по каждому простому свойству посредством перевода абсолютного показателя качества в относительный по следующей

формуле: $q_{ij} = (k_{ij} - k_{бр}) / (k_{эм} - k_{бр})$. Значение всех относительных показателей лежит в диапазоне от 0 до 1, что позволяет соизмерять между собой свойства, имеющие разные натуральные измерители.

Табл. 11.7. Относительные показатели качества

№	Адрес	Цена продажи, руб./кв. м	Проходимость	Удаленность от метро, км	Район города	Состояние помещения	Вход	Площадь, кв. м
1	г. Санкт-Петербург, Советский пер., д. 7	111 055	0,00	0,38	0,00	1,00	0,50	1,00
2	г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 91	274 917	1,00	1,00	1,00	0,50	0,50	0,50
3	г. Санкт-Петербург, Фурштатская ул., д. 2	131 725	0,00	0,38	1,00	0,50	0,50	0,50
4	г. Санкт-Петербург, 7-я Советская, д. 10	177 907	0,00	0,25	1,00	1,00	0,50	0,00
5	г. Санкт-Петербург, Захарьевская, д. 27	163 987	0,00	0,75	1,00	0,50	0,50	0,50
6	г. Санкт-Петербург, 7-я Советская, д. 17	182 532	0,00	0,13	1,00	0,50	1,00	0,50
7	г. Санкт-Петербург, Набережная реки Фонтанки, д. 32	313 301	1,00	0,00	1,00	1,00	1,00	0,50
8	г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 42	147 412	1,00	1,00	0,00	0,50	1,00	0,00
Объект оценки		?	0,00	0,63	1,00	0,00	0,00	0,00
Объект оценки		?	0,00	0,63	1,00	0,00	0,00	0,00

4. Определение весов ценообразующих факторов.

При расчете весов ценообразующих факторов использовался метод анализа иерархий.

Данный метод позволяет оценить противоречивость экспертных суждений и минимизировать ее. Суть метода заключается в сравнении факторов между собой по принципу более важный/менее важный и их оцифровке. При сравнении элемента с самим собой отношение равно единице. Сила суждения при оценке важности определяется с помощью цифровой фундаментальной шкалы абсолютных значений (таблице ниже). (Источник: Саати Томас Л. Принятие решений при зависимостях и обратных связях: Аналитические сети).

Табл. 11.8. Цифровая фундаментальная шкала абсолютных значений

Балл	Определение	Комментарий
1	Одинаковая значимость	Две альтернативы одинаково предпочтительны с точки зрения цели
3	Чуть более высокая значимость	Опыт эксперта позволяет считать одну из альтернатив немного предпочтительнее другой
5	Более высокая значимость	Промежуточная градация между средним и умеренно сильным предпочтением
7	Очень высокая значимость	Опыт эксперта позволяет считать одну из альтернатив явно предпочтительнее другой
9	Абсолютно доминирующая значимость	Промежуточная градация между умеренно сильным и очень сильным предпочтением
2, 4, 6, 8	Промежуточные значения	Промежуточная градация между равным и средним предпочтением
Обратные значения оценок предпочтения	Если предпочтительность i-й альтернативы по сравнению с j-й имеет одно из приведенных выше значений, то оценка предпочтительности j-й альтернативы перед i-й будет иметь обратное значение	Если x предпочтительнее y в пять раз, т. е. $x = 5y$, тогда $y = x/5$

После этого составляется квадратная матрица парных сравнений $W = \{w_{ij}\}$. Размерность матрицы n равна количеству ценообразующих факторов. При этом для элементов матрицы выполняется соотношение $w_{ij} = 1/w_{ji}$, т.е. матрица является обратно симметричной.

Веса факторов являются нормированными значениями компонентов собственного вектора $v = \{v_i\}$ матрицы W. Компоненты собственного вектора матрицы вычисляются как среднее геометрическое значение соответствующих строк матрицы:

$$v_i = \sqrt[n]{\prod_{j=1}^n w_{ij}}$$

Тогда g_i - вес фактора - определяется по формуле:

$$g_i = \frac{w_i}{\sum_{i=1}^n w_i}$$

Определение весов факторов основано на экспертном мнении, расчет отношения согласованности приведено ниже.

Табл. 11.92. Определение весов ценообразующих факторов

№ п/п	Ценообразующий фактор	1	2	3	4	5	6	Среднее значение интенсивности влияния	Вес фактора
1	Проходимость	1,00	6,00	1,00	6,00	4,00	8,00	3,24	38,38%
2	Удаленность от метро, км	0,17	1,00	0,50	1,00	1,00	2,00	0,74	8,79%
3	Район города	1,00	2,00	1,00	6,00	6,00	6,00	2,75	32,59%
4	Состояние помещения	0,17	1,00	0,17	1,00	4,00	4,00	0,87	10,36%
5	Вход	0,25	1,00	0,17	0,25	1,00	0,50	0,42	4,94%
6	Площадь, кв. м	0,13	0,50	0,17	0,25	2,00	1,00	0,42	4,94%
Итого:								8,44	100,0%

5. Взвешивание относительных показателей качества.

Далее проводим «взвешивание» относительных показателей качества, т.е. фактически относительный показатель качества умножается на соответствующий вес ценообразующего фактора. Значение всех относительных показателей, после взвешивания лежит в диапазоне от 0 до 1, что позволяет соизмерять между собой свойства, имеющие разные натуральные измерители. Результаты «взвешивания» представлены в нижеследующей таблице.

Табл. 3.10 Взвешенные относительные показатели качества

№	Адрес	Цена продажи, руб./кв. м	Проходимость	Удаленность от метро, км	Район города	Состояние помещения	Вход	Площадь, кв. м
1	г. Санкт-Петербург, Советский пер., д. 7	111 055	0,000	0,033	0,000	0,104	0,025	0,049
2	г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 91	274 917	0,384	0,088	0,326	0,052	0,025	0,025
3	г. Санкт-Петербург, Фурштатская ул., д. 2	131 725	0,000	0,033	0,326	0,052	0,025	0,025
4	г. Санкт-Петербург, 7-я Советская, д. 10	177 907	0,000	0,022	0,326	0,104	0,025	0,000
5	г. Санкт-Петербург, Захарьевская, д. 27	163 987	0,000	0,066	0,326	0,052	0,025	0,025
6	г. Санкт-Петербург, 7-я Советская, д. 17	182 532	0,000	0,011	0,326	0,052	0,049	0,025
7	г. Санкт-Петербург, Набережная реки Фонтанки, д. 32	313 301	0,384	0,000	0,326	0,104	0,049	0,025
8	г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 42	147 412	0,384	0,088	0,000	0,052	0,049	0,000
Объект оценки		?	0,000	0,055	0,326	0,000	0,000	0,000
Объект оценки		?	0,000	0,055	0,326	0,000	0,000	0,000

6. Определение интегральных показателей качества.

Путем «свертки» (суммирование взвешенных относительных показателей качества) формируется интегральный показатель качества объекта по формуле:

$$K_j = \sum g_i * q_{ij}$$

Полученные результаты представлены в Табл. 11.11

Табл. 11.11. Интегральные показатели качества

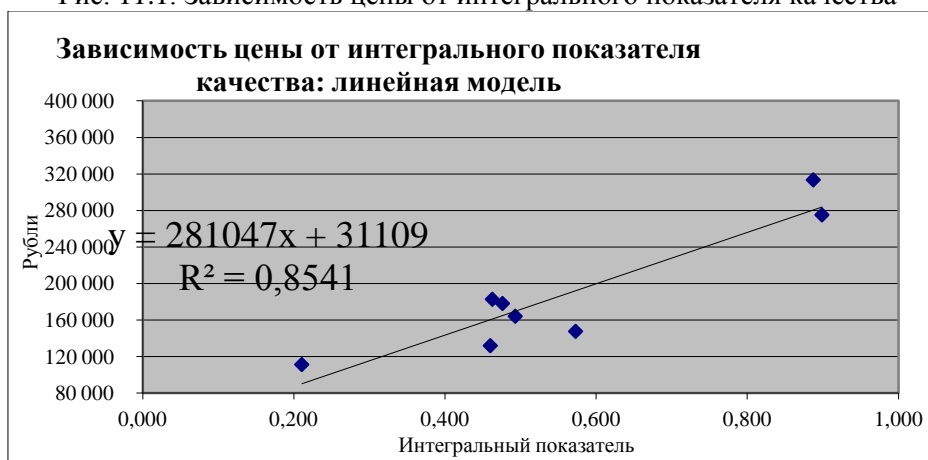
№	Адрес	Цена продажи, руб./кв. м	Интегральный показатель качества
1	г. Санкт-Петербург, Советский пер., д. 7	111 055	0,211
2	г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 91	274 917	0,899

3	г. Санкт-Петербург, Фурштатская ул., д. 2	131 725	0,460
4	г. Санкт-Петербург, 7-я Советская, д. 10	177 907	0,476
5	г. Санкт-Петербург, Захарьевская, д. 27	163 987	0,493
6	г. Санкт-Петербург, 7-я Советская, д. 17	182 532	0,463
7	г. Санкт-Петербург, Набережная реки Фонтанки, д. 32	313 301	0,887
8	г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 42	147 412	0,573
Объект оценки		138 163	0,381
Объект оценки		138 163	0,381

7. Определение модели, описывающей зависимость между ценой предложения и интегральным показателем качества.

На основании данных, приведенных в Табл. с помощью программного продукта Microsoft Excel были построен график зависимости цены от интегрального показателя качества. Графические результаты регрессионного анализа по двум переменным зависимости величины цены Объекта-аналога от интегрального показателя качества представлены ниже.

Рис. 11.1. Зависимость цены от интегрального показателя качества



С помощью парной линейной модели находится стоимостной показатель для Объекта оценки (в данном случае – удельный показатель стоимости помещения):

$$Y_{\text{объекта_оценки}} = \text{ТЕНДЕНЦИЯ}(Y_j; K_j; K_{\text{объекта_оценки}}; 1)$$

В результате проведенных расчетов удельная стоимость кв. м помещений, полученная сравнительным подходом, определена при помощи линейной модели со значением коэффициента детерминации $R^2 = 0,85$.

Для того чтобы проверить, насколько надежен полученный коэффициент детерминации, применяют тест по критерию Фишера¹. Для этого фактическое значение критерия Фишера – Fфакт – сравнивают с его же предельно допустимым значением – Fкр. Если Fфакт > Fкр, то модель считается значимой.

Фактическое значение Fфакт определяется по формуле²:

$$F_{\text{факт}} = \frac{Q_R \cdot (n - 2)}{Q_e}$$

Предельно допустимое значение критерия Фишера получаем с помощью функции Excel ФРАСПОБР, приняв допустимой 5%-ную вероятность ошибки.

Ниже представлены результаты расчетов статистических показателей модели.

Табл. 11.12. Параметры модели

Критерий Фишера (линейная зависимость)	13,16
Критерий Фишера (табличное значение) для вероятности 95%	5,99

Так как представленная линейная модель прошла проверку на значимость, следовательно, мы можем применить линейное уравнение для расчета стоимости помещений.

Табл. 11.13. Определение стоимости

¹ Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости»: учебное пособие. М.: Маросейка, 2009., с. 110–115
² Кремер Н.Ш., Путко Б.А. «Эконометрика». Учебник для ВУЗов. М.: ЮНИТИ-ДАНА. 2003, стр. 73

Объект	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб./кв. м	Рыночная стоимость, руб.
Торговое помещение	439	138 163	61 040 413
Торговое помещение	442		60 653 554

Определение рыночной стоимости офисных помещений

В качестве аналогов рассматривались предлагаемые к продаже офисные помещения, расположенные в различных районах Санкт-Петербурга, а именно Центральном, Адмиралтейском, Петроградском. В качестве источников информации использованы опубликованные предложения о продаже (в том числе частные объявления). Единицей сравнения принят показатель руб./кв. м общей площади объекта. Информация о подобранных объектах-аналогах приведена в таблице далее по тексту.

Табл. 11.14. Характеристика объектов-аналогов

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения руб.	Цена, руб./кв. м	Права на объект	Назначение помещения	Район города	Удаленность от метро, км	Инженерные коммуникации	Наличие выделенной парковки	Состояние помещения	Проходимость	Вход	Этаж/Этажей	Дата предложения	Источник информации
1	г. Санкт-Петербург, ул. 13-я Красноармейская, д. 22	200	12 300 000	61 500	собственность	офис	Адмиралтейский	1,1	все	отсутствует	требуется ремонт	хорошая	два общих с улицы	2/5	ноябрь 2016	http://www.emls.ru/fullinfo/5/670753.html
2	г. Санкт-Петербург, Казанская ул., д. 40	200	34 000 000	170 000	собственность	офис	Центральный	0,5	все	несколько выделенных мест	хорошее	высокая	общий со двора	2/2	ноябрь 2016	http://www.emls.ru/fullinfo/5/682170.html
3	г. Санкт-Петербург, ул. Куйбышева, д. 8	200	26 000 000	130 000	собственность	офис	Петроградский	0,5	все	несколько выделенных мест	хорошее	высокая	общий с улицы	2/2	ноябрь 2016	http://www.emls.ru/fullinfo/5/700039400.html
4	г. Санкт-Петербург, ул. Большая Конюшенная, д. 15	228	65 000 000	285 088	собственность	офис	Центральный	0,6	все	отсутствует	хорошее	очень высокая	общий с улицы	2/5	ноябрь 2016	http://www.emls.ru/fullinfo/5/659948.html
5	г. Санкт-Петербург, ул. Розенштейна, д. 34	243	21 900 000	90 123	собственность	офис	Адмиралтейский	1	все	присутствует	отличное	хорошая	общий с улицы	5/5	ноябрь 2016	http://www.emls.ru/fullinfo/5/667374.html
6	г. Санкт-Петербург, ул. Рылеева, д. 3	590	73 000 000	123 729	собственность	офис	Центральный	0,7	все	присутствует	требуется ремонт	высокая	отдельный с улицы	1/5	ноябрь 2016	http://glavkoms.pb.ru/catalog/view/76747
7	г. Санкт-Петербург, ул. Итальянская, д. 29	254	70 000 000	275 591	собственность	офис	Центральный	0,6	все	отсутствует	хорошее	очень высокая	2 общих с улицы	3/5	ноябрь 2016	http://www.emls.ru/fullinfo/5/649810.html
8	г. Санкт-Петербург, ул. Инженерная д. 7	269	56 500 000	210 037	собственность	офис	Центральный	0,6	все	отсутствует	хорошее	высокая	общий с улицы	2/3	ноябрь 2016	http://www.emls.ru/fullinfo/5/84864.html
9	г. Санкт-Петербург, ул. Бакунина, д. 29	307	42 000 000	136 808	собственность	офис	Центральный	1	все	присутствует	хорошее	высокая	общий с улицы	2/4	ноябрь 2016	http://www.emls.ru/fullinfo/5/650865.html
10	г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 6	330	97 000 000	293 939	собственность	офис	Центральный	0,2	все	отсутствует	евро	очень высокая	несколько общих с улицы	2/5	ноябрь 2016	http://www.emls.ru/fullinfo/5/673002.html
11	г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 50	417	42 100 000	100 959	собственность	офис	Адмиралтейский	0,7	все	присутствует	требуется ремонт	высокая	общий с улицы	2/4	ноябрь 2016	http://www.emls.ru/fullinfo/5/699334.html
ОО	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 50	512,0	-	-	собственность	Офис	Центральный	0,5	все	отсутствует	хорошее	высокая	общий со двора	2/2	-	-
ОО	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 50	309,0	-	-	собственность	Офис	Центральный	0,5	все	отсутствует	хорошее	высокая	общий со двора	2/2	-	-

В результате проведенного анализа информации по отобранным объектам-аналогам Оценщик пришел к выводу, что все из них могут быть признаны сопоставимыми с Объектом оценки. Существующие различия между ними могут быть устранены путем внесения корректировок, где это необходимо.

Объекты-аналоги имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято выделять восемь основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

1. **Передаваемые права** (обременение объекта договорами аренды, сервитута и общественные обременения, права на земельный участок в составе объекта);
2. **Условия финансирования** (льготное кредитование продавцом покупателю, платежи эквивалентом денежных средств);
3. **Условия сделки** (наличие финансового давления на сделку, обещание субсидий или льгот на развитие);
4. **Условия рынка** (изменение цен во времени);
5. **Местоположение** (престижность района, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения, транспортная и пешеходная доступность объекта, качество окружения);
6. **Физические характеристики** (характеристики объекта оценки, размеры и материалы сооружений, износ и потребность в ремонте сооружений, состояние окружающей застройки);
7. **Экономические характеристики** (возможности ресурсосбережения, соответствие объекта принципу наиболее эффективного использования);
8. **Сервис и дополнительные элементы** (обеспеченность связью и коммунальными услугами, состояние системы безопасности, наличие оборудования для бизнеса).

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта-аналога при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базовой величиной для остальных корректировок.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

В первую группу элементов сравнения входят четыре фактора: передаваемые права на объект, условия финансирования, особые условия (условия продажи) и условия рынка (дата сделки). Корректировки должны быть сделаны последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная стоимость).

Поправка на передаваемые права. В результате анализа рынка были подобраны аналоги, для которых в качестве предмета сделки выступало право собственности на встроенные помещения, также, как и у оцениваемых. Таким образом необходимость в корректировке отсутствует.

Поправка на условия финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на цену продажи. В настоящей работе по оценке каких-либо отличий Объектов-аналогов от Объекта оценки по условиям финансирования не обнаружено, поэтому корректировка не проводилась.

Поправка на торг. Данный элемент сравнения включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые при их отличии от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости. Согласно данным аналитиков рынка недвижимости на рынке, продавцы (собственники недвижимости и агенты в анализируемом районе) при проведении переговоров зачастую предоставляют скидку в пределах от 5 до 20%.

Количество сделок снижается по всем направлениям, отмечают эксперты, темпы продаж снижаются в расчете на каждый отдельный проект на 5–10%. В сложившейся ситуации скидки на торг на наименее ликвидные помещения могут достигать 20–30%. В таблице ниже представлены мнения риэлторов о средних скидках на торг при продаже помещений офисного назначения:

Табл.11.15. Скидки на торг

№ п/п	Скидка на торг	Контакты
1	10%-20%	8 965-009-63-64, Енина Галина Николаевна(АН «Троицкий дом»)
2	5%-15%	8 921-995-61-08, Чеканова Александра Николаевна (риэлтор)
3	10%	8 921-920-52-19, Шагинян Галина Григорьевна (АН«Александр недвижимость»)

Следовательно, при покупке офисного помещения, аналогичному оцениваемому, можно рассчитывать на скидку от 5 до 20%.

С учетом сложившейся в Российской Федерации экономической ситуации, в расчетах использована средняя граница диапазона - 15%.

Поправка на дату сделки. Все аналоги, используемые в расчетах, предлагались для продажи в ноябре 2016 года, поэтому корректировка на дату сделки Оценщиком не проводилась.

Далее представлена таблица расчета корректировок по первой группе элементов сравнения.

Табл. 11.16. Корректировки по первой группе элементов сравнения

№ п/п	Адрес объекта	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Передаваемые права на объект	Корректировка	Цена предложения, руб./кв. м	Условия финансирования	Корректировка	Цена предложения, руб./кв. м	Тип сделки	Корректировка	Цена сделки, руб./кв. м	Дата сделки	Корректировка	Цена продажи, руб./кв. м
1	г. Санкт-Петербург, ул. 13-я Красноармейская, д. 22	12 300 000	200,0	Собственность	0	61 500	Типичные	0	61 500	Предложение	-15%	52 275	ноябрь 2016	0	52 275
2	г. Санкт-Петербург, Казанская ул., д. 40	34 000 000	200,0	Собственность	0	170 000	Типичные	0	170 000	Предложение	-15%	144 500	ноябрь 2016	0	144 500
3	г. Санкт-Петербург, ул. Куйбышева, д. 8	26 000 000	200,0	Собственность	0	130 000	Типичные	0	130 000	Предложение	-15%	110 500	ноябрь 2016	0	110 500
4	г. Санкт-Петербург, ул. Большая Конюшенная, д. 15	65 000 000	228,0	Собственность	0	285 088	Типичные	0	285 088	Предложение	-15%	242 325	ноябрь 2016	0	242 325
5	г. Санкт-Петербург, ул. Розенштейна, д. 34	21 900 000	243,0	Собственность	0	90 123	Типичные	0	90 123	Предложение	-15%	76 605	ноябрь 2016	0	76 605
6	г. Санкт-Петербург, ул. Рылеева, д. 3	73 000 000	590,0	Собственность	0	123 729	Типичные	0	123 729	Предложение	-15%	105 169	ноябрь 2016	0	105 169
7	г. Санкт-Петербург, ул. Итальянская, д. 29	70 000 000	254,0	Собственность	0	275 591	Типичные	0	275 591	Предложение	-15%	234 252	ноябрь 2016	0	234 252
8	г. Санкт-Петербург, ул. Инженерная д. 7	56 500 000	269,0	Собственность	0	210 037	Типичные	0	210 037	Предложение	-15%	178 532	ноябрь 2016	0	178 532
9	г. Санкт-Петербург, ул. Бакунина, д. 29	42 000 000	307,0	Собственность	0	136 808	Типичные	0	136 808	Предложение	-15%	116 287	ноябрь 2016	0	116 287
10	г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 6	97 000 000	330,0	Собственность	0	293 939	Типичные	0	293 939	Предложение	-15%	249 848	ноябрь 2016	0	249 848
11	г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 50	42 100 000	417,0	Собственность	0	100 959	Типичные	0	100 959	Предложение	-15%	85 815	ноябрь 2016	0	85 815
	Объект оценки	-	-	Собственность	-	-	Типичные	-	-	Сделка	-	-	-	-	-
	Объект оценки	-	-	Собственность	-	-	Типичные	-	-	Сделка	-	-	-	-	-

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Выбор ценообразующих факторов по объектам сравнения осуществляется из числа факторов, являющихся значимыми в процессе создания модели стоимости объектов, расположенных в Центральном районе Санкт-Петербурга. При этом использована шкала оценок от минимального значения (объект находится в наименее выгодных условиях по данному ценообразующему фактору) до максимального значения (наиболее удобные условия).

Площадь

Поправка учитывает зависимость цены объекта от его площади. В результате анализа рынка выявлена обратная зависимость между общей площадью и удельной ценой за 1 кв. м. По мнению экспертов, это обусловлено величиной абсолютной стоимости и является аналогом скидки на опт. Покупателей, готовых заплатить одновременно меньшую денежную сумму (за меньшие по площади земельные участки) значительно больше. В связи с вышесказанным, Оценщиком проводилась корректировка по данному фактору.

Район города

В первую очередь данная поправка характеризует местоположение. Аналитики в области рынка офисных помещений утверждают, что помещения расположенные в Центральном районе города имеют максимальную стоимость (при прочих равных характеристиках). Также существуют некоторая иерархия цен в зависимости от районов Санкт-Петербурга.

Учитывая вышеописанные различия в характеристиках объектов-аналогов, а также и объекта оценки, по данному фактору была произведена корректировка.

Состояние помещений

Данная поправка учитывает суждение о том, что обеспеченность помещения хорошим ремонтом увеличивает его привлекательность для потенциальных покупателей и, как следствие, стоимость объекта.

Наличие выделенной парковки

Данный фактор является дополнительным плюсом и немаловажен в данном случае. Так как припарковаться в центре города практически невозможно, стоит денег, не всегда существует возможность припарковаться у нужного тебе адреса, то личное выделенное место для парковки является фактором значительно влияющим на стоимость офисного помещения. Объекты оценки и аналоги имеют различия по данному фактору, поэтому проводилась корректировка.

Вход в помещение

Бывают различные типы входа в помещения: общие, отдельные; один или несколько; с улицы, со двора. Иметь несколько отдельных входов с улицы будет максимально дорогостоящим вариантом.

Этаж

Помещения, расположенные на первых этажах имеют максимальную стоимость, так как вместе с офисными функциями, собственник/арендатор имеет возможность организовать и сферу услуг, а удобство и доступность. Помещения расположенные на последних этажах имеют минимальную стоимость, так как осложняют доступ, занимают время, а также зачастую имеют протечки с крыши, что подразумевает доп. затраты на ремонт.

Проходимость

Является характеристикой местоположения, офис, расположенный в проходимом месте имеет большую возможность реализации товара/услуг. Соответственно существует необходимость введения корректировки по данному фактору.

Удаленность от метро

Также является характеристикой местоположения помещения. Потенциальные покупатели услуг будут выбирать офис, более удобный по пешеходной доступности, которыми будут являться помещения, расположенные в непосредственной близости от метро.

Проведение регрессионного анализа зависимости цены Объекта-аналога от ценообразующих факторов

1. Построение так называемого дерева свойств.

В данном случае дерево свойств имеет только один уровень и состоит из 8-и простых свойств:

- Площадь объекта;
- Проходимость;
- Удаленность от метро;
- Состояние помещения;
- Район города;
- Наличие выделенной парковки;
- Тип входа;

• Этаж.

Табл. 11.17. Характеристики оцениваемых помещений и объектов-аналогов

№	Адрес	Цена продажи, руб./кв. м	Проходимость	Удаленность от метро, км	Район города	Состояние помещения	Наличие выделенной парковки	Вход	Этаж/Этажей	Площадь, кв. м
1	г. Санкт-Петербург, ул. 13-я Красноармейская, д. 22	52 275	хорошая	1,1	Адмиралтейский	требует ремонта	отсутствует	два общих с улицы	2/5	200
2	г. Санкт-Петербург, Казанская ул., д. 40	144 500	высокая	0,5	Центральный	хорошее	несколько выделенных мест	общий со двора	2/2	200
3	г. Санкт-Петербург, ул. Куйбышева, д. 8	110 500	высокая	0,5	Петроградский	хорошее	несколько выделенных мест	общий с улицы	2/2	200
4	г. Санкт-Петербург, ул. Большая Конюшенная, д. 15	242 325	очень высокая	0,6	Центральный	хорошее	отсутствует	общий с улицы	2/5	228
5	г. Санкт-Петербург, ул. Розенштейна, д. 34	76 605	хорошая	1,0	Адмиралтейский	отличное	присутствует	общий с улицы	5/5	243
6	г. Санкт-Петербург, ул. Рылеева, д. 3	105 169	высокая	0,7	Центральный	требует ремонта	присутствует	отдельный с улицы	1/5	590
7	г. Санкт-Петербург, ул. Итальянская, д. 29	234 252	очень высокая	0,6	Центральный	хорошее	отсутствует	2 общих с улицы	3/5	254
8	г. Санкт-Петербург, ул. Инженерная д. 7	178 532	высокая	0,6	Центральный	хорошее	отсутствует	общий с улицы	2/3	269
9	г. Санкт-Петербург, ул. Бакунина, д. 29	116 287	высокая	1,0	Центральный	хорошее	присутствует	общий с улицы	2/4	307
10	г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 6	249 848	очень высокая	0,2	Центральный	евро	отсутствует	несколько общих с улицы	2/5	330
11	г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 50	85 815	высокая	0,7	Адмиралтейский	требует ремонта	присутствует	общий с улицы	2/4	417
Объект оценки		?	высокая	0,5	Центральный	хорошее	отсутствует	общий со двора	2/2	512
Объект оценки		?	высокая	0,5	Центральный	хорошее	отсутствует	общий со двора	2/2	309

В регрессионном анализе данные свойства называются элементами сравнения или ценообразующими факторами. Исходя из диапазонов значений характеристик ценообразующих факторов объектов-аналогов и объекта оценки, была сформирована шкала оценки.

Табл. 11.18. Шкала оценки ценообразующих факторов

Ценообразующий фактор / балл	1	2	3	4
Проходимость	Хорошая	Высокая	Очень высокая	-
Удаленность от метро	Вычисляется относительными величинами, где браковочное значение – максимальное расстояние до метро, эталонное – минимальное			
Район города	Петроградский, Адмиралтейский	Центральный		-
Состояние помещения	Требует ремонта	Хорошее	Отличное	Евро
Наличие выделенной парковки	Отсутствует	Несколько выделенных мест	Отдельная выделенная парковка	-
Вход	Общий со двора	Общие с улицы	Отдельные с улицы	-
Этаж	Последний	Средний	Первый	-
Площадь	Более 500 кв.м	От 300 кв.м до 500 кв.м	До 300 кв.м	

2. Построение шкалы для измерения простых свойств.

Каждая шкала образуется браковочным и эталонным значением. При этом переход от качественных показателей различных факторов объектов к количественным показателям осуществляется с помощью рангов.

Табл. 11.19. Ранжированные аналоги

№	Адрес	Цена продажи, руб./кв. м	Проходимость	Удаленность от метро, км	Район города	Состояние помещения	Наличие выделенной парковки	Вход	Этаж/Этажей	Площадь, кв. м
1	г. Санкт-Петербург, ул. 13-я Красноармейская, д. 22	52 275	1	1,1	1	1	1	2	2	3
2	г. Санкт-Петербург, Казанская ул., д. 40	144 500	2	0,5	2	2	2	1	1	3
3	г. Санкт-Петербург, ул. Куйбышева, д. 8	110 500	2	0,5	1	2	2	2	1	3
4	г. Санкт-Петербург, ул. Большая Конюшенная, д. 15	242 325	3	0,6	2	2	1	2	2	3
5	г. Санкт-Петербург, ул. Розенштейна, д. 34	76 605	1	1,0	1	3	3	2	1	3
6	г. Санкт-Петербург, ул. Рылеева, д. 3	105 169	2	0,7	2	1	3	3	3	1
7	г. Санкт-Петербург, ул. Итальянская, д. 29	234 252	3	0,6	2	2	1	2	2	3
8	г. Санкт-Петербург, ул. Инженерная д. 7	178 532	2	0,6	2	2	1	2	2	3
9	г. Санкт-Петербург, ул. Бакунина, д. 29	116 287	2	1,0	2	2	3	2	2	2
10	г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 6	249 848	3	0,2	2	4	1	2	2	2
11	г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 50	85 815	2	0,7	1	1	3	2	2	2
Объект оценки		?	1	0,5	2	2	1	1	1	1
Объект оценки		?	1	0,5	2	2	1	1	1	2

3. Вычисление относительных показателей качества.

Наличие шкалы позволяет вычислить относительные показатели по каждому простому свойству посредством перевода абсолютного показателя качества в относительный по следующей формуле: $q_{ij} = (k_{ij} - k_{бр}) / (k_{эм} - k_{бр})$. Значение всех относительных показателей лежит в диапазоне от 0 до 1, что позволяет соизмерять между собой свойства, имеющие разные натуральные измерители.

Табл. 11.20. Относительные показатели качества

№	Адрес	Цена продажи, руб./кв. м	Проходимость	Удаленность от метро, км	Район города	Состояние помещения	Наличие выделенной парковки	Вход	Этаж/Этажей	Площадь, кв. м
1	г. Санкт-Петербург, ул. 13-я Красноармейская, д. 22	52 275	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,50	0,50	0,67
2	г. Санкт-Петербург, Казанская ул., д. 40	144 500	0,50	0,67	1,00	0,33	0,50	0,00	0,00	0,67
3	г. Санкт-Петербург, ул. Куйбышева, д. 8	110 500	0,50	0,67	0,00	0,33	0,50	0,50	0,00	0,67
4	г. Санкт-Петербург, ул. Большая Конюшенная, д. 15	242 325	1,00	0,56	1,00	0,33	0,00	0,50	0,50	0,67
5	г. Санкт-Петербург, ул. Розенштейна, д. 34	76 605	0,00	0,11	0,00	0,67	1,00	0,50	0,00	0,67
6	г. Санкт-Петербург, ул. Рылеева, д. 3	105 169	0,50	0,44	1,00	0,00	1,00	1,00	1,00	0,00
7	г. Санкт-Петербург, ул. Итальянская, д.	234 252	1,00	0,56	1,00	0,33	0,00	0,50	0,50	0,67

№	Адрес	Цена продажи, руб./кв. м	Проходимость	Удаленность от метро, км	Район города	Состояние помещения	Наличие выделенной парковки	Вход	Этаж/Этажей	Площадь, кв. м
	29									
8	г. Санкт-Петербург, ул. Инженерная д. 7	178 532	0,50	0,56	1,00	0,33	0,00	0,50	0,50	0,67
9	г. Санкт-Петербург, ул. Бакунина, д. 29	116 287	0,50	0,11	1,00	0,33	1,00	0,50	0,50	0,33
10	г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 6	249 848	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,50	0,50	0,33
11	г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 50	85 815	0,50	0,44	0,00	0,00	1,00	0,50	0,50	0,33
Объект оценки		?	0,00	0,67	1,00	0,33	0,00	0,00	0,00	0,00
Объект оценки		?	0,00	0,67	1,00	0,33	0,00	0,00	0,00	0,33

4. Определение весов ценообразующих факторов.

При расчете весов ценообразующих факторов использовался метод анализа иерархий.

Данный метод позволяет оценить противоречивость экспертных суждений и минимизировать ее. Суть метода заключается в сравнении факторов между собой по принципу более важный/менее важный и их оцифровке. При сравнении элемента с самим собой отношение равно единице. Сила суждения при оценке важности определяется с помощью цифровой фундаментальной шкалы абсолютных значений (таблице ниже). (Источник: Саати Томас Л. Принятие решений при зависимостях и обратных связях: Аналитические сети).

Табл. 11.21. Цифровая фундаментальная шкала абсолютных значений

Балл	Определение	Комментарий
1	Одинаковая значимость	Две альтернативы одинаково предпочтительны с точки зрения цели
3	Чуть более высокая значимость	Опыт эксперта позволяет считать одну из альтернатив немного предпочтительнее другой
5	Более высокая значимость	Промежуточная градация между средним и умеренно сильным предпочтением
7	Очень высокая значимость	Опыт эксперта позволяет считать одну из альтернатив явно предпочтительнее другой
9	Абсолютно доминирующая значимость	Промежуточная градация между умеренно сильным и очень сильным предпочтением
2, 4, 6, 8	Промежуточные значения	Промежуточная градация между равным и средним предпочтением
Обратные значения оценок предпочтения	Если предпочтительность i-й альтернативы по сравнению с j-й имеет одно из приведенных выше значений, то оценка предпочтительности j-й альтернативы перед i-й будет иметь обратное значение	Если x предпочтительнее y в пять раз, т. е. $x = 5y$, тогда $y = x/5$

После этого составляется квадратная матрица парных сравнений $W = \{w_{ij}\}$. Размерность матрицы n равна количеству ценообразующих факторов. При этом для элементов матрицы выполняется соотношение $w_{ij} = 1/w_{ji}$, т.е. матрица является обратно симметричной.

Веса факторов являются нормированными значениями компонентов собственного вектора $v = \{v_i\}$ матрицы W. Компоненты собственного вектора матрицы вычисляются как среднее геометрическое значение соответствующих строк матрицы:

$$v_i = \sqrt[n]{\prod_{j=1}^n w_{ij}}$$

Тогда g_i - вес фактора - определяется по формуле:

$$g_i = \frac{v_i}{\sum_{i=1}^n v_i}$$

Определение весов факторов основано на экспертном мнении, расчет отношения согласованности приведено ниже.

Табл. 4. Определение весов ценообразующих факторов

№ n/n	Ценообразующий фактор	1	2	3	4	5	6	7	8	Среднее значение интенсивности влияния	Вес фактора
1	Проходимость	1,00	2,00	2,00	2,00	1,00	2,00	1,00	1,00	1,41	15,91%
2	Удаленность от метро, км	0,50	1,00	2,00	3,00	4,00	4,00	3,00	3,00	2,14	24,01%
3	Район города	0,50	0,50	1,00	2,00	3,00	3,00	2,00	2,00	1,44	16,14%
4	Состояние помещения	0,50	0,33	0,50	1,00	2,00	3,00	2,00	4,00	1,19	13,37%
5	Наличие выделенной парковки	1,00	0,25	0,33	0,50	1,00	0,20	1,00	0,20	0,45	5,06%

6	Вход	0,50	0,25	0,33	0,33	5,00	1,00	2,00	1,00	0,78	8,79%
7	Этаж/Этажей	1,00	0,33	0,50	0,50	1,00	0,50	1,00	2,00	0,73	8,24%
8	Площадь, кв. м	1,00	0,33	0,50	0,25	5,00	1,00	0,50	1,00	0,75	8,48%
Итого:										8,89	100,0%

5. Взвешивание относительных показателей качества.

Далее проводим «взвешивание» относительных показателей качества, т.е. фактически относительный показатель качества умножается на соответствующий вес ценообразующего фактора. Значение всех относительных показателей, после взвешивания лежит в диапазоне от 0 до 1, что позволяет соизмерять между собой свойства, имеющие разные натуральные измерители. Результаты «взвешивания» представлены в нижеследующей таблице.

Табл. 5.23. Взвешенные относительные показатели качества

№	Адрес	Цена продажи, руб./кв. м	Пропиодимость	Удаленность от метро, км	Район города	Состояние помещения	Наличие выделенной парковки	Вход	Этаж/Этажей	Площадь, кв. м
1	г. Санкт-Петербург, ул. 13-я Красноармейская, д. 22	52 275	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,044	0,041	0,057
2	г. Санкт-Петербург, Казанская ул., д. 40	144 500	0,080	0,160	0,161	0,045	0,025	0,000	0,000	0,057
3	г. Санкт-Петербург, ул. Куйбышева, д. 8	110 500	0,080	0,160	0,000	0,045	0,025	0,044	0,000	0,057
4	г. Санкт-Петербург, ул. Большая Конюшенная, д. 15	242 325	0,159	0,133	0,161	0,045	0,000	0,044	0,041	0,057
5	г. Санкт-Петербург, ул. Розенштейна, д. 34	76 605	0,000	0,027	0,000	0,089	0,051	0,044	0,000	0,057
6	г. Санкт-Петербург, ул. Рылеева, д. 3	105 169	0,080	0,107	0,161	0,000	0,051	0,088	0,082	0,000
7	г. Санкт-Петербург, ул. Итальянская, д. 29	234 252	0,159	0,133	0,161	0,045	0,000	0,044	0,041	0,057
8	г. Санкт-Петербург, ул. Инженерная д. 7	178 532	0,080	0,133	0,161	0,045	0,000	0,044	0,041	0,057
9	г. Санкт-Петербург, ул. Бакунина, д. 29	116 287	0,080	0,027	0,161	0,045	0,051	0,044	0,041	0,028
10	г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 6	249 848	0,159	0,240	0,161	0,134	0,000	0,044	0,041	0,028
11	г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 50	85 815	0,080	0,107	0,000	0,000	0,051	0,044	0,041	0,028
Объект оценки		?	0,000	0,160	0,161	0,045	0,000	0,000	0,000	0,000
Объект оценки		?	0,000	0,160	0,161	0,045	0,000	0,000	0,000	0,028

6. Определение интегральных показателей качества.

Путем «свертки» (суммирование взвешенных относительных показателей качества) формируется интегральный показатель качества объекта по формуле:

$$K_j = \sum g_i * q_{ij}$$

Полученные результаты представлены в Табл.

Табл. 11.24. Интегральные показатели качества

№	Адрес	Цена продажи, руб./кв. м	Интегральный показатель качества
1	г. Санкт-Петербург, ул. 13-я Красноармейская, д. 22	52 275	0,142
2	г. Санкт-Петербург, Казанская ул., д. 40	144 500	0,527
3	г. Санкт-Петербург, ул. Куйбышева, д. 8	110 500	0,410
4	г. Санкт-Петербург, ул. Большая Конюшенная, д. 15	242 325	0,640
5	г. Санкт-Петербург, ул. Розенштейна, д. 34	76 605	0,267
6	г. Санкт-Петербург, ул. Рылеева, д. 3	105 169	0,569
7	г. Санкт-Петербург, ул. Итальянская, д. 29	234 252	0,640
8	г. Санкт-Петербург, ул. Инженерная д. 7	178 532	0,561
9	г. Санкт-Петербург, ул. Бакунина, д. 29	116 287	0,476
10	г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 6	249 848	0,808
11	г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 50	85 815	0,350
Объект оценки		103 495	0,366
Объект оценки		112 987	0,394

7. Определение модели, описывающей зависимость между ценой предложения и

интегральным показателем качества.

На основании данных, приведенных в Табл. с помощью программного продукта Microsoft Excel были построен график зависимости цены от интегрального показателя качества. Графические результаты регрессионного анализа по двум переменным зависимости величины цены Объекта-аналога от интегрального показателя качества представлены ниже.

Рис. 11.2. Зависимость цены от интегрального показателя качества



С помощью парной линейной модели находится стоимостной показатель для Объекта оценки (в данном случае – удельный показатель стоимости помещения):

$$Y_{\text{объекта_оценки}} = \text{ТЕНДЕНЦИЯ}(Y_j; K_j; K_{\text{объекта_оценки}}; 1)$$

В результате проведенных расчетов удельная стоимость кв. м помещений, полученная сравнительным подходом, определена при помощи линейной модели со значением коэффициента детерминации $R^2 = 0,80$.

Для того чтобы проверить, насколько надежен полученный коэффициент детерминации, применяют тест по критерию Фишера¹. Для этого фактическое значение критерия Фишера – Fфакт – сравнивают с его же предельно допустимым значением – Fкр. Если Fфакт > Fкр, то модель считается значимой.

Фактическое значение *Fфакт* определяется по формуле²:

$$F_{\text{факт}} = \frac{Q_R \cdot (n - 2)}{Q_e}$$

Предельно допустимое значение критерия Фишера получаем с помощью функции Excel ФРАСПОБР, приняв допустимой 5%-ную вероятность ошибки.

Ниже представлены результаты расчетов статистических показателей модели.

Табл. 11.256. Параметры модели

Критерий Фишера (линейная зависимость)	16,31
Критерий Фишера (табличное значение) для вероятности 95%	5,12

Так как представленная линейная модель прошла проверку на значимость, следовательно, мы можем применить линейное уравнение для расчета стоимости помещений.

Табл. 11.26. Определение стоимости

Объект	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб./кв. м	Рыночная стоимость, руб.
Офисное помещение	512	103 495	52 989 440
Офисное помещение	309	112 987	34 912 966

¹ Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости»: учебное пособие. М.: Маросейка, 2009., с. 110–115

² Кремер Н.Ш., Путько Б.А. «Эконометрика». Учебник для ВУЗов. М.: ЮНИТИ-ДАНА. 2003, стр. 73

Табл. 11.26. Определение стоимости

№ п/п	Объект	Площадь, кв.м.	Стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, руб
1	нежилое помещение, кадастровый номер 78:31:0001521:3316, расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 50, литера 3, помещение 5-Н,6-Н,7-Н,8-Н,9-Н,10-Н,14-Н,15-Н,16-Н,17-Н,Л3	758,6 (в т.ч. офис. – 309 кв.м., торг – 441 кв.м.)	101 205 000
2	нежилое помещение, кадастровый номер 78:31:0001521:3304, расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, Лиговский проспект д.50 лит.3 пом.1Н,2Н,3Н,4Н,11Н,12Н,13Н,Л1,Л2	968,1 (в т.ч. оф – 512 кв.м., торг.-439 кв.м.)	122 462 000
ИТОГО:			223 667 000

Таким образом, стоимость объектов оценки, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС) по состоянию составляет 223 667 000 рублей (двести двадцать три миллиона шестьсот шестьдесят семь тысяч) рублей.

12. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

Подход с точки зрения дохода 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, предприниматель (инвестор) приобретает приносящую доход недвижимость исходя из ожидаемой доходности ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от доходности возможной последующей ее перепродажи.

В основе доходного подхода лежат следующие принципы: ожидания; спроса и предложения; замещения.

В доходном подходе принцип ожидания является основным, так как рыночная стоимость определяется как существующая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды. Именно на оценке ожидаемых выгод сосредоточены все процедуры данного подхода.

Принцип спроса и предложения играет существенную роль при прогнозировании будущих выгод и норм прибыли. Являясь рыночно определяемыми, эти показатели зависят от соотношения спроса и предложения на рынке недвижимости.

Принцип замещения говорит о том, что цена, арендная плата, норма прибыли для собственности определяется аналогичными показателями замещающего имущества на рынке недвижимости. Принцип замещения позволяет принимать рыночно обоснованные величины затрат, арендной платы, ставки дисконтирования и коэффициента капитализации. Кроме того, с помощью принципа замещения проверяется обоснованность данных, используемых при прогнозировании.

Подход с точки зрения дохода 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.

Доходный подход имеет две разновидности:

метод прямой капитализации (ПК-метод)

метод капитализации по норме отдачи на капитал (КНО-метод)

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, имеет две модификации:

метод анализа дисконтированных денежных потоков (АДДП-метод)

метод капитализации по расчетным моделям (КРМ-метод)

Оценка недвижимости ПК-методом выполняется с использованием следующей формулы:

$$V = \frac{NOI_1}{R} \quad (1)$$

где NOI_1 - наиболее типичный чистый операционный доход объекта оценки первого года; R - коэффициент (норма) капитализации.

ПК-метод используется в том случае, если оцениваемый объект на дату оценки является действующим,

его использование соответствует наилучшему и наиболее эффективному его использованию.

В выражении (1) расчет чистого операционного дохода осуществляется на основе анализа чистых операционных доходов, сопоставимых с оцениваемым объектом оценки с использованием метода сравнительного анализа их арендных ставок. А коэффициент капитализации рассчитывается методом рыночной выжимки (экстракции) на основе анализа отношений чистого операционного дохода и стоимости объектов, сопоставимых с оцениваемым, по своим характеристикам.

Несомненным достоинством ПК-метода является то, что, при всей своей математической простоте, он на основе прямых рыночных данных (NOI_1 и R) учитывает косвенным образом все требования инвесторов к объекту инвестиций: уровень дохода (NOI) и желаемую отдачу (R). При наличии требуемой информации ПК-метод является наиболее надежным из доходных методов.

Оценка недвижимости КРМ-методом выполняется с использованием следующей формулы:

$$V = \frac{NOI_1}{R} \quad (2)$$

С формальной точки зрения выражение (2) совпадает с формулой (1). Но отличаются они методом расчета коэффициента капитализации.

В КРМ-методе коэффициент капитализации определяется с помощью алгебраической формулы:

$$R = \frac{Y + SFF(k, i_p)}{K_c} \quad (3)$$

где Y - норма отдачи на капитал. i_p - ставка процента фонда возмещения. $SFF(k, i_p)$ – фактор фонда возмещения, K_c , - коэффициент коррекции коэффициента капитализации на изменение потока доходов во времени, k - срок экономической жизни объекта.

Оценка недвижимости АДДП - методом выполняется с использованием следующей формулы:

$$V = \sum_{q=1}^k \frac{NOI_q}{(1+Y)^q} + \frac{V_p}{(1+Y)^k} \quad (4)$$

где Y - норма дисконтирования, V_p - стоимость реверсии.

Этот метод является наиболее универсальным и может быть использован для оценки свободных земельных участков, «недостроя», объектов реконструкции, т.е. объектов оценки, прогноз доходов которых предполагает любую динамику их изменения.

Для объектов, реконструируемых под жилую функцию, характерна продажа объекта через долевое участие в реконструкции. В этом случае мы вправе рассматривать средства дольщиков как источник формирования чистого операционного дохода. Поскольку право собственности на квартиры, как правило, оформляется на дольщиков, стоимость реверсии при оценке таких объектов принимается равной нулю. Тогда формула (5) примет вид:

$$V = \sum_{q=1}^k \frac{NOI_q}{(1+Y)^q} \quad (5)$$

Преимущества и недостатки подхода:

Недостатки:

- Имеет большое количество допущений;
- Предполагает подробный анализ экономики объекта;
- Не работает в условиях пассивного рынка;
- Мало применим для оценки права аренды;
- Не применяется в оценки объектов назначения (объекты социального и социально-культурного назначения, объекты общехозяйственной и энергетической инфраструктуры).

Преимущества:

- Учитывает сложившуюся конъюнктуру рынка и период экспозиции;
- Учитывает динамику рынка;
- Дает возможность учета всех рисков, связанных с реализацией проекта;
- Учитывает продолжительность всех стадий инвестиционного проекта;
- Пригоден для оценки различных видов стоимости;
- Эффективен при оценке развивающихся объектов и учитывает параметры будущих улучшений.

В рамках настоящей работы принято решение использовать доходный подход для определения стоимости объекта, в качестве метода доходного подхода принято решение использовать DCF-анализа.

Определение потенциального валового дохода.

Потенциальный валовый доход (ПВД) – общий потенциальный доход, отнесенный к объекту недвижимости как полностью заполненному, перед вычетом операционных издержек.

Арендопригодная площадь

Потенциальный валовый доход рассчитывается как произведение арендопригодной площади объекта и рыночной арендной ставки за 1 кв.м.

В данном случае рассматриваемые объекты являются офисным помещением и помещениями торгового назначения.

Определение арендной ставки

Диапазон арендных ставок приведен в разделе 10 настоящего отчета. Подробные расчеты приведены в Приложении №1 настоящего отчета.

Потери дохода от недозагрузки и неплатежей

Данные потери имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов и неуплат. В соответствии с выводами раздела 10 настоящего отчета потери от незаполняемости приняты на уровне 10% для офисного помещения и 3-8% - для торговых помещений.

Сценарий изменения арендных ставок

Принимая во внимание тенденции, сложившиеся на рынке коммерческой недвижимости, Оценщик счел целесообразным учесть в расчетах динамику изменения арендных ставок, в соответствии с выводами, сделанными в разделе 10.

Операционные расходы - это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства эффективного валового дохода. Операционные расходы могут быть разделены на постоянные, переменные и расходы на замещение.

К постоянным расходам относятся расходы, которые не зависят от степени заполняемости объекта и арендной платы за него. Налог на имущество - 2,2% от рыночной стоимости здания. Земельный налог рассчитан по площади застройки зданий.

К переменным относятся расходы, которые связаны с интенсивностью использования собственности и уровнем предоставляемых услуг. Можно выделить расходы, которые являются общими для всех объектов. Это расходы:

- Управление и менеджмент
- Реклама, маркетинг
- Резерв на замещение
- Прочие

Расходы на рекламу, резерв на замещение, прочие определены в % от действительного валового дохода в соответствии с фактическим уровнем расходов собственника. Коммунальные платежи в расходах не учитывались, в связи с тем, что сложившаяся практика сдачи коммерческих объектов предполагает участие арендатора в данных платежах.

Практика эксплуатации аналогичных объектов показывает, что коэффициент операционных расходов (в т.ч. затраты на управление, расходы на рекламу и маркетинг, затраты на эксплуатацию и ремонт) не превысит 30% от действительного дохода, но может несколько превышать данный показатель в период запуска арендного объекта, что связано с возможной недозагрузкой объекта.

Реверсия

Прогнозный период, по истечении которого предусматривается продажа (реверсия) Объекта, определен на уровне 5 лет как наиболее типичном для рынка коммерческой недвижимости в условиях сложившейся экономической конъюнктуры.

При определении стоимости продажи объекта в выборе схемы возврата вложенного капитала Оценщики руководствовались моделью Хоскольда (учитывает уровень инфляции).

Анализ необходимых инвестиций

В соответствии с проведенным анализом наилучшего и наиболее эффективного использования Оценщики установили, что проведение ремонта не требуется.

Ставка дисконтирования

Для определения нормы дисконтирования можно применять следующие основные методы:

- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод выделения;
- экспертный метод;
- кумулятивный метод.

Метод сравнения альтернативных инвестиций

В основе данного метода лежит положение о том, что аналогичные по риску проекты должны иметь аналогичные нормы дисконтирования. Соответственно, для определения нормы дисконтирования конкретного проекта, необходимо найти на финансовом рынке проект с аналогичной степенью риска. При этом норма дисконтирования такого проекта называется альтернативной стоимостью капитала, так как именно такую величину прибыли теряет инвестор, не вкладывая средства в альтернативный по риску проект на финансовом рынке.

В процессе данного метода сравниваются инвестиции в недвижимость с альтернативными инвестициями на рынке (нормами процента по коммерческим кредитам и нормами прибыли по облигациям) и делаются корректировки на различия.

Нестабильность экономики в России, ее зависимость от курса доллара/евро и биржевых цен на нефть, несовершенство рынка недвижимости не позволят достоверно определить корректировки на различия в инвестициях в недвижимость и в альтернативные инвестиции, в связи с чем, метод альтернативных инвестиций для определения ставки дисконтирования в настоящей оценке не применялся.

Метод выделения

Метод выделения заключается в том, что норма дисконтирования, как норма сложного процента, применяемая для дисконтирования будущих выгод, рассчитывается на основании данных о ранее совершенных сделках на рынке недвижимости. Механизм расчета заключается в реконструкции предположений покупателя о величине будущих доходов и последующем сопоставлении будущих денежных потоков с начальной инвестицией (ценой покупки).

Ограниченность и не достаточный объем исходной информации (реальные цены сделок, условия сделок, величина реального чистого операционного дохода и пр.) не позволят достоверно определить величину ставки дисконтирования.

Экспертный метод

Ставка дисконтирования может быть установлена путем опроса экспертов. Профессиональный опыт и знания, работающих на рынке недвижимости практикующих оценщиков, управляющих недвижимостью, девелоперов, позволяют с некоторой долей вероятности установить ее размер. Однако неполное представление экспертов об Объекте оценки, а также их субъективность в оценках и суждениях, ставят под сомнение корректность данного метода при определении ставки дисконтирования.

Кумулятивный метод

Теоретически метод построения (кумулятивный метод) основывается на предпосылке о том, что норма дисконтирования является только функцией риска и может быть определена как сумма всех рисков, которые присущи каждому конкретному проекту. В общем случае метод построения формализуется в следующем виде:

ставка дисконтирования = безрисковая ставка + премия за риск

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно, под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы.

При реализации проекта строительства объекта коммерческой недвижимости с момента инициирования проекта и до момента продажи возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска вложения средств в развитие недвижимости относятся:

- экономические и политические факторы;
- социальные и региональные факторы;
- предпринимательский фактор;
- фактор условий строительства.

Основными видами рисков, которые наиболее актуальны для инвестиций в развитие недвижимости являются:

- риск инвестиций в развитие недвижимости;
- риск низкой ликвидности;
- риск проектного управления (риски управляющей компании).

Чем больше суммарный уровень всех возникающих в процессе реализации проекта рисков, тем больше инвестор должен получить в качестве компенсации, прибыли.

Следует заметить, что метод построения достаточно наглядно демонстрирует структуру нормы дисконтирования.

Безрисковая ставка

Безрисковое вложение средств подразумевает то, что инвестор независимо ни от чего получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства. Говоря о безрисковости вложений, имеется в виду лишь относительное отсутствие риска. В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Тем не менее, вероятность того, что правительство России просрочит выплату дохода по своим ценным бумагам или вообще откажется от своих обязательств, значительно выше, чем в других европейских странах и США. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в эту страну. В развитых странах в качестве безрисковой ставки дохода, как правило, используется норма доходности по долгосрочным правительственным облигациям со сроком погашения через 10-20 лет. В США в качестве такого инструмента выступают бонды федерального казначейства (US Treasury bonds). Таким образом, для оценки безрисковой ставки можно основываться на безрисковой ставке для западных компаний, но в этом случае обязательно прибавление странового риска с целью учета реальных условий инвестирования, существующих в

России. Для инвестора она представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется практическим отсутствием риска и высокой степенью ликвидности.

Кроме того, на сегодняшний день в оценочной практике применяются разнообразные инструменты, относимые к условно безрисковым – ставки по депозитам Сбербанка РФ и прочих российских банков высшей категории надежности, доходность по государственным облигациям, выраженным в национальной валюте РФ (ОФЗ), доходность по государственным облигациям, выраженным в иностранной валюте (ОВФЗ и еврооблигации).

При выборе безрисковой ставки доходности принимались во внимание следующие аргументы:

при прочих равных условиях, чем более длительный срок погашения имеет ценная бумага, тем ниже волатильность ее доходности;

для обеспечения постоянной величины ставки дисконтирования на протяжении всего горизонта прогноза преимущество имеет выбор той ценной бумаги, срок погашения которой совпадает или дольше горизонта прогноза;

ценная бумага должна быть номинирована в рублях.

Наиболее подходящей государственной ценной бумагой являются облигации федерального займа с амортизацией долга со сроком обращения, сравнимым со сроком экономической жизни объекта оценки.

В качестве безрисковой ставки в данной работе использовалась ставка по депозиту Сбербанка, которая на дату оценки составляет 6,35 % (источник информации: <http://www.sberbank.ru/>).

Таким образом, величина безрисковой ставки доходности, как базового элемента для расчета ставки дисконтирования кумулятивным построением, принимается равной 6,35%

Расчет премий за риск

Факторами риска для проекта инвестирования в строительство объекта недвижимости являются:

- Риск инвестирования в развитие недвижимости;
- Риск низкой ликвидности;
- Риск проектного управления (риски Девелопера);
- Прочие риски (как риск изменения законодательства).

Диапазон рисков от 0 до 5% принят согласно труду Business Valuation Review, 1999, «The Adjusted Capital Asset Pricing Model for Developing Capitalization Rates: An Extension of Previous Build-Up Methodologies Based Upon the Capital Asset Pricing Model»):

При минимальном уровне риска величина премии за риск принимается на уровне 0 %. При максимальном риске – 5%.

Риск инвестирования в развитие недвижимости

При анализе проектов, связанных с недвижимостью, к безрисковой ставке необходимо добавить поправку на риск инвестиций в недвижимость, которая определяется данным типом недвижимости.

Оценщик, в отношении рассматриваемых объектов принял риск инвестирования – 2 %.

Риск проектного управления (риски Девелопера)

Риск проектного управления связан, в первую очередь, с необходимостью юридической экспертизы покупаемого земельного участка, с необходимостью согласования технических условий при подключении коммуникаций, а также с необходимостью анализа рынка недвижимости. Для рассматриваемых объектов, расположенных в Санкт-Петербурге, величина риска принимается 1%.

Риск низкой ликвидности

Премии за риск низкой ликвидности в составе нормы отдачи проекта для недвижимости в целом составляет около 1%-3%. Риск неликвидности связан со спецификой инвестирования средств в недвижимость. Ликвидность показывает, насколько быстро актив может быть превращен в денежные средства. Рынок недвижимости по определению является низколиквидным. Для рассматриваемых объектов, расположенных в Санкт-Петербурге, данный уровень рисков принимается на уровне 1,5% для офисных помещений и 1 % для торговых помещений. Результаты расчета приведены в таблице ниже.

Прочие риски (изменения законодательства) в рамках настоящего расчета приняты на уровне 2 %.

Таблица 12.1. Ставка дисконтирования для определения величины прибыли предпринимателя

Наименование рисков	Величина, % для офисного помещения	Величина, % для подсобных помещений
Безрисковая ставка	6,35%	6,35%
Риск инвестирования в развитие недвижимости	2,00%	2,00%
Риск низкой ликвидности	1,50%	1,00%
Риски управления	1,00%	1,00%

Наименование рисков	Величина, % для офисного помещения	Величина, % для подсобных помещений
Прочие риски (изменения законодательства)	2,00%	2,00%
Итого ставка дисконтирования (округленно)	12,85%	12,35%

Суммируя величину безрисковой ставки со всеми указанными выше премиями за риск, получаем ставку дисконтирования на период строительства рассматриваемых объектов, равную 12,85% для офисных помещений и 12,35% для торговых.

Расчет стоимости объектов методом анализа дисконтированных денежных потоков

На основании приведенных выше данных проведено построение дисконтированного денежного потока, отражающего финансово-хозяйственную деятельность хозяйствующего субъекта на базе оцениваемых объектов недвижимости. Подробные таблицы по каждому объекту приведены в Приложении 1 к настоящему отчету.

Результаты определения стоимости доходным подходом приведены в Таблице 12.2.

Таблица 12.2

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Сдп, руб
1	нежилое помещение, кадастровый номер 78:31:0001521:3316, расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 50, литера 3, помещение 5-Н,6-Н,7-Н,8-Н,9-Н,10-Н,14-Н,15-Н,16-Н,17-Н,Л3	758,6	70 632 000
2	нежилое помещение, кадастровый номер 78:31:0001521:3304, расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, Лиговский проспект д.50 лит.3 пом.1Н,2Н,3Н,4Н,11Н,12Н,13Н,Л1,Л2	968,1	82 272 000
	ИТОГО:		152 904 000

Таким образом, стоимость объектов оценки, определенная в рамках доходного подхода (с учетом НДС) по состоянию составляет 152 904 000 рублей (сто пятьдесят два миллиона девятьсот четыре тысячи) рублей.

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки, должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбор оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

Основываясь на трех разных подходах к оценке (затратном, сравнительном и доходном), получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

Сравнительный подход дает объективные результаты для спецтехники, которая имеет развитый сегмент рынка в регионе. Оценка рыночной стоимости сравнительным подходом учитывает изменение в данном сегменте рынка, однако приводит к неточным результатам при недостоверной информации или при недостаточно развитом рынке. В данном случае при использовании сравнительного подхода использовались объекты-аналоги, схожие с объектами оценки по техническим характеристикам и состоянию. Поэтому, считаем, что сравнительный показывает объективный результат в рамках настоящего отчета.

В затратном подходе расчет стоимости проводился на основании данных поставщиков данного оборудования и нормативным срокам эксплуатации на аналогичную технику.

Оценщик считает целесообразным согласовать результаты сравнительного и затратного подходов методом взвешивания.

Весовые коэффициенты применяемых подходов определим методом анализа иерархий.

Метод анализа иерархий

Для решения проблемы придания удельных весов используемым оценочным подходам при согласовании результатов оценки, полученных несколькими подходами, можно применять структурированный подход в виде иерархии или сети. Метод анализа иерархий (МАИ), предложенный Т. Саати, позволяет с помощью простых правил проводить анализ и решать многокритериальные задачи с наличием иерархических структур. МАИ основан на декомпозиции проблемы и последовательной обработке суждений эксперта с использованием парного сравнения. Парные сравнения позволяют последовательно выявить важность критериев и подкритериев. Применение МАИ происходит в четыре этапа.

Первый этап. Структурирование проблемы в иерархическом виде.

Должна быть выявлена цель оценки, которую необходимо достичь, и задачи, решение которых способствует этому. Цель в оценочной деятельности формулируется заказчиком в «Задании на оценку», она может быть только одна. Задачи имеют различные степени значимости. Исчерпывающее решение всех поставленных задач маловероятно, если они не расположены по одной на каждом уровне иерархии. Компоновка решений задач оптимальным образом, приводит к достижению цели с приемлемым уровнем точности.

В оценочной деятельности применяются три подхода, к которым применяется несколько критериев. В качестве критериев могут выступать:

- наличие в подходах возможности отражения действительных намерений потенциального инвестора и продавца;
- количество и полнота (в совокупности - качество) данных, которые используются в исследовании объекта оценки;
- наличие в подходах характеристик, зависящих от конъюнктурных колебаний;
- использование в подходах параметров, характеризующих специфические особенности объекта оценки, изменяющих его стоимость;
- другие критерии.

Второй этап. Построение расчетной модели значимости критериев.

Ситуация моделируется с использованием двумерной обратно симметричной матрицы p/p , где p - количество выявленных критериев. В ячейке на пересечении столбца и строки выставляется соотношение значимости между парой критериев. Матрица помогает ответить на вопрос: какой из сравниваемых критериев наиболее важен, если один важнее другого, то насколько? Одинаковые по значимости критерии имеют значение 1. Абсолютное преимущество

выражается максимальным значением 9. Таким образом, в промежутке между этими значениями находятся значения, позволяющие более точно выражать критерии значимости отношений. Данные отношения можно свести в таблице 15.2.

Шкала значений в отношениях при использовании метода анализа иерархий

Таблица 13.1

Степень значимости	Определение	Объяснение
1	Одинаковые по значимости	Ни один из критериев не имеет преимуществ перед другим критерием
3	Незначительное преимущество	Имеются недостаточно веские соображения по выражению одного из предпочтений
5	Существенное преимущество	Логически доказуема предпочтительность суждений по поводу одного из критериев перед другим
7	Очевидное преимущество	Один критерий более убедителен по отношению к другому
9	Абсолютное преимущество	Один из критериев безоговорочно предпочтителен перед другим
2,4,6,8	Промежуточные значения	Доводы одинаково подходят к соседним степеням значимости
Обратные величины	Обратные величины степеней значимости, если другому критерию присвоено значение 1...9	

Необходимо сравнить уровню предпочтительности двух объектов по каждому критерию, расположенному на вышестоящем уровне, используя значения 1/9..1..9 из приведенной таблицы. В расчете значений значимости критерия необходимо перемножить баллы по критериям и возвести в степень $1/q$, где q - количество критериев, участвующих в расчете.

Третий этап. Распределение критериев по подходам.

Каждый критерий подлежит использованию в матрице m/m , где m - количество использованных в процессе оценки подходов. Сравняются альтернативы, полученные отдельно по каждому критерию выбранного уровня. Количество матриц должно соответствовать количеству критериев p .

Четвертый этап. Выявление удельных весов для каждого подхода.

Необходимо построить матрицу размерностью «количество использованных подходов \times количество примененных критериев». В ячейках указывается удельный вес, полученный на втором этапе по каждому критерию для каждой пары подходов. Расчетное значение итоговых весов производится суммированием произведений веса критерия и веса подхода. Необходимо определить удельные веса оценочных подходов для оценки объекта оценки. Оценщиком принято решение о применении четырех критериев сравнения характеристик, присущих объекту оценки. Критериям присвоены условные обозначения в соответствии в таблице 13.2

Таблица 13.2

Формулировка критерия	Обозначение
Наличие в подходах возможности отражения действительных намерений потенциального инвестора и продавца	A
Количество и полнота (в совокупности - качество) данных, которые используются в исследовании объекта оценки	B
Наличие в подходах характеристик, зависящих от конъюнктурных колебаний	C
Использование в подходах параметров, характеризующих специфические особенности объекта оценки, изменяющих его стоимость	D

Для выявления степени превосходства по каждому критерию производится парное сопоставление важности критериев в таблице 13.3.

Таблица 13.3

Критерий	Над критерием	Насколько важнее	Присвоен балл
A	B	Существенное преимущество	5
A	C	Очевидное преимущество	7
A	D	Незначительное преимущество	3
B	C	Существенное преимущество	5

Критерий	Над критерием	Насколько важнее	Присвоен балл
В	D	Незначительное преимущество	3
С	D	Незначительное преимущество	3

Этих данных достаточно для построения матрицы 4x4. В расчете необходимо перемножить баллы по критериям и возвести в степень %. Расчет представлен в таблицах ниже:

Таблица 13.4

Критерии	A	B	C	D	Расчет	Вес критерия
A	1	5	7	3	3,20	0,58
B	1/5	1	5	3	1,32	0,24
C	1/7	1/5	1	3	0,54	0,10
D	1/3	1/3	1/3	1	0,44	0,08
Сумма					5,50	1

Сравнение оценочных подходов по критерию А:

Таблица 13.5

Подход	Сравнительный	Доходный	Затратный	Расчет	Вес подхода по критерию
Доходный	1	-	1/3	0,58	0,25
Затратный	-	-	-	-	-
Сравнительный	3	-	1	1,73	0,75
Итого:				2,31	1,00

Сравнение оценочных подходов по критерию В:

Таблица 13.5

Подход	Сравнительный	Доходный	Затратный	Расчет	Вес подхода по критерию
Доходный	1	-	3	1,73	0,75
Затратный	-	-	-	-	-
Сравнительный	1/3	-	1	0,58	0,25
Итого:				2,31	1

Сравнение оценочных подходов по критерию С:

Таблица 13.6

Подход	Сравнительный	Доходный	Затратный	Расчет	Вес подхода по критерию
Доходный	1	-	3	1,73	0,75
Затратный	-	-	-	-	-
Сравнительный	1/3	-	1	0,58	0,25
Итого:				2,31	1

Сравнение оценочных подходов по критерию D:

Таблица 13.7

Подход	Сравнительный	Доходный	Затратный	Расчет	Вес подхода по критерию
Доходный	1	3	-	1,73	0,75
Затратный	-	-	-	-	-
Сравнительный	1/3	1	-	0,58	0,25
Итого:				2,31	1

После получения удельного веса критериев для каждого подхода рассчитываются итоговые удельные веса подходов в таблице 13.8

Таблица 13.8

Подход/ Критерий	A	B	C	D	Расчет	Итоговый вес подхода
	0,58	0,24	0,10	0,08		
Доходный	0,25	0,75	0,75	0,75	0,46	0,46
Затратный	-	-	-	-	-	-
Сравнительный	0,75	0,25	0,25	0,25	0,54	0,54
Сумма	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1

Таким образом, в соответствии с расчетом, доходному подходу целесообразно присвоить удельный вес - 0,54, сравнительному – 0,46. После согласования подходов получен окончательный результат, представленный в Таблице 13.9

Таблица 13.9

№ п/п	Объект	Площадь, кв.м.	Ссп, руб	Сдп, руб	Рыночная стоимость с учетом НДС 18%	Рыночная стоимость без учета НДС 18%
1	нежилое помещение, кадастровый номер 78:31:0001521:3316, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 50, литера 3, помещение 5-Н,6-Н,7-Н,8-Н,9-Н,10-Н,14-Н,15-Н,16-Н,17-Н,Л3	758,6	101 205 000	70 632 000	87 142 000	73 849 152
2	нежилое помещение, кадастровый номер 78:31:0001521:3304, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект д.50 лит.3 пом. 1Н,2Н,3Н,4Н,11Н,12Н,13Н,Л1,Л2	968,1	122 462 000	82 272 000	103 975 000	88 114 407
ИТОГО:			223 667 000	152 904 000	191 117 000	161 963 559

14. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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

- изложенные в данном отчете факты достоверны, соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональным анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее predetermined стоимости, или тенденций в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывало значительного профессионального содействия Оценщикам, подписавшим данный отчет;
- наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот Отчет составлен в полном соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” и “Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности”, утвержденными Постановлением Правительства РФ №519 от 6.07.2001 г.;
- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки.

В результате произведенных расчетов установлено, что рыночная стоимость объектов оценки составляет:

191 117 000
(сто девяносто один миллион сто семнадцать тысяч) рублей (в т.ч. НДС 18%) или 161 963 559
(сто шестьдесят один миллион девятьсот шестьдесят три тысячи пятьсот пятьдесят девять)
рублей (без учета НДС 18%), в том числе:

№ п/п	Объект	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с учетом НДС 18%	Рыночная стоимость без учета НДС 18%
1	нежилое помещение, кадастровый номер 78:31:0001521:3316, расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 50, литеры 3, помещение 5-Н,6-Н,7-Н,8-Н,9-Н,10-Н,14-Н,15-Н,16-Н,17-Н,ЛЗ	758,6	87 142 000	73 849 152
2	нежилое помещение, кадастровый номер 78:31:0001521:3304, расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, Лиговский проспект д.50 лит.3 пом.1Н,2Н,3Н,4Н,11Н,12Н,13Н,Л1,Л2	968,1	103 975 000	88 114 407
ИТОГО:			191 117 000	161 963 559

Оценщик

Бровина С.В.

15. ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ, МЕТОДИЧЕСКАЯ И СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА, ДРУГИЕ ДАННЫЕ

Нормативная и методическая литература:

- Гражданский кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- Налоговый кодекс РФ;
- Федеральный Закон об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ;
- Федеральный закон «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» № 172-ФЗ от 24.12.2004 г.;
- Федеральный Закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ (ред. от 29.12.2010 г.);
- Федеральные стандарты оценки, (ФСО №№1-3), утвержденные Приказами Минэкономразвития №№297-299 от 20.05.2015 г., № 611 – ФСО № 7 от 25.09.2014 г.;
- Постановление Совета Министров СССР от 22 октября 1990 г. №1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР»;
- Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 №582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации»;
- Проект типовых технических заданий на проведение оценки рыночно обоснованной величины арендной платы (оценки рыночной стоимости имущественного права пользования или пользования и владения, выраженной в виде периодических платежей) за земельный участок, находящийся в собственности Российской Федерации¹
- ГОСТ 7.12-93 «Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Сокращение слов на русском языке. Общие требования и правила».

Техническая, справочная и специальная литература

- Валдайцев С.В. Оценка бизнеса. Учебник. М.: «Прспект», 2003 г.;
- Валдайцев С.В. Оценка бизнеса. Управление стоимостью предприятия. Учебное пособие:– М.: ООО «Издательство ЮНИТИ-ДАНА», 2000;
- Завлин П.Н., Васильев А.В. Оценка эффективности инноваций. «Бизнес-пресса», СПб: 1998;
- Гмуран В.Е. Теория вероятности и математическая статистика. М.: «Высшая школа», 1997;
- Голубев Б.И. Определение объемов строительных работ. Справочник. М.: Стройиздат, 1991;
- Грибовский С.В. Методы капитализации доходов - С.Пб, 1997 г.;
- Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости»: учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009 г.;
- Даморан А. Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов;
- Евстафьева Е.М. Бухгалтерский учет и оценка земли. Учебно-практическое пособие. М.: «Книга сервис», 2003;

¹ http://smao.ru/ru/news/article_177.html

- Елисеева И.И., Юзбашев М.М. Общая теория статистики. М.: «Финансы и статистики», 1998;
- Клейнер Г.Б., Смоляк С.А. Эконометрические зависимости. Принципы и методы построения. М.: «Наука», 2001;
- Кремер Н.Ш., Путко Б.А. «Эконометрика». Учебник для ВУЗов. М.: ЮНИТИ-ДАНА. 2003;
- Кузнецов Д.Д. Экономика недвижимости. Примеры и задачи. СПб.: Издательство СПбГТУ, 2001;
- Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб: Издательство «МКС», 2007;
- Саати Т., Кернс К. Аналитическое планирование. Организация систем. М.: «Радио и связь», 1992;
- Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. М.: «Радио и связь», 1993;
- Строительное производство: энциклопедия. М.: Стройиздат, 1995;
- Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. СПб, 1998;
- Синявский И.А., Манешина Н.И. Типология зданий и сооружений. М.: «Академия», 2004;
- Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., 1995.;
- Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. М., 1994

16. ИСТОЧНИКИ ПОЛУЧЕНИЯ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ

Интернет-каталоги:

- <https://yandex.ru/maps>
- <http://www.rgis.spb.ru/>
- www.kgainfo.spb.ru
- <https://archi.place/wp-content/uploads/2015/02/SP-42.13330.2011-Gradostroitelstvo-Planirovka-i-zastrojka-gorodskih-i-selskih-poselenij.pdf>
- <http://www.cedipt.spb.ru>
- www.emls.ru
- www.avito.ru
- www.bn.ru
- <http://www.property-fund.ru/page/analiz-torgov>

17. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

- Копия Свидетельства о государственной регистрации права 78-АД №265654 от 16.07.2009 г.;
- Копия Кадастрового паспорта помещения от 19.10.2015 г. №78/201/15-269568;
- Копия Свидетельства о государственной регистрации права 78-АД №265653 от 16.07.2009 г.;
- Копия Кадастрового паспорта помещения от 30.10.2015г. №78/201/15-281867.

18. ПРИЛОЖЕНИЕ №1. МАТЕРИАЛЫ К РАСЧЕТАМ.

1.1. Расчет ставки арендной платы

Расчет ставки арендной платы выполнен методом построения однофакторной регрессии зависимости цены предложения от интегрального показателя качества.

Краткая характеристика метода построения однофакторной регрессии: зависимость цены предложения от интегрального показателя качества

После проведения последовательных корректировок для целей применения методов регрессионного анализа должны быть подвергнуты оцифровке независимые ценообразующие факторы Объектов-аналогов относительно Объекта оценки. Количество градаций и диапазоны изменения значений оцифровываемых признаков определяются исходя из разброса значений соответствующих параметров по группе отобранных Объектов-аналогов. Характеристики кодируются по принципу «чем лучше характеристика, тем выше код».

Каждая шкала образуется браковочным и эталонным значением. При этом переход от качественных показателей различных факторов объектов к количественным показателям осуществляется с помощью рангов.

После кодирования производится приведение кодов к относительным величинам для того, чтобы уравнивать влияние каждого из факторов на стоимость, посредством перевода абсолютного показателя качества в относительный по следующей формуле: $q_{ij} = (k_{ij} - k_{op}) / (k_{эм} - k_{op})$. Значение всех относительных показателей лежит в диапазоне от 0 до 1, что позволяет соизмерять между собой свойства, имеющие разные натуральные измерители.

Далее проводится определение весов с помощью метода анализа иерархий. По результатам кодирования, приведения и взвешивания рассчитывается суммарный коэффициент – интегральный показатель качества как средневзвешенное значение кодов для каждого объекта. В данной модели интегральный показатель качества можно рассматривать как стоимостной показатель, отражающий суммарное качество Объекта оценки и аналогов. В дальнейшем с помощью программного продукта Microsoft Excel строятся графики зависимости цены от интегрального показателя качества. Для определения рыночной стоимости выбирается уравнение регрессии, исходя из соответствия критерию максимизации коэффициента детерминации (R^2).

В данном отчете для определения стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом Оценщик использовал метод сравнительного анализа предложений, в рамках которого применялось совмещение двух видов техник анализа и корректировок цен сделок с Объектами-аналогами: техники количественного анализа и техники качественного анализа. Для определения стоимости объекта недвижимости Оценщик выбрал технику, совмещающую технику регрессионного анализа (одна из техник количественного анализа) и технику квалиметрического моделирования (техника качественного анализа).

Расчет стоимости Объекта оценки

В зависимости от количества аналогов и количества ценообразующих факторов для расчета используются различные методы расчета корректировок. Если количество аналогов меньше количества ценообразующих факторов, увеличенных на единицу, для расчета используются качественные методы (экспертные оценки и т. п.). В случае же, если количество аналогов превышает количество факторов, увеличенное на единицу, для расчета используются количественные методы (регрессионный анализ, квалиметрия).

Проанализировав вышеописанные методы, Оценщик счел наиболее целесообразным в данном исследовании для определения рыночной стоимости права собственности Объекта оценки использовать комбинированный метод оценки, основанный на принципах построения статистических и квалиметрических моделей (нахождение статистической зависимости цен объектов от соответствующих им квалиметрических оценок).

В качестве аналогов рассматривались предлагаемые к аренде помещения, расположенные в Санкт-Петербурге. В качестве источников информации использованы опубликованные предложения о продаже (в том числе частные объявления). Единицей сравнения принят показатель руб./кв. м общей площади объекта недвижимости. Информация о подобранных объектах-аналогах приведена в таблице далее по тексту.

Табл.1п. 1. Характеристика объектов-аналогов (для торговых помещений)

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения руб.	Цена, руб./кв. м	Права на объект	Назначение помещения	Район города	Удаленность от метро, км	Наличие выделенной парковки	Состояние помещения	Проходимость	Вход	Дата предложения	Источник информации
1	Лигейный, 65	347	347 000	1 000	собственность	торговое	Центральный	0,75	отсутствует	отличное	высокая	общий со двора	ноябрь 2016	http://www.emls.ru/fullinfo/5/700040819.html
2	Некрасова, 46	325	350 000	1 077	собственность	торговое	Центральный	0,85	отсутствует	хорошее	очень высокая	несколько отдельных с	ноябрь 2016	http://www.emls.ru/fullinfo/5/631939.html
3	Марата	407	500 000	1 229	собственность	торговое	Центральный	0,39	отсутствует	хорошее	очень высокая	несколько отдельных с	ноябрь 2016	http://www.emls.ru/fullinfo/5/684407.html
4	Лиговский	500	500 000	1 000	собственность	торговое	Центральный	0,24	отсутствует	отличное	высокая	общий со двора	ноябрь 2016	http://www.emls.ru/fullinfo/5/678063.html
5	Лиговский, 185	356	356 000	1 000	собственность	торговое	Центральный	0,25	отсутствует	отличное	высокая	общий со двора	ноябрь 2016	http://www.emls.ru/fullinfo/5/682023.html
ОО	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 50	439,0	-	-	собственность	Торговое	Центральный	0,5	отсутствует	хорошее	очень высокая	общий со двора	-	-
ОО	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 50	441,8	-	-	собственность	Торговое	Центральный	0,5	отсутствует	хорошее	очень высокая	общий со двора	-	-

Табл.1п. 2. Характеристика объектов-аналогов (для офисных помещений)

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения руб.	Цена, руб./кв. м	Права на объект	Назначение помещения	Район города	Удаленность от метро, км	Инженерные коммуникации	Наличие выделенной парковки	Состояние помещения	Проходимость	Вход	Этаж/Этажей	Дата предложения	Источник информации
1	2-я советская, 27	230	230 000	1 000	собственность	офис	Центральный	0,69	все	отсутствует	хорошее	низкая	общий с улицы	3/6	ноябрь 2016	http://www.emls.ru/fullinfo/5/700020852.html
2	Лиговский	202	262 600	1 300	собственность	офис	Центральный	0,25	все	подземная	отличное	очень высокая	общий с улицы	1/3	ноябрь 2016	http://www.emls.ru/fullinfo/5/680134.html
3	Лиговский, 29	200	260 000	1 300	собственность	офис	Центральный	0,26	все	присутствует	отличное	очень высокая	общий с улицы	2/6	ноябрь 2016	http://www.emls.ru/fullinfo/5/700013236.html
4	Суворовский, 65	200	200 000	1 000	собственность	офис	Центральный	0,6	все	отсутствует	хорошее	очень высокая	общий с улицы	2/5	ноябрь 2016	http://www.emls.ru/fullinfo/5/662899.html
5	Шпалерная	253	253 000	1 000	собственность	офис	Центральный	2	все	отсутствует	отличное	низкая	общий с улицы	2/5	ноябрь 2016	http://www.emls.ru/fullinfo/5/700025849.html
6	Лиговский	500	500 000	1 000	собственность	офис	Центральный	0,25	все	отсутствует	хорошее	высокая	общий с улицы	2/5	ноябрь 2016	http://www.emls.ru/fullinfo/5/678063.html
7	Лиговский	500	425 000	850	собственность	офис	Центральный	0,6	все	отсутствует	хорошее	высокая	2 общих с улицы	1/2	ноябрь 2016	http://www.emls.ru/fullinfo/5/676785.html
ОО	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 50	512,0	-	-	собственность	Офис	Центральный	0,5	все	отсутствует	хорошее	высокая	общий со двора	2/2	-	-
ОО	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 50	309,0	-	-	собственность	Офис	Центральный	0,5	все	отсутствует	хорошее	высокая	общий со двора	2/2	-	-

В результате проведенного анализа информации по отобранным объектам-аналогам Оценщик пришел к выводу, что все из них могут быть признаны сопоставимыми с Объектом оценки. Существующие различия между ними могут быть устранены путем внесения корректировок, где это необходимо.

Объекты-аналоги имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято выделять восемь основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

9. **Передаваемые права** (обременение объекта правами третьих лиц, доля в праве на объект недвижимости);

10. **Условия финансирования** (льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств);

11. **Условия сделки** (наличие финансового давления на сделку, обещание субсидий или льгот на развитие);

12. **Условия рынка** (изменение цен во времени, отличие цены предложения от цены сделки);

13. **Местоположение** (престижность района, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения, транспортная и пешеходная доступность объекта, качество окружения);

14. **Физические характеристики** (характеристики помещения, износ и потребность в ремонте, состояние окружающей застройки);

15. **Экономические характеристики** (возможности ресурсосбережения, соответствие объекта принципу наиболее эффективного использования);

16. **Сервис и дополнительные элементы** (обеспеченность связью и коммунальными услугами, состояние системы безопасности, наличие оборудования для бизнеса).

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта-аналога при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базовой величиной для остальных корректировок.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

В первую группу элементов сравнения входят четыре фактора: передаваемые права на объект, условия финансирования, особые условия (условия продажи) и условия рынка (дата сделки). Корректировки должны быть сделаны последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная стоимость).

Поправка на передаваемые права. В результате анализа рынка были подобраны аналоги, для которых в качестве предмета сделки выступало право собственности на объект недвижимости, также как и у оцениваемого объекта. Таким образом необходимость в корректировке отсутствует.

Поправка на условия финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на цену продажи. В настоящей работе по оценке каких-либо отличий Объектов-аналогов от Объекта оценки по условиям финансирования не обнаружено, поэтому корректировка не проводилась.

Поправка на торг. Данный элемент сравнения включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые при их отличии от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости. Согласно данным аналитиков рынка недвижимости на рынке, продавцы (собственники недвижимости и агенты в анализируемом районе) при проведении переговоров зачастую предоставляют скидку в пределах от 5 до 20%.

Количество сделок снижается по всем направлениям, отмечают эксперты, темпы продаж снижаются в расчете на каждый отдельный проект на 5–15%. В таблице ниже представлены мнения риэлторов о средних скидках на торг аренде встроенных нежилых помещений.

Табл. 1п.3. Скидки на торг при аренде торгово-офисных помещений в Санкт-Петербурге

№ п/п	Скидка на торг	Контакты
1	5%-15%	8 965-009-63-64, Енина Галина Николаевна(АН «Троицкий дом»)
2	5%-10%	8 921-995-61-08, Чеканова Александра Николаевна (риэлтор)
3	5%-15%	8 921-920-52-19, Шагинян Галина Григорьевна (АН«Александр недвижимость»)

Следовательно, при аренде помещения, можно рассчитывать на скидку от 5 до 15%.

С учетом сложившейся в Российской Федерации экономической ситуации, в расчетах использована среднее значение диапазона - 10%.

Поправка на дату сделки. Все аналоги, используемые в расчетах, предлагались для аренды в ноябре 2016 года, поэтому корректировка на дату сделки Оценщиком не проводилась.

Далее представлена таблица расчета корректировок по первой группе элементов сравнения.

Табл. 1п.4. Корректировки по первой группе элементов сравнения (для торговых помещений)

№ п/п	Адрес объекта	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Передаваемые права на объект	Корректировка	Цена предложения, руб./кв. м	Условия финансирования	Корректировка	Цена предложения, руб./кв. м	Тип сделки	Корректировка	Цена сделки, руб./кв. м	Дата сделки	Корректировка	Цена продажи, руб./кв. м
1	Литейный, 65	347 000	347,0	Собственность	0	1 000	Типичные	0	1 000	Предложение	-10%	900	ноябрь 2016	0	900
2	Некрасова, 46	350 000	325,0	Собственность	0	1 077	Типичные	0	1 077	Предложение	-10%	969	ноябрь 2016	0	969
3	Марата	500 000	407,0	Собственность	0	1 229	Типичные	0	1 229	Предложение	-10%	1 106	ноябрь 2016	0	1 106
4	Лиговский	500 000	500,0	Собственность	0	1 000	Типичные	0	1 000	Предложение	-10%	900	ноябрь 2016	0	900
5	Лиговский, 185	356 000	356,0	Собственность	0	1 000	Типичные	0	1 000	Предложение	-10%	900	ноябрь 2016	0	900
	Объект оценки	-	-	Собственность	-	-	Типичные	-	-	Сделка	-	-	июнь 2016	-	-
	Объект оценки	-	-	Собственность	-	-	Типичные	-	-	Сделка	-	-	июнь 2017	-	-

Табл. 1п.5. Корректировки по первой группе элементов сравнения (для офисных помещений)

№ п/п	Адрес объекта	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Передаваемые права на объект	Корректировка	Цена предложения, руб./кв. м	Условия финансирования	Корректировка	Цена предложения, руб./кв. м	Тип сделки	Корректировка	Цена сделки, руб./кв. м	Дата сделки	Корректировка	Цена продажи, руб./кв. м
1	2-я советская, 27	230 000	230,0	Собственность	0	1 000	Типичные	0	1 000	Предложение	-10%	900	ноябрь 2016	0	900
2	Лиговский	262 600	202,0	Собственность	0	1 300	Типичные	0	1 300	Предложение	-10%	1 170	ноябрь 2016	0	1 170
3	Лиговский, 29	260 000	200,0	Собственность	0	1 300	Типичные	0	1 300	Предложение	-10%	1 170	ноябрь 2016	0	1 170
4	Суворовский, 65	200 000	200,0	Собственность	0	1 000	Типичные	0	1 000	Предложение	-10%	900	ноябрь 2016	0	900
5	Шпалерная	253 000	253,0	Собственность	0	1 000	Типичные	0	1 000	Предложение	-10%	900	ноябрь 2016	0	900
6	Лиговский	500 000	500,0	Собственность	0	1 000	Типичные	0	1 000	Предложение	-10%	900	ноябрь 2016	0	900
7	Лиговский	425 000	500,0	Собственность	0	850	Типичные	0	850	Предложение	-10%	765	ноябрь 2016	0	765
	Объект оценки	-	-	Собственность	-	-	Типичные	-	-	Сделка	-	-	-	-	-
	Объект оценки	-	-	Собственность	-	-	Типичные	-	-	Сделка	-	-	-	-	-

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Выбор ценообразующих факторов по объектам сравнения осуществляется из числа факторов, являющихся значимыми в процессе создания модели стоимости арендной платы за объекты, расположенные в Центральном районе Санкт-Петербурга. При этом использована шкала оценок от минимального значения (объект находится в наименее выгодных условиях по данному ценообразующему фактору) до максимального значения (наиболее удобные условия).

Проведение регрессионного анализа зависимости цены Объекта-аналога от ценообразующих факторов

2. Построение так называемого дерева свойств.

В данном случае дерево свойств имеет только один уровень и состоит из следующих свойств: для офисного помещения:

- Проходимость
- Удаленность от метро, км
- Район города
- Состояние помещения
- Наличие выделенной парковки
- Вход
- Этаж/Этажей
- Площадь, кв. м

Для торговых помещений:

- Проходимость
- Удаленность от метро, км
- Район города
- Состояние помещения
- Вход

В регрессионном анализе данные свойства называются элементами сравнения или ценообразующими факторами. Исходя из диапазонов значений характеристик ценообразующих факторов объектов-аналогов и объекта оценки, была сформирована шкала оценки.

Табл. 1п.6. Шкала оценки ценообразующих факторов (для офисного помещения)

Ценообразующий фактор / балл	1	2	3	4
Вход	Отд со двора	Отд с улицы		
Состояние	Тр рем	Удовл	Хорошее	Отличное
Этаж	2	1		
Наличие витринных окон	нет	есть		
Расстояние до метро, км	Более 1,2 км	1 км – 1,2 км	До 1 км	

Табл. 1п.7. Шкала оценки ценообразующих факторов (для торгового помещения)

Ценообразующий фактор / балл	1	2	3	4
Проходимость	Общий со двора	Отдельный со двора	Общий с улицы	Отдельный с улицы
Удаленность от метро, км	Без отделки	Тр.рем/Удовл	Хорошее	Отличное
Район города	нет	есть		
Состояние помещения	нет	есть		
Вход	Более 1,5 км	0,5-1,5 км	До 0,5 км	

3 Построение шкалы для измерения простых свойств.

Каждая шкала образуется браковочным и эталонным значением. При этом переход от качественных показателей различных факторов объектов к количественным показателям осуществляется с помощью рангов.

Табл. 1п.8. Ранжированные аналоги (для торговых помещений)

№	Адрес	Цена продажи, руб./кв. м	Проходимость	Удаленность от метро, км	Район города	Состояние помещения	Вход	Площадь, кв. м
1	Литейный, 65	900	1	0,750	1	2	1	2
2	Некрасова, 46	969	2	0,850	1	1	3	2
3	Марата	1 106	2	0,390	1	1	3	2
4	Лиговский	900	1	0,240	1	2	1	2
5	Лиговский, 185	900	1	0,250	1	2	1	2
Объект оценки		?	2	0,500	1	1	2	2
Объект оценки		?	2	0,500	1	1	2	2

Табл. 1п.9. Ранжированные аналоги (для офисных помещений)

№	Адрес	Цена продажи, руб./кв. м	Проходимость	Удаленность от метро, км	Район города	Состояние помещения	Наличие выделенной парковки	Вход	Этаж/Этажей	Площадь, кв. м
1	2-я советская, 27	900	1	0,7	1	1	1	2	1	2
2	Лиговский	1 170	3	0,3	2	2	2	2	2	2
3	Лиговский, 29	1 170	3	0,3	2	2	2	2	1	2
4	Суворовский, 65	900	3	0,6	1	1	1	2	1	2
5	Шпалерная	900	1	2,0	1	2	1	2	1	2
6	Лиговский	900	2	0,25	1	1	1	2	1	1
7	Лиговский	765	2	0,6	1	1	1	2	2	1
Объект оценки		?	2	0,5	1	1	1	1	1	1
Объект оценки		?	2	0,5	1	1	1	1	1	2

3. Вычисление относительных показателей качества.

Наличие шкалы позволяет вычислить относительные показатели по каждому простому свойству посредством перевода абсолютного показателя качества в относительный по следующей формуле:

$q_{ij} = (k_{ij} - k_{бр}) / (k_{эм} - k_{бр})$. Значение всех относительных показателей лежит в диапазоне от 0 до 1, что позволяет соизмерять между собой свойства, имеющие разные натуральные измерители.

Табл. 1п. 10. Относительные показатели качества (для торговых помещений)

№	Адрес	Цена продажи, руб./кв. м	Проходимость	Удаленность от метро, км	Район города	Состояние помещения	Вход	Площадь, кв. м
1	Литейный, 65	900	0,00	0,16	0,00	1,00	0,00	1,00
2	Некрасова, 46	969	1,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00
3	Марата	1 106	1,00	0,75	0,00	0,00	1,00	1,00
4	Лиговский	900	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	1,00
5	Лиговский, 185	900	0,00	0,98	0,00	1,00	0,00	1,00
Объект оценки		?	1,00	0,57	0,00	0,00	0,50	1,00
Объект оценки		?	1,00	0,57	0,00	0,00	0,50	1,00

Табл. 1п. 11. Относительные показатели качества (для офисных помещений)

№	Адрес	Цена продажи, руб./кв. м	Проходимость	Удаленность от метро, км	Район города	Состояние помещения	Наличие выделенной парковки	Вход	Этаж/Этажей	Площадь, кв. м
1	2-я советская, 27	900	0,00	0,75	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	1,00
2	Лиговский	1 170	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3	Лиговский, 29	1 170	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00
4	Суворовский, 65	900	1,00	0,80	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	1,00
5	Шпалерная	900	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	1,00
6	Лиговский	900	0,50	1,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
7	Лиговский	765	0,50	0,80	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00	0,00
Объект оценки		?	0,50	0,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Объект оценки		?	0,50	0,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00

4. Определение весов ценообразующих факторов.

При расчете весов ценообразующих факторов использовался метод анализа иерархий.

Данный метод позволяет оценить противоречивость экспертных суждений и минимизировать ее. Суть метода заключается в сравнении факторов между собой по принципу более важный/менее важный и их оцифровке. При сравнении элемента с самим собой отношение равно единице. Сила суждения при оценке важности определяется с помощью цифровой фундаментальной шкалы абсолютных значений (таблице ниже). (Источник: Саати Томас Л. Принятие решений при зависимостях и обратных связях: Аналитические сети).

Табл. 1п.12. Цифровая фундаментальная шкала абсолютных значений

Балл	Определение	Комментарий
1	Одинаковая значимость	Две альтернативы одинаково предпочтительны с точки зрения цели
3	Чуть более высокая значимость	Опыт эксперта позволяет считать одну из альтернатив немного предпочтительнее другой
5	Более высокая значимость	Промежуточная градация между средним и умеренно сильным предпочтением

Балл	Определение	Комментарий
7	Очень высокая значимость	Опыт эксперта позволяет считать одну из альтернатив явно предпочтительнее другой
9	Абсолютно доминирующая значимость	Промежуточная градация между умеренно сильным и очень сильным предпочтением
2, 4, 6, 8	Промежуточные значения	Промежуточная градация между равным и средним предпочтением
Обратные значения оценок предпочтения	Если предпочтительность i-й альтернативы по сравнению с j-й имеет одно из приведенных выше значений, то оценка предпочтительности j-й альтернативы перед i-й будет иметь обратное значение	Если x предпочтительнее y в пять раз, т. е. $x = 5y$, тогда $y = x/5$

После этого составляется квадратная матрица парных сравнений $W = \{w_{ij}\}$. Размерность матрицы n равна количеству ценообразующих факторов. При этом для элементов матрицы выполняется соотношение $w_{ij} = w_{ji}$, т.е. матрица является обратно симметричной.

Веса факторов являются нормированными значениями компонентов собственного вектора $v = \{v_i\}$ матрицы W. Компоненты собственного вектора матрицы вычисляются как среднее геометрическое значение соответствующих строк матрицы:

$$v_i = \sqrt[n]{\prod_{j=1}^n w_{ij}}$$

Тогда g_i - вес фактора - определяется по формуле:

$$g_i = \frac{w_i}{\sum_{i=1}^n w_i}$$

Определение весов факторов основано на экспертном мнении, расчет отношения согласованности приведено ниже.

Табл. 1п.13. Определение весов ценообразующих факторов (для офисных помещений)

№ п/п	Ценообразующий фактор	1	2	3	4	5	6	7	8	Среднее значение интенсивности	Вес фактора
1	Проходимость	1,00	2,00	2,00	2,00	1,00	2,00	1,00	1,00	1,41	15,91%
2	Удаленность от метро	0,50	1,00	2,00	3,00	4,00	4,00	3,00	3,00	2,14	24,01%
3	Район города	0,50	0,50	1,00	2,00	3,00	3,00	2,00	2,00	1,44	16,14%
4	Состояние помещения	0,50	0,33	0,50	1,00	2,00	3,00	2,00	4,00	1,19	13,37%
5	Наличие выделенной	1,00	0,25	0,33	0,50	1,00	0,20	1,00	0,20	0,45	5,06%
6	Вход	0,50	0,25	0,33	0,33	5,00	1,00	2,00	1,00	0,78	8,79%
7	Этаж/Этажей	1,00	0,33	0,50	0,50	1,00	0,50	1,00	2,00	0,73	8,24%
8	Площадь, кв. м	1,00	0,33	0,50	0,25	5,00	1,00	0,50	1,00	0,75	8,48%
Итого:										8,89	100,0%

Табл. 1п.14. Определение весов ценообразующих факторов (для торговых помещений)

№ п/п	Ценообразующий фактор	1	2	3	4	5	6	Среднее значение интенсивности влияния	Вес фактора
1	Проходимость	1,00	6,00	1,00	6,00	4,00	8,00	3,24	38,38%
2	Удаленность от метро, км	0,17	1,00	0,50	1,00	1,00	2,00	0,74	8,79%
3	Район города	1,00	2,00	1,00	6,00	6,00	6,00	2,75	32,59%
4	Состояние помещения	0,17	1,00	0,17	1,00	4,00	4,00	0,87	10,36%
5	Вход	0,25	1,00	0,17	0,25	1,00	0,50	0,42	4,94%
6	Площадь, кв. м	0,13	0,50	0,17	0,25	2,00	1,00	0,42	4,94%
Итого:								8,44	100,0%

5. Взвешивание относительных показателей качества.

Далее проводим «взвешивание» относительных показателей качества, т.е. фактически относительный показатель качества умножается на соответствующий вес ценообразующего фактора. Значение всех относительных показателей, после взвешивания лежит в диапазоне от 0 до 1, что позволяет соизмерять между собой свойства, имеющие разные натуральные измерители. Результаты «взвешивания» представлены в нижеследующей таблице.

Табл. 1п.15. Взвешенные относительные показатели качества (для торговых помещений)

№	Адрес	Цена продажи, руб./кв. м	Проходимость	Удаленность от метро, км	Район города	Состояние помещения	Вход	Площадь, кв. м
1	Литейный, 65	900	0,000	0,014	0,000	0,104	0,000	0,049
2	Некрасова, 46	969	0,384	0,000	0,000	0,000	0,049	0,049
3	Марата	1 106	0,384	0,066	0,000	0,000	0,049	0,049
4	Лиговский	900	0,000	0,088	0,000	0,104	0,000	0,049
5	Лиговский, 185	900	0,000	0,087	0,000	0,104	0,000	0,049
Объект оценки		?	0,384	0,050	0,000	0,000	0,025	0,049
Объект оценки		?	0,384	0,050	0,000	0,000	0,025	0,049

Табл. 1п.16. Взвешенные относительные показатели качества (для офисных помещений)

№	Адрес	Цена продажи, руб./кв. м	Проходимость	Удаленность от метро, км	Район города	Состояние помещения	Наличие выделенной парковки	Вход	Этаж/Этажей	Площадь, кв. м
1	2-я советская, 27	900	0,000	0,180	0,000	0,000	0,000	0,088	0,000	0,085
2	Лиговский	1 170	0,159	0,240	0,161	0,134	0,051	0,088	0,082	0,085
3	Лиговский, 29	1 170	0,159	0,239	0,161	0,134	0,051	0,088	0,000	0,085
4	Суворовский, 65	900	0,159	0,192	0,000	0,000	0,000	0,088	0,000	0,085
5	Шпалерная	900	0,000	0,000	0,000	0,134	0,000	0,088	0,000	0,085
6	Лиговский	900	0,080	0,240	0,000	0,000	0,000	0,088	0,000	0,000
7	Лиговский	765	0,080	0,192	0,000	0,000	0,000	0,088	0,082	0,000
Объект оценки		?	0,080	0,206	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Объект оценки		?	0,080	0,206	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,085

6. Определение интегральных показателей качества.

Путем «свертки» (суммирование взвешенных относительных показателей качества) формируется интегральный показатель качества объекта по формуле:

$$K_j = \sum g_i * q_{ij}$$

Полученные результаты представлены в таблицах ниже.

Табл. 1п.17. Интегральные показатели качества (для торговых помещений)

№	Адрес	Цена продажи, руб./кв. м	Интегральный показатель качества
1	2-я советская, 27	900	0,352
2	Лиговский	1 170	1,000
3	Лиговский, 29	1 170	0,916
4	Суворовский, 65	900	0,524
5	Шпалерная	900	0,306
6	Лиговский	900	0,408
7	Лиговский	765	0,442
Объект оценки		821	0,285
Объект оценки		863	0,370

Табл. 1п.18. Интегральные показатели качества (для офисных помещений)

№	Адрес	Цена продажи, руб./кв. м	Интегральный показатель качества
1	Литейный, 65	900	0,167
2	Некрасова, 46	969	0,483
3	Марата	1 106	0,549
4	Лиговский	900	0,241
5	Лиговский, 185	900	0,239
Объект оценки		1 037	0,508
Объект оценки		1 037	0,508

7. Определение модели, описывающей зависимость между ценой предложения и интегральным показателем качества.

На основании данных, приведенных выше с помощью программного продукта Microsoft Excel были построен график зависимости цены от интегрального показателя качества. Графические результаты регрессионного анализа по двум переменным зависимости величины цены Объекта-аналога от интегрального показателя качества представлены ниже.

Рис. 1п.2. Зависимость цены от интегрального показателя качества (для торговых помещений)

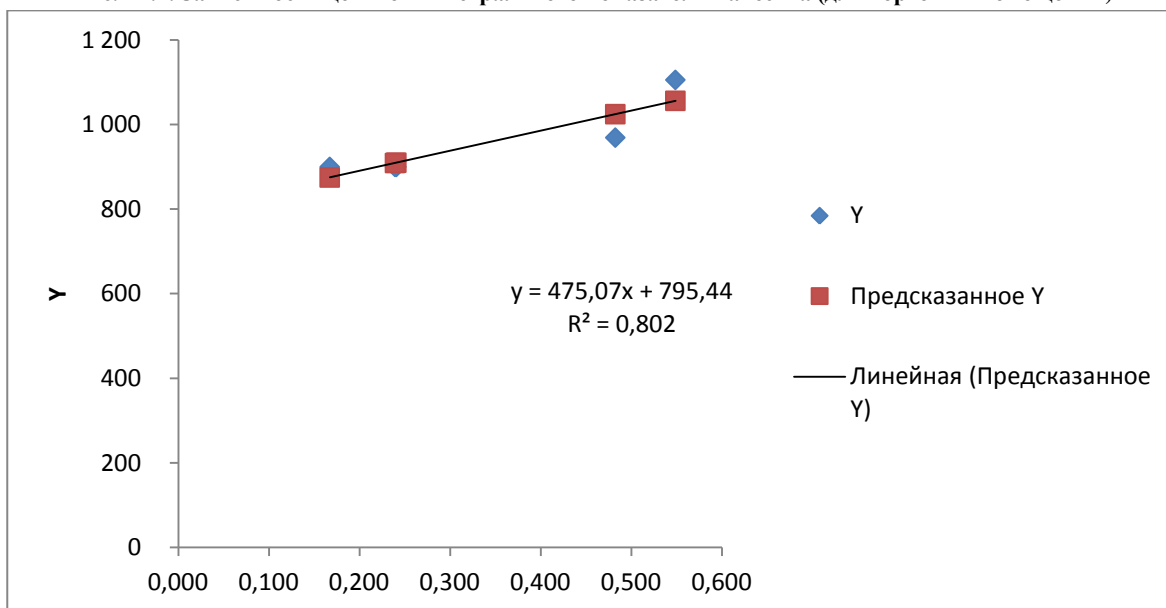
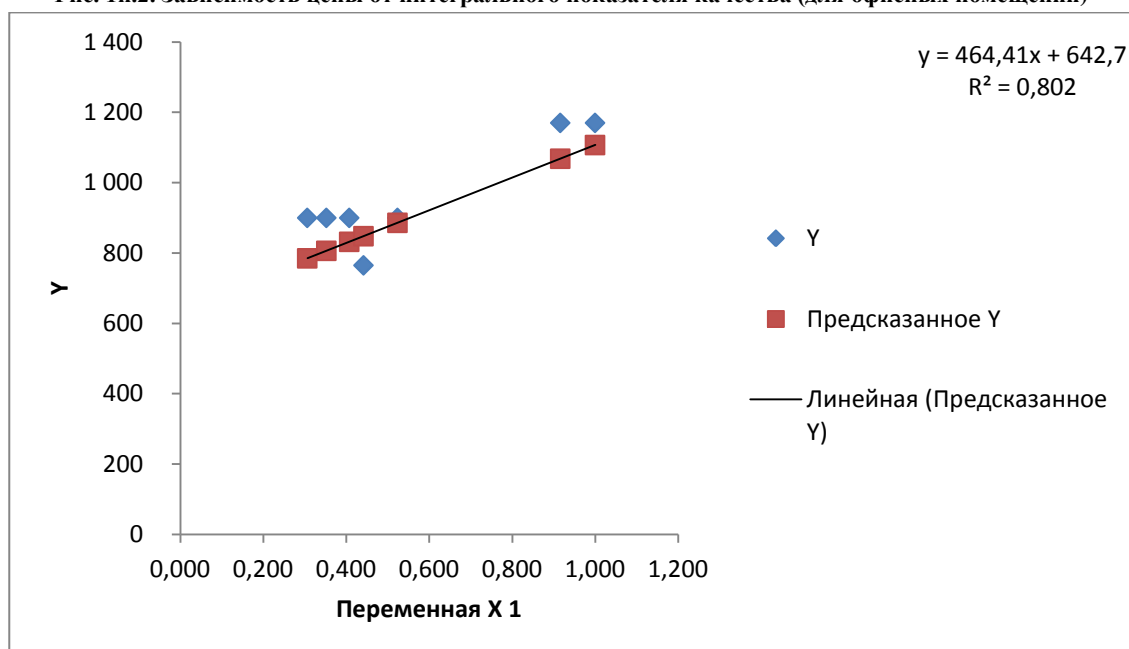


Рис. 1п.2. Зависимость цены от интегрального показателя качества (для офисных помещений)



С помощью парной линейной модели находится стоимостной показатель для Объекта оценки (в данном случае – удельный показатель стоимости объекта недвижимости):

$$Y_{\text{объекта_оценки}} = \text{ТЕНДЕНЦИЯ}(Y_j; K_j; K_{\text{объекта_оценки}}; 1)$$

В результате проведенных расчетов удельная стоимость кв. м объекта недвижимости, полученная сравнительным подходом, определена при помощи линейной модели со значением коэффициента детерминации $R^2 = 0,8977$ и $0,8383$.

Для того чтобы проверить, насколько надежен полученный коэффициент детерминации, применяют тест по критерию Фишера¹². Для этого фактическое значение критерия Фишера – Fфакт – сравнивают с его же предельно допустимым значением – Fкр. Если Fфакт > Fкр, то модель считается значимой.

Фактическое значение Fфакт определяется по формуле¹³:

¹² Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости»: учебное пособие. М.: Маросейка, 2009., с. 110–115

¹³ Кремер Н.Ш., Путко Б.А. «Эконометрика». Учебник для ВУЗов. М.: ЮНИТИ-ДАНА. 2003, стр. 73

$$F_{\text{факт}} = \frac{Q_R \cdot (n - 2)}{Q_e}$$

Предельно допустимое значение критерия Фишера получаем с помощью функции Excel ФРАСПОБР, приняв допустимой 5%-ную вероятность ошибки.

Ниже представлены результаты расчетов статистических показателей модели.

Табл. 1п.19. Параметры модели (для помещения 32-Н)

Критерий Фишера (линейная зависимость)	3,0
Критерий Фишера (табличное значение) для вероятности 95%	10,13

Табл. 1п.20. Параметры модели (для помещения 13-Н и 3-Н)

Критерий Фишера (линейная зависимость)	3,0
Критерий Фишера (табличное значение) для вероятности 95%	10,13

Так как представленная линейная модель прошла проверку на значимость, следовательно, мы можем применить линейное уравнение для расчета величины арендной ставки для оцениваемых помещений.

Табл. 1п.21. Определение стоимости

Объект	Площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв. м с НДС
торговая	439	1 037
торговая	441	1 037
офисы	309	863
офисы	512	821

1.2. Расчетные таблицы доходного подхода

Определение стоимости объекта в рамках доходного подхода (офис 512)

Таблица 1.2.1

№	Основные предположения	Измеритель	Год					
			1	2	3	4	5	
1.	Факторы влияющие на действительный валовый доход							
1.1.	Площади							
1.1.1.	Общая площадь	кв.м	512,0					
1.1.2.	Арендопригодная площадь	кв.м	512,0					
1.2.	Доходы							
1.2.1.	Ставка аренды (без НДС)	руб/кв.м /год	8 349					
1.2.2.	Индекс роста ставок аренды	%	100%	105%	105%	105%	110%	110%
1.3.	Потери от недозагрузки и неплательщиков	%		10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
2.	Постоянные операционные расходы							
2.1.	Площадь земельного участка под застройкой	кв.м	0,0					
2.2.	Налог на землю	руб./год	0,0					
2.3.	Налог на имущество	руб.	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%
2.4.	Страховой взнос	руб.	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
3.	Переменные операционные расходы							
3.1.	Расходы на управление и менеджмент	%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
3.2.	Реклама и маркетинг	%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
3.3.	Резерв на замещение	%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
3.4.	Прочие	%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
4.	Затраты на ремонт, нормы отдачи, комиссионные							
4.1.	Стоимость затрат на ремонт	руб.	-					
4.2.	Срок проведения ремонта	квартал	-					
4.3.	Текущая стоимость затрат на ремонт	руб.	-					
4.4.	Базовая ставка дисконта	%	12,85%					
4.5.	Изменение ставки дисконта	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Комиссионные при продаже	%	2,0%					

Анализ дисконтированных денежных потоков в период эксплуатации

Таблица 1.2.2

№	Показатель	Измеритель	Год				
			1	2	3	4	5
1.	Потенциальный валовый доход	руб.	4 488 504	4 712 930	4 948 576	5 443 434	5 987 777
2.	Потери от недозагрузки и неплательщиков	руб.	448 850	471 293	494 858	544 343	598 778
3.	Действительный валовый доход	руб.	4 039 654	4 241 637	4 453 718	4 899 090	5 388 999
4.	Операционные расходы	руб.	1 326 392	1 336 850	1 348 575	1 386 117	1 428 711
4.1.	Платежи за землю	руб.	-	-	-	-	-
4.2.	Налог на имущество	руб.	718 691	709 109	699 654	690 325	681 121
4.3.	Страховой сбор	руб.	163 339	161 161	159 012	156 892	154 800
4.4.	Расходы на управление и менеджмент	руб.	201 983	212 082	222 686	244 955	269 450
4.5.	Реклама маркетинг	руб.	20 198	21 208	22 269	24 495	26 945
4.6.	Резерв на замещение	руб.	201 983	212 082	222 686	244 955	269 450
4.7.	Прочие	руб.	20 198	21 208	22 269	24 495	26 945
5.	Чистый операционный доход	руб.	2 713 262	2 904 787	3 105 143	3 512 973	3 960 289
6.	Коэффициент операционных расходов	-	0,33	0,32	0,30	0,28	0,27
7.	Текущая стоимость денежных потоков	руб.	2 404 735	2 281 735	2 161 762	2 167 587	2 165 728

Итоговые результаты

Таблица 1.2.3

№	Показатель	Измеритель	Значение
1.	Стоимость реверсии		
1.1.	Чистый операционный доход за 5-й год	руб.	3 960 289
1.2.	Фактор фонда возмещения		0,0003076
1.3.	Цена продажи в конце 6-го года	руб.	30 793 572
1.4.	Комиссионные при продаже	руб.	615 871
1.5.	Чистая выручка от продажи	руб.	30 177 701
2.	Приведение стоимости на момент совершения сделки		
2.1.	Текущая стоимость продажи	руб.	16 503 012
2.2.	Текущая стоимость денежного потока	руб.	11 181 546
3.	Рыночная стоимость объекта (без НДС)	руб.	27 684 558
	стоимость земельного участка		-
	стоимость улучшений с НДС		32 667 778
	стоимость объекта с НДС		32 667 778
3.	Рыночная стоимость объекта (с НДС)	руб.	32 667 778
3.1.	То же с учетом округления	руб.	32 668 000
3.2.	То же за кв.м.	руб.	63 804

Определение стоимости объекта в рамках доходного подхода (офис 309 кв.м.)

Таблица 1.2п.4

№	Основные предположения	Измеритель	Год					
			1	2	3	4	5	
1.	Факторы влияющие на действительный валовой доход							
1.1.	Площади							
1.1.1.	Общая площадь	кв.м	309,0					
1.1.2.	Арендопригодная площадь	кв.м	309,0					
1.2.	Доходы							
1.2.1.	Ставка аренды (без НДС)	руб/кв.м /год	8 771					
1.2.2.	Индекс роста ставок аренды	%	100%	105%	105%	105%	110%	110%
1.3.	Потери от недозагрузки и неплательшей	%		10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
2.	Постоянные операционные расходы							
2.1.	Площадь земельного участка под застройкой	кв.м	0,0					
2.2.	Налог на землю	руб./год	0,0					
2.3.	Налог на имущество	руб.	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%
2.4.	Страховой взнос	руб.	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
3.	Переменные операционные расходы							
3.1.	Расходы на управление и менеджмент	%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
3.2.	Реклама и маркетинг	%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
3.3.	Резерв на замещение	%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
3.4.	Прочие	%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
4.	Затраты на ремонт, нормы отдачи, комиссионные							
4.1.	Стоимость затрат на ремонт	руб.	-					
4.2.	Срок проведения ремонта	квартал	-					
4.3.	Текущая стоимость затрат на ремонт	руб.	-					
4.4.	Базовая ставка дисконта	%	12,85%					
4.5.	Изменение ставки дисконта	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Комиссионные при продаже	%	2,0%					

Анализ дисконтированных денежных потоков в период эксплуатации

Таблица 1.2п.5

№	Показатель	Измеритель	Год				
			1	2	3	4	5
1.	Потенциальный валовой доход	руб.	2 845 751	2 988 038	3 137 440	3 451 184	3 796 303
2.	Потери от недозагрузки и неаплаежей	руб.	284 575	298 804	313 744	345 118	379 630
3.	Действительный валовых доход	руб.	2 561 176	2 689 235	2 823 696	3 106 066	3 416 673
4.	Операционные расходы	руб.	840 944	847 574	855 008	878 810	905 815
4.1.	Платежи за землю	руб.	-	-	-	-	-
4.2.	Налог на имущество	руб.	455 656	449 581	443 587	437 672	431 836
4.3.	Страховой сбор	руб.	103 558	102 178	100 815	99 471	98 145
4.4.	Расходы на управление и менеджмент	руб.	128 059	134 462	141 185	155 303	170 834
4.5.	Реклама маркетинг	руб.	12 806	13 446	14 118	15 530	17 083
4.6.	Резерв на замещение	руб.	128 059	134 462	141 185	155 303	170 834
4.7.	Прочие	руб.	12 806	13 446	14 118	15 530	17 083
5.	Чистый операционный доход	руб.	1 720 232	1 841 660	1 968 688	2 227 256	2 510 857
6.	Коэффициент операционных расходов	-	0,33	0,32	0,30	0,28	0,27
7.	Текущая стоимость денежных потоков	руб.	1 524 623	1 446 640	1 370 576	1 374 269	1 373 090

Итоговые результаты

Таблица 1.2п.6

№	Показатель	Измеритель	Значение
1.	Стоимость реверсии		
1.1.	Чистый операционный доход за 5-й год	руб.	2 510 857
1.2.	Фактор фонда возмещения		0,0003076
1.3.	Цена продажи в конце 6-го года	руб.	19 523 393
1.4.	Комиссионные при продаже	руб.	390 468
1.5.	Чистая выручка от продажи	руб.	19 132 926
2.	Приведение стоимости на момент совершения сделки		
2.1.	Текущая стоимость продажи	руб.	10 463 053
2.2.	Текущая стоимость денежного потока	руб.	7 089 198
3.	Рыночная стоимость объекта (без НДС)	руб.	17 552 251
	стоимость земельного участка		-
	стоимость улучшений с НДС		20 711 656
	стоимость объекта с НДС		20 711 656
3.	Рыночная стоимость объекта (с НДС)	руб.	20 711 656
3.1.	То же с учетом округления	руб.	20 712 000
3.2.	То же за кв.м.	руб.	67 028

Определение стоимости объекта в рамках доходного подхода (торговые, 439 кв.м.)

Таблица 1.2п.7

№	Основные предположения	Измеритель	Год					
			1	2	3	4	5	
1.	Факторы влияющие на действительный валовый доход							
1.1.	Площади							
1.1.1.	Общая площадь	кв.м	439,0					
1.1.2.	Арендопригодная площадь	кв.м	439,0					
1.2.	Доходы							
1.2.1.	Ставка аренды (без НДС)	руб/кв.м /год	10 545					
1.2.2.	Индекс роста ставок аренды	%	100%	100%	105%	105%	110%	110%
1.3.	Потери от недозагрузки и неплатежей	%		8,0%	5,0%	3,0%	3,0%	3,0%
2.	Постоянные операционные расходы							
2.1.	Площадь земельного участка под застройкой	кв.м	0,0					
2.2.	Налог на землю	руб./год	0,0					
2.3.	Налог на имущество	руб.	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%
2.4.	Страховой взнос	руб.	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
3.	Переменные операционные расходы							
3.1.	Расходы на управление и менеджмент	%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
3.2.	Реклама и маркетинг	%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
3.3.	Резерв на замещение	%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
3.4.	Прочие	%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
4.	Затраты на ремонт, нормы отдачи, комиссионные							
4.1.	Стоимость затрат на ремонт	руб.	-					
4.2.	Срок проведения ремонта	квартал	-					
4.3.	Текущая стоимость затрат на ремонт	руб.	-					
4.4.	Базовая ставка дисконта	%	12,35%					
4.5.	Изменение ставки дисконта	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Комиссионные при продаже	%	2,0%					

Анализ дисконтированных денежных потоков в период эксплуатации

Таблица 1.2п.8

№	Показатель	Измеритель	Год				
			1	2	3	4	5
1.	Потенциальный валовый доход	руб.	4 629 307	4 860 773	5 103 811	5 614 193	6 175 612
2.	Потери от недозагрузки и неаплатежей	руб.	370 345	243 039	153 114	168 426	185 268
3.	Действительный валовых доход	руб.	4 258 963	4 617 734	4 950 697	5 445 767	5 990 344
4.	Операционные расходы	руб.	1 474 996	1 501 041	1 524 426	1 565 819	1 612 832
4.1.	Платежи за землю	руб.	-	-	-	-	-
4.2.	Налог на имущество	руб.	820 120	809 185	798 396	787 750	777 247
4.3.	Страховой сбор	руб.	186 391	183 906	181 454	179 034	176 647
4.4.	Расходы на управление и менеджмент	руб.	212 948	230 887	247 535	272 288	299 517
4.5.	Реклама маркетинг	руб.	21 295	23 089	24 753	27 229	29 952
4.6.	Резерв на замещение	руб.	212 948	230 887	247 535	272 288	299 517
4.7.	Прочие	руб.	21 295	23 089	24 753	27 229	29 952
5.	Чистый операционный доход	руб.	2 783 966	3 116 693	3 426 271	3 879 948	4 377 512
6.	Коэффициент операционных расходов	-	0,35	0,33	0,31	0,29	0,27
7.	Текущая стоимость денежных потоков	руб.	2 477 941	2 469 152	2 416 031	2 435 194	2 445 468

Итоговые результаты

Таблица 1.2п.9

№	Показатель	Измеритель	Значение
1.	Стоимость реверсии		
1.1.	Чистый операционный доход за 5-й год	руб.	4 377 512
1.2.	Фактор фонда возмещения		0,0003667
1.3.	Цена продажи в конце 6-го года	руб.	35 340 507
1.4.	Комиссионные при продаже	руб.	706 810
1.5.	Чистая выручка от продажи	руб.	34 633 697
2.	Приведение стоимости на момент совершения сделки		
2.1.	Текущая стоимость продажи	руб.	19 347 883
2.2.	Текущая стоимость денежного потока	руб.	12 243 786
3.	Рыночная стоимость объекта (без НДС)	руб.	31 591 669
	стоимость земельного участка		-
	стоимость улучшений с НДС		37 278 170
	стоимость объекта с НДС		37 278 170
3.	Рыночная стоимость объекта (с НДС)	руб.	37 278 170
3.1.	То же с учетом округления	руб.	37 278 000
3.2.	То же за кв.м.	руб.	84 916

Определение стоимости объекта в рамках доходного подхода (торговье, 441,8)

Таблица 1.2п.10

№	Основные предположения	Измеритель	Год					
			1	2	3	4	5	
1.	Факторы влияющие на действительный валовый доход							
1.1.	Площади							
1.1.1.	Общая площадь	кв.м	441,8					
1.1.2.	Арендопригодная площадь	кв.м	441,8					
1.2.	Доходы							
1.2.1.	Ставка аренды (без НДС)	руб/кв.м /год	10 545					
1.2.2.	Индекс роста ставок аренды	%	100%	100%	105%	105%	110%	110%
1.3.	Потери от недозагрузки и неплательшей	%		8,0%	5,0%	3,0%	3,0%	3,0%
2.	Постоянные операционные расходы							
2.1.	Площадь земельного участка под застройкой	кв.м	0,0					
2.2.	Налог на землю	руб./год	0,0					
2.3.	Налог на имущество	руб.	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%
2.4.	Страховой взнос	руб.	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
3.	Переменные операционные расходы							
3.1.	Расходы на управление и менеджмент	%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
3.2.	Реклама и маркетинг	%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
3.3.	Резерв на замещение	%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
3.4.	Прочие	%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
4.	Затраты на ремонт, нормы отдачи, комиссионные							
4.1.	Стоимость затрат на ремонт	руб.	-					
4.2.	Срок проведения ремонта	квартал	-					
4.3.	Текущая стоимость затрат на ремонт	руб.	-					
4.4.	Базовая ставка дисконта	%	12,35%					
4.5.	Изменение ставки дисконта	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Комиссионные при продаже	%	2,0%					

Анализ дисконтированных денежных потоков в период эксплуатации

Таблица 1.2п.11

№	Показатель	Измеритель	Год				
			1	2	3	4	5
1.	Потенциальный валовый доход	руб.	4 658 834	4 891 775	5 136 364	5 650 001	6 215 001
2.	Потери от недозагрузки и неаплаежей	руб.	372 707	244 589	154 091	169 500	186 450
3.	Действительный валовый доход	руб.	4 286 127	4 647 187	4 982 273	5 480 501	6 028 551
4.	Операционные расходы	руб.	1 484 404	1 510 615	1 534 149	1 575 806	1 623 119
4.1.	Платежи за землю	руб.	-	-	-	-	-
4.2.	Налог на имущество	руб.	825 351	814 346	803 488	792 775	782 204
4.3.	Страховой сбор	руб.	187 580	185 079	182 611	180 176	177 774
4.4.	Расходы на управление и менеджмент	руб.	214 306	232 359	249 114	274 025	301 428
4.5.	Реклама маркетинг	руб.	21 431	23 236	24 911	27 403	30 143
4.6.	Резерв на замещение	руб.	214 306	232 359	249 114	274 025	301 428
4.7.	Прочие	руб.	21 431	23 236	24 911	27 403	30 143
5.	Чистый операционный доход	руб.	2 801 723	3 136 572	3 448 124	3 904 695	4 405 432
6.	Коэффициент операционных расходов	-	0,35	0,33	0,31	0,29	0,27
7.	Текущая стоимость денежных потоков	руб.	2 493 745	2 484 901	2 431 441	2 450 726	2 461 065

Итоговые результаты

Таблица 1.2п.12

№	Показатель	Измеритель	Значение
1.	Стоимость реверсии		
1.1.	Чистый операционный доход за 5-й год	руб.	4 405 432
1.2.	Фактор фонда возмещения		0,0003667
1.3.	Цена продажи в конце 6-го года	руб.	35 565 913
1.4.	Комиссионные при продаже	руб.	711 318
1.5.	Чистая выручка от продажи	руб.	34 854 595
2.	Приведение стоимости на момент совершения сделки		
2.1.	Текущая стоимость продажи	руб.	19 471 287
2.2.	Текущая стоимость денежного потока	руб.	12 321 878
3.	Рыночная стоимость объекта (без НДС)	руб.	31 793 165
	стоимость земельного участка		-
	стоимость улучшений с НДС		37 515 935
	стоимость объекта с НДС		37 515 935
3.	Рыночная стоимость объекта (с НДС)	руб.	37 515 935
3.1.	То же с учетом округления	руб.	37 516 000
3.2.	То же за кв.м.	руб.	84 916

ЖК «YOUПИТЕР» КОМФОРТ-КЛАСС У МЕТРО!
Потомки — 3к.
Фитнес-клуб и детский сад на территории комплекса
Расчетка на 2 года после заселения.
Скидки до 195 000 руб!
ПАРКИНГ в ПОДАРОК в декабре
3,4
ГОТОВЫЕ ОФИСЫ с отдалкой
Потомки от 2, 151

АГЕНТАМ вознаграждение!
Новостройки
Подать объявление
Продажа магазина. Центральный район, метро площадь Восстания, Новоски пр. 91
Этаж: 1
Площадь: 333,7 кв. м
Цена: от 38 000 тысяч руб.
ИПОТЕКА от 9,95%
СКИДКИ 20%
СЕМЕЙНАЯ КВАРТИРА
0 РУБЛЕЙ ПЕРВЫЙ ВЗНОС

Real estate website interface showing a listing for a shop for sale in the Central district, near Chernyshevskaya and Zakhar'evskaya streets. The listing includes details such as area (11.2 sq m), price (90,000 rubles), and contact information for the agent, Irina Lina Baydy.

Продажа магазина, Центральный район, метро Чернышевская, Захарьевская улица 27

EMIS ID: 70000289
 Дата: январь 14 12:29:16, обновлена 14 12:20:16
 Адрес: Санкт-Петербург, адм. Центральный район, Чернышевская ул. 27
 Метро: Чернышевская 8 300 м
 Тип объекта: Помещение в торговом центре
 Назначение: торговля
 Цена: от - 90 000 руб.руб.

Общая площадь: 11,2 кв.м.
 Этаж: 1
 Юридический статус: Собственность
 Вид: стандартный
 Этаж: 1

Состояние объекта:
 Типовой проект: нет
 Видеонаблюдение: нет
 Канализация: нет
 Тепловая изоляция: нет
 Вентиляция: есть
 Охрана: нет
 ЖД услуги: нет

Примечание:
 Помещение с коридором выходов на 1 и 2 этаж здания. 0 кв.м. площади занимает как магазин, так и кухня. -ЖД услуги отсутствуют. Обновлено: 14.12.2016

Агент: Ирина Лина Байды
 Адрес: Санкт-Петербург
 Телефон офиса: +7 812 326-26-...
 Телефон жилья: +7 801 036-87-...

Если объявление не соответствует или вы обнаружили ошибку, пожалуйста, сообщите нам.
 Помогите нам улучшить объявления

Ирина Лина Байды
 Агент по недвижимости
 E-mail: irina@emls.ru
 Контактный телефон: +7 812 326-26-...
 Контактный телефон: +7 801 036-87-...

Real estate website interface showing a listing for a shop for sale in the Central district, near Vosstaniya Square and Sovetskaya Street. The listing includes details such as area (11.0 sq m), price (90,000 rubles), and contact information for the agent, Irina Lina Baydy.

Продажа магазина, Центральный район, метро площадь Восстания, 7-я Советская улица 17

EMIS ID: 70000290
 Дата: январь 14 12:29:16, обновлена 14 12:20:16
 Адрес: Санкт-Петербург, адм. Центральный район, 7-я Советская ул. 17
 Метро: Восстание 11 > 600 м
 Тип объекта: Помещение в торговом центре
 Назначение: торговля
 Цена: от - 90 000 руб.руб.

Общая площадь: 11,0 кв.м.
 Этаж: 1
 Юридический статус: Собственность
 Вид: стандартный
 Этаж: 1

Состояние объекта:
 Типовой проект: нет
 Видеонаблюдение: нет
 Канализация: нет
 Тепловая изоляция: нет
 Вентиляция: есть
 Охрана: нет
 ЖД услуги: нет

Примечание:
 Общая площадь: 11,0 кв.м., одна часть отведена под фудкорт, другая часть - под магазин. Хорошее состояние. Ремонт выполнен. В торговом центре "Сити" отличное местоположение. Высокая проходимость, пешеходный трафик в центре и в центре и в выходные. В торговом центре отличное местоположение. Деловый квартал на площади Восстания с 2014 по 2026 годы, с обязательной реконструкцией 15% в год. Высота потолка 2,5 метра. Прямая аренда от 1000 руб.

Агент: Ирина Лина Байды
 Адрес: Санкт-Петербург
 Телефон офиса: +7 812 326-26-...
 Телефон жилья: +7 801 036-87-...

Если объявление не соответствует или вы обнаружили ошибку, пожалуйста, сообщите нам.
 Помогите нам улучшить объявления

Ирина Лина Байды
 Агент по недвижимости
 E-mail: irina@emls.ru
 Контактный телефон: +7 812 326-26-...
 Контактный телефон: +7 801 036-87-...

Экранная заставка браузера с открытой страницей недвижимости на сайте **EMLS.RU**. В центре экрана размещено объявление о продаже магазина. Основные детали объявления:

- Тип объекта:** Коммерческая недвижимость
- Адрес:** Центральный район, метро Чернышевская, Фурштатская улица 2
- Площадь:** 100 кв. м
- Цена:** 10 000 000 руб.
- Состояние:** Новостройки
- Агент:** Светлана Д.Б.
- Контакты:** +7 812 041-70-... / +7 800 288-80-...

Слева от объявления расположены меню-панели: "Меню", "Опытный друг", "Агент дня". Справа — рекламные баннеры: "ЗАКРЫТЫЙ ЗЕЛЕНЫЙ ДВОР", "ВЫСОКИЕ ПОТОЛКИ 655-05-05", "ИДЕАЛЬНОЕ ДУМНО", "УСПЕЙ КУПИТЬ ДО ПОЧТЫ СКАУТ", "В НОВОМ ГОДУ В НОВУЮ КВАРТИРУ!".

Экранная заставка браузера с открытой страницей недвижимости на сайте **EMLS.RU**. В центре экрана размещено объявление о продаже/аренде магазина. Основные детали объявления:

- Тип объекта:** Коммерческая недвижимость
- Адрес:** Центральный район, метро площадь Восстания, 7-я Советская улица 19
- Площадь:** 40 кв. м
- Цена:** 10 000 000 руб.
- Состояние:** Новостройки
- Агент:** Светлана Д.Б.
- Контакты:** +7 812 488-48-... / +7 812 983-85-...

Слева от объявления расположены меню-панели: "Меню", "Опытный друг", "Агент дня". Справа — рекламные баннеры: "СВОЙ ДЕТСКИЙ САД И ШКОЛА", "ЗАКРЫТЫЙ ЗЕЛЕНЫЙ ДВОР", "ВЫСОКИЕ ПОТОЛКИ 655-05-05", "ВНУТР.", "СТРАШНЫЕ КВАРТИРЫ В ЦЕНТРЕ ГОРОДА", "СЕМЕЙНАЯ КВАРТИРА", "0 РУБЛЕЙ ПЕРВЫЙ ВЗНОС", "LEGENDA".

Real estate website interface showing a listing for a shop for sale in the Central district, near the Chernyshevskaya metro station. The listing includes details such as area (11.2 sq m), price (90,000 rubles), and contact information for the agent, Irina Lina Baydy.

Продажа магазина, Центральный район, метро Чернышевская, Захарьевская улица 27

EMIS ID: 78000059
 Дата: январь 14 12:29, обновлена 14 12:29
 Адрес: Санкт Петербург адм., Центральный район, Захарьевская ул., 27
 Метро: Чернышевская 8 300 м
 Тип объекта: Помещение в торговом центре
 Назначение: торговля
 Цена: от - 90 000 руб.руб.

Общая площадь: 11,2 кв.м
 Этаж: 1
 Юридический статус: Собственность
 Вид: газ.улицы
 Этаж: 1
 Состояние: Хорошее
 Типовой проект: нет
 Видеонаблюдение: нет
 Телефонная линия: нет
 Телевизионная: нет
 Вентиляция: есть
 Отопление: нет
 ЖД пути: нет

Примечание:
 Помещение с коридором выходит на 1-2 этаж здания. В помещении имеется как торговая, так и офисная зона. Помещение в торговом центре.

Агент: Ирина Лина Байды
 Адрес: Санкт Петербург
 Телефон звонка: +7 812 326-26...
 Телефон мессенжера: +7 801 036-87...

Если объявление не соответствует или вы обнаружили ошибку в объявлении, пожалуйста, сообщите об этом.

Помощь пользователям на объявлении

Служба контроля качества EMIS 24

Real estate website interface showing a listing for a shop for sale in the Central district, near the Vosstaniya square and Sovetskaya street. The listing includes details such as area (11.0 sq m), price (90,000 rubles), and contact information for the agent, Irina Lina Baydy.

Продажа магазина, Центральный район, метро площадь Восстания, 7-я Советская улица 17

EMIS ID: 78000058
 Дата: январь 14 12:29, обновлена 14 12:29
 Адрес: Санкт Петербург адм., Центральный район, 7-я Советская ул., 17
 Метро: Восстания 7 - 800 м
 Тип объекта: Помещение в торговом центре
 Назначение: торговля
 Цена: от - 90 000 руб.руб.

Общая площадь: 11,0 кв.м
 Этаж: 1
 Юридический статус: Собственность
 Вид: газ.улицы
 Этаж: 1
 Состояние: Хорошее
 Типовой проект: нет
 Видеонаблюдение: нет
 Телефонная линия: нет
 Телевизионная: нет
 Вентиляция: есть
 Отопление: нет
 ЖД пути: нет

Примечание:
 Общая площадь: 11,0 кв.м, одна часть отведена под выделение места в здании, одна часть за аренду. Ремонт выполнен. Стены - штукатурка. Хороший кондиционер - есть, водопровод на первом этаже. Санитарное оборудование. Высокая освещенность, пол паркет на первом этаже и ламинатом. Вентиляционные системы. Современная сантехника. Доставка товаров на грузовом автомобиле с 07:00 до 20:00, с автомобильной парковкой 15 м кв. Высота потолка 2,5 метра. Прямая вывеска (с/д) 18

Агент: Ирина Лина Байды
 Адрес: Санкт Петербург
 Телефон звонка: +7 812 326-26...
 Телефон мессенжера: +7 801 036-87...

Если объявление не соответствует или вы обнаружили ошибку в объявлении, пожалуйста, сообщите об этом.

Помощь пользователям на объявлении

Служба контроля качества EMIS 24

19. ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.

**Экспертный совет**

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

26.10.2016 г. № 2156

**Бровина
Светлана Владимировна**

Паспорт 40 05 797801, выдан 25 Отделом Милиции Приморского района Санкт -
Петербурга. Дата выдачи 22.12.2005 г. Код подразделения 782-025

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 26.10.2016 г. за № 2156

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 20.10.2016 г.

Исполнительный директор

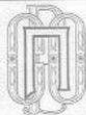
 — М. О. Ильин



002156

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

ЗАО «Центр» Москва, 2015 г. «Э». Лицензия № 03-05-01033-ЭС/13 № 983. Тел: (495) 795-47-42, www.zooon.ru



ПОМОЩЬ
СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО

КОММЕРЧЕСКАЯ ТАЙНА

ООО «Страховое общество «Помощь»
191124, г. Санкт-Петербург, Синопская наб., д.50а, литер А,
в соответствии со ст. 17 Закона № 58-ФЗ «О коммерческой тайне»
Экз. № _____


СТРАХОВОЙ ПОЛИС
к Договору обязательного страхования ответственности оценщика
при осуществлении оценочной деятельности
№ М154775-25-16 от «24» октября 2016г.

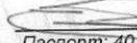
Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №М154775-25-16 от «24» октября 2016г. (далее-Договор обязательного страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности ООО «Страховое общество «Помощь» (далее-Правила), утвержденными 17.04.2009г.

Страхователь:	Бровина Светлана Владимировна
Виды оценочной деятельности:	Все виды оценочной деятельности
Страховой риск:	Риск ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытка Заказчику, заключившему Договор оценки, и/или третьим лицам.
Страховая сумма:	300 000 (Триста тысяч) рублей 00 копеек.
Срок действия Договора обязательного страхования	с «25» октября 2016г. по «24» октября 2017г., обе даты включительно

От Страховщика:
Директор департамента
корпоративного страхования

От Страхователя:


/Феоктистов Р.В./
Доверенность №74/16 от «01» июня 2016г.
М.П.


/Бровина С.В./
Паспорт: 40 05 797801

Адрес, тел./факс Страховщика:
191124, г. Санкт-Петербург,
Синопская наб., д. 50а, лит. А
тел.: (812) 380-77-99; факс: (812) 578-09-60

Настоящий Полис выдан «24» октября 2016г.


Исполнитель: Крючкова Д.И.
Количество листов: 1

**20. ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ДОКУМЕНТЫ,
ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ**

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

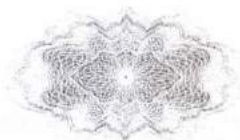
Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи 16.07.2009

Документы, на основании которых зарегистрировано право	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.06.2009		
Субъект (субъекты) права	Общество с ограниченной ответственностью "Промсервис" ИНН 7838324856, ОГРН 1057810395840 Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 22.05.2005, КПП 783801001 Юридический адрес: 190000, г. Санкт-Петербург, улица Декабристов, д. 10, лит. А, пом. 5Н		
Вид зарегистрированного права	частной собственности		
Описание объекта права	Нежилое помещение		
	Этаж	покольный -1-2	Площадь, м ² 758,6
	Назначение		Нежилое
Адрес объекта	г. Санкт-Петербург, Литовский проспект д.50 лит.3 пом.5Н, 6Н, 7Н, 8Н, 9Н, 10Н, 14Н, 15Н, 16Н, 17Н, 13		
Кадастровый номер	78:31:1521:75:205:2		
Сведения об обременениях (ограничениях)	Не зарегистрировано		
О ЧЕМ В ЕДИННОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ 16.07.2009 СДЕЛАНА ЗАПИСЬ РЕГИСТРАЦИИ № 78-78-01/0335/2009-420			
РЕГИСТРАТОР	Брижахина Л.М. 		



78-АД 265654




78-78-01/0335/2009-420

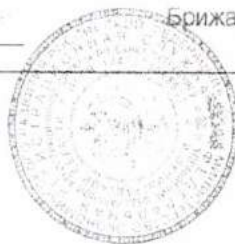
16.07.09

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

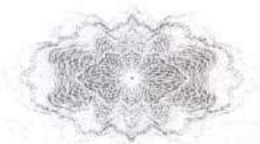
Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи 16.07.2009

Документы, на основании которых зарегистрировано право	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.06.2009		
Субъект (субъекты) права	Общество с ограниченной ответственностью "Промсервис" ИНН 7838324856, ОГРН 1057810395840 Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 22.05.2005, КПП 783801001 Юридический адрес: 190000, г. Санкт-Петербург, улица Декабристов, д. 10, лит. А, пом. 5Н		
Вид зарегистрированного права	частной собственности		
Описание объекта права	Нежилое помещение		
	Этаж	цокольный -1-2	Площадь, м ² 758.6
	Назначение		Нежилое
Адрес объекта	г. Санкт-Петербург, Литовский проспект д.50 лит.3 пом.5Н, 6Н, 7Н, 8Н, 9Н, 10Н, 14Н, 15Н, 16Н, 17Н, 13		
Кадастровый номер	78:31:1521:75:205:2		
Сведения об обременениях (ограничениях)	Не зарегистрировано		
<p>О ЧЕМ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ 16.07.2009</p> <p>СДЕЛАНА ЗАПИСЬ РЕГИСТРАЦИИ № 78-78-01/0335/2009-420</p>			
РЕГИСТРАТОР	 Брижахина Л.М.		



78-АД 265654



28.06.09

16.07

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии»

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	13
--------	---	---------------	----

"30" октября 2015 г. № 78/201/15-281867	
Кадастровый номер:	78:31:0001521:3304
Номер кадастрового квартала:	78:31:0001521
Предыдущие номера:	78:31:1521:75:205:1
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	09.01.2013

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	78:31:0001521:2093
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Цокольный этаж № цокольный, Этаж № 1, Этаж № 2
3	Площадь помещения:	968,1
4	Адрес (описание местоположения):	Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д 50, литера З, пом 1-Н, 2-Н, 3-Н, 4-Н, 11-Н, 12-Н, 13-Н, Л-1ЛК, Л-2ЛК
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	3376307
9	Сведения о правах: Собственность, № 78-78-01/0335/2009-393 от 16.07.2009, Общество с ограниченной ответственностью "Промсервис"	
10	Особые отметки: Наружные границы строения не изменились. Планировка по состоянию на 07.11.2005 г. Наружные границы помещения не изменились. 26.07.2009 г.	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: —	
13	Дополнительные сведения:	
	13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —
	13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные	

В.С. Ш.Ш.С.
(полное наименование должности)
А.А.А.А.
(инициалы, фамилия)

М.П.

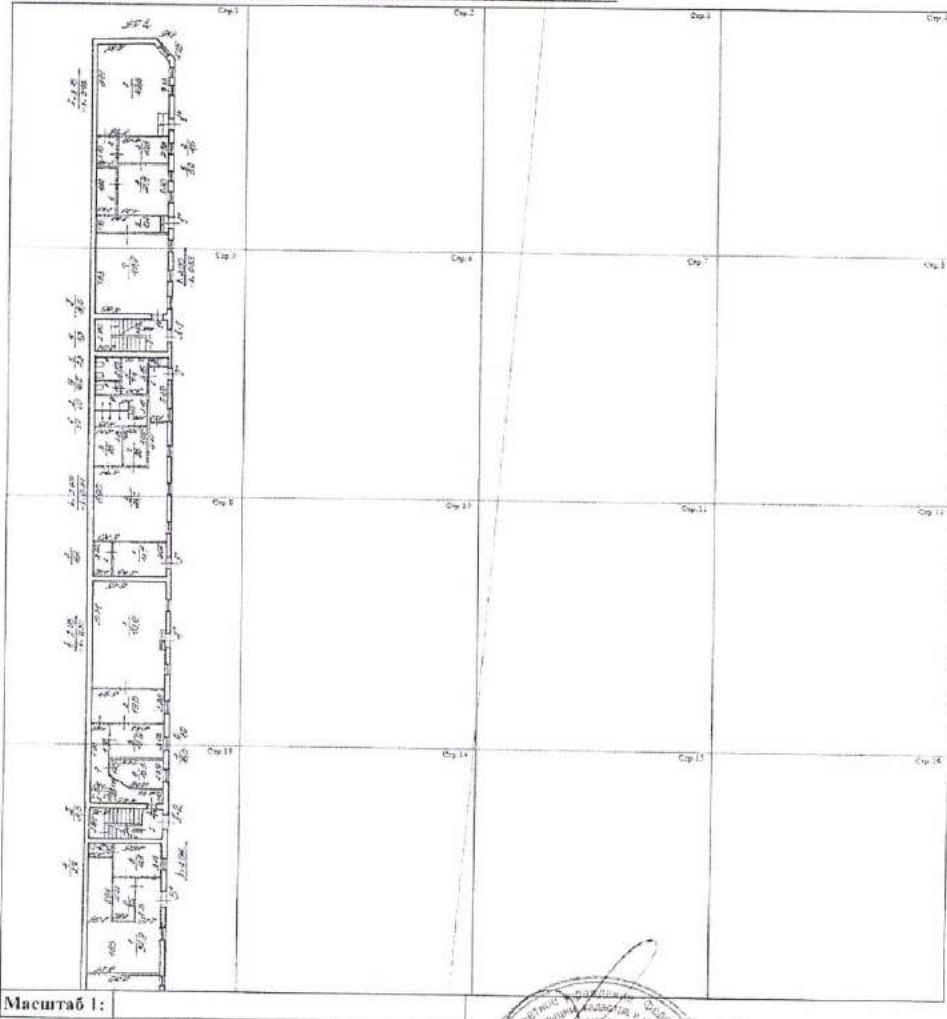


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

КП.2

Лист №	2	Всего листов:	13
"30" октября 2015 г. № 78/201/15-281867			
Кадастровый номер:	78:31:0001521:3304		

План расположения помещения на этаже Цокольный этаж № цокольный:



Масштаб 1:

в.с.г. и.и.и.и.и.и.
 (полное наименование должности)

А.А.А.А.А.А.
 (инициалы, фамилия)

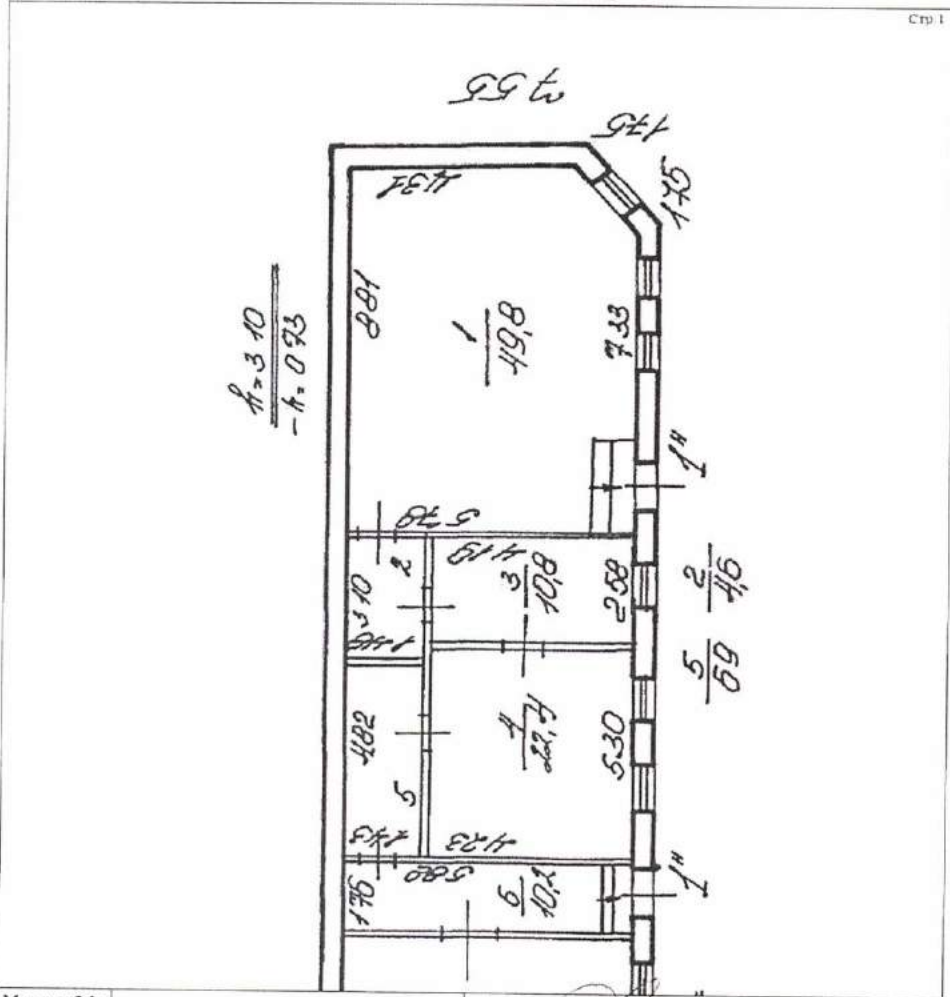
М.П.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	13
"30" октября 2015 г. № 78/201/15-281867			
Кадастровый номер:	78:31:0001521:3304		

План расположения помещения на этаже цокольный этаж № цокольный:



Масштаб 1:

_____ (подпись) _____ (подпись)
 (полное наименование должности) (инициалы, фамилия)

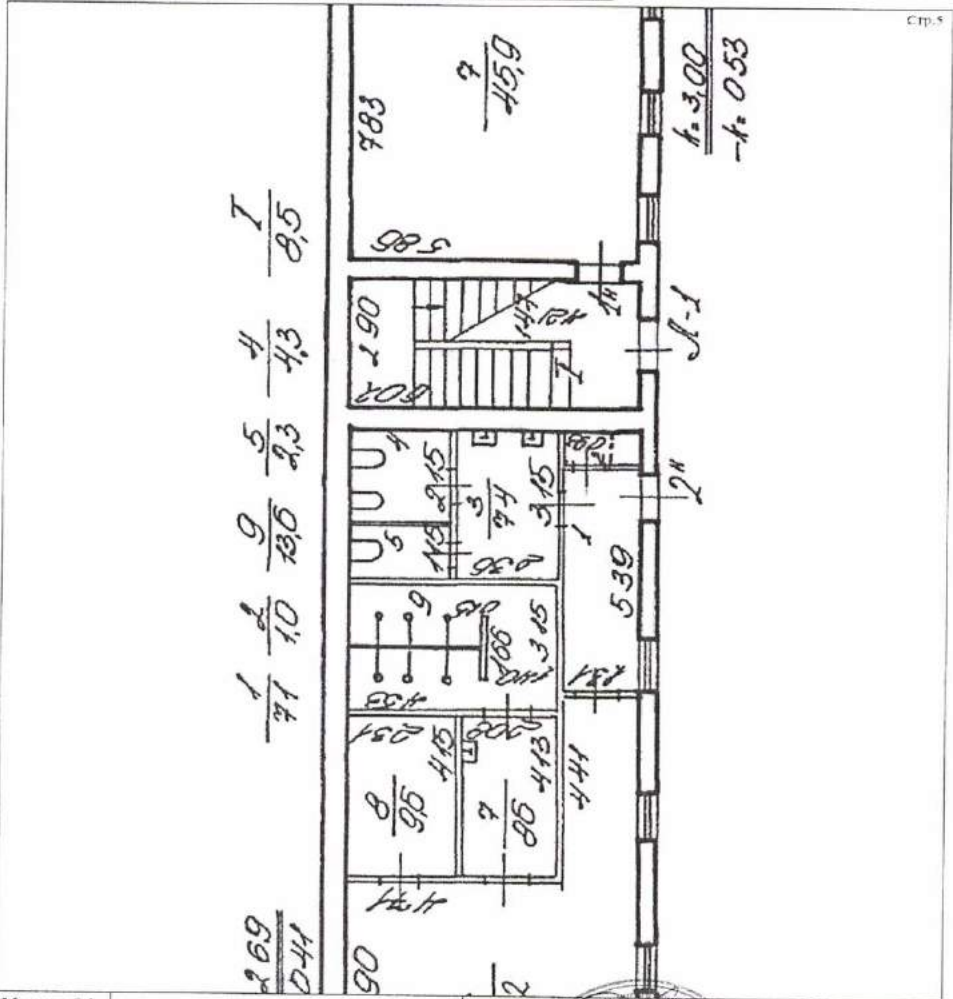
М.П.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	4	Всего листов:	13
"30" октября 2015 г. № 78/201/15-281867			
Кадастровый номер:	78:31:0001521:3304		

План расположения помещения на этаже цокольный этаж № цокольный:



Стр. 5

Масштаб 1:

Инженер
(полное наименование должности)

Должность *Инженер*
(полное наименование должности)

М.П.

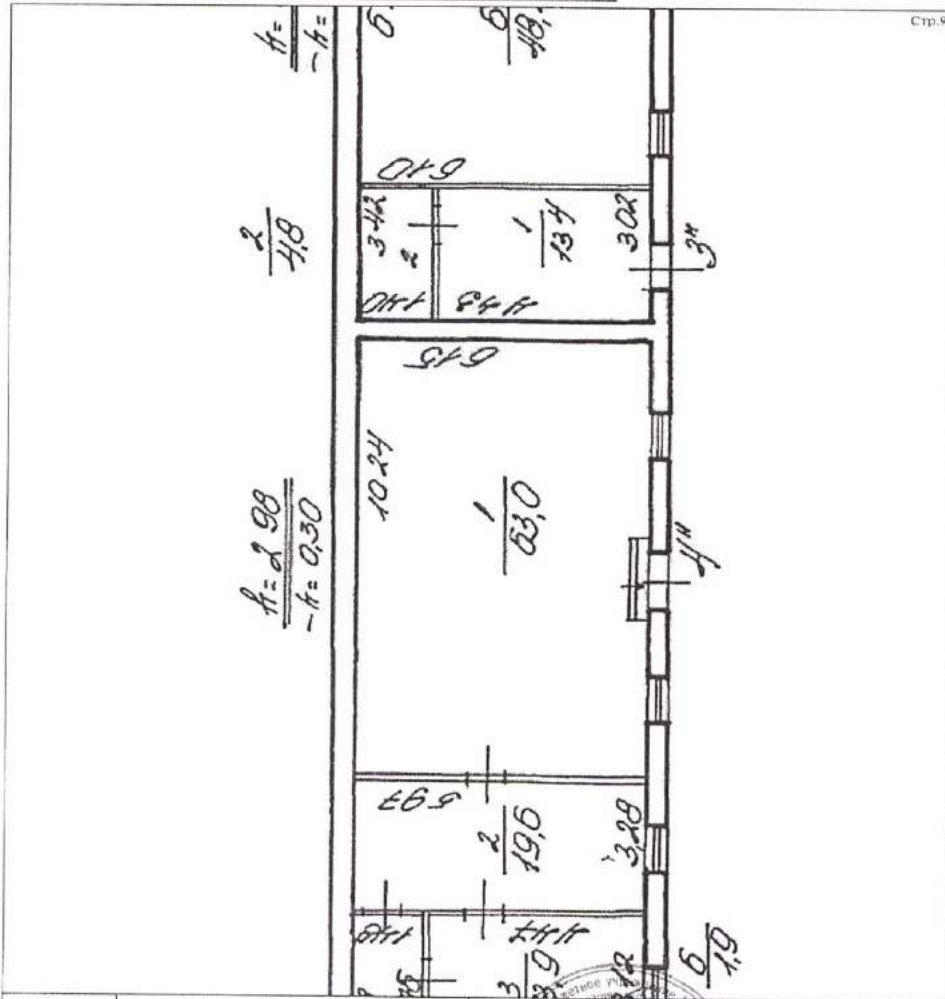
Подпись *Александр М.*
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	5	Всего листов:	13
"30" октября 2015 г. № 78/201/15-281867			
Кадастровый номер:	78:31:0001521:3304		

План расположения помещения на этаже Цокольный этаж № цокольный;



Стр. 9

Масштаб 1:

в.с. инженер
 (полное наименование должности)

М.П.



И.И. Сидоров
 (инициалы, фамилия)

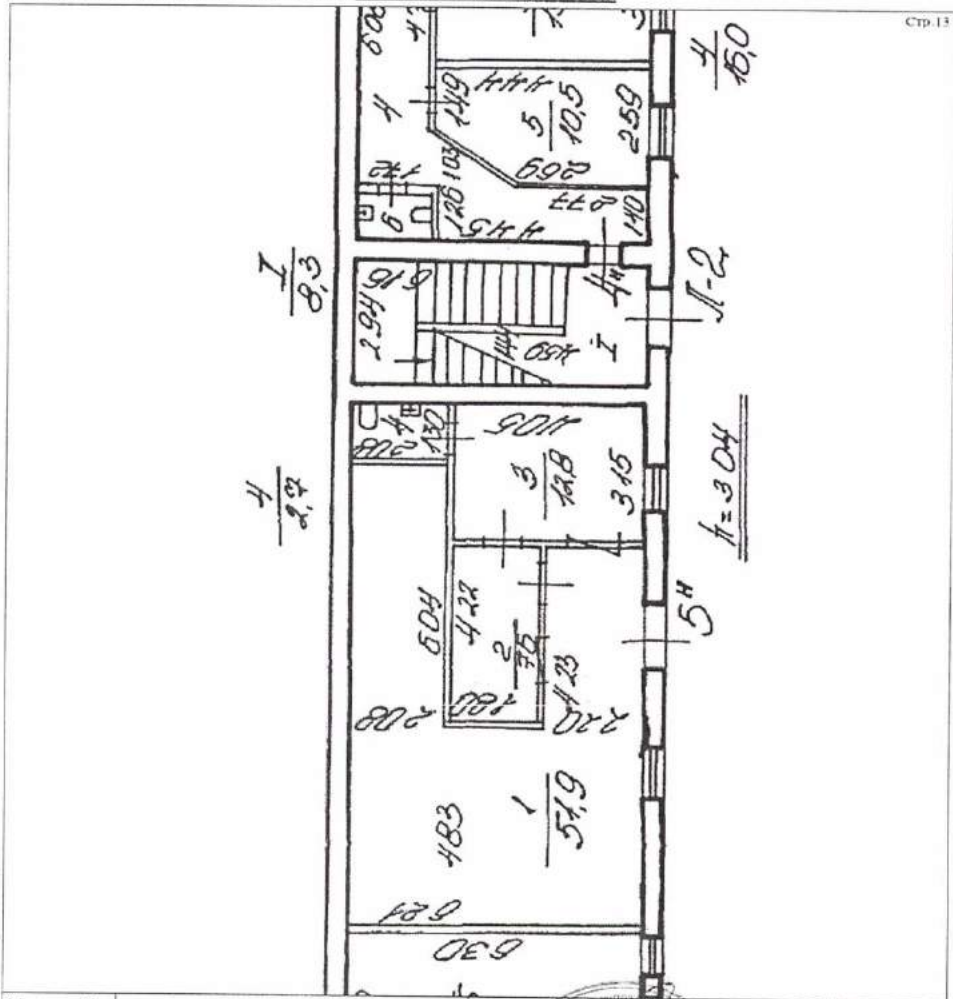
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

КП.2

Лист №	6	Всего листов:	13
--------	---	---------------	----

"30" октября 2015 г. № 78/201/15-281867
Кадастровый номер: 78:31:0001521:3304

План расположения помещения на этаже Цокольный этаж № цокольный:



Масштаб 1:

вс. инженер
(полное наименование должности)
А.А. Андреевич А.А.
(инициалы, фамилия)

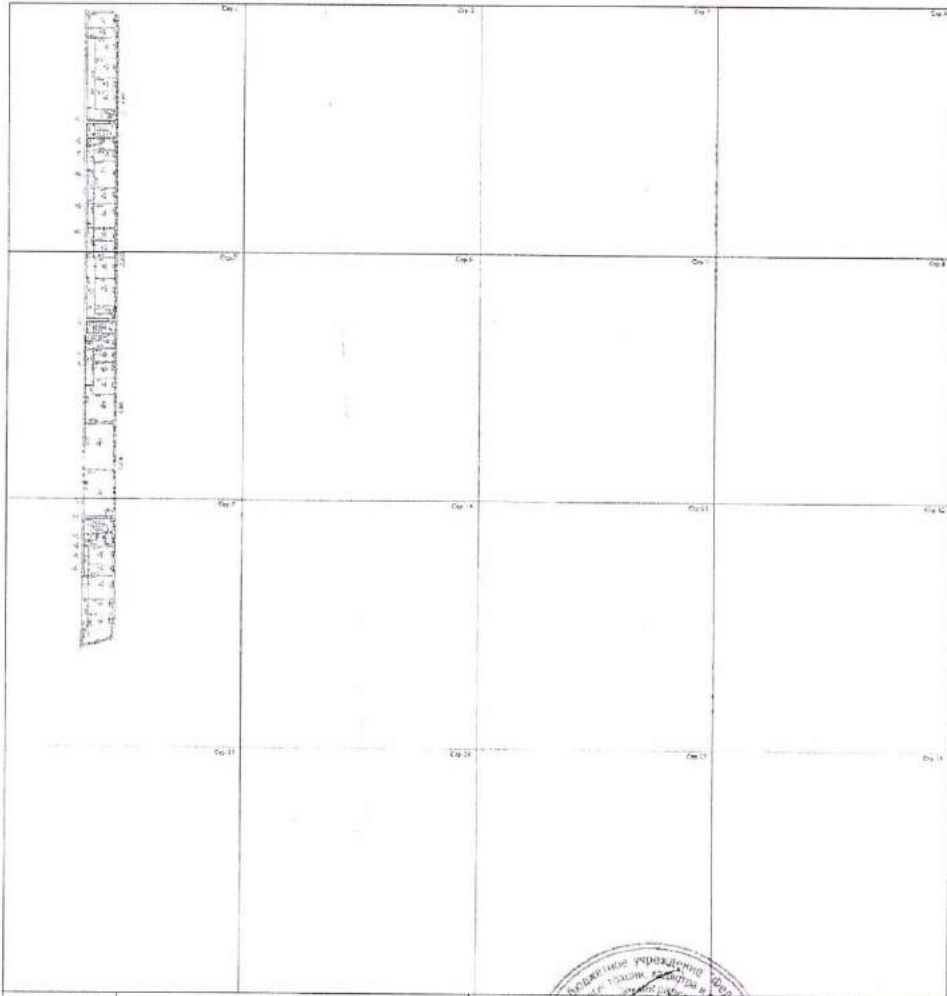
М.П.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	7	Всего листов:	13
"30" октября 2015 г. № 78/201/15-281867			
Кадастровый номер:	78:31:0001521:3304		

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1: _____

<i>вс. инженер</i> полное наименование должности	 Для _____ документа _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия)
---	---

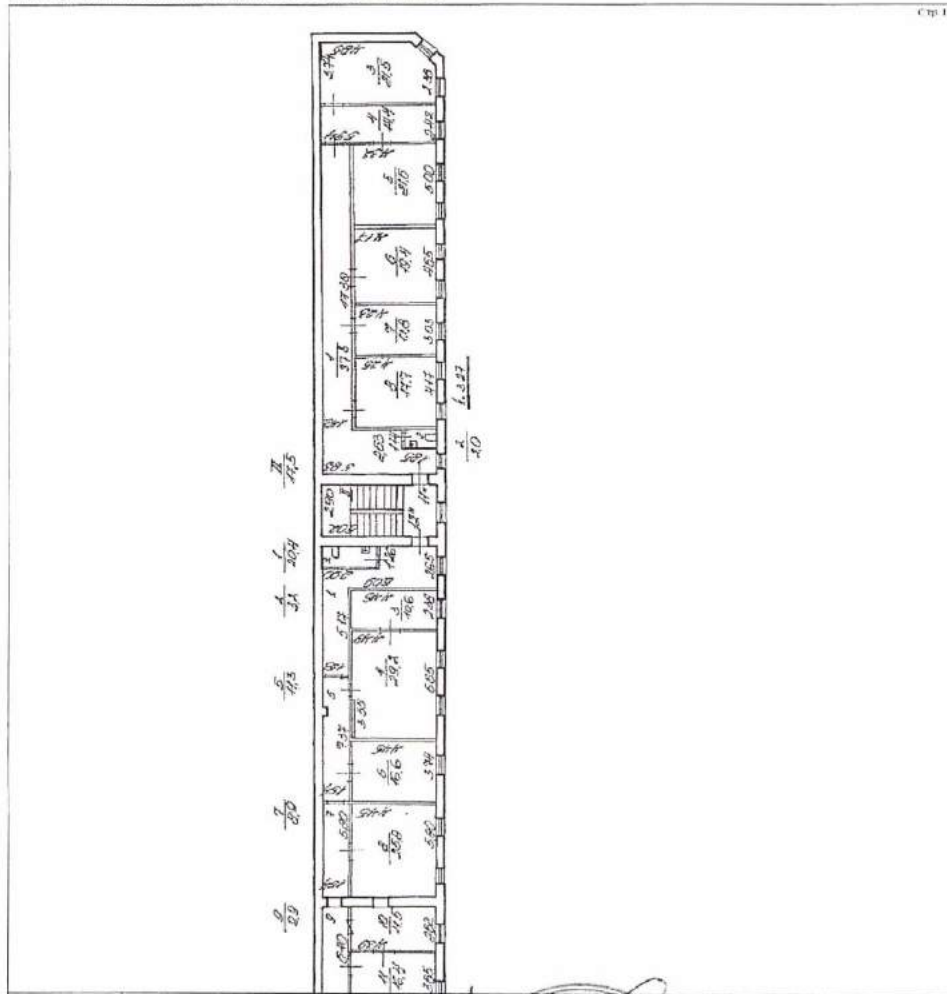
М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	8	Всего листов:	13
--------	---	---------------	----

"30" октября 2015 г. № 78/201/15-281867	
Кадастровый номер:	78:31:0001521:3304

План расположения помещения на этаже **Этаж № 2:**



Масштаб 1:

Ведущий инженер
(полное наименование должности)
И.И. Иванов
(инициалы, фамилия)

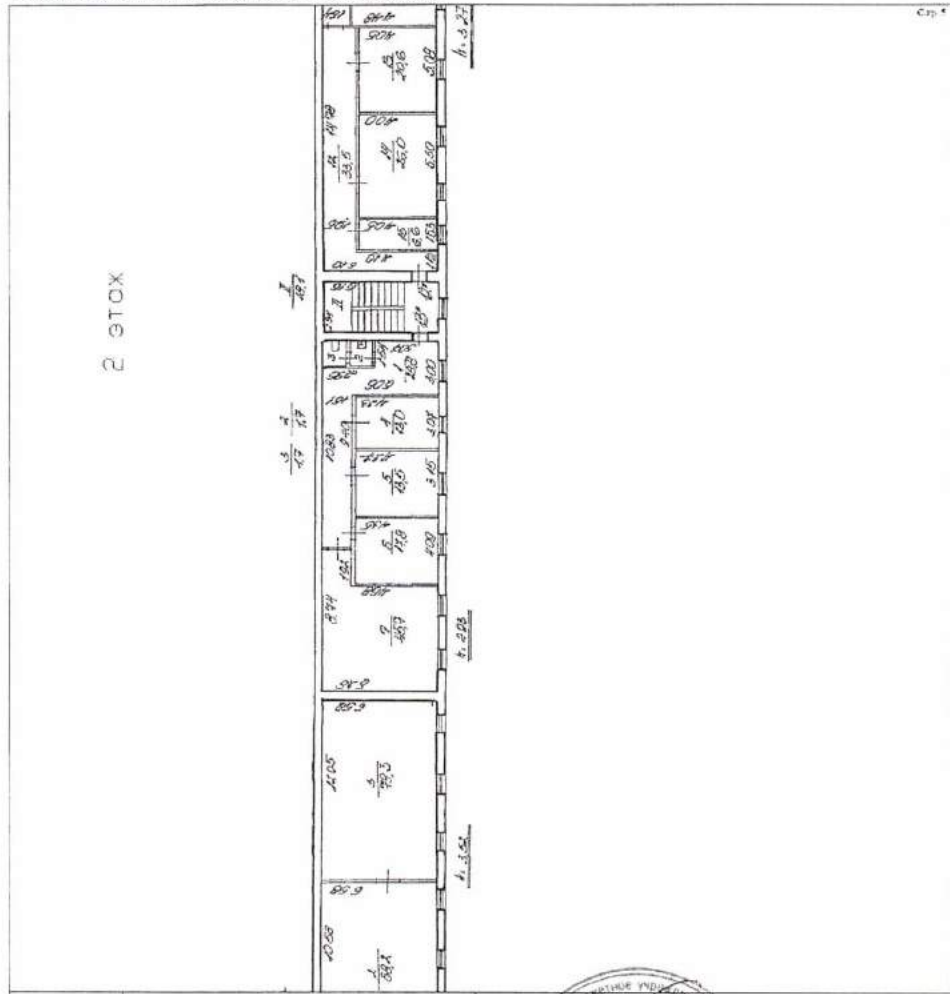


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	9	Всего листов:	13
--------	---	---------------	----

"30" октября 2015 г. № 78/201/15-281867
Кадастровый номер: 78:31:0001521:3304

План расположения помещения на этаже **Этаж № 2:**



Масштаб 1:

Вед. инженер
 (полное наименование должности)

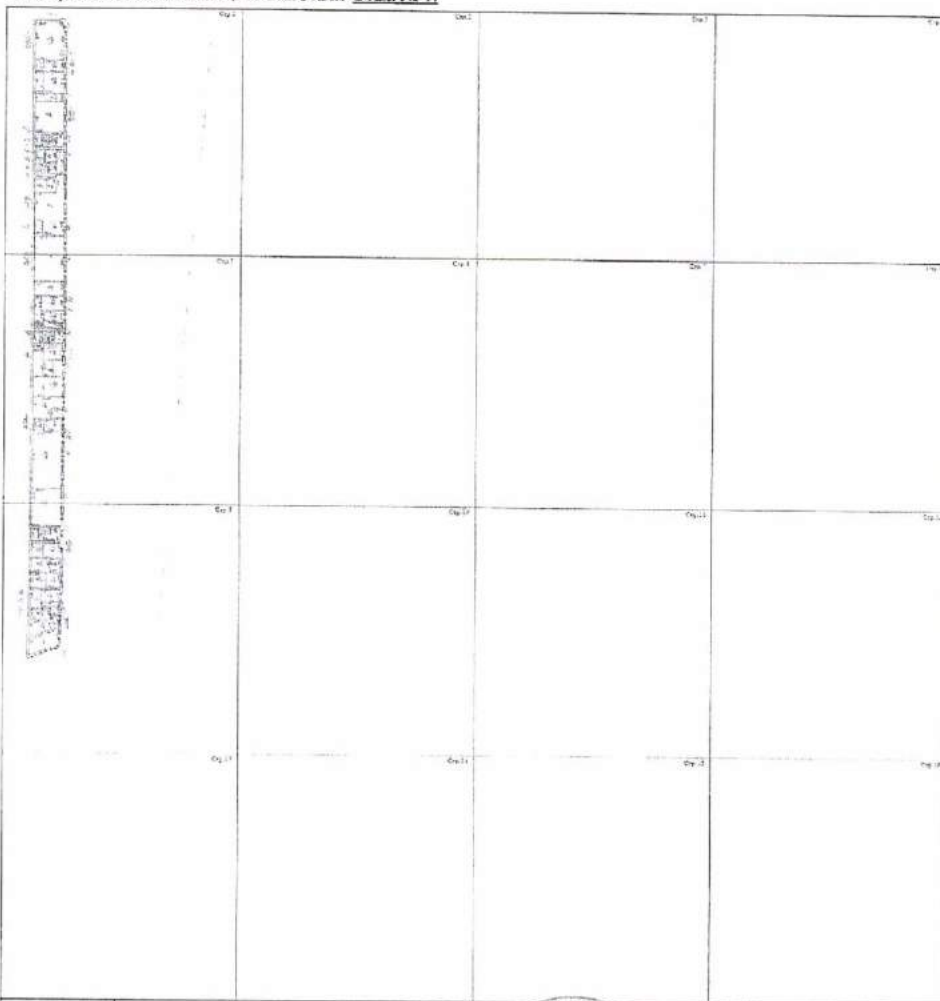
М.П.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	10	Всего листов:	13
"30" октября 2015 г. № 78/201/15-281867			
Кадастровый номер:	78:31:0001521:3304		

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1: _____

Иванов
 (полное наименование должности)
Иванов
 (подпись)
Иванов
 (инициалы, фамилия)

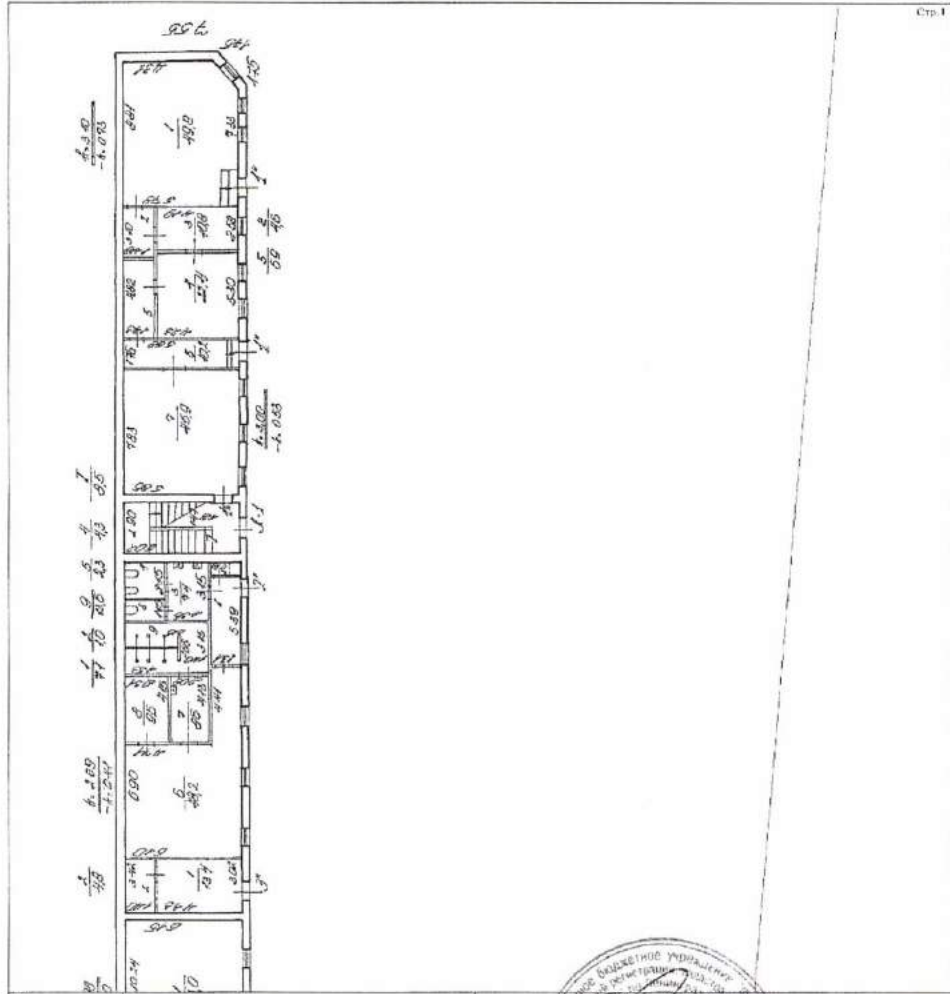


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	11	Всего листов:	13
--------	----	---------------	----

"30" октября 2015 г. № 78/201/15-281867	
Кадастровый номер:	78:31:0001521:3304

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1:

<i>В.С. Игнатьев</i> (полное наименование должности)	Для документа <i>Игнатьев В.С.</i> (подпись) (инициалы, фамилия)
---	---

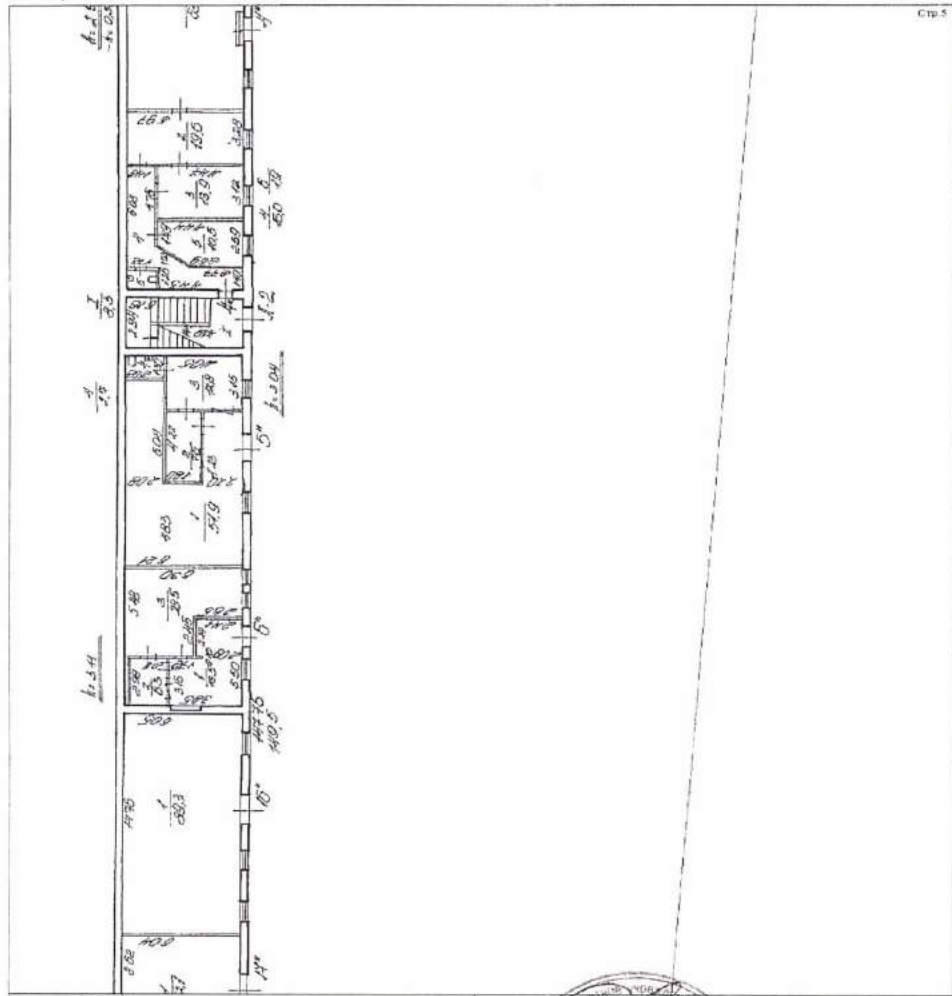
М.П.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	12	Всего листов:	13
"30" октября 2015 г. № 78/201/15-281867			
Кадастровый номер:	78.31:0001521:3304		

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1:

В.А. Игнатов
 (полное наименование должности)

М.П.



Игнатов В.А.
 (подпись) (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	13	Всего листов:	13
--------	----	---------------	----

"30" октября 2015 г. № 78/201/15-281867	
Кадастровый номер:	78:31:0001521:3304

Сведения о частях помещения:

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь, м²	Описание местоположения части	Характеристика части
1	—	весь	—	Ипотека
2	—	весь	—	Ипотека
3	—	весь	—	Ипотека
4	—	весь	—	Ипотека
5	—	весь	—	Ипотека

<i>вед. инженер</i> (полное наименование должности)	<i>[Подпись]</i> (подпись)	<i>Урамович М.</i> (инициалы, фамилия)
--	-------------------------------	---

М.П.



Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии»

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	8
--------	---	---------------	---

"19" октября 2015 г. № 78/201/15-269568	
Кадастровый номер:	78:31:0001521:3316
Номер кадастрового квартала:	78:31:0001521
Предыдущие номера:	78:31:1521:75:205:2
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	09.01.2013

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	78:31:0001521:2093
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1, Этаж № 2, Цокольный этаж № цокольный
3	Площадь помещения:	758.6
4	Адрес (описание местоположения):	Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д 50, литера З, пом 5-Н,6-Н,7-Н,8-Н,9-Н,10-Н,14-Н,15-Н,16-Н,17-Н,ЛЗ
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	17007081.61
9	Сведения о правах: Собственность, № 78-78-01/0335/2009-420 от 16.07.2009, Общество с ограниченной ответственностью "Промсервис"	
10	Особые отметки: Наружные границы строения не изменились. Планировка по состоянию на 07.11.2005г. Наружные границы помещения не изменились.	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—
12	Сведения о кадастровых инженерах:	—
	Дополнительные сведения:	
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные	

<i>Вед. инженер</i>	<i>[Подпись]</i>	<i>[Подпись]</i>
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

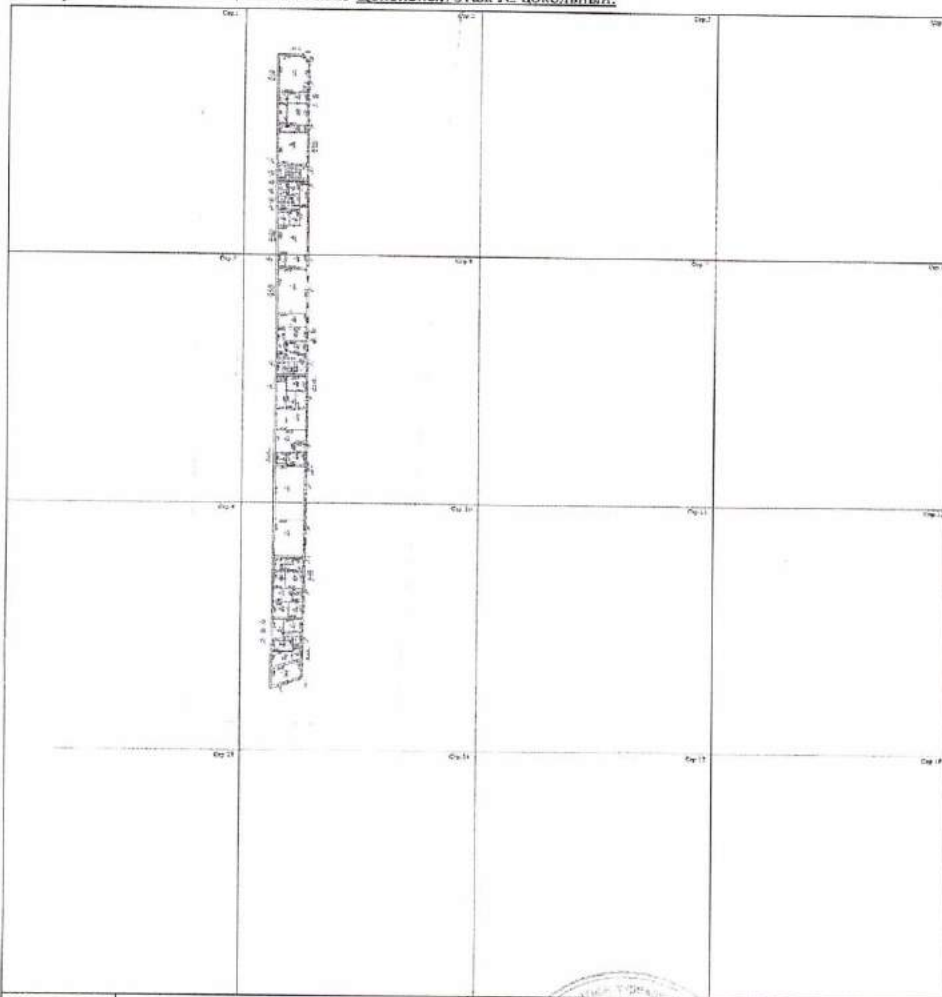


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	8
--------	---	---------------	---

"19" октября 2015 г. № 78/201/15-269568	
Кадастровый номер:	78:31:0001521:3316

План расположения помещения на этаже Цокольный этаж № цокольный:



Масштаб 1: _____

<i>Вед. кадастра</i> (полное наименование должности)	<i>А.И. Шумов</i> (подпись)	<i>А.И. Шумов</i> (инициалы, фамилия)
---	--------------------------------	--

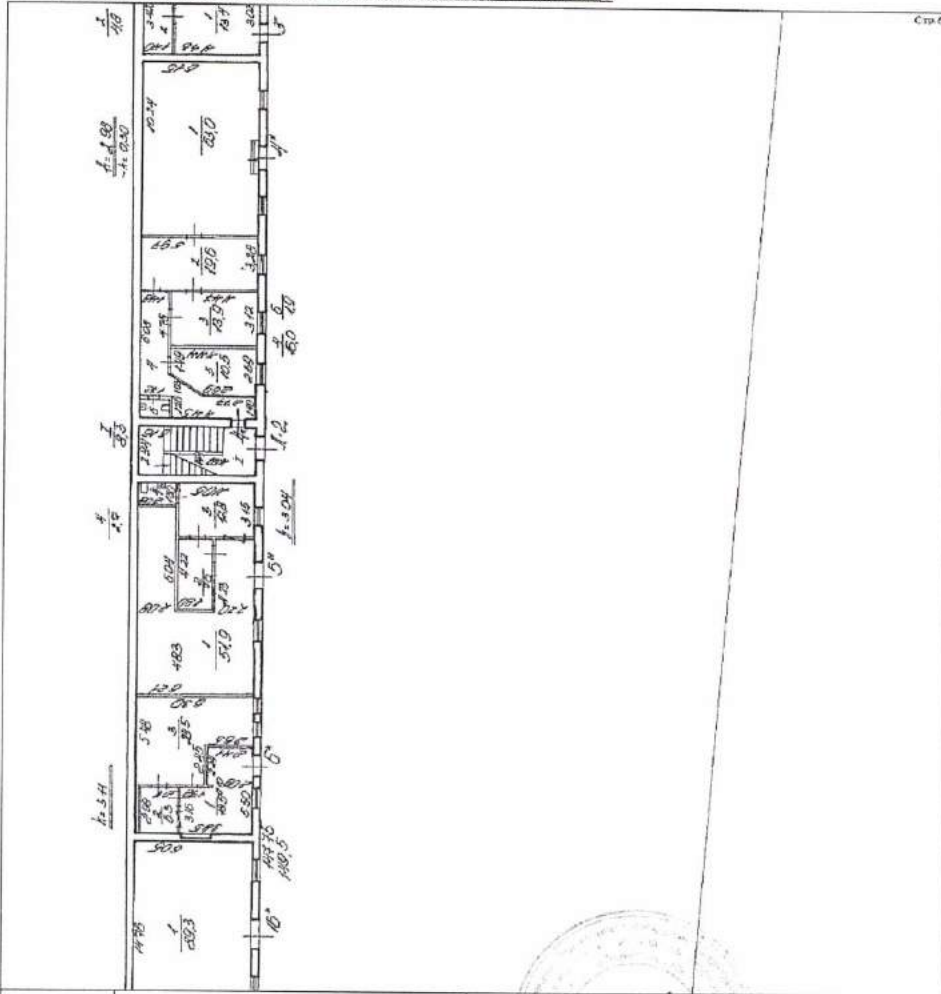
М.П.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	8
"19" октября 2015 г. № 78/201/15-269568			
Кадастровый номер:		78:31:0001521:3316	

План расположения помещения на этаже Цокольный этаж № цокольный:



Масштаб 1:

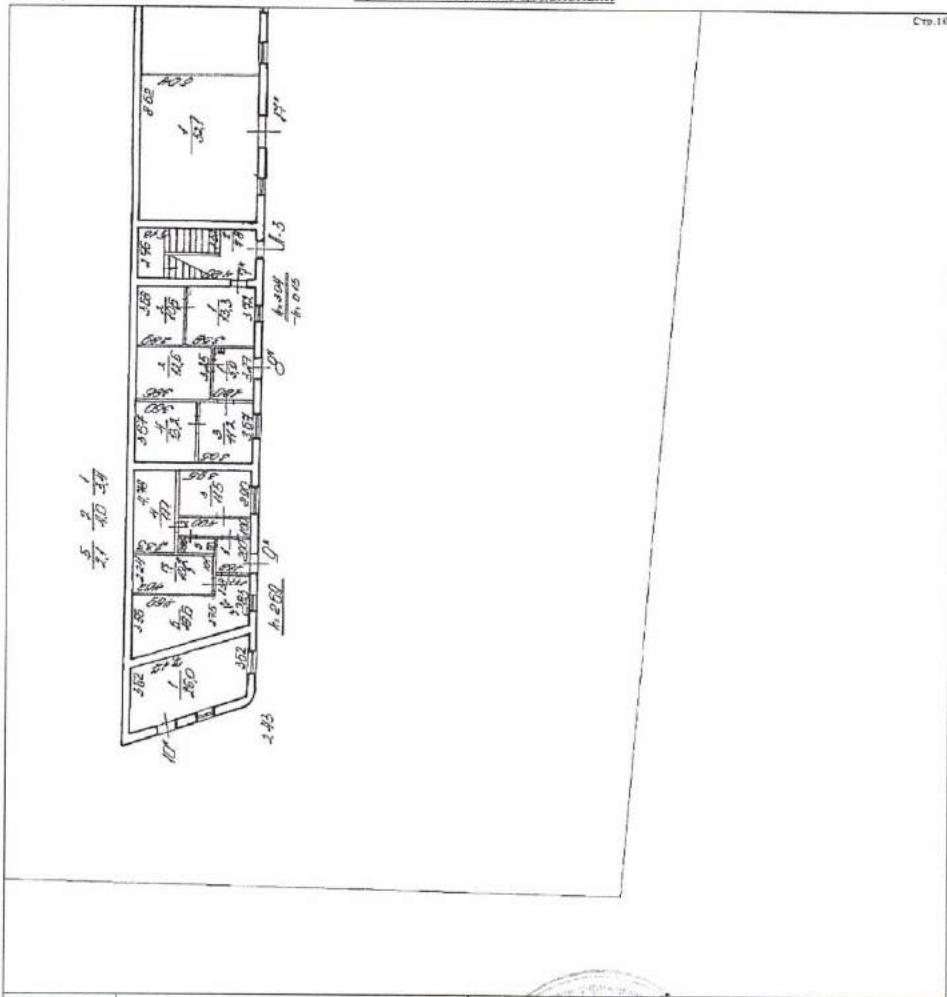
<i>В.А. Киселев</i> (Полное наименование должности)	<i>В.А. Киселев</i> (Подпись)	<i>В.А. Киселев</i> (Инициалы, фамилия)
--	----------------------------------	--

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	4	Всего листов:	8
"19" октября 2015 г. № 78/201/15-269568			
Кадастровый номер:	78:31:0001521:3316		

План расположения помещения на этаже Цокольный этаж № цокольный:



Масштаб 1: _____

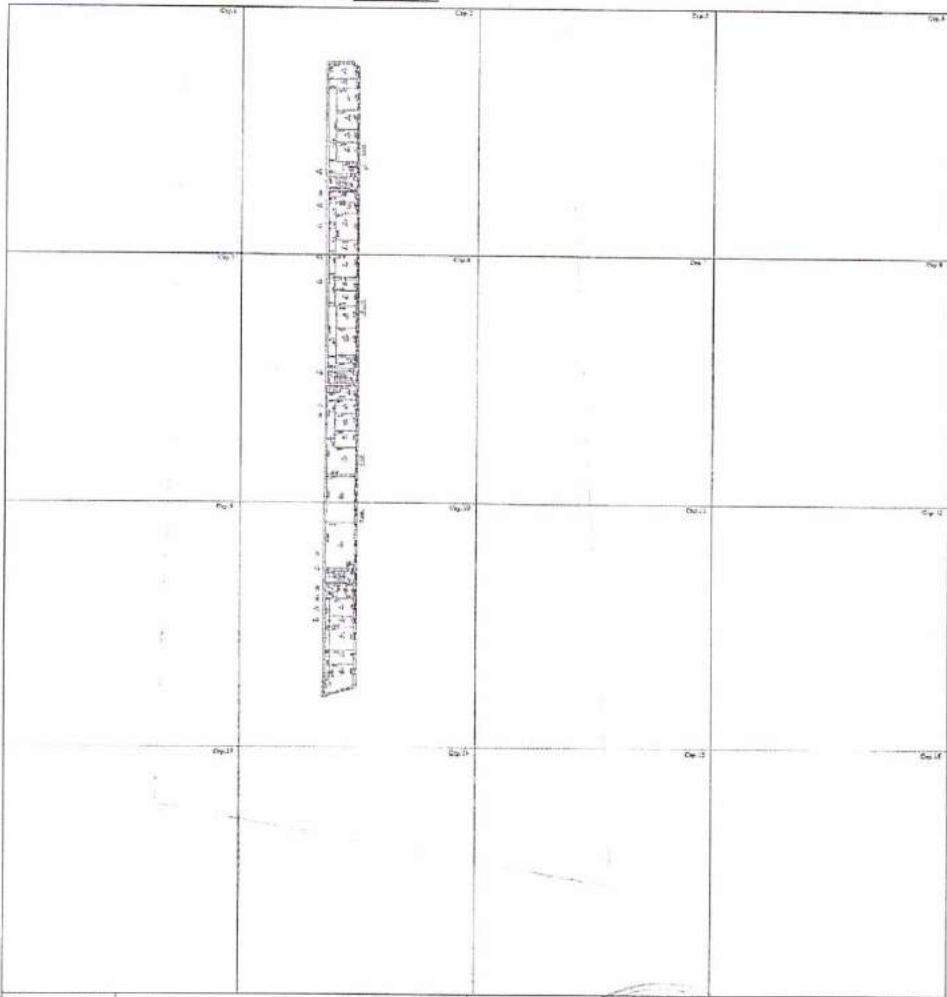
 (подпись)		 (инициалы, фамилия)
--	--	--

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	5	Всего листов:	8
"19" октября 2015 г. № 78/201/15-269568			
Кадастровый номер:	78:31:0001521:3316		

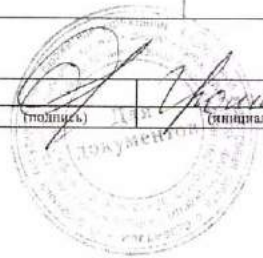
План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1: _____

<i>Иванова</i> (полное наименование должности)	<i>И.И. Иванова</i> (подпись)	<i>И.И. Иванова</i> (инициалы, фамилия)
---	----------------------------------	--

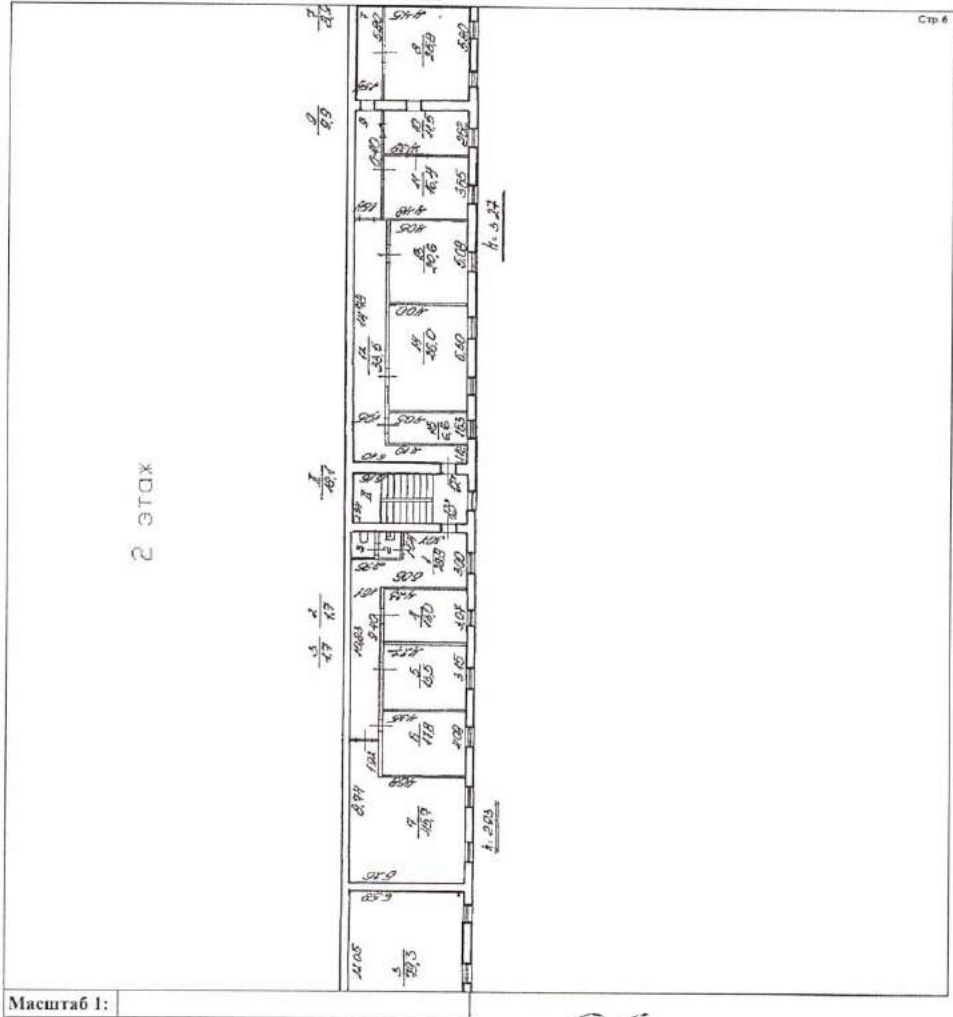
М.П.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	6	Всего листов:	8
"19" октября 2015 г. № 78/201/15-269568			
Кадастровый номер:	78:31:0001521:3316		

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



<i>Б.С.Г. Козлов</i> (полное наименование должности)	<i>[Подпись]</i> (подпись)	<i>Г.И.Иванов И.И.</i> (инициалы, фамилия)
---	-------------------------------	---

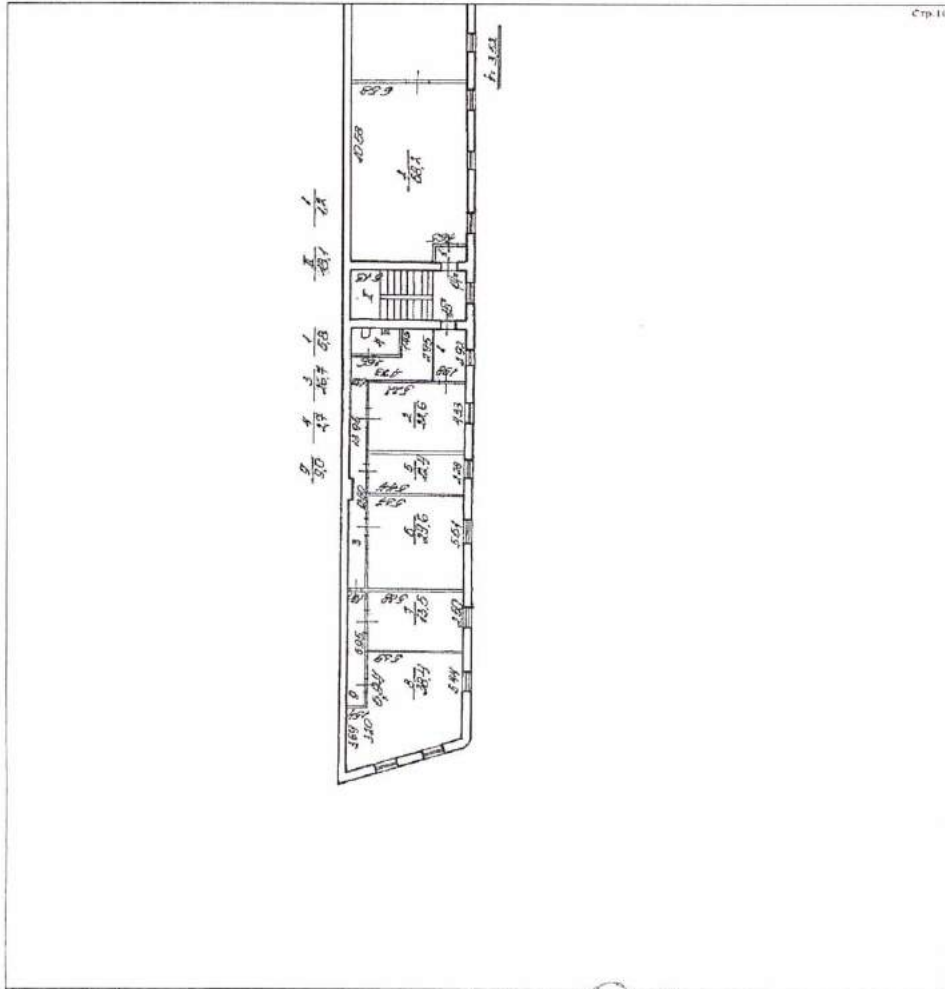
М.П.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	7	Всего листов:	8
"19" октября 2015 г. № 78/201/15-269568			
Кадастровый номер:	78:31:0001521:3316		

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1: _____

<i>Вед. тех. отдел</i>	<i>С. С. Сидорова</i>
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

МП



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	8	Всего листов:	8
--------	---	---------------	---

"19" октября 2015 г. № 78/201/15-269568	
Кадастровый номер:	78:31:0001521:3316

Сведения о частях помещения:

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь, м ²	Описание местоположения части	Характеристика части
1	—	весь	—	Ипотека
2	—	весь	—	Ипотека
3	—	весь	—	Ипотека
4	—	весь	—	Ипотека

<i>Ведущий специалист</i> (полное наименование должности)	<i>А.А.А.</i> (инициалы)	<i>А.А.А.</i> (инициалы, фамилия)
--	-----------------------------	--------------------------------------

М.П.

