



---

Общество с ограниченной ответственностью «Центр»

199178, РФ, г. Санкт-Петербург, 15-я линия ВО, д. 12А, т./ф. (812) 713-68-06

# ОТЧЕТ

## ОБ ОЦЕНКЕ

### РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

**объектов недвижимости, встроенных нежилых  
помещений, находящихся по адресу:**

**Санкт-Петербург, ул. Матроса Железняка, д. 57, лит. А**

**ЗАКАЗЧИК**

**ООО «Невский Луч-1» в лице  
Конкурсного управляющего  
Зими́на Д. П.**

**ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

**25 января 2016 года**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА**

**8 февраля 2016 года**

**ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР  
ОТЧЕТА**

**№25-01-16-1**

**Санкт-Петербург**

**2016 год**

# СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Оценщиком ООО «Центр» в соответствии с Договором № 25-01/16-1 от 25 января 2016 года между ООО «Центр» и ООО «Невский Луч-1» в лице Конкурсного управляющего Зимина Д. П., действующего на основании Решения Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Лен. области по делу № А56-70001/2013 от 10.10.2014 и Определения от 18.11.2014, произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, встроенных нежилых помещений, находящихся по адресу: Санкт-Петербург, ул. Матроса Железняка, д. 57, лит. А.

Предполагается, что результаты проведенной оценки будут использованы для определения первоначальной стоимости при проведении торгов.

В процессе оценки мы использовали подходы и методы, наиболее подходящие для данного объекта. Оценочные работы были проведены в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартом оценки №1 - "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, Федеральным стандартом оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, Федеральным стандартом оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г., Стандартами Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСС»), обязательных к применению членами Ассоциации СРО «НКСС» при осуществлении оценочной деятельности.

Наша оценка основывалась на информации об объекте, правоустанавливающих документах и других данных, полученных из открытых и регламентированных источников. При оценке мы исходили из предположения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Нами не проводилась аудиторская или иная проверка финансовой отчетности и оцениваемых прав. Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке объекта, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость объектов недвижимости, встроенных нежилых помещений, находящихся по адресу: Санкт-Петербург, ул. Матроса Железняка, д. 57, лит. А, по состоянию на дату проведения оценки **25 января 2016 года** составляет (без учета НДС):

**114 204 000 (Сто четырнадцать миллионов двести четыре тысячи) рублей**

в том числе:

№№	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое помещение, назначение объекта: нежилое, общая площадь 359,7 кв.м., адрес: Санкт-Петербург, ул. Матроса Железняка, д. 57, лит. А, пом. 79Н, кадастровый номер 78:34:4004:5:46:23	25 286 000
2	Нежилое помещение, назначение объекта: нежилое, общая площадь 328,5 кв.м., адрес: Санкт-Петербург, ул. Матроса Железняка, д. 57, лит. А, пом. 88Н, кадастровый номер 78:34:0004004:1858	23 070 000
3	Нежилое помещение, назначение объекта: нежилое, общая площадь 479,7 кв.м., адрес: Санкт-Петербург, ул. Матроса Железняка, д. 57, лит. А, пом. 63Н, кадастровый номер 78:34:0004004:1737	33 412 000
4	Нежилое помещение, назначение объекта: нежилое, общая площадь 465 кв.м., адрес: Санкт-Петербург, ул. Матроса Железняка, д. 57, лит. А, пом. 55Н, кадастровый номер 78:34:4004:5:46:25	32 436 000

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

**Председатель Совета директоров**

**Мурашкин В.Н.**

## Оглавление

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО .....	2
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	1
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....	3
2.1. Сведения о заказчике .....	3
2.2. Сведения об оценщике .....	3
2.3. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах .....	3
2.4. Основание для проведения оценки .....	3
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	4
4. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ .....	6
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	7
6. Вид стоимости и оцениваемые права .....	7
7. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....	8
7.1. ДРУГИЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....	9
8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ, ОБЪЁМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ.....	10
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	11
9.1. Идентификация объекта оценки.....	11
9.2. Общие характеристики.....	11
9.3 Анализ среды местоположения .....	17
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	24
10.1. Социально-экономическая ситуация и тенденции её развития.....	24
10.2. Анализ социально-экономической ситуации в Санкт-Петербурге во 2 квартале 2015 года .....	26
10.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	29
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	38
12. ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....	40
13. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....	44
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	53
15. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ .....	54
16. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	55
17. ПРИЛОЖЕНИЯ .....	56
17.1. Копии документов Оценщика .....	56
17.2. Копии интернет-страниц, использованных в расчетах.....	59
17.3. Таблицы расчетов.....	63
17.4. Копии документов Заказчика .....	70

# 1. Основные факты и выводы

<b>Данные об объекте оценки</b>	
Объект оценки	Объекты недвижимости, встроенные нежилые помещения, находящиеся по адресу: Санкт-Петербург, ул. Матроса Железняка, д. 57, лит. А в составе: 1 Нежилое помещение 79Н, общая площадь 359,7 кв.м., кадастровый номер 78:34:4004:5:46:23; 2 Нежилое помещение 88Н, общая площадь 328,5кв.м., кадастровый номер 78:34:0004004:1858; 3 Нежилое помещение 63Н, общая площадь 479,7 кв.м., кадастровый номер 78:34:0004004:1737; 4 Нежилое помещение 55Н, общая площадь 465,0 кв.м., кадастровый номер 78:34:4004:5:46:25;
Обременения, сервитуты	Полный список см. «Описание объекта»
Вид зарегистрированного права	Право собственности
Правообладатель	ООО «Невский Луч-1» (ОГРН 1037828058311)
<b>Сведения об оценке</b>	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов недвижимости
Назначение (задача) оценки	Предполагается, что результаты оценки будут использованы для определения первоначальной стоимости при проведении торгов
Основание для проведения оценки	Договор № 25-01/16-1 от «25» января 2016г.
Заказчик оценки	ООО «Невский Луч-1» (ОГРН 1037828058311) в лице Конкурсного управляющего Зимина Д. П., действующего на основании Решения Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Лен. области по делу № А56-70001/2013 от 10.10.2014 и Определения от 18.11.2014
Оцениваемые права:	Право собственности
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата проведения оценки	25 января 2016 года
Дата составления отчета	08 февраля 2016 года
Ответственные исполнители (лица, подписавшие отчет)	Мурашкин В.Н. Голубев А.Е.

<b>Результаты оценки, полученные применением различных подходов и итоговое значение рыночной стоимости (без НДС), руб.</b>	
Стоимость, полученная затратным подходом, руб. (без НДС)	не применялся
Стоимость, полученная доходным подходом, руб. (без НДС)	не применялся
Стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб. (без НДС)	114 204 000
Согласованная стоимость, руб. (с учетом округления, без НДС)	114 204 000

В том числе:

<b>№№</b>	<b>Наименование</b>	<b>Рыночная стоимость, руб. без НДС</b>
1	Нежилое помещение, назначение объекта: нежилое, общая площадь 359,7 кв.м., адрес: Санкт-Петербург, ул. Матроса Железняка, д. 57, лит. А, пом. 79Н, кадастровый номер 78:34:4004:5:46:23	25 286 000
2	Нежилое помещение, назначение объекта: нежилое, общая площадь 328,5 кв.м., адрес: Санкт-Петербург, ул. Матроса Железняка, д. 57, лит. А, пом. 88Н, кадастровый номер 78:34:0004004:1858	23 070 000
3	Нежилое помещение, назначение объекта: нежилое, общая площадь 479,7 кв.м., адрес: Санкт-Петербург, ул. Матроса Железняка, д. 57, лит. А, пом. 63Н, кадастровый номер 78:34:0004004:1737	33 412 000
4	Нежилое помещение, назначение объекта: нежилое, общая площадь 465 кв.м., адрес: Санкт-Петербург, ул. Матроса Железняка, д. 57, лит. А, пом. 55Н, кадастровый номер 78:34:4004:5:46:25	32 436 000

Ограничения и пределы применения полученного результата	Итоги анализа не могут быть использованы другими лицами и/или в других целях. Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
---	---

## 2. Общие сведения

### 2.1. Сведения о заказчике

Общество с ограниченной ответственностью «Невский Луч-1» в лице Конкурсного управляющего Зимина Д. П., действующего на основании Решения Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Лен. области по делу № А56-70001/2013 от 10.10.2014 и Определения от 18.11.2014

ОГРН 1037828058311

Дата присвоения ОГРН 31.07.2003

Санкт-Петербург, Выборгское шоссе, д. 5, корп. 1, лит. Б, пом. 21Н

### 2.2. Сведения об оценщике

Юридическое лицо с которым Оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Центр»

ИНН 7825501970

ОГРН 1037843079450 от 04 апреля 2003 года

Юридический адрес: 190068, РФ, г. Санкт-Петербург, ул.15-я линия ВО, д.12А

Адрес местонахождения: 190068, РФ, г. Санкт-Петербург, ул.15-я линия ВО, д.12А

e-mail: center2003@bk.ru

Ответственность ООО «Центр» застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», полис № 7811R/776/00017/6 дата выдачи 22 января 2016 года на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 23 января 2016г. по 22 января 2017г.

Оценщик, работающий в ООО «Центр» на основании трудового договора:

Голубев Александр Евгеньевич

Член Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»), место нахождения: г. Москва, ул. Малая Ордынка, д.13, стр.3); включен в реестр оценщиков 03.07.2014 г. за № 002258;

Профессиональные знания получены: Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки кадров Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет. Диплом ПП 370224 от 23.05.2003 Программа: Оценка стоимости предприятия (бизнеса)

Страхование гражданской ответственности: Ответственность застрахована в ОАО "АльфаСтрахование" (Санкт-Петербургский филиал) полис № 7811R/776/000070/5 с 01.07.2015 по 06.07.2016 На сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

Стаж работы в оценочной деятельности с 2003 года.

Адрес местонахождения: 190068, РФ, г. Санкт-Петербург, ул.15-я линия ВО, д.12А

### 2.3. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Сторонние организации и специалисты к проведению настоящей оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались

### 2.4. Основание для проведения оценки

Договор № 25-01/16-1 от «25» января 2016г. между ООО «Центр» и ООО «Невский Луч-1» в лице Конкурсного управляющего Зимина Д. П., действующего на основании Решения Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Лен. области по делу № А56-70001/2013 от 10.10.2014 и Определения от 18.11.2014г.

### 3. Задание на оценку

#### 1. Объект оценки

Объекты недвижимости, встроенные нежилые помещения, находящиеся по адресу: Санкт-Петербург, ул. Матроса Железняка, д. 57, лит. А:

№№	Наименование	Общая площадь помещения, кв.м	Кадастровый номер
1	79Н	359,7	78:34:4004:5:46:23
2	88Н	328,5	78:34:0004004:1858
3	63Н	479,7	78:34:0004004:1737
4	55Н	465,0	78:34:4004:5:46:25

#### 2. Сведения о правах на объект оценки

Объект оценки принадлежит на праве собственности **ООО «Невский Луч-1»** (ОГРН 1037828058311, от 31.06.2003)

#### 3. Цель оценки

Определение рыночной стоимости

#### 4. Предполагаемое использование результатов оценки

Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости объекта оценки для определения первоначальной стоимости при проведении торгов.

#### 5. Дата оценки

Оценка проводится на дату: «**25**» января 2016 г.

#### 6. Срок проведения оценки: 25.01.2016-15.02.2016

#### 7. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Оценка производится на основании документов, представленных заказчиком.

Экспертиза документов и специальные измерения оценщиками не проводятся.

Определение рыночной стоимости проводится в предположении: на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

#### 8. Требования к проведению оценки

При проведении оценки должны быть использованы затратный/сравнительный/доходный подходы к оценке или обосновать отказ от какого либо из подходов. Исполнитель вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Оценка проводится в сроки, оговоренные договором на оказание услуг по оценке.

#### 9. Требования к отчету об оценке

Результаты оценки должны быть представлены Заказчику в виде письменного Отчета об оценке объекта(-ов) оценки в одном экземпляре (далее - отчет).

Отчет выполняется в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, федеральных стандартов оценки, а также Стандартами Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»), обязательных к применению членами Ассоциации СРО «НКСО» при осуществлении оценочной деятельности.

Результаты оценки должны быть представлены Заказчику в виде письменного Отчета об оценке объекта(-ов) оценки в одном экземпляре (далее - отчет).

Результат представить без указания возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость. Итоговое значение рыночной стоимости должно быть указано без учета налога на добавленную стоимость (НДС).

Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, скреплен печатью, а также подписан Оценщиком (-ами) и Исполнителем.

**10. Дополнительные требования:** - отсутствуют

**11. Заключительные положения**

Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему Заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями всех Сторон.



## 4. Основные допущения и ограничивающие условия

Следующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью данного отчета. Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом кроме как за подписью обеих Сторон. Настоящие условия распространяются на правопреемников Сторон.

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.
- Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, включая сервитуты. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Оценка производится только на основании предоставленной Заказчиком информации и полученных документальных материалов, а также проведенного Оценщиками визуального осмотра.
- Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Оценщик не несет ответственности за достоверность и полноту информации, предоставленной Заказчиком.
- Предполагается, что физические характеристики объекта и его использование соответствуют федеральным и местным законам и нормативам.
- Оценщики вправе использовать при оценке объекта любые методики расчета, не противоречащие принципам рыночной оценки.
- Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета возможно только после предварительного письменного согласования.
- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки иначе как по официальному вызову суда.
- Мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату проведения оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию.
- Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно наиболее вероятной цены сделки с объектом на дату проведения оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке именно по этой цене.
- Итоговый результат в Отчете округлен в соответствии с правилами арифметики и сообразно качеству исходных данных. Промежуточные результаты не округляются в целях избегания «наращения» ошибки итогового результата.

### Особые допущения

- Оценка производится на основании документов, представленных Заказчиком.
- Экспертиза документов и специальные измерения оценщиками не проводятся.
- Оценка проводится в предположении: иных обременений права на объект оценки, кроме указанных в данном разделе на дату оценки нет, на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- Сведения об имеющихся обременениях приняты по данным свидетельств о регистрации объектов недвижимости и сведениям, предоставленным Заказчиком, выписки из ЕГРП на дату оценки Заказчиком не предоставлены.
- Расчеты, проведенные в рамках сравнительного подхода, выполнены с помощью электронных расчетных таблиц EXCEL. В силу вышеуказанного не все значащие цифры промежуточных расчетов отображены в тексте отчета, и поэтому итоговые расчетные значения в тексте отчета могут незначительно отличаться от расчетов, полученных при помощи использования иных уточненных математических схем.
- Оценщикам не были предоставлены документы, подтверждающие имущественные права третьих лиц в отношении Объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения. Согласно пункту 7 ФСО №7 оценка проводится исходя из предположения об отсутствии вышеуказанных фактов с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.
- Согласно Заданию на оценку результат представлен без указания возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость.

## 5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются:

- 1) Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- 2) Федеральными стандартами оценки:
  - Федеральным стандартом оценки №1 - "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297,
  - Федеральным стандартом оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298,
  - Федеральным стандартом оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299,
  - Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.
- 3) Стандартами Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»), обязательными к применению членами данной саморегулируемой организации при осуществлении оценочной деятельности: основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007; СТО СДС СРО НКСО 1.2-2007 "Основные правила деятельности членов СРО НКСО" (КОДЕКС ЭТИКИ); СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки"; СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 "Цель оценки и виды стоимости"; СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 "Требования к отчету об оценке"; СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 "Оценка недвижимости".

Обоснованностью применения данных стандартов, служит тот факт, что Оценщик является членом Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»).

## 6. Вид стоимости и оцениваемые права

В настоящем отчете определяется рыночная стоимость прав собственности на объект оценки, встроенные нежилые помещения, находящиеся по адресу: Санкт-Петербург, ул. Матроса Железняка, д. 57, лит. А:

- 1 Нежилое помещение 79Н, общая площадь 359,7 кв.м., кадастровый номер 78:34:4004:5:46:23;
- 2 Нежилое помещение 88Н, общая площадь 328,5 кв.м., кадастровый номер 78:34:0004004:1858;
- 3 Нежилое помещение 63Н, общая площадь 479,7 кв.м., кадастровый номер 78:34:0004004:1737;
- 4 Нежилое помещение 55Н, общая площадь 465,0 кв.м., кадастровый номер 78:34:4004:5:46:25;

## 7. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Субъекты оценочной деятельности** - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности (135-ФЗ от 29 июля 1998г.). Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным Федеральным законом 135-ФЗ от 29 июля 1998г.

**Основание для проведения оценки** - основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки, указанных в статье 5 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа.

**Стандарты оценочной деятельности** Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки, стандарты и правила оценочной деятельности. Разработка федеральных стандартов оценки осуществляется на основе международных стандартов оценки.

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

**Цель оценки** - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

**Цена** - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Стоимость объекта оценки** - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

**Итоговая величина стоимости** - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

**Подход к оценке** - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Дата определения стоимости объекта оценки** (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

**Допущение** - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

**Объект-аналог** - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Рыночная стоимость объекта оценки**<sup>1</sup> – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны

---

<sup>1</sup> Понятие рыночной и кадастровой стоимости установлено Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" Статья 3. «Понятие оценочной деятельности»

сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**Наиболее эффективное использование** представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

**Отчет об оценке** - документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

## 7.1. ДРУГИЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

### **Содержание права собственности:<sup>2</sup>**

- Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
- Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. В том числе, собственник вправе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставляя за собой право владения, пользования и распоряжения имуществом, а так же отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

### **Определение понятия «недвижимость»:<sup>3</sup>**

- К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

### **Государственная регистрация недвижимости<sup>4</sup>**

- Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 1, статья 209, принят Государственной Думой 21 октября 1994 года.

<sup>3</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 1, статья 130, принят Государственной Думой 21 октября 1994 года.

<sup>4</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 1, статья 131, принят Государственной Думой 21 октября 1994 года.

недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

**Балансовая стоимость** - стоимость актива по данным бухгалтерских книг организации. Обычно это первоначальная стоимость приобретения актива за вычетом суммы, списанной на амортизацию.

## 8. Процесс оценки, объём и этапы исследования

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

## 9. Описание объекта оценки

### 9.1. Идентификация объекта оценки

Согласно Заданию на оценку (Приложение №1 к договору № 25-01/16-1 от «25» января 2016г., заключенным между ООО «Невский Луч-1» и ООО «Центр») объектом оценки являются объекты недвижимости, встроенные нежилые помещения, находящиеся по адресу: Санкт-Петербург, ул. Матроса Железняка, д. 57, лит. А. в составе:

- 1 Нежилое помещение 79Н, общая площадь 359,7 кв.м., кадастровый номер 78:34:4004:5:46:23;
- 2 Нежилое помещение 88Н, общая площадь 328,5кв.м., кадастровый номер 78:34:0004004:1858;
- 3 Нежилое помещение 63Н, общая площадь 479,7 кв.м., кадастровый номер 78:34:0004004:1737;
- 4 Нежилое помещение 55Н, общая площадь 465,0 кв.м., кадастровый номер 78:34:4004:5:46:25;

### 9.2. Общие характеристики

Адрес	Санкт-Петербург, ул. Матроса Железняка, д. 57, лит. А
Тип объекта	Нежилые встроенные помещения
Вид зарегистрированного права	Собственность
Правообладатель	ООО «Невский Луч-1»
Балансовая стоимость	Отсутствует
Земельный участок	Доля земельного участка относящаяся к помещениям не выделена
Высота потолков, м.	2,50-4,2 (см. план помещений)
Наличие витрин	Есть (внешние ограждения по фасады выполнены из прозрачных стеновых панелей)
Этаж	Помещения расположены на первом этаже
Вход	Помещения оборудованы отдельными входами с улицы и со двора
Отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение	От городской сети
Прочие системы	Нет данных
Текущее использование	Помещение 79Н используется для размещения офиса мини типографии, остальные помещения не используются
Состояние помещений	Черновая отделка

№№	Наименование	Свидетельство о государственной регистрации прав	Сведения об обременениях
1	79Н	78-АИ 150957 дата выдачи 27.11.2015г.	Ипотека
2	88Н	78-АИ 150954 дата выдачи 27.11.2015г.	Ипотека
3	63Н	78-АИ 150953 дата выдачи 27.11.2015г.	Ипотека
4	55Н	78-АИ 150951 дата выдачи 27.11.2015г.	Ипотека

**Источники, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:**

- Свидетельства о регистрации права;
- Планы помещений;
- Информация, полученная при осмотре объекта оценки;
- Интервью с Заказчиком.

По мнению Оценщика, предоставленные документы в полном объеме характеризуют количественные и качественные параметры объекта оценки. Копии документов помещены в приложении к отчету.

Нежилые помещения входящие в состав объекта оценки имеют обременение права: ипотека. В соответствии с условиями Задания на оценку оценка рыночной стоимости проводится без учета данного обременения.

## Фотографии объекта оценки

Пом. 79Н





Пом. 88Н



Пом. 63Н





Пом. 55Н



## Описание местоположения объекта

Помещения, являющиеся объектом оценки, расположены в нежилом здании на красной линии улицы Матроса Железняка.

Деловой центр «Гранд Капитал» находится в Приморском районе Санкт-Петербурга. Построенное в 2009 году.

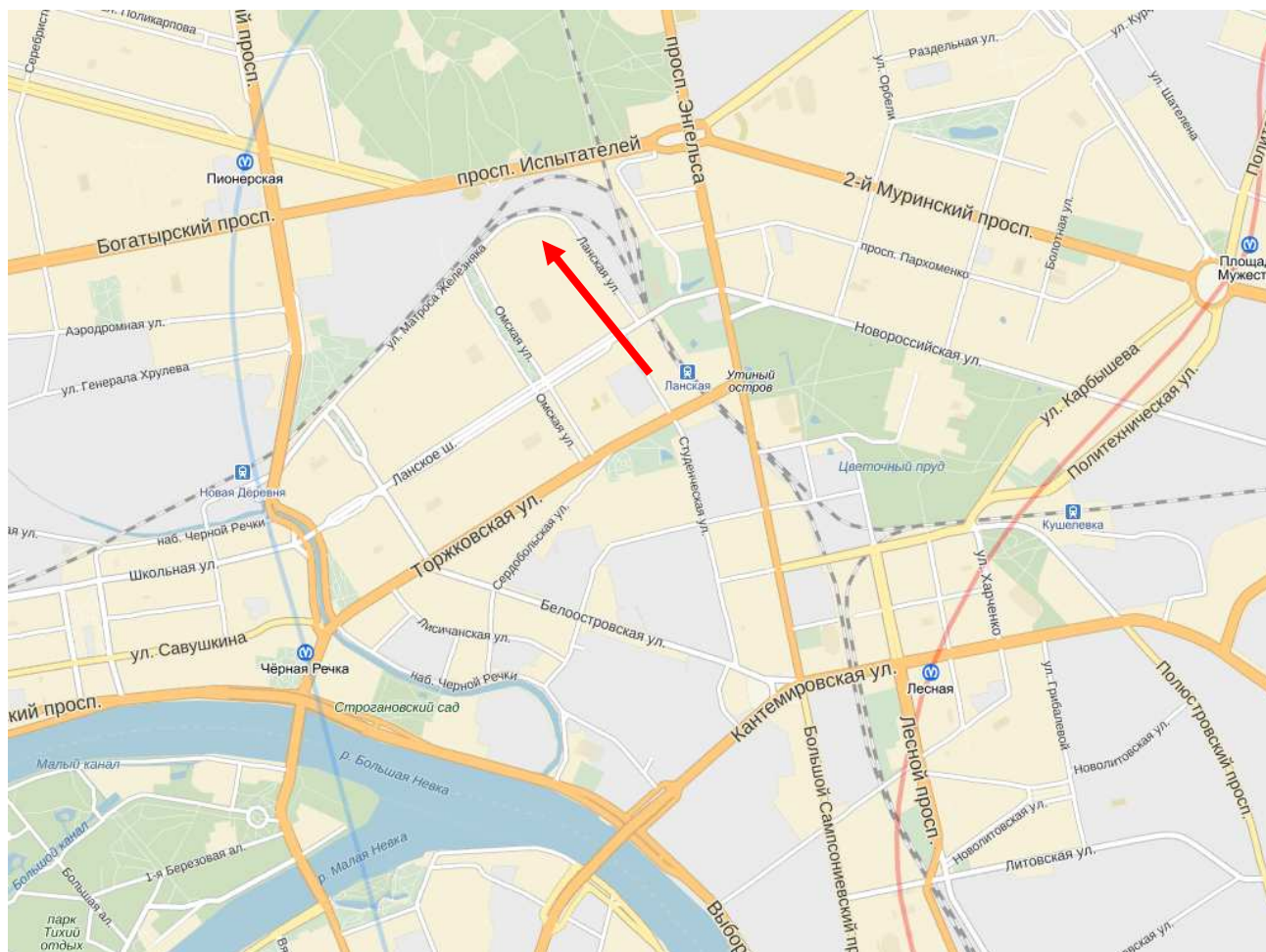
Деловой центр «Гранд Капитал» по градации офисных зданий относится к категории «В+». Строение 22-х этажное, оборудовано лифтами. Безопасность аренды офиса в «Гранд Капитал» обеспечивает круглосуточная охрана, видеонаблюдение, система контроля и управления доступом, автономная система пожаротушения и оповещения. Бизнес-центр «Гранд Капитал» полностью кондиционирован. Коммуникации представлены выделенными линиями интернета высокой скорости до 100 Мбит/с и мини АТС. Парковка для посетителей на автомобилях располагается на прилегающей территории. Имеется подземный паркинг. Привлекательна аренда помещений в «Гранд Капитал» благодаря наличию VIP-офисов с уютными переговорными комнатами.

Проходимость вблизи объекта средняя. Доступность автомобильным и общественным транспортом - отличная. Парковка стихийная. Транспортную доступность обеспечивают пролегающие неподалеку крупные автомобильные магистрали — проспекты Богатырский и Энгельса, Ланское шоссе. Ближайшие к деловому центру «Гранд Капитал» станции метро — «Пионерская» и «Черная речка». Поблизости располагаются несколько остановок общественного городского транспорта и маршрутных такси.

Социальная и коммерческая инфраструктуры района достаточно развиты. Ближайшее окружение Объекта оценки: территория жилой застройки с включением объектов коммерческого, общественно-делового назначения и объектов социальной инфраструктуры. В ближайшем окружении находятся: большое количество жилых домов, школы, детские сады, продуктовые магазины и пр.

Экологическое состояние в районе хорошее и соответствует среднему городскому уровню.

### Карта – схема местоположения объекта оценки



Источник: [maps.yandex.ru](https://maps.yandex.ru)

## 9.3 Анализ среды местоположения

Согласно административному делению объект оценки расположен в Приморском районе г. Санкт-Петербурга.

### Географическое положение и границы

Приморский район площадью 11460 га расположен на северо-западе Санкт-Петербурга.

Современные границы района существуют с 1980 года (после присоединения поселков Лахтинского, Ольгино, Лисьего Носа и Каменки): акватория Невской губы - р. Большая Невка - Кантемировская ул. - Студенческая ул. - ж/д линия - дорога в Каменку - граница поселков Каменка и Конная Лахта - ж/д линия - граница пос. Лисий нос.

Также в состав Приморского района входит о-в Верперлуда, граница которого проходит по урезу воды.

Приморский район граничит со следующими районами:

Выборгским – с севера и востока, на северо-восток от пересечения реки Черной с линией высоковольтных электросетей по юго-восточной стороне кварталов 68-71, по южной стороне квартала 74 и по восточной стороне кварталов 75, 77, 92 Песочинского лесничества Парголового парклесхоза, по оси дороги "Каменка - Парголово" до западной стороны полосы отвода ж/д "Санкт-Петербург - Выборг" и далее по ней на юго-восток до Сердобольской ул., на запад по оси Сердобольской ул., на юго-восток по оси Студенческой ул., на юг по западной стороне Кантемировской пл. (включая территорию Конструкторского Бюро специализированных машин), на юго-запад по оси Кантемировской ул. и по оси Кантемировского моста до оси р. Большой Невки;

Петроградским – с юга, по оси р. Большой Невки через 3-й Елагин и Ушаковский мосты;

Курортным – с запада и северо-запада, от берега Финского залива по оси Горского ручья до восточной стороны полосы отвода ж/д "Санкт-Петербург - Сестрорецк", по ж/д на юг до границы застройки пос. Лисий Нос, на юго-восток и юго-запад по границе застройки пос. Лисий Нос до северной стороны полосы отвода ж/д "Санкт-Петербург - Сестрорецк", на восток по северной стороне полосы отвода этой ж/д, на север по оси проектируемой 50-й магистрали, на северо-восток и северо-запад по южной стороне кварталов 31-34 Приморского лесничества Курортного парклесхоза до пересечения р. Черной с линией высоковольтных электросетей.

Территорию района пересекают с востока на запад ж/д линия Сестрорецкого направления, Приморский пр. (переходящий в Приморское шоссе).

### Территориальное деление

Благодаря своему географическому положению Приморский район, один из самых новых и обширных районов города, занимает особое место в структуре Санкт-Петербурга и является своего рода буферной зоной между урбанизированной частью города и курортной зоной.

Район пользуется большой популярностью у арендаторов и покупателей квартир. Здесь активно ведется жилищное строительство.

Территория района разделена на 8 муниципальных образований: Лахта-Ольгино, №65, Черная речка, Комендантский аэродром, Озеро Долгое, Юнтолово, Коломяги, пос. Лисий нос.

По составу и качеству жилищного фонда район можно разделить на несколько зон:

микрорайон "Новая деревня - Старая деревня" (кварталы вблизи станции метро "Черная речка" и "Старая деревня"), характеризуется преобладанием в жилом фонде домов "сталинского" (начало ул. Савушкина и Торжковской ул., наб. Черной речки, Приморский пр.) и "хрущевского" (от ул. Савушкина и Школьной ул.) периодов постройки, наличием небольшого числа блочных и кирпичных (в районе ул. Матроса Железняка, Новосибирской и Омской ул.) домов 70-х гг. постройки, немецких коттеджей (между Серебряковым и Шишмаревским переулками, по Дибуновской и перпендикулярным улицам, по ул. Оскаленко, Шишмаревскому пер. и ул. Покрушева) и домов старого фонда (например, на наб. Черной речки), а также высоким уровнем спроса и цен на жилую недвижимость (особенно вдоль Сестрорецкой и Школьной улиц, Карельского пер., ул. Савушкина и части наб. Черной речки), средним уровнем озеленения дворов, плохой транспортной доступностью (особенно затруднено движение по Приморскому пр., по которому осуществляется сообщение с Лахтой, Выборгом и государственной границей с Финляндией), близостью двух промзон;

микрорайон "Комендантский аэродром" (кварталы вблизи станции метро "Пионерская"), характеризуется преобладанием в жилом фонде домов устаревших серий ("корабль", 504, 600, 606 и т.д.) и небольшим количеством домов 137 серии (ул. Маршала Новикова, пр. Сизова, средняя часть пр. Королева) и современных блочных 9-14-тиэтажных и многоэтажных кирпичных домов, высоким спросом и достаточно высокими ценами на жилье, непрекращающейся уплотнительной застройкой, активным развитием торгово-развлекательной инфраструктуры, относительно нормальной транспортной доступностью (недостаточная пропускная способность магистралей компенсируется близостью двух станций метрополитена), среднем уровне озеленения дворов (но в то же время -

близостью к Удельному парку);

микрорайон "оз. Долгое" (кварталы вдоль Долгоозерной ул.) характеризуется преобладанием в жилом фонде современных панельных и кирпичных домов улучшенных серий (600.11.96, 600.11.у, 504Д, 606М), активным жилищным строительством (в том числе коттеджным и малоэтажным в районе пр. Авиаконструкторов), недостаточно развитой социальной инфраструктурой, близостью нескольких промышленных зон, средний уровень озеленения дворов, плохой транспортной доступностью (несмотря на достаточную обеспеченность пассажирским транспортом), близостью обширного Юнтоловского лесного массива,

микрорайон "Лахта" (кварталы к западу от Лахтинского разлива, включая находящийся на удалении пос. Лисий нос) характеризуется преобладанием в жилом фонде малоэтажной застройки, коттеджей и точечных кирпичных домов, хорошими видовыми характеристиками квартир, умеренным спросом и высокими ценами на жилье, отличным озеленением малонаселенной территории, близостью к рекреационным зонам города и области (в том числе к Карельскому перешейку, Сестрорецку и Зеленогорску), недостаточно развитой социальной инфраструктуры,

микрорайон "Коломяги" (кварталы в районе Вербной ул., Земского пер., улиц Щербакова и Репищева) характеризуется сочетанием относительно новых 12-16 этажных домов (в основном 137 и 600 серий) с небольшими старыми деревянными домиками частного фонда, плохим озеленением дворов, активным строительством элитных таун-хаусов (в основном на участке между ул. Репищева, Вербной, Афонской и Парашютной улицами), плохой транспортной ситуацией (особенно в районе ж/д переездов), а также наличием крупной промзоны, овощной базы и множества небольших производственно-складских и автотранспортных предприятий (в том числе автобусного парка).

### **Население**

Численность населения, проживающего на территории Приморского района, на 01.01.14 составила 534,6 тыс. чел., в том числе в муниципальных образованиях: Лахта-Ольгино – 4,1 тыс. чел., №65 – 135,1 тыс. чел., Черная речка – 58,2 тыс. чел., Комендантский аэродром – 87,4 тыс. чел., Озеро Долгое – 94,4 тыс. чел., Юнтолово – 107,9 тыс. чел., Коломяги – 42,7 тыс. чел., пос. Лисий нос - 4,9 тыс. чел. Данные на 01.01.15 еще не опубликованы.

### **Социальная инфраструктура**

Социальная инфраструктура района довольно хорошо развита. Согласно базе TopPlan NetOffice 2013 на его территории расположены следующие образовательные, социальные и спортивные объекты:

- 386 детских площадок;
  - 68 детских садов, яслей и дошкольных детских учреждений;
  - 79 средних и специальных учебных заведений;
  - 41 специализированная школа и кружок;
  - 8 факультетов на базе ВУЗов;
  - 108109,5 кв.м спортивных площадок;
  - 49 спортивных клубов (включая фитнес-клубы) и спортцентров;
  - 16 спорткомплексов, стадионов, бассейнов, теннисных кортов;
  - 6 спортивных учебных заведений (включая ДЮСШ и СДЮШОР) и федераций.
- Кроме того в районе имеется ряд объектов здравоохранения:
- 103 аптеки (в том числе 8 ветеринарных);
  - 78 больниц, клиник и медицинских центров (включая коммерческие);
  - 155 взрослых, детских, специализированных и стоматологических поликлиник и амбулаторий (включая коммерческие).

Так же в Приморском районе располагается ряд культурных объектов:

- 9 библиотек;
- 2 творческие мастерские;
- 4 театра и театральные студии;
- 6 кинотеатров.

### **Архитектурные памятники**

Приморский район относительно молодой. Его архитектурный облик сложился, в основном, в конце XIX-начале XX века. Здесь работали знаменитые архитекторы: Х.Ф. Мейер, И.В. Штром, Г.И. Люцедарский, В.П. Цейдлер, Г.О. Ботта, В.И. Шене, В.В. Шауб, В.И. Шауб, Г.Ф. Вольдт, А.П. Вайтенс, А.А. Всеславин, В.В. Суслов и другие. Из музеев на территории района расположен лишь музей денежного обращения "Конрос".

Район не может похвастаться наличием большого числа памятников и архитектурных ансамблей, тем не менее, здесь расположены: памятник на месте гибели летчика Мациевича, памятник пионерке, скульптурная композиция у ст. м. "Пионерская", усадебный комплекс Стенбок-Фермонов, комплекс построек усадьбы Польша, дача Фогелей, дача Козинцевых, дача Г.Ф. Вольдта, дача Дрожжина, дача Лобановых, усадьба Орловых-Денисовых, Церковь Великомученика Дмитрия Солунского, а также несколько безымянных деревянных дач 1890-1910 гг. постройки.

#### Транспортная доступность

Транспортную доступность Приморского района можно оценить как неудовлетворительную. Из-за обилия грузового и легкового транспорта на отдельных участках дороги постоянно возникают большие пробки. В час пик особенно часто автомобили стоят на Приморском пр., Ушаковском мосту, на пр. Испытателей, Богатырском пр., Коломяжском пр., Парашютной ул. и т.д. Проблему усугубляет наличие ж/д переездов, затрудняющих движение автомобильного транспорта и создают заторы.

Несколько улучшило транспортную ситуацию в районе завершение строительства северного участка ЗСД, движение по которому открыто с 03.08.2013 года. Улучшение транспортной доступности Приморского района с центром и юго-западом города связано в первую очередь с окончанием строительства центрального участка ЗСД.

Уровень обеспеченности пассажирским транспортом в районе различен. Наиболее хорошо обеспечена пассажирским транспортом юго-восточная часть района. Жители северной части района имеют возможность пользоваться транспортными услугами лишь маршрутных такси. Для жителей западных территорий доступны в основном маршрутные и городские автобусы и ж/д станции.

С востока на запад территорию Приморского района пересекает линия Сестрорецкого направления Октябрьской ж/д (станции Новая деревня, Старая деревня, Яхтенная, Лахта, Ольгино, Морская, Лисий нос и Горская). По восточной границе с Выборгским районом проходит ж/д линия Выборгского направления (станции Удельная, Озерки и Шувалово).

В районе проходят части Московско-Петроградской линии (2-й линии) и Фрунзенско-Приморской линии (5-й линии) Петербургского метрополитена.

В юго-восточной части района расположено 4 станции метрополитена: "Черная речка", "Пионерская" (2-я линия), "Комендантский проспект", "Старая деревня" (5-я линия).

Среднемесячный показатель пассажиропотока составляет: 2237 тыс. чел./мес. на ст. м. "Пионерская", 1485 тыс. чел./мес. на ст. м. "Черная речка", 692 тыс. чел./мес. на ст. м. "Комендантский проспект", 1562 тыс. чел./мес. на ст. м. "Старая деревня".

Также в распоряжении жителей района имеется наземный транспорт: порядка 43 маршрутов общественного транспорта (автобусы, троллейбусы, трамваи) и около 70 маршрутов коммерческого транспорта.

К 2020 году через территорию района должна пройти новая, 8-я, линия метрополитена: от пересечения Туристской ул. и Богатырского пр. (здесь будет построена новая станция под названием "Каменка") через ст. м. "Комендантский проспект" до ж/д станции "Ручьи".

Основными транспортными магистралями Приморского района являются: Приморское шоссе и Приморский пр., Ушаковская наб., Богатырский пр., пр. Королева ул. Савушкина, ул. Оптиков, ул. академика Крылова, Сердобольская ул., Кантемировская ул., Торфяная дорога и Липовая ал., Планерная ул., Коломяжский пр., пр. Испытателей.

#### Характеристика застройки. Жилой фонд

Приморский район является одним из самых динамично развивающихся районов Санкт-Петербурга. В настоящее время он активно застраивается современными жилыми домами. Инвесторов при этом интересуют не только сформировавшиеся, но и окраинные территории района, еще не обладающие развитой инфраструктурой.

В составе жилого фонда района преобладают современные дома, что значительно повышает его привлекательность в глазах потенциальных покупателей квартир.

По данным ГУИОН, на 01.01.14 общая площадь жилого фонда Приморского района Санкт-Петербурга составила 14474 тыс. кв.м (4821 жилой дом, 244172 квартиры, 500096 комнат). Общая жилая площадь при этом составила 8112 тыс. кв.м. Данные на 01.01.15 отсутствуют.

Большая часть (около 47,5%; 2296 зданий, 12062 тыс. кв.м общей площади, 6550 тыс. кв.м жилой площади) жилищного фонда района относится к кирпично-монолитным и кирпичным домам, повышенной комфортности, построенным по индивидуальному проекту в период с 1986 по 2000 год и позже (большая часть домов - после 2000 года). Данные категории домов отличаются большей устойчивостью к движению грунта, экологической безопасностью используемых строительных материалов, большими площадями квартир, разнообразием планировок, повышенным уровнем тепло- и звукоизоляции (больше на 20-40%).

21,9% жилого фонда Приморского района (1056 зданий, 2078 тыс. кв.м общей площади, 1353 тыс. кв.м жилой площади) относится к домам "хрущевского" и "брежневского" периода застройки (1956-1985 гг.). К данной категории домов в основном относятся дома без лифтов с черепичными,

шиферными или плоскими битумными крышами с низким чердачным пространством, засыпанным изоляционным материалом. Квартиры в таких домах, как правило, одно- и двухкомнатные с высотой потолков 2,5 м, совмещенным санузлом и слабой звукоизоляцией внутренних стен. "Хрущевки" носимых серий предназначались для временного решения жилищной проблемы и были рассчитаны на 25 лет, несомимых серий - на 50 лет (позже срок эксплуатации продлили до 150 лет).

Еще 16,7% жилого фонда (799 зданий, 224 тыс. кв.м общей площади, 139 тыс. кв.м жилой площади) относится к категории "сталинских" домов, построенных в период с 1938 по 1955 год. К данной категории домов относятся массивные здания из кирпича или прочных керамических панелей, с высоким бельэтажем, часто с облицовкой гранитными плитами (цельными или из гранитной крошки) и квартирами больших площадей (от 32-50 до 80-100 кв.м в зависимости от количества комнат) с высотой потолков 3 м и более.

Часть жилого фонда (9,6%; 461 здание, 88 тыс. кв.м общей площади, 54 тыс. кв.м жилой площади) является зданиями старого фонда, построенными до 1917 года. К данной категории домов относятся дома дореволюционной постройки, "уплотненные" особняки, дома, возведенные на средства кредитных союзов, перестроенные казармы, склады и прочие хозяйственные помещения. До 1917 года эти дома относились к числу доходных и предоставляли проживающим широкий выбор планировки: от небольших квартир с проходными кухнями или "коридорной системы" (одна уборная на 38 маленьких комнат), до двухэтажных апартаментов площадью до нескольких сотен кв.м.

Кроме того, в Приморском районе 209 домов (4,3%; 22 тыс. кв.м общей площади, 16 тыс. кв.м жилой площади) относятся к домам 1918-1937 гг. постройки.

Техническое состояние жилого фонда Приморского района можно оценить как нормальное, поскольку 44% домов (12726 тыс. кв.м) имеют износ менее 20%. Еще 23,6% жилых зданий (185 тыс. кв.м) находятся в неудовлетворительном состоянии с износом от 41% до 60%. Часть домов (21,7%; 1507 тыс. кв.м) находится в удовлетворительном состоянии, и лишь 10,7% (56 тыс. кв.м) относится к категории ветхого жилья, имея износ 61% и более процентов.

Общая площадь придомовых территорий и территорий дворов, включая проезды и выезды, пешеходные дорожки, зоны отдыха и т.п. в районе составляет более 10016,52 тыс. кв.м, в том числе в муниципальных образованиях: Лахта-Ольгино - 310,11 тыс. кв.м, №65 - 898,84 тыс. кв.м, Черная речка - 1008,16 тыс. кв.м, Комендантский аэродром - 823,55 тыс. кв.м, Озеро Долгое - 907,21 тыс. кв.м, Юнтолово - 1974,97 тыс. кв.м, №70 - 3770 тыс. кв.м, пос. Лисий нос - 323,68 тыс. кв.м.

### **Характеристика застройки. Торговые и торгово-развлекательные объекты**

Приморский район занимает первое место в городе по количеству торговых площадей.<sup>5</sup> В нем расположено достаточно большое, сравнимое с центром города, количество (около 209 шт.) объектов общепита (ресторанов, баров, кафе, закусочных и столовых), порядка 21 кондитерской, а также 2 универсама, 4 рынка, около 116 супермаркетов, гастрономов, универсамов (в том числе: "Пятерочка" - 28 шт., "Дикси" - 12 шт., "Полушка" - 10 шт., "О'Кей" - 6 шт., "Перекресток", "Семья" и "Альянс" - по 5 шт., "Prisma", "Карусель", "Питерское", "Сезон" и "ЛЭНД 24" - по 2 шт., К-ПУОКА - 3 шт., гипермаркеты "К-Rauta", "Леруа Мерлен", "Media Markt", "Metro Cash&Carry", "Лента", "Метрика", "Матрица"), 56 торговых и торгово-развлекательных комплексов.

В том числе на территории района расположены такие крупные торговые и торгово-развлекательные комплексы как: ТРК "Питерлэнд" на Приморском пр. (общей площадью 180 тыс. кв.м), ТРЦ "Меркурий" на ул. Савушкина (96,7 тыс. кв.м), ТЦ "Сити Молл" на Коломяжском пр. (94,9 тыс. кв.м), ТРК "Atlantic City" на ул. Савушкина (75 тыс. кв.м), ТЦ "Миллер центр" на пр. Испытателей (65 тыс. кв.м), ТРК "Гулливёр" на Торфяной дороге (62 тыс. кв.м), ТРЦ "Монпасье" на Планерной ул. (58,5 тыс. кв.м) и ТЦ "Гарден сити" на Лахтинском пр. (52 тыс. кв.м).

Кроме того, в Приморском районе расположено порядка 11 отелей и мини-гостиниц. К наиболее крупным гостиницам относятся: "Выборгская" на Торжковской ул. (267 номеров), "Ольгино" на Приморском шоссе (215 номеров), "Чайка" на Серебристом б-ре (180 номеров), "Коломяжский визит" на Чистяковской ул. (107 номеров), "Вероника" на ул. Генерала Хрулёва (27 номеров), "Смарт" на Дибуновской ул. (20 номеров).

Перспективное развитие района связано со строительством «Лахта-Центра» - многофункционального общественно-делового комплекса, ядром которого станет штаб-квартира компании «Газпром нефть» и ее дочерних структур. Ввод в эксплуатацию комплекса планируется на 2018 год. Более половины площадей здесь будет отведено под общественные функции: научно-образовательный комплекс, детский центр занимательной науки, планетарий, выставочные пространства, медицинский центр, многофункциональный зал для проведения конгрессов, конференций, театральных постановок, музыкальных и костюмированных представлений, киноцентр и спортивный центр, открытый амфитеатр и еще целый ряд общедоступных сервисов, включая отделение банка, магазины, рестораны, кафе и т.д.

<sup>5</sup> По данным компании "Besar Commercial Property SPb".

## **Характеристика застройки. Офисные объекты**

Приморский район привлекает внимание не только розничных сетей и прочих торговых форматов, но и операторов бизнес-центров. Тем более что интерес инвесторов к возведению высококачественных офисных комплексов за пределами центральных районов Санкт-Петербурга значительно возрос.

В настоящее время в Приморском районе располагается около 34 действующих бизнес-центра, в том числе: 3 бизнес-центра класса "А" ("Примиум" на Приморском пр., "Osco-park" на Лахтинском пр. и "Атлантик Сити" на ул. Савушкина), а также 15 офисных центров класса "В+" (самые крупные из них: МДЦ "РЕСО" на Геккелевской ул. площадью 35 тыс. кв.м, 1-я очередь ДК "Прогресс Сити" площадью 31,6 тыс. кв.м, БЦ "Норд Хаус" площадью 27,9 тыс. кв.м, 3-я очередь БЦ "Содружество" площадью 27,2 тыс. кв.м) и 9 бизнес-центров класса "В".

## **Характеристика застройки. Промышленные объекты**

Наряду с торговым и офисным сегментом промышленность развивается в Приморском районе довольно активно. Здесь расположено несколько действующих промзон: "Чернореченская", "Северо-Западная", "Коломяги", "Конная Лахта" и "Горская".

В целом на территории района располагается более 115 различных заводов, производственных предприятий и фабрик, в том числе.

### **Экологическая обстановка**

#### **Загрязненность атмосферы**

В целом состояние атмосферного воздуха в Приморском районе можно оценить как нормальное: на большинстве территорий уровень загрязнения ниже предельно допустимой нормы (особенно в области оз. Долгого, ст. м. "Старая деревня", Комендантского аэродрома и Коломяг).

Исключение составляет территория вблизи ст. м. "Черная речка", где уровень загрязнения воздуха превышает трехкратный размер допустимого.

Данные автоматической системы мониторинга атмосферного воздуха, расположенной на пр. Королева, свидетельствуют о том, что концентрация загрязняющих веществ (оксида углерода, оксида и диоксида азота, озона, крупных частиц пыли, бензапирена, ароматических углеводородов, фенола и формальдегида) в Приморском районе с января по март многократно превышает средний уровень (наибольшее загрязнение атмосферы наблюдается в январе). В остальное время года загрязнение воздуха, как правило, находится на низком уровне.

Основным источником загрязнения атмосферы в Приморском районе является автотранспорт, которым перегружены его главные магистрали.

#### **Загрязненность почв**

В целом Приморский район считается экологически благополучным. Степень загрязненности почвогрунтов тяжелыми металлами на большей части территорий экологи расценивают как допустимую и умеренно опасную.

Хуже дело обстоит на участках севернее и северо-восточнее Лахтинского разлива, в районе оз. Долгого, а также в кварталах, примыкающих к ст. м. "Черная речка" и "Пионерская". Здесь уровень загрязнения почв достигает опасного уровня.

Кроме того, на территории района располагается около 23 участков (в том числе в районе устья р. Черной речки, в центральной части Удельного парка, в районе оз. Долгого, в районе Орловского карьера) чрезвычайно опасного загрязнения почвы тяжелыми металлами общей площадью более 2,1 кв.км.

Самая обширная и наиболее опасная с точки зрения загрязнения почвогрунтов территория располагается на месте "бывшей" Приморской свалки (участок, ограниченный Камышовой ул., Богатырским пр., ул. Оптиков, Яхтенной и Туристской улицами). Официально свалка высокотоксичных и радиоактивных отходов (люминесцентные лампы, брошенные изотопы, приборы и т.д.) считается ликвидированной, тем не менее, привоз мусора продолжается.

При этом площадь зеленых насаждений в Приморском районе составляет 2738,9 га (23,9% от общей площади территории района). В число расположенных здесь садово-парковых массивов входят: Юнтоловский заказник/Юнтоловская лесная дача (в Северо-Приморской части района), Ново-Орловский лесопарк (на северо-востоке от Орловского карьера), Удельный парк (между пр. Испытателей, ж/д линией и ул. Аккуратова), парк 300-летия Санкт-Петербурга (между Приморским пр. и Невской губой), парк "Ближние Дубки" (в юго-восточной части пос. Лисий нос), парковая зона в районе Шуваловского карьера, парк усадьбы Польштрока, парк больницы им. Скворцова-Степанова, парк в районе Ушаковской наб., Северо-Приморский лесопарк (к востоку от застройки пос. Лисий нос).

#### **Загрязненность вод**

Приморский район достаточно хорошо обеспечен водными ресурсами. На его территории расположены следующие водоемы: Невская губа, р. Большая Невка, р. Черная речка, р. Глухарка, р. Каменка, р. Черная (приток р. Каменки), р. Черная, р. Юнтоловка, оз. Долгое, Лахтинский разлив,



Лахтинская гавань, Шуваловский карьер, Орловский карьер, пруд усадьбы Орловых-Денисовых, пруды Приморского парка Победы, пруды Южно-Приморского парка, Петровский пруд, пруды (в районе Березовой ул. и Студенческой улиц, севернее Шуваловского карьера, в районе Парашютной и Мартыновской улиц, в районе Поляны в пос. Лисий нос), Горский ручей, Восточный кан. Юнтоловской лесной дачи, а также множество мелиоративных ручьев и протоков.

Общее состояние водоемов района в целом можно охарактеризовать как удовлетворительное.

Согласно классификации водотоков,<sup>6</sup> разработанной ГУ "Санкт-Петербургский Центр по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды с региональными функциями" в результате многолетнего исследования удельного комбинаторного индекса загрязненности воды (УКИЗВ),<sup>7</sup> главные водные магистрали района относятся к следующим категориям: Лахтинский разлив и р. Глухарка - загрязненные (3а), Невская губа - слабо загрязненная (2), реки Большая Невка и Черная речка - очень загрязненные (3б), р. Каменка - чистая - слабо загрязненная (1-2).

Основными источниками загрязнения водоемов Приморского района являются: железо, свинец, марганец и нефтепродукты (р. Большая Невка), патогенная микрофлора и соли тяжелых металлов (р. Черная речка и оз. Долгое), неочищенные бытовые стоки (водоемы пос. Лисий нос).

### **Радиационная обстановка**

Согласно Санитарно-эпидемиологическим требованиям к жилым зданиям и помещениям (САНПИН 2.1.2.1002-00), нормативы ограничения облучения населения в жилых помещениях следующие:

мощность эквивалентной дозы облучения внутри зданий не должна превышать мощности дозы, допустимой для открытой местности более чем на 33 мкР/час;

среднегодовая эквивалентная равновесная объемная активность радона в воздухе помещений не должна превышать 100 Бк/куб.м для проектируемых или вновь строящихся зданий и 200 Бк/куб.м для эксплуатируемых;

удельная эффективная активность естественных радионуклидов в строительных материалах во вновь строящихся зданиях не должна превышать 370 Бк/кг.

Радон тяжелее воздуха и поэтому скапливается в подвальных помещениях, на нижних этажах зданий, в шахтах и т.д. В наибольшей степени радон присутствует в бетонных зданиях, как в самых плохо вентилируемых.

Концентрация радона зависит в первую очередь от геологической обстановки, поскольку урансодержащие граниты являются его активными источниками. Вторым фактором, влияющим на концентрацию радона, является погода, так как дождевая вода или снег препятствует проникновению радона в воздух из микротрещин в почве. Также сильное влияние оказывает количество геологических разломов, которые в Санкт-Петербурге, например, в большом количестве образовались в результате контакта Балтийского щита и Русской платформы. На местах таких разломов концентрация радона может превышать допустимые нормы.

На территории Приморского района выявлено 184 участка радиоактивного загрязнения (46 из них - на территории бывшей Приморской свалки). Поскольку почти все они дезактивированы, а предприятий, использующих в своей деятельности источники ионизирующего излучения и радиоактивные вещества всего два, то радиационную обстановку в районе можно охарактеризовать как нормальную.

На большей части территории района уровень объемной активности радона в стандартном помещении находится на относительно безопасном (200-300 Бк/куб.м), а в районе Юнтоловского лесного массива - на безопасном (100-200 Бк/куб.м) уровне.

Тем не менее, в районе имеется четыре довольно крупных участка с повышенной радоноопасностью (300-400 Бк/куб.м): к западу и востоку южной части Лахтинского разлива; на промышленной территории между Белоостровской и Кантемировской улицами, Вазаским и Красногвардейским переулками; участок между ул. Аккуратова, Парашютной ул., Удельным пр., ул. Репищева и Озерковским пр.; участок на территории Большой Каменки.

### **Выводы**

Площадь территории Приморского района составляет 11460 га, численность населения на 01.01.14 – 534,6 тыс. чел. Данные на 01.01.15 еще не опубликованы.

Приморский район имеет развитую социальную инфраструктуру. В большей степени он обеспечен образовательными, социальными, спортивными и здравоохранительными объектами.

<sup>6</sup> Классификация включает 6 категорий загрязнения воды: 1 - чистая; 2 - слабо загрязненная; 3а - загрязненная; 3б - очень загрязненная; 4а-4б - грязная; 4в, 4г, 5 - очень грязная, экстремально грязная.

<sup>7</sup> Удельный комбинаторный индекс загрязненности воды (УКИЗВ) - это сумма (S) обобщенных частных оценочных баллов (Sa и Sβ) по всем загрязняющим ингредиентам, оцениваемым по следующим показателям: повторяемость случаев загрязненности (частота обнаружения концентраций, превышающих предельно допустимый уровень), среднее значение кратности превышения предельно допустимой концентрации (среднее значение результатов анализа проб, которые превышали предельно допустимую концентрацию, без учета проб ее не превышавших).

Приморский район относительно молодой (его архитектурный облик сложился в конце XIX-начале XX века), поэтому он не может похвастаться наличием большого числа памятников и архитектурных ансамблей.

Из-за обилия грузового и легкового транспорта и постоянным пробкам транспортную доступность района можно оценить как неудовлетворительную. Уровень обеспеченности пассажирским транспортом в районе различен: наиболее хорошо обеспечена пассажирским транспортом юго-восточная часть района, средне - западная часть, хуже всего - северная (ближе к границе с Ленобластью). Ожидания улучшения транспортной доступности связаны с окончанием строительства ЗСД.

На 01.01.14 общая площадь жилого фонда Приморского района Санкт-Петербурга составила 14474 тыс. кв.м (4821 жилой дом, 244172 квартиры, 500096 комнат). Данные на 01.01.15 отсутствуют. Большая его часть (около 47,5%) жилищного фонда района относится к кирпично-монолитным и кирпичным домам, повышенной комфортности, построенным по индивидуальному проекту в период с 1986 по 2000 год и позже (большая часть домов - после 2000 года).

В Приморском районе расположено около 230 объектов общественного питания (включая кондитерские и булочные), 178 объектов торгового и торгово-развлекательного назначения, 11 отелей и мини-гостиниц, около 34 действующих бизнес-центра, более 115 различных заводов, производственных предприятий и фабрик, а также несколько действующих промзон ("Чернореченская", "Северо-Западная", "Коломяги", "Конная Лахта" и "Горская").

Экологическая ситуация в районе характеризуется средней степенью озелененности, нормальным состоянием атмосферного воздуха (несмотря на локальные сезонные всплески), низкой степенью загрязненности почвогрунтов тяжелыми металлами, хорошей обеспеченностью водными ресурсами (состояние водоемов оценивается как удовлетворительное), безопасным или относительно безопасным уровнем объемной активности радона в стандартном помещении (тем не менее здесь находятся 184 дезактивированных участка радиоактивного загрязнения).

#### **Выводы по разделу и позиционирование объекта:**

- Объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения;
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии улицы Матроса Железняка, на территории Приморского района Санкт-Петербурга;
- ближайшее окружение Объекта оценки: территория жилой застройки с включением объектов коммерческого и общественно-делового назначения и объектов социальной инфраструктуры;
- состояние внутренней отделки Объекта оценки: «черновая отделка»;
- доступность Объекта оценки автомобильным транспортом и общественным транспортом «отличная»;
- условия парковки - ограниченные;
- на дату осмотра Объект оценки не используется (кроме помещения 79Н).

*Оценщики пришли к выводу: помещение являющееся объектом оценки можно позиционировать в сегмент коммерческой недвижимости, встроенных помещений общего назначения.*

## 10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

### 10.1. Социально-экономическая ситуация и тенденции её развития

По предварительной оценке Минэкономразвития России, прирост ВВП с учетом сезонной корректировки в октябре составил 0,1% к предыдущему месяцу. Таким образом, неотрицательные оценки сезонно очищенной динамики ВВП сохраняются в течение четырех последних месяцев. Годовая динамика ВВП в октябре, по оценке Минэкономразвития России, как и в сентябре, снизилась на 3,7% против падения на 4,1% в III квартале, соответственно. Позитивное влияние на изменение динамики ВВП в октябре, как и в предыдущем месяце, оказали добыча полезных ископаемых, сельское хозяйство. В октябре заметный вклад в динамику ВВП внес транспорт, включая трубопроводный. Главным негативным моментом октября остается снижение динамики розничной торговли, платных услуг населению, строительства. С начала года, по оценке Минэкономразвития России, ВВП снизился на 3,7% к соответствующему периоду 2014 года.

Динамика инвестиций в основной капитал с исключением сезонности впервые в текущем году перешла в положительную область, составив, по оценке Минэкономразвития России, 0,4 процента.



Третий месяц подряд наблюдается ускорение темпов снижения динамики оборота розничной торговли с учетом сезонной корректировки. В октябре она снизилась на 1,2% к сентябрю 2015 года. По платным услугам населению, после некоторой стабилизации в сентябре, в октябре снижение вновь усилилось и составило с учетом сезонной корректировки 0,3 процента. Как и ожидалось, уровень безработицы в октябре показал незначительный рост до 5,6 % экономически активного населения (с исключением сезонного фактора). Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в октябре, по предварительным данным, снизилась на 0,9 процента. Реальные располагаемые доходы (с исключением сезонного фактора) на протяжении трех месяцев

демонстрируют отрицательную динамику. При этом интенсивность сокращения постепенно снижается: в октябре сокращение составило 0,3% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки (-1,3% в августе, -0,5% в сентябре). Положительное сальдо торгового баланса в октябре 2015 г., по оценке, составило 10,0 млрд. долл. США, относительно октября 2014 г. снизилось на 32,1 процента. В октябре инфляция потребительских цен ускорилась до 0,7% против 0,6% в сентябре, с начала года – 11,2%, за годовой период – 15,6% (в 2014 г.: с начала месяца – 0,8%, с начала года – 7,1%, за годовой период – 7,3%).

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2014 год		2015 год			
	окт.	янв.- окт.	сент.	окт.	окт. (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) <sup>1)</sup>	янв.- окт.
ВВП <sup>1)</sup>	100,6	100,7	96,3	96,3	0,1	96,3
Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>2)</sup>	100,8	107,1	100,6	100,7		111,2
Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>	102,9	101,7	96,3	96,4	0,1	96,7
Обрабатывающие производства <sup>4)</sup>	103,6	102,5	94,6	94,1	0,0	94,7
Индекс производства продукции сельского хозяйства	88,1	103,8	104,0	107,7	-0,5	103,0
Инвестиции в основной капитал	99,2	97,7	94,4	94,8 <sup>5)</sup>	0,4	94,3 <sup>5)</sup>
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	98,5	97,4	87,0	92,1	2,6	89,7
Ввод в действие жилых домов	118,3	123,3	94,4	87,4		104,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>6)</sup>	102,1	100,4	96,0	94,4 <sup>7)</sup>	-0,3	96,5 <sup>7)</sup>
Реальная заработная плата работников организаций	100,6	102,2	89,6	89,1 <sup>5) 7)</sup>	-0,9	90,7 <sup>5) 7)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32439	31666	32911	33240 <sup>5)</sup>		33094 <sup>5)</sup>
Уровень безработицы к экономически активному населению	5,1		5,2	5,5 <sup>6)</sup>	5,6	
Оборот розничной торговли	101,7	102,4	89,6	88,3	-1,2	91,2
Объем платных услуг населению	101,7	101,2	97,5 <sup>7)</sup>	97,1 <sup>7)</sup>	-0,3	98,1 <sup>7)</sup>
Экспорт товаров, млрд. долл. США	41,5	422,6	26,4	26,8 <sup>1)</sup>		286,8 <sup>1)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	26,8	260,4	16,8	16,8 <sup>1)</sup>		160,6 <sup>1)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	86,4	103,0	46,7	46,8		53,6

<sup>1)</sup> Оценка Минэкономразвития России.

<sup>2)</sup> Сентябрь, октябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-октябрь - в % к декабрю предыдущего года.

<sup>3)</sup> Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

<sup>4)</sup> С учетом поправки на неформальную деятельность.

<sup>5)</sup> Оценка Росстата.

<sup>6)</sup> Предварительные данные.

<sup>7)</sup> Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

Объем международных резервов Российской Федерации по итогам января- октября 2015 года сократился на 4,1%, или на 15,82 млрд. долл. США, и составил 369,64 млрд. долл. США по состоянию на 1 ноября (в октябре объем международных резервов уменьшился на 0,4%, или на 1,627 млрд. долл. США).

В текущем году Банк России продолжил осуществлять денежно-кредитную политику в условиях режима плавающего валютного курса. В октябре курс российской валюты относительно основных мировых валют несколько повысился, следуя за изменением цен на энергоресурсы на международном рынке. Официальный курс доллара США к рублю за октябрь снизился на 2% и на 1 ноября 2015 г. составил 64,3742 руб. за доллар, курс евро к рублю – на 4% (70,7537 руб. за евро), стоимость бивалютной корзины понизилась на 3% (67,2450 руб.).

#### Выводы:

По итогам 9-ми месяцев 2015 года состояние экономики России характеризовалось:

- с начала года, по оценке Минэкономразвития России, ВВП снизился на 3,7% к соответствующему периоду 2014 года;
- неотрицательные оценки сезонно очищенной динамики ВВП сохраняются в течение четырех последних месяцев;
- динамика инвестиций в основной капитал составила 0,4 процента;
- реальные располагаемые доходы (с исключением сезонного фактора) на протяжении трех месяцев демонстрируют отрицательную динамику;
- объем международных резервов сократился на 4,1%, или на 15,82 млрд. долл. США.

Обзор подготовлен с использованием материалов размещенных на сайте МЭРТ РФ (Министерство экономического развития РФ) [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)

## 10.2. Анализ социально-экономической ситуации в Санкт-Петербурге во 2 квартале 2015 года<sup>8</sup>

Санкт-Петербург входит в число ведущих субъектов Российской Федерации и располагает мощной экономикой. В Санкт-Петербурге сосредоточен огромный кадровый, интеллектуальный и инновационный потенциал, имеются значительные промышленные и технологические ресурсы. За последнее десятилетие Санкт-Петербург сумел добиться значительных результатов развития экономики, увеличения финансовой базы, улучшения состояния городской среды и роста уровня жизни населения.

### Денежно-кредитная система

#### Региональный бюджет

На 1 июня 2015 года бюджет Санкт-Петербурга исполнен с профицитом 41 млрд. руб. При этом доходы (без учета внутренних оборотов) составили 209,8 млрд. руб., а расходы - 168,8 млрд. руб.

#### Исполнение бюджета Санкт-Петербурга, млрд. руб.

Макроэкономические показатели	Исполнено за 2014 год	Закон о бюджете на 2015 год	Исполнение бюджета на 01.06.2015
Доходы	490,1	396,2	209,8
Расходы	504,8	450,1	168,8
Профицит (+) / дефицит (-)	-14,7	-53,9	41,0

Источники: Управление Федерального казначейства по г. Санкт-Петербургу ([www.piter.roskazna.ru/](http://www.piter.roskazna.ru/))

#### Финансы организаций<sup>9</sup>

В январе-мае 2015 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций Санкт-Петербурга составил 270 млрд. руб., что в 1,7 раз больше, чем за соответствующий период 2014 года.

Число убыточных организаций в январе-мае 2015 года составило 609 единиц (или 23,9% от общего числа) и по сравнению с аналогичным периодом 2014 года уменьшилось на 6 (или на 0,1%) организаций, сумма убытка при этом увеличилась на 29%, составив 43,5 млрд. руб.

### Инвестиции

#### Инвестиции в основной капитал

Объем инвестиций в основной капитал организаций Санкт-Петербурга (без субъектов малого и среднего предпринимательства) в январе-мае 2015 года составил 77,9 млрд. руб. или 91,8% к январю-маю 2014 года.

#### Иностранные инвестиции

В 2014 году в России наблюдалась тенденция к снижению иностранных инвестиций, за год объем прямых иностранных инвестиций в России упал на 70%, до 19 млрд. долл. США. В Санкт-Петербурге также наблюдается снижение иностранных инвестиций, что стимулирует к усилению адресной работы с европейским бизнес-сообществом.

### Производство товаров и услуг

#### Промышленное производство

Индекс промышленного производства в январе-июне 2015 года по сравнению с аналогичным периодом 2014 года составил 92,4%, в том числе: в добыче полезных ископаемых - 105,3%; в обрабатывающих производствах - 91,1%; в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды - 100,1%.

#### Строительство

<sup>8</sup> Источники информации: Федеральная служба государственной статистики (Росстат, [www.gks.ru](http://www.gks.ru)), Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Санкт-Петербургу и Ленинградской области (Петростат, [www.petrostat.gks.ru](http://www.petrostat.gks.ru)), Комитет финансов Санкт-Петербурга, ([www.fincsom.spb.ru](http://www.fincsom.spb.ru)), официальный портал Администрации Санкт-Петербурга ([www.gov.spb.ru](http://www.gov.spb.ru)), Комитет экономического развития, промышленной политики и торговли Санкт-Петербурга ([www.cedipt.spb.ru](http://www.cedipt.spb.ru)).

<sup>9</sup> Без банков, страховых и бюджетных организаций, субъектов малого предпринимательства. Сравнение показателей произведено в текущих ценах по сопоставимому кругу организаций.

Организациями Санкт-Петербурга за январь-июнь 2015 года по виду деятельности «строительство» выполнено работ на сумму 170,5 млрд. руб. (на 9,2% меньше, чем за аналогичный период 2014 года).

Ввод жилья в январе-июне 2015 года вырос относительно января-июня 2014 года на 2,4% и составил 1,4 млн. кв. м (25,2 тыс. квартир).

#### Транспорт и связь

Общий объем услуг организаций транспорта Санкт-Петербурга (включая субъекты малого предпринимательства) в январе-июне 2015 года составил 272,6 млрд. руб., и в действующих ценах возрос по сравнению с январем-июнем 2014 года на 17,7%.

В январе-июне 2015 года относительно аналогичного периода 2014 года объем грузоперевозок организациями транспорта (без железнодорожного) в Санкт-Петербурге снизился на 13,5% и составил 2,5 млн. тонн. Грузооборот составил 875,8 млн. тонно-км (115,5% к январю-июню 2014 года).

Общий объем услуг связи, оказанных организациями Санкт-Петербурга (включая субъекты малого предпринимательства) в январе-июне 2015 года составил 58,9 млрд. руб., и в действующих ценах возрос по сравнению с январем-июнем 2014 года на 2,9%.

#### Цены и тарифы

В июне 2015 года относительно мая 2015 года индекс потребительских цен составил 100,2% (с начала года – 109,3%). При этом базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного и сезонного характера, составил 100,6% (с начала года – 110,2%).

Стоимости фиксированного и минимального набора потребительских товаров и услуг в июне 2015 года составили 14 069,12 и 4 503,4 руб./мес., увеличившись с начала года на 9,7% и 15,7% соответственно.

Индексы цен производителей, включая индекс цен на первичном и вторичном рынке жилья, во 2 квартале 2015 года представлены в таблице:

**Индексы цен товаров (услуг), %**

Индекс	Июнь 2015 года к маю 2015 года	Июнь 2015 года к декабрю 2014 года
<b>Потребительские цены</b>		
Индекс потребительских цен, в т.ч.:	100,2	109,3
– на продовольственные товары (без алкогольных напитков),	99,3	112,1
– на непродовольственные товары,	100,5	110,7
– на платные услуги населению	101,0	104,4
<b>Цены производителей</b>		
Индекс цен производителей промышленных товаров, в т.ч.:	100,4	110,8
– в обрабатывающих производствах,	100,1	111,5
– в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды	103,8	103,1
Сводный индекс цен строительной продукции	101,6	104,5
Индекс тарифов на грузовые перевозки	100,1	106,3
Индекс тарифов на услуги связи для юридических лиц	100,0	103,3
Индекс цен на первичном и вторичном рынках жилья (1 квартал 2015 года к предыдущему кварталу / к 1 кварталу 2014 года)	97,8 и 101,1	95,0 и 102,9

Источник: Росстат

Средние потребительские цены на бензин и дизельное топливо в июне 2015 года относительно декабря 2014 года выросли на 0,9%, составив 34,10 и 34,63 руб./л соответственно.

#### Торговля

##### Розничная и оптовая торговля, общественное питание и платные услуги

Оборот розничной торговли в январе-июне 2015 года составил 515,6 млрд. руб., (91,5% к показателю аналогичного периода 2014 года).

Оборот оптовой торговли в январе-июне 2015 года составил 1 412,8 млрд. руб. (85,9% к показателю аналогичного периода 2014 года).

Оборот общественного питания в январе-июне 2015 года составил 27,2 млрд. руб. (94,4% к показателю аналогичного периода 2014 года), платных услуг населению – 196,2 млрд. руб. (97,7%).

##### Внешняя торговля

Внешнеторговый оборот в январе-марте 2015 года сократился по сравнению с январем-мартом 2014 года на 42,1% и составил 7 040 млн. долл. США, при этом экспорт снизился на 46,0% до 2 744 млн. долл. США, импорт сократился на 39,3% до 4 296 млн. долл. США. Таким образом, в общем объеме товарооборота экспорт составил 39%, импорт – 61%. Сальдо внешнеторгового баланса сложилось отрицательным в размере 1 552 млн. долл. США. Данные за 2 квартал 2015 года не опубликованы.

### **Демография и занятость**

По предварительной оценке, численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 июня 2015 года составила 5 195,7 тыс. чел., увеличившись с начала 2015 года на 4,0 тыс. чел (или на 0,1%).

В январе-июне 2015 года 67,2 тыс. чел. (2,3% экономически активного населения) классифицировались как безработные.

К концу июня 2015 года в государственных учреждениях службы занятости населения было зарегистрировано в качестве безработных 13,0 тыс. чел. (142,0% к уровню июня 2014 года).

### **Уровень жизни населения**

Среднедушевые денежные доходы жителей Санкт-Петербурга за январь-май 2015 года составили 33 837 руб. (105,3% к январю-маю 2014 года). Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в январе-мае 2015 года снизились на 5% относительно января-мая 2014 года.

Средняя номинальная начисленная заработная плата в январе-мае 2015 года составила 41 896 руб. и относительно аналогичного периода 2014 года увеличилась на 9,6%. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-мае 2015 года составила 93,5% к уровню января-мая 2014 года.

Величина прожиточного минимума за 1 квартал 2015 года возросла на 17,1% относительно предыдущего периода и составила 9 931,4 руб./чел. в мес., в том числе: 10 899,9 руб./чел. в мес. для трудоспособного населения, 7 924,6 руб./чел. в мес. для пенсионеров, 9 535,7 руб./чел. в мес. для детей.

### **Выводы**

Состояние экономики Санкт-Петербурга во 2 квартале 2015 года характеризовалось:

- значительным ростом убытков организаций;
- снижением объема инвестиций в основной капитал;
- сокращением промышленного производства.
- сокращение объемов строительных работ, объемов грузоперевозок;
- ростом цен на бензин и дизельное топливо;
- снижением оборотов розничной и оптовой торговли, общественного питания и платных услуг населению;
- значительным ростом уровня безработицы;
- снижением реальных располагаемых доходов.

Среди положительных тенденций можно назвать:

- исполнение бюджета с кассовым профицитом;
- рост сальдированного финансового результата компаний;
- рост ввода жилья;
- рост объемов услуг организаций транспорта, грузооборота, объемов услуг связи.

## 10.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Общая характеристика, тенденции и прогнозы

#### Рынок коммерческой недвижимости

В 1 полугодии 2015 года активность на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга находилась на низком уровне ввиду высокой неопределенности в экономической сфере.

Во 2 кв. 2015 года изменения ценовых показателей на рынке встроенных коммерческих помещений проявили неоднозначный характер: снижение арендных ставок и цен на встроенные торговые помещения, незначительный рост арендных ставок и снижение цен на встроенные офисные помещения, снижение арендных ставок и цен на встроенные помещения производственно-складского назначения.

На рынке стрит ритейла во 2 квартале 2015 года после резкого зимнего снижения отмечался устойчивый рост активности арендаторов, усиление конкуренции между ними за наиболее ликвидные помещения в центральных локациях и рост арендных ставок на отдельные объекты на фоне общей стагнации арендных ставок. В менее востребованных локациях, как например, Лиговский проспект, зона Адмиралтейского района между набережной Фонтанки и Обводным каналом, наблюдалась коррекция ставок в сторону снижения. В наиболее популярных торговых коридорах точно наблюдался рост ставок аренды на 8-12% на самые ликвидные помещения, что вызвано усилением конкуренции между потенциальными арендаторами.<sup>11</sup>

Многие арендодатели отдавали предпочтение заключению краткосрочных договоров аренды, опасаясь быть связанными невыгодными условиями в долгосрочном периоде. В случае необходимости заключения долгосрочного договора, срок договора и размер индексации являлись одними из самых спорных моментов при согласовании. Актуальный размер индексации на конец 2 квартала составлял 5-7%.<sup>12</sup>

Средний срок экспозиции встроенных помещений продолжил тенденцию к увеличению. В случае если собственники помещений не желали идти на уступки потенциальным арендаторам, изначально предлагая завышенную арендную ставку, срок экспозиции мог достигать года. Однако для наиболее ликвидных встроенных помещений при разумном подходе к ценообразованию и готовности идти навстречу арендатору, срок экспозиции оставался прежним – до двух месяцев.

ГУП ГУИОН с 2006 года ведет мониторинг предложений и сделок по аренде и продаже помещений нежилого фонда на рынке коммерческой недвижимости и с 2005 года – базу данных по результатам торгов Фонда имущества (с 2014 года – и по результатам торгов Российского аукционного дома). Анализ предложений и сделок по рынку помещений нежилого фонда проводится по результатам мониторинга и результатам торгов за текущий квартал.

Мониторинг рынка коммерческой недвижимости за 2 квартал 2015 года включил 331 объект аренды и 281 объект продажи. Совместная база данных (с результатами торгов) включила 633 объекта общей площадью 146,8 тыс. кв. м, в том числе 337 объектов аренды (71,2 тыс. кв. м) и 296 объектов продажи (75,6 тыс. кв. м).

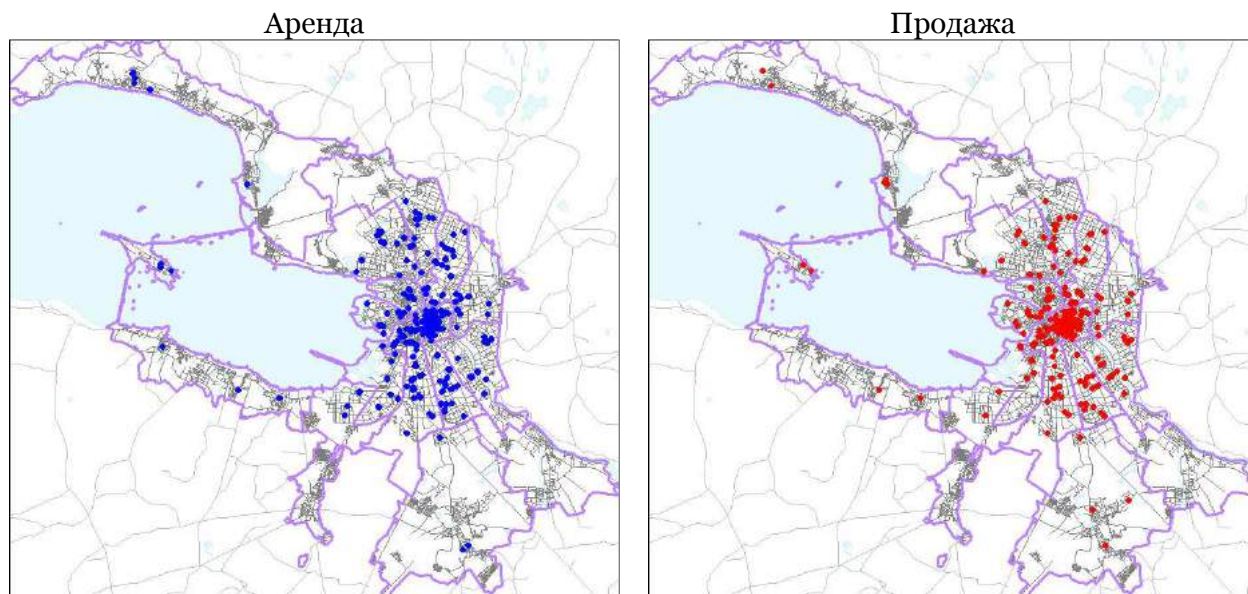
Наибольший удельный вес по предложению встроенных помещений по результатам мониторинга рынка коммерческой недвижимости (как для аренды, так и для продажи) во 2 квартале 2015 года занимали Центральный (31% от общего количества предложения), Фрунзенский (8,5%) и Адмиралтейский и Московский (по 7%) районы Санкт-Петербурга.

<sup>11</sup> Данные компании Colliers International.

<sup>12</sup> Данным компании ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate.



**Рисунок Распределение объектов аренды и продажи встроенных помещений по территории Санкт-Петербурга (мониторинг – 2 квартал 2015 года)**

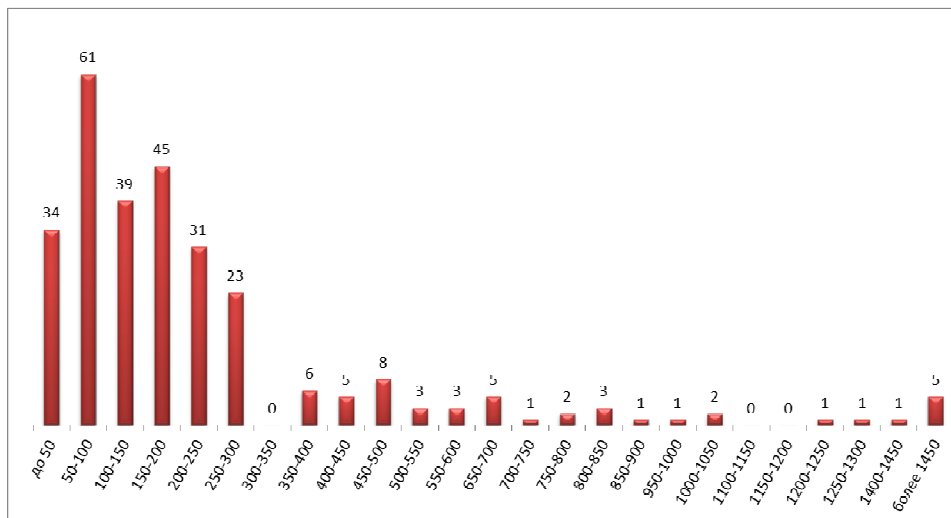


Источник: ГУИОН

Наиболее популярными среди арендаторов на протяжении 2 квартала являлись помещения площадью 200-500 кв. м в центральной части города. Кроме того, имел место рост интереса к помещениям меньшего формата – от 100 до 150 кв. м, достаточно высоким спросом пользовались большие площади от 1 000 кв. м, однако география запросов расширилась и теперь включает не только спальные районы Санкт-Петербурга, но и ближайшие районы Ленинградской области.<sup>13</sup>

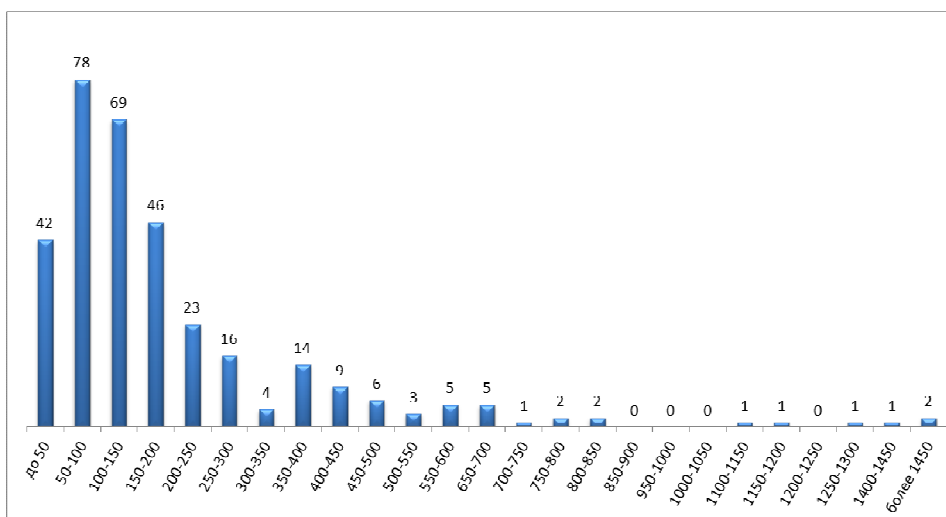
Во 2 квартале 2015 года на рынке аренды и купли-продажи встроенных помещений собственниками в наибольшем количестве были представлены помещения площадью 50-200 кв. м.

**Рисунок Распределение объектов аренды встроенных помещений в зависимости от площади (мониторинг – 2 квартал 2015 года)**



<sup>13</sup> По данным Colliers International.

**Рисунок Распределение объектов продажи встроенных помещений в зависимости от площади (мониторинг – 2 квартал 2015 года)**



Источник: ГУИОН

Наиболее активными в поиске новых помещений в сегменте стрит ритейла на протяжении 2 квартала 2015 года оставались продуктовые ритейлеры, общепит, алкогольные магазины, сувенирные сети. В связи с развитием сетей «Лента» и Prisma в формате супермаркетов, в ближайшей перспективе возрастет конкуренция на рынке встроенных помещений, подходящих для размещения продуктовых магазинов, что может привести к росту арендных ставок в этом формате.

Среди развивающихся операторов, рассматривающих во 2 квартале 2015 года помещения для открытия новых точек, находились фитнес-клубы, одежда в ценовом сегменте «средний минус», спортивные товары. После закрытия ряда филиалов в 1 квартале российские банковские структуры также обозначили свои планы развития до конца 2015 года.

**Рисунок Распределение заявок по типу арендаторов, %**



Источник: Colliers International

Стоит отметить, что все заведения общественного питания смотрели только готовые помещения, в которых ранее уже располагались общепиты, что позволило бы свести затраты на ремонт при переезде к минимуму. По данным компании ASTERA, наблюдалась тенденция к уменьшению запрашиваемых площадей. Так, если в 2014 году под рестораны требовалась площадь 500-700 кв. м, то во 2 квартале 2015 года те же клиенты рассматривали помещения площадью 350-500 кв. м. При этом требования по электрической мощности оставались прежними (для ресторанов – не менее 60 кВт). Общепиты среднего ценового сегмента, ранее смотревшие помещения площадью до 350 кв. м, во 2 квартале 2015 года готовы были арендовать объекты площадью от 170 до 250 кв. м (электрическая мощность – не менее 30 кВт). Активно развивался сегмент закусовых, арендующих помещения площадью 50-70 кв. м (электрическая мощность – не менее 15 кВт).

В сегменте стрит ритейла уровень вакансий во 2 квартале 2015 года находился в диапазоне от 10 до 30% в зависимости от локации и ценовой политики собственников.

Сегмент помещений офисного назначения во 2 квартале 2015 года характеризовался следующими тенденциями: незначительное повышение спроса арендаторов на новые помещения, пересмотры текущих договоров аренды с целью снижения затрат за счет уменьшения арендуемой площади или арендных ставок, переход к рублевым ставкам, интерес к помещениям до 100 кв. м, рост вакансий за счет появления новых офисных площадей.

В сегменте помещений производственно-складского назначения с начала 2015 года

наблюдалось увеличение вакансии на фоне появления нового предложения и освобождения площадей в существующих складах, спрос на складские помещения формировался, в основном, за счет торговых дистрибьюторов.

Текущая общеэкономическая ситуация в стране и регионе позволяет говорить о том, что в краткосрочной перспективе на рынке коммерческой недвижимости, в том числе встроенных помещений, будет наблюдаться стагнация или даже спад развития, поскольку уже продолжительное время в Санкт-Петербурге наблюдается сокращение оборота общественного питания, оборотов оптовой и розничной торговли, снижение покупательской способности и потребительских расходов населения, рост суммы убытка убыточных организаций. Все это, безусловно, скажется на объемах спроса и уровне запрашиваемых ставок и цен на рынке.

В 3 квартале 2015 года на рынке встроенных помещений Санкт-Петербурга ожидается дальнейшее развитие тенденций, обозначившихся в первом полугодии. В частности, продолжит расти объем помещений, сменивших собственников, уровень вакансии (за счет увеличивающегося объема пустующих помещений на второстепенных городских улицах, а также за счет неликвидных помещений, сдаваемых напрямую собственниками), продолжится снижение арендных ставок (по прогнозам ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate – на 5-7%). При отсутствии негативных геополитических и экономических изменений рост активности рынка ожидается с началом осени 2015 года.

## **Анализ рынка встроенных помещений офисного назначения**

### **Предложение и спрос**

По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (ФСГРК/К), общая площадь зданий и сооружений в Санкт-Петербурге, в отношении которых имеются сведения в ФСГРК/К, на 01.12.2014 г. составляет 201,4 млн. кв. м., из них 82,9 млн. кв. м – нежилые помещения, 118,5 – жилые помещения.

По данным ГУИОН, в сегменте встроенных помещений удельный вес офисных объектов составляет порядка 17-18%. Таким образом, общая площадь нежилых помещений офисного назначения составляет порядка 14-15 млн. кв. м.

По данным ГУИОН,<sup>14</sup> 49,6% встроенных офисных помещений, которые были представлены на рынке аренды и купли-продажи коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга во 2 квартале 2015 года, являлись специализированными офисными помещениями. Остальная часть предложения была представлена помещениями многофункционального назначения.

Офисная недвижимость тяготеет к центру города, во 2 квартале 2015 года доля сдаваемых в аренду и выставленных на продажу встроенных офисных помещений, расположенных в центральных районах Санкт-Петербурга (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном) составила порядка 53%.

В удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Красногвардейском, Красносельском, Московском, Невском, Приморском, Фрунзенском) предлагалось к аренде и продаже около 43% встроенных офисных помещений.

В остальных районах города объем предложения встроенных офисных площадей составил около 4%.

Подавляющее большинство сдаваемых в аренду и выставленных на продажу встроенных офисных помещений Санкт-Петербурга во 2 квартале 2015 года находилось в нормальном (52%) и отличном (41%) состоянии.

Повышенным спросом у арендаторов и покупателей пользуются встроенные помещения, расположенные на пешеходных улицах. Например, на Большой Московской, Малой Садовой и Малой Конюшенной улицах практически нет свободных помещений. Первые этажи здесь заняты объектами торговли и общепита, а вторые – офисами.

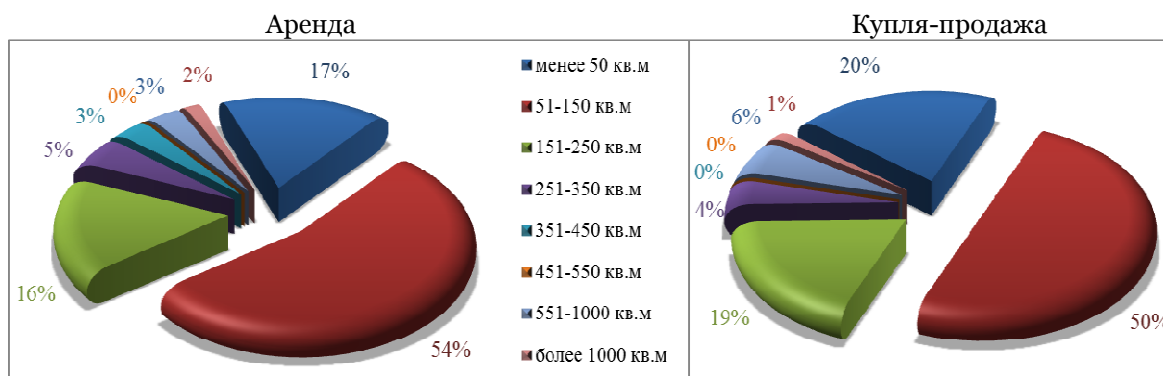
Совокупная доля предложения встроенных помещений площадью до 150 кв. м составила во 2 квартале 2015 года 70% встроенных офисных помещений, представленных на рынке аренды и купли-продажи. На долю помещений площадью от 151 до 350 кв. м, пришлось 22%. Предложение встроенных

---

<sup>14</sup> Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе выборки помещений офисного назначения из базы по мониторингу рынка коммерческой недвижимости за 2 квартал 2015 года, которая включает 61 объект общей площадью 9,5 тыс. кв. м (аренда) и 70 объектов общей площадью 10,8 тыс. кв. м (купля-продажа).

помещений средних (от 351 до 550 кв. м) и больших (более 550 кв. м) площадей составило 2% и 6% соответственно.

**Рисунок**      **Распределение встроенных помещений офисного назначения в зависимости от предлагаемой площади**



Источник: ГУИОН

## Ценовые характеристики

### Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами для встроенных помещений офисного назначения являются:

- престижность местоположения объекта (приближенность к историческим и центральным частям города, престижность адреса, близость памятников архитектуры и центров деловой активности, благоустроенность и однородность социальной среды ближайшего окружения);
- транспортная доступность;
- условия парковки;
- состояние здания;
- характеристика входов, в том числе их количество, ориентация на улицу или во двор;
- этаж расположения помещения;
- площадь помещения;
- состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);
- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, телефонных линий, интернета, радио и т.д.);
- система доступа к помещению (свободная/ограниченная);
- система доступа на территорию расположения здания, в котором находится помещение.

Данные ценообразующие факторы также характерны и для встроенных помещений предназначенных для размещений объектов сферы обслуживания.

По степени влияния на ценовые показатели встроенных офисных помещений ценообразующие факторы можно разделить на 5 групп. В зависимости от выборки объектов-аналогов доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах (см. след. таблицу).

**Таблица**      **Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость встроенных помещений офисного назначения**

Фактор	Вес
Престижность местоположения, транспортная доступность	0,1-0,5
Обеспеченность помещения коммуникациями	0,1-0,45
Характеристика входа в помещение, этаж расположения помещения, состояние внутренней отделки помещения	0,1-0,35
Состояние здания, площадь помещения, система доступа	0,05-0,35
Условия парковки, коэффициент полезных площадей, высота потолков в помещении	0,05-0,25

Источник: ГУИОН

### Арендные ставки и цены

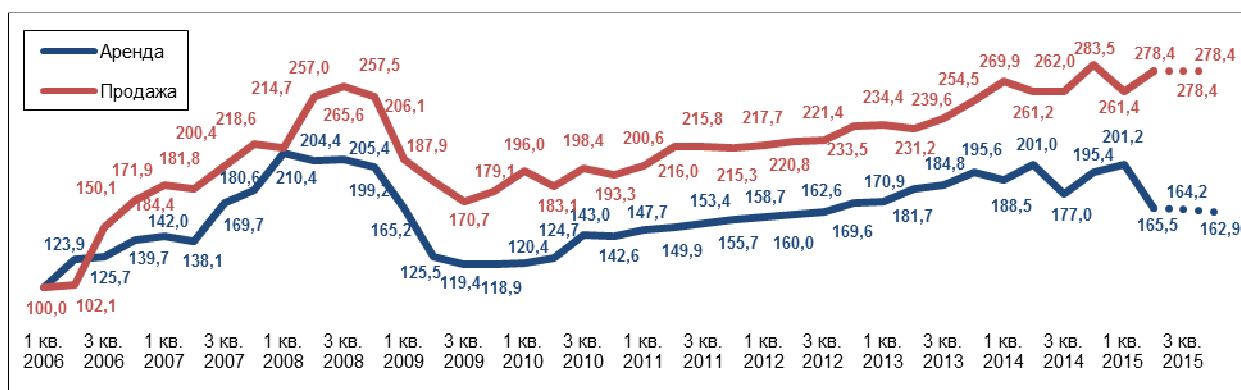
Для анализа динамики арендных ставок и цен за встроенные офисные помещения Санкт-Петербурга аналитики ГУИОН привели все объекты базы к единым характеристикам путем осуществления мультипликативных и аддитивных локальных корректировок основных ценообразующих факторов (зона, этаж, состояние, вход, временной период и так далее) объектов.

Таким образом, индекс стоимости (общерыночный показатель, описывающий тенденции рынка к изменению цен), построенный на приближенных зависимостях для каждого отдельного параметра на основании статистики за определенный период, позволил достичь большей точности расчетов и максимально исключить статистические погрешности, свойственные расчету средней величины, учитывая зависимость этих величин от времени.

За 2 квартал 2015 года уровень арендных ставок на встроенные офисные помещения вырос в среднем на 17,7% в то время как цены снизились примерно на 6,5%.

В двух следующих кварталах ожидается следующая динамика: снижение арендных ставок и сохранение цен на прежнем уровне. Прогнозные значения уровня арендных ставок в данном сегменте на 3 и 4 кварталы 2015 года, рассчитанные на основании результатов ежеквартальных экспертных опросов о состоянии рынка коммерческой недвижимости, относительно 1 квартала 2006 года составили 164,2% и 162,9% соответственно. На рынке купли-продажи уровень цен в 3 и 4 кварталах 2015 года составит, по прогнозу, 278,4% (см. след рисунок).

**Рисунок Динамика арендных ставок и цен на встроенные офисные помещения и прогноз до 4 квартала 2015 года (в рублях), %**



Источник: ГУИОН

Во 2 квартале 2015 года арендные ставки за офисные площади без учета стоимости коммунальных расходов и НДС находились в диапазоне от 288 до 2 790 руб./кв. м в мес. Диапазон цен составил от 20 217 до 363 239 руб./кв. м.

Лидерами по наибольшему средним арендным ставкам (747 руб./кв. м в мес.) и ценам (94 480 руб./кв. м) стали центральные районы города.

В удаленных от центра города районах средняя арендная ставка составила 668 руб./кв. м в мес., цена – 73 015 руб./кв. м.

В районах, находящихся на периферии, средние арендные ставки составили 431 руб./кв. м в мес., цены – 48 228 руб./кв. м (см. след. таблицу).

**Таблица Средние арендные ставки и цены (диапазоны) за встроенные офисные помещения во 2 квартале 2015 года**

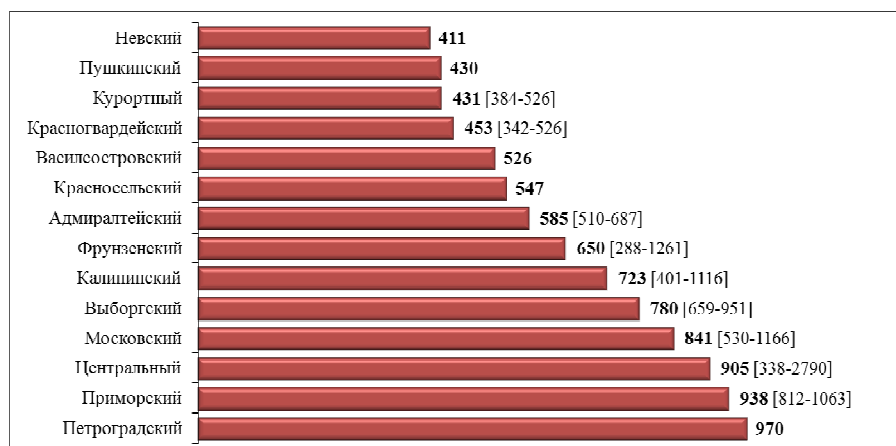
Районы	Арендная ставка, руб./кв. м в мес.		Цена, руб./кв. м	
	средняя	диапазон	средняя	диапазон*
<b>Центральные районы</b> (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	747	338 – 2 790	94 480	62 097 – 363 239
<b>Районы, удаленные от центра</b> (Выборгский, Калининский, Кировский, Красногвардейский, Красносельский, Московский, Невский, Приморский, Фрунзенский)	668	288 – 1 261	73 015	20 217 – 133 030
<b>Периферийные районы</b> (Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Петродворцовый, Пушкинский)	431	384 – 526	48 228	46 256 – 50 201

\* Высокая граница диапазона обусловлена характеристиками отдельных объектов (1 этаж, отличное/нормальное состояние, отдельный с улицы вход, наиболее востребованная площадь до 150 кв. м, расположение вблизи станций метрополитена).

Источник: ГУИОН

Наибольшие средние ставки на встроенные помещения офисного назначения были зафиксированы в Петроградском районе Санкт-Петербурга (970 руб./кв. м в мес.), наименьшие – в Невском районе (411 руб./кв. м в мес.) (см. след рисунок).

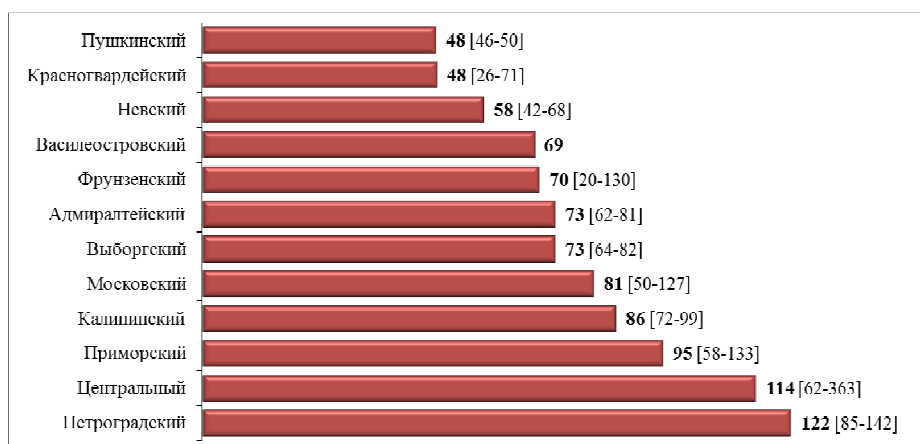
**Рисунок Средние арендные ставки (диапазоны) на встроенные офисные помещения во 2 квартале 2015 года (по районам), руб./кв. м в мес.**



Источник: ГУИОН

Наиболее высокие цены были зафиксированы в Петроградском и Центральном районах (122 и 114 тыс. руб./кв. м соответственно). Наименьшие цены были зафиксированы в Пушкинском районе (48 тыс. руб./кв. м) (см. след. рисунок).

**Рисунок Средние цены (диапазоны) на встроенные офисные помещения во 2 квартале 2015 года (по районам), тыс. руб./кв. м.**



Источник: ГУИОН

Во 2 квартале 2015 года скидка на торг на рынке коммерческой недвижимости при заключении договора аренды встроенного офисного помещения в среднем составила 12,3%, договора продажи – 12,2%.

Базовая ставка капитализации данного сегмента офисной недвижимости в Санкт-Петербурге во 2 квартале 2015 года составила 10,88%, варьируясь в диапазоне 7,6-18,5%.

Одним из основных игроков на рынке купли-продажи встроенной коммерческой недвижимости является Фонд имущества. За 2 квартал 2015 года в соответствии с распоряжениями КИО Фондом на торгах были проданы 15 нежилых помещений общей площадью 1 862,5 кв. м. Общая сумма сделок при этом составила 71,4 млн. руб. (среднее превышение суммарной цены продажи над начальной ценой – 1,22 раза).

В том числе Фондом имущества были проданы 6 встроенных офисных помещений (40% от общего числа) площадью 454,4 кв. м. Общая сумма сделок составила 26,8 млн. руб. (среднее превышение суммарной цены продажи над начальной ценой – 1,39 раза).<sup>15</sup>

По итогам 2 квартала 2015 года средняя цена встроенных помещений всех функций использования, проданных на торгах Фонда имущества, снизилась на 14,4% относительно 1 квартала 2015 года и составила 53 598 руб./кв. м.

При этом средняя цена 1 кв. м встроенных помещений офисного назначения также снизилась на 14,4%, составив на конец июня 69 950 руб./кв. м.

<sup>15</sup> Данные Фонда имущества на 30.06.15.

Динамика уровня цен на встроенные помещения, реализуемые через торги Фонда имущества, представлена на след. рисунке.

**Рисунок Цена за 1 кв. м встроенных помещений, тыс. руб.**



Источник: ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», обработка ГУИОН

По итогам 2 квартала 2015 года цены на офисные помещения, проданные на торгах Фонда имущества, без учета НДС находились в диапазоне от 44,9 до 113,2 тыс. руб./кв. м.

Лидерами по наибольшим средним ценам (77,4 тыс. руб./кв. м) стали центральные районы. В удаленных от центра города районах средние цены составили 49,8 тыс. руб./кв. м.

**Таблица Средние цены и диапазоны цен на встроенные офисные помещения, проданные на торгах Фонда имущества во 2 квартале 2015 года**

Районы	Цена (диапазон цен), руб./кв. м	
	средняя	диапазон
<b>Центральные районы</b> (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	77 427	44 898-113 194
<b>Районы, удаленные от центра</b> (Выборгский, Калининский, Кировский, Красногвардейский, Красносельский, Московский, Невский, Приморский, Фрунзенский)	49 858	-
<b>Периферийные районы</b> (Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Петродворцовый, Пушкинский)	-	-
<b>В среднем</b>	69 950	44 898-113 194

Источники: ОАО "Фонд имущества Санкт-Петербурга", обработка ГУИОН

Кроме того, во 2 квартале 2015 года Фондом имущества было заключено 3 сделки по аренде встроенных офисных помещений общей площадью 484,8 кв. м на сумму 1,64 млн. руб. (среднее превышение суммарной цены продажи над начальной ценой – 1,16 раз).

### Скидка на торг

Скидка на торг по результатам опроса проведенного в рамках реализации проекта по сбору мнений банков членов АБСЗ о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость предметов залога для торговых помещений может составлять от -5 до -25%. Для административных (офисных) помещений скидка на торг может составлять от -5 до -25%.

## Данные по опросу, проведенному АБСЗ

Объект			Скидка на торг (купля-продажа, вторичный рынок), %			
Сегмент рынка	Тип объекта	Площадь	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение (01.06.15)	Среднее значение (01.07.14.)
<b>ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ</b>						
бизнес-центры	помещения	до 100 кв. м	-3	-20	-11	-9
		более 100 кв. м	-5	-25	-15	-12
	здания	до 1000 кв. м	-5	-25	-15	-12
		более 1000 кв. м	-8	-30	-19	-17
административная	помещения	до 100 кв. м	-3	-21	-12	-11
		более 100 кв. м	-5	-25	-15	-13
	здания	до 1000 кв. м	-7	-25	-16	-14
		более 1000 кв. м	-8	-30	-20	-18
<b>ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ</b>						
торговая	помещения	до 100 кв. м	-3	-20	-12	-10
		более 100 кв. м	-5	-25	-15	-12
	здания	до 1000 кв. м	-5	-25	-16	-13
		более 1000 кв. м	-8	-30	-19	-14

Источник: [http://www.nwab.ru/static/single/-rus-common-materials42164\\_165240-/material42164\\_165518](http://www.nwab.ru/static/single/-rus-common-materials42164_165240-/material42164_165518)

### Выводы:

Арендные ставки и цены на встроенные помещения за 2 квартал 2015 года изменились следующим образом: снизились на 3,1% и 0,6% в сегменте торговых помещений; повысились на 17,7% и снизились на 6,5% соответственно в сегменте офисных помещений; снизились на 3,7%.

Диапазон арендных ставок и цен за встроенные помещения составил: 227-11 304 руб./кв. м в мес. и 18 726-1 977 116 руб./кв. м соответственно в сегменте торговых помещений; 288-2 790 руб./кв. м в мес. и 20 217-363 239 руб./кв. м соответственно в сегменте офисных помещений; 221-1 039 руб./кв. м в мес.

По итогам 2 квартала 2015 года средняя цена встроенных помещений всех функций использования, проданных на торгах Фонда имущества, снизилась на 14,4% относительно 1 квартала 2015 года и составила 53 598 руб./кв. м.

Во 2 квартале 2015 года диапазон цен за встроенные помещения, проданные на торгах Фонда имущества, составил: 17,5-130,1 тыс. руб./кв. м в сегменте торговых помещений; 44,9-113,2 тыс. руб./кв. м в сегмент офисных помещений.

Средние цены (диапазоны) на встроенные офисные помещения во 2 квартале 2015 года (Приморский район), 58 -133 тыс. руб./кв. м.

Минимальное значение скидки на торг для встроенных помещений площадью более 100 кв.м. может составлять -5%.

Базовая ставка капитализации во 2 квартале 2015 года составила 11,99% (8,4-20,4%) для торговых помещений, 10,88% (7,6-18,5%) - для офисных.



## 11. Анализ наиболее эффективного использования

Правильный выбор варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на оценку стоимости объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано<sup>16</sup>.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа: сначала для участка земли как условно свободного (незастроенного), а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом под условно свободным земельным участком понимается земельный участок, который для целей анализа наиболее эффективного использования рассматривается как свободный от улучшений, характерных для его существующего использования.

### Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного

Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного не проводился по следующим причинам:

- земельный участок, относящийся к Объекту оценки, является частью большого участка, относящегося к зданию, в котором расположен объект оценки (встроенные помещения). Оценщик не может рассматривать различные функциональные варианты использования, отличающиеся от использования всего (большого) земельного участка;
- доля земельного участка, относящегося к Объекту оценки, не выделена «в натуре», данные о размере доли земельного участка не предоставлены.

### Анализ НЭИ земельного участка с имеющимися улучшениями

При проведении анализа учитывалось типичное использование встроенных помещений в ближайшем окружении, а именно – жилое, офисное, торговое, производственное, складское. Опираясь на анализ наиболее типичного использования зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей Объекта оценки, Оценщики решили рассмотреть в ходе анализа наиболее эффективного использования Объекта следующие виды использования:

- жилое;
- офисное;
- торговое;
- производственно-складское.

Анализ НЭИ для участка с существующими улучшениями выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов, которые:

- **юридически разрешены:** рассмотрение законных на дату определения стоимости объекта оценки способов его использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, нормам градостроительства, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству и т.д.;
- **физически возможны:** рассмотрение физически возможных для объекта способов использования;
- **финансово оправданы:** рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта;

**Юридически разрешенные варианты** - рассмотрение законных на дату определения стоимости объекта оценки способов его использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим нормативам законодательства.

*Здание, в котором расположены оцениваемые помещения, относится к нежилым. В соответствии с Задаaniem на оценку и данными Кадастрового паспорта Объект оценки представляет собой нежилые помещения.*

*Таким образом, Оценщиками принято решение не рассматривать в качестве наиболее эффективного использования жилую функцию, как не соответствующую критерию юридической допустимости.*

Таким образом, критерию юридической допустимости соответствуют торговое, офисное, производственно-складское назначения.

**Физическая возможность** - рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.

Для Объекта оценки физически возможен любой из юридически допустимых вариантов использования.

**Финансовая оправданность** - рассмотрение тех физически возможных и юридически разрешенных вариантов использования, которые будут приносить доход.

Что касается оставшихся видов использования, то Объект оценки располагает помещениями, которые по своим техническим характеристикам могут быть использованы под данные функции. С учетом существующего спроса на помещения нет оснований ставить под сомнение вариант сдачи Объекта в аренду по ставке, отличной от нуля. При этом, данный вариант не может быть убыточным на условиях, когда арендатор несет все эксплуатационные расходы по недвижимости, а арендодатель только получает вознаграждение за пользование помещениями.

Следовательно, варианты торгового, офисного, производственно-складского использования Объекта оценки являются финансово оправданными.

В соответствии с Разделом «Анализ рынка встроенных нежилых помещений Санкт-Петербурга» можно утверждать, что доходность помещений, имеющих торговый и офисный потенциал, выше, чем помещений производственно-складского назначения.

Соответственно, производственно-складское использование Объекта оценки исключается из дальнейшего рассмотрения.

При анализе оптимального варианта использования Оценщик провел качественный анализ возможных функций использования Объекта, удовлетворяющих требованиям физической возможности, допустимости с точки зрения законодательства и финансовой целесообразности.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение и технические характеристики Объекта, конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, и с учетом того, что реализации выбранной функции не препятствуют особенности фактического использования других частей здания<sup>17</sup>, Оценщик считает, что максимально продуктивным будет использование объекта под офисное назначение или для размещения объектов сферы обслуживания.

**Вывод:** наиболее эффективное использование Объекта оценки является использование в качестве офисного помещения или для размещения объектов сферы обслуживания.

---

<sup>17</sup> Требование ст.17 ФСО №7

## 12. ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности определены Федеральным стандартом оценки №1 (ФСО №1), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297).

**Подход к оценке** - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
  - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
  - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
  - определение прибыли предпринимателя;
  - определение износа и устареваний;
  - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
  - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;
- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
  - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
  - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
  - сметных расчетов;
  - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
  - других данных;
- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием

этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

- для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений (ФСО №7 п. 24а).

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (ФСО №1).

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
  - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
  - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
  - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
  - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
  - вид использования и (или) зонирование;
  - местоположение объекта;
  - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
  - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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

**Выводы:**

*Объект оценки - встроенные нежилые помещения. Для определения рыночной стоимости объекта оценки целесообразно применение сравнительного подхода.*

## 13. Оценка рыночной стоимости сравнительным подходом

Сравнительный (рыночный) подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не станет платить за объект плату большую, чем та, которую платят на рынке за самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении стоимости оцениваемого объекта с ценами сопоставимых объектов недвижимости, которые были недавно проданы или предложены к продаже, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках или предложениях по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым. Если подобная недвижимость на рынке представлена единичными сделками, сравнительный подход не обеспечивает надежных результатов.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о предложениях по продаже объектов, которые сопоставимы с оцениваемым;
2. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен продажи или исключения из списка сравнимых;
3. Установление стоимости продажи оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю (или группе показателей - в условиях недостатка или низкой степени достоверности рыночной информации).

Для определения рыночной стоимости объекта оценки оценщиками была собрана и проанализирована информация по выставленным на продажу помещениям сходным по своим характеристикам с объектом оценки.

Основными критериями отбора служили следующие характеристики:

- местоположение объекта оценки;
- сопоставимая площадь помещений;
- состояние и функциональное назначение помещений;
- этаж на котором расположено помещение;

При проведении подбора объектов аналогов для применения сравнительного подхода Оценщики использовали доступную информацию о рыночных данных аналогов, как из печатных изданий («Бюллетень недвижимости», «Городской каталог недвижимости. Коммерческая недвижимость»), так и из сети Интернет.

При проведении анализа применялись следующие правила отбора: предложения о продаже встроенных нежилых помещений (относящихся к тому же сегменту рынка, что и Объект оценки), расположенных в северных районах Санкт-Петербурга<sup>18</sup> и аналогичных Объекту оценки по своим основным ценообразующим характеристикам.

Далее представлены расчеты и описание процесса оценки рыночной стоимости сравнительным подходом следующего объекта: Нежилое помещение 79Н, общая площадь 359,7 кв.м., кадастровый номер 78:34:4004:5:46:23.

В следующей таблице представлены выявленные в результате анализа рынка объекты, наиболее эффективное использование которых аналогично и наиболее близко по местоположению, физическим и правовым характеристикам оцениваемому объекту.

---

<sup>18</sup> Основными источниками информации являлись интернет-источники: <http://www.emls.ru>, [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [theproperty.ru](http://theproperty.ru). Копии соответствующих страниц и интернет-страниц представлены в Приложении. Более подробная информация была получена по результатам консультаций с представителями собственников, что допускается ст. 14 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, в соответствии с которым «Оценщик имеет право ...запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки».

### Характеристики объектов-аналогов и оцениваемого объекта

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Матроса Железняка, д. 57, лит. А	СПб, Калининский р-н, ул. Вавиловых 9	СПб, Приморский р-н, Фермское ш. 32	СПб, Приморский р-н, Земледельческая ул. Д. 5	С-Пб, Выборгский р-н, пр. Энгельса 50
Источник информации	-	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/612909.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/612909.html</a>	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/604683.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/604683.html</a>	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/800036123.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/800036123.html</a>	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/606380.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/606380.html</a>
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия (тип) сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата сделки	февраль 2016	февраль 2016	февраль 2016	февраль 2016	февраль 2016
<b>Характеристики местоположения</b>					
Расположение относительно транспортных магистралей	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Удаленность от ст. метро	м. Пионерская, около 2,8 км.	м. Академическая, около 1,2 км.	м. Удельная около 0,9 км.	м. Лесная, около 1,1 км.	м. Удельная, около 750м.
<b>Физические характеристики</b>					
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Вход	отдельный с улицы и со двора	с улицы и со двора	с улицы и со двора	с улицы и со двора	отдельный
Занимаемый этаж	первый	первый	первый	первый	первый
Наличие витрин	есть	витринные окна	витринные окна	витринные окна	витринные окна
Площадь объекта, кв.м	<b>359,7</b>	270	262	275	227
Высота потолков, м.	4,2-2,5	-	-	3-4	-
Выделенная электрическая мощность, кВт	-	30,0	15,0	-	-
Состояние отделки	без отделки	Хорошее	Хорошее	без отделки	Хорошее
<b>Экономические характеристики</b>					
Цена предложения, руб.	-	26 900 000	25 000 000	23 375 000	22 500 000
<b>Цена предложения, руб./кв. м</b>	-	<b>99 630</b>	<b>95 420</b>	<b>85 000</b>	<b>99 119</b>

Примечание: Подробное описание объектов аналогов и ссылки на источники информации помещены в приложении к отчету.



### **Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода**

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

Учитывая условия применимости каждого из приведенных методов, наличие информации о ценах предложения по аналогичным объектам, Оценщик пришел к заключению: для определения рыночной стоимости объекта оценки наиболее достоверную величину позволит получить применение метода **сравнения продаж**.

Учитывая тип объекта оценки, практику сложившуюся на рынке недвижимости, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость за 1 кв.м. общей площади помещений.

После отбора объектов аналогов были произведены корректировки. При корректировке цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Первые четыре корректировки (последовательные) относятся к условиям сделки-продажи и приводят цены продаж (предложений) к рыночным условиям на дату оценки. При выполнении данных корректировок соблюдается приведенная последовательность, причем каждая последующая корректировка должна выполняться на базе результата предыдущей.

#### **Корректировки по первой группе элементов сравнения.**

*Поправки на права на объект.*

Все объекты-аналоги как и объект оценки находятся в собственности, **поправка не вносилась;**

*Поправка на условия финансирования.*

Условия финансирования объектов аналогов предполагают типичные для сделок купли-продажи платежи, аналогичные условиям финансирования объекта оценки, поэтому данная **корректировка не производилась.**

*Поправка на дату сделки.*

Все объекты аналоги актуальны к продаже на дату оценки, **поправка не вносилась.**

*Поправка на условия сделки.*

По данным опроса проведенного в рамках проекта по сбору мнений банков – членов АБСЗ о величине основных рыночных показателей непосредственно влияющих на рыночную стоимость, размещенного на сайте Ассоциации банков Северо-Запада скидка на торг для офисных и торговых помещений площадью более 100 кв.м. может составлять от -5 до -25 %.

Источник: [http://www.nwab.ru/static/single/-rus-common-materials42164\\_165240-/material42164\\_165518](http://www.nwab.ru/static/single/-rus-common-materials42164_165240-/material42164_165518)

В данном отчёте, величина поправки на предложение введена в размере **-5%** (как минимальное значение скидки на торг, учитывая, что результаты оценки предполагается использовать для определения первоначальной стоимости при проведении торгов). Ссылки на источники информации приведены в разделе 10.3. Отчета.

**Таблица расчета цены по первой группе элементов сравнения**

<b>Показатель</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект-аналог №1</b>	<b>Объект-аналог №2</b>	<b>Объект-аналог №3</b>	<b>Объект-аналог №4</b>
Цена предложения, руб./кв. м	-	99 630	95 420	85 000	99 119
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на передаваемые права, %	-	0%	0%	0%	0%
Поправка на передаваемые права, руб./кв. м	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/ кв. м	-	99 630	95 420	85 000	99 119
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия финансирования, %	-	0%	0%	0%	0%

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Поправка на условия финансирования, руб./кв.м	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/ кв. м	-	99 630	95 420	85 000	99 119
Условия (тип) сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на условие (тип) сделки, %	-	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Поправка на тип сделки, руб./кв. м	-	-4 981	-4 771	-4 250	-4 956
Скорректированная цена, руб/ кв. м	-	94 648	90 649	80 750	94 163
Дата сделки	февраль 2016	февраль 2016	февраль 2016	февраль 2016	февраль 2016
Корректировка на дату сделки, %	-	0%	0%	0%	0%
Поправка на дату сделки, руб./кв.м	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/ кв. м	-	94 648	90 649	80 750	94 163

**Корректировки по второй группе элементов сравнения** рассчитываются с использованием количественного метода – метода сравнения парных продаж и рыночных корректировок.

Парная продажа – продажа двух объектов, идентичных по всем, кроме одной (или нескольких) характеристик. Предполагается, что именно различием в этих характеристиках определяется различие в цене объектов. Сравнивая цены объектов парных продаж, можно рассчитать поправку на вышеуказанные различия, которую можно распространить и на другие объекты данного сегмента рынка.

Объекты парных продаж необязательно должны быть сопоставимы с оцениваемыми объектами и его аналогами, но парные продажи должны быть выявлены в том же целевом сегменте рынка, что и объект оценки.

Учитывая что объекты аналоги отличаются по своим основным ценообразующим факторам от объекта оценки незначительно, данный метод позволит наиболее достоверно определить рыночную стоимость объекта оценки.

Основными ценообразующими факторами для встроенных помещений (предназначенных для размещения офисов или объектов сферы обслуживания) являются:

- престижность местоположения объекта (приближенность к историческим и центральным частям города, престижность адреса, близость памятников архитектуры и центров деловой активности, благоустроенность и однородность социальной среды ближайшего окружения);
- транспортная доступность;
- условия парковки;
- состояние здания;
- характеристика входов, в том числе их количество, ориентация на улицу или во двор;
- этаж расположения помещения;
- площадь помещения;
- состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);
- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, телефонных линий, интернета, радио и т.д.);
- система доступа к помещению (свободная/ограниченная);
- система доступа на территорию расположения здания, в котором находится помещение.

Далее приведено описание корректировок по основным ценообразующим факторам.

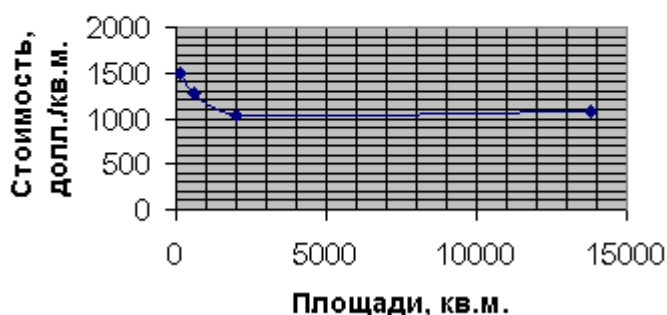
- **Местоположение объекта** – объекты аналоги схожи с объектом оценки по своему местоположению (расположены на удалении от центральной части города и станций метро, вне зон с высокой проходимостью) - **корректировка по данному фактору не вводилась;**
- **Транспортная доступность** - объекты аналоги схожи с объектом оценки по данному параметру, расположены вблизи транспортных магистралей, **корректировка по данному фактору не вводилась;**
- **Условия парковки** - объекты аналоги схожи с объектом оценки по данному параметру, **корректировка по данному фактору не вводилась;**
- **Состояние здания** - объекты аналоги схожи с объектом оценки по данному параметру, расположены в домах новой постройки, **корректировка по данному фактору не вводилась;**
- **Характеристика входов**, в том числе их количество – объекты аналоги, как и объект оценки оборудованы отдельными входами, **корректировка по данному фактору не вводилась;**
- **Этаж расположения помещения** – объекты аналоги, как и объект оценки расположены на первых этажах, **корректировка по данному фактору не вводилась;**
- **Площадь помещения** – объекты аналоги незначительно отличаются по данному параметру от объекта оценки, для устранения данного отличия оценщиком введена корректировка на отличие по площади.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на офисные помещения от их площади, проведенного к.т.н. Яскевич Е. Е. и изложенного в его работе «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб». *Источник: <http://срера.ru/Publications/005/>.*

Использование зависимости цен и площади нежилых помещений представляется оценщику оправданным, поскольку такая зависимость характерна, в целом, для всех сегментов рынка недвижимости.

Для проведения анализа использовались данные по административно - офисным помещениям класса "В" и "С" в рубрике "здания". Подбирались объекты, расположенные в капитальных зданиях I и II групп капитальности (конструктивные системы КС-1 и КС-4). По результатам анализа данных была построена следующая модель отражающая исследуемую зависимость.

**Зависимость стоимости помещений от их площади на расстояниях 4...8 км. от Центра**



**Рисунок-Зависимость цены на офисные помещения вне центра города от их площади**

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,88) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1857 - 90,0 \cdot \ln S$$

где:

$K_s$  – коэффициент поправки;

$S$  – площадь помещения, кв.м.

Расчет корректировки на площадь производился по формуле:

$$K_{\text{КОР.}} = 1 - K_{\text{SOO}} / K_{\text{SOA}}, \text{ где:}$$

$K_{\text{КОР.}}$  -корректировка (%)

$K_{\text{SOO}}$  коэффициент поправки объекта оценки;

$K_{\text{SOA}}$  коэффициент поправки объекта оценки аналога;

Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующей таблице.

**Таблица Расчет корректировки на площадь**

Наименование объекта	Площадь помещения, кв.м.	Коэффициент корректировки (Ks)	Корректировка на площадь, %
Объект оценки	359,7	1 327,326	-
Объект-аналог №1	270	1 353,142	-1,908%
Объект-аналог №2	262	1 355,849	-2,104%
Объект-аналог №3	275	1 351,491	-1,788%
Объект-аналог №4	227	1 368,754	-3,027%

– **Состояние помещения** – объект оцени нежилое встроенное помещение без отделки, объекты аналоги 1, 2 и 4 с отделкой (выполнен ремонт), в отношении данных помещений введена понижающая корректировка, величина данной корректировки определена как отношение среднего значения величины затрат на проведение отделочных работ в нежилых помещениях аналогичного типа к среднему значению величин рыночной стоимости одного квадратного метра помещений с отделкой.

Таблица цен предложений по отделке офисных помещений в Санкт-Петербурге актуальные на дату проведения оценки.

	Стоимость отделочных работ, руб. за 1 кв.м.	Источник
1	3900	<a href="http://www.remprofstroy.ru/#!ceny-na-remont-ofisov/ciiko">http://www.remprofstroy.ru/#!ceny-na-remont-ofisov/ciiko</a>
2	4750	<a href="http://www.standartcom.ru/index.php/otdelka-i-remont-pomeshchenij/otdelka-ofisov">http://www.standartcom.ru/index.php/otdelka-i-remont-pomeshchenij/otdelka-ofisov</a>
3	5000	<a href="http://www.profbrig.ru/remont_ofisov_ceny.html">http://www.profbrig.ru/remont_ofisov_ceny.html</a>
4	3000	<a href="http://repairtime.ru/remont-kvartir-prajs.html">http://repairtime.ru/remont-kvartir-prajs.html</a>
5	4000	<a href="http://ooo-arlex.ru/remont-ofisov.php">http://ooo-arlex.ru/remont-ofisov.php</a>

Среднее значение стоимости отделочных работ: 4130 руб. за 1 кв.м.

Среднее значение цен предложений помещений с отделкой (аналоги 1,2 из3) :93 153 руб. за 1 кв.м.

Величина корректировки:  $4\ 130 / 93\ 153 = 4\%$

- **элементы благоустройства и коммуникаций** - объекты аналоги схожи с объектом оценки по данному параметру, расположены в домах современной постройки и обеспечены всеми видами инженерных коммуникаций (отопление, водоснабжение, электроснабжение, канализация и т.д.), - **корректировка по данному фактору не вводилась;**
- **система доступа к помещению (свободная/ограниченная)** - объекты аналоги схожи с объектом оценки по данному параметру, расположены на первых этажах зданий, **корректировка по данному фактору не вводилась;**
- система доступа на территорию расположения здания, в котором находится помещение - объекты аналоги схожи с объектом оценки по данному параметру,

расположены вне зон закрытых территорий, **корректировка по данному фактору не вводилась;**

В результате по каждому аналогу образуется сумма корректировок, которая может быть больше, меньше или равна нулю. Далее производится распределение весов объектов аналогов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов.

Расчет произведен по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_a|+1)/(|S_{1..n}|+1)}{(|S_a|+1)/(|S_1|+1) + (|S_a|+1)/(|S_2|+1) + \dots + (|S_a|+1)/(|S_n|+1)}$$

где:

K – весовой коэффициент;

n – номер объекта аналога;

S<sub>a</sub> – Сумма корректировок по всем аналогам;

S<sub>1..n</sub> – Сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S<sub>1</sub> – Сумма корректировок первого аналога;

S<sub>2</sub> – Сумма корректировок второго аналога;

S<sub>n</sub> – Сумма корректировок n-го аналога;

Для определения возможности применения откорректированных цен объектов аналогов в расчете рыночной стоимости удельного показателя (руб./кв.м.) объекта оценки, предварительно проводится проверка качества полученных данных путем расчета коэффициента вариации:

Коэффициент вариации результирующего признака определяется по формуле:

$$V = \frac{s}{\bar{y}} \cdot 100\%$$

где: s – стандартное отклонение ошибки,

$\bar{y}$  – среднее значение стоимости объектов-аналогов, руб./кв.м.

Вариация измеряется с помощью относительных величин, называемых коэффициентами вариации и определяемых в виде отношения среднего отклонения к средней величине. Коэффициент вариации используют не только для сравнительной оценки вариации единиц совокупности, но и как характеристику однородности совокупности. Значения коэффициента вариации изменяются от 0 до 100% и чем ближе он к нулю, тем типичнее найденная средняя величина для изучаемой статистической совокупности, а значит и качественнее подобраны статистические данные. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает **33%**. (Айвазян С.А., Бухштабер В.М., Енюков И.С., Мешалкин Л.Д. *Прикладная статистика*).

В данном случае коэффициент вариации составил **5,03%**, что позволяет использовать полученные значения скорректированных цен для определения величины удельного показателя рыночной стоимости объекта оценки.

Для объекта-аналога, который имеет наименьшую общую чистую коррекцию в процентах от первоначальной величины, устанавливается наибольший весовой коэффициент, поскольку он имеет наиболее близкие параметры к оцениваемому объекту. Соответственно объектам, имеющим наибольшее отклонение от оцениваемого объекта, присваивается наименьший весовой коэффициент.

Полученные скорректированные цены объектов аналогов суммируются с учетом весовых коэффициентов по формуле:

$$R_{oo} = \sum (S_{oa} \times K)$$

где:

$R_{oo}$  – Рыночная стоимость объекта оценки;

$S_{oa}$  – Стоимость объекта аналога с учетом введенных корректировок;

$K$  – весовой коэффициент;

Для объекта-аналога, который имеет наименьшую общую чистую коррекцию в процентах от первоначальной величины, устанавливается наибольший весовой коэффициент, поскольку он имеет наиболее близкие параметры к оцениваемому объекту. Соответственно объектам, имеющим наибольшее отклонение от оцениваемого объекта, присваивается наименьший весовой коэффициент.

Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом (метод сравнения продаж) см. ниже

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена, руб/ кв. м.		94 648	90 649	80 750	94 163
Площадь объекта, кв.м.	359,7	270	262	275	227
Корректировка, %	-	-1,9%	-2,1%	-1,8%	-3,0%
Корректировка, руб./ кв. м.	-	-1 806	-1 907	-1 444	-2 850
Состояние отделки	без отделки	Хорошее	Хорошее	без отделки	Хорошее
Корректировка, %	-	-4,0%	-4,0%	0,0%	-4,0%
Корректировка, руб./ кв. м.		-3 786	-3 626	0	-3 767
Занимаемый этаж	первый	первый	первый	первый	первый
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб./ кв. м.	-	0	0	0	0
Откорректированная цена, руб/кв.м.	-	89 056	85 116	79 306	87 546
Абсолютное значение корректировки	-	5,9%	6,1%	1,8%	7,0%
Вес объектов аналогов	103	16,93	16,38	55,93	14,23
Весовое значение (вес объектов аналогов), %	-	16,359%	15,834%	54,054%	13,754%
Весовое значение ценового показателя, руб.	-	14 569	13 477	42 868	12 041
Коэффициент вариации					5,03%
Скорректированная стоимость объекта оценки с учетом весовых коэффициентов, руб/кв.м.					82 950
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.					29 837 115
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, без НДС (округленно), руб.</b>					<b>25 286 000</b>

Для остальных помещений входящих в состав объекта оценки расчеты проведены методом аналогичным приведенному выше, таблицы расчетов помещены в приложении к Отчету, результаты оценки сведены в следующей таблице.

**Таблица результатов расчётов рыночной стоимости сравнительным подходом**

<b>№№</b>	<b>Наименование</b>	<b>Рыночная стоимость, руб. без НДС</b>	<b>Рыночная стоимость, руб. с НДС</b>
1	Нежилое помещение, назначение объекта: нежилое, общая площадь 259,7 кв.м., адрес: Санкт-Петербург, ул. Матроса Железняка, д. 57, лит. А, пом. 79Н, кадастровый номер 78:34:4004:5:46:23	25 286 000	29 837 480
2	Нежилое помещение, назначение объекта: нежилое, общая площадь 328,5 кв.м., адрес: Санкт-Петербург, ул. Матроса Железняка, д. 57, лит. А, пом. 88Н, кадастровый номер 78:34:0004004:1858	23 070 000	27 222 600
3	Нежилое помещение, назначение объекта: нежилое, общая площадь 479,7 кв.м., адрес: Санкт-Петербург, ул. Матроса Железняка, д. 57, лит. А, пом. 63Н, кадастровый номер 78:34:0004004:1737	33 412 000	39 426 160
4	Нежилое помещение, назначение объекта: нежилое, общая площадь 465 кв.м., адрес: Санкт-Петербург, ул. Матроса Железняка, д. 57, лит. А, пом. 55Н, кадастровый номер 78:34:4004:5:46:25	32 436 000	38 274 480

Итого, рыночная стоимость объекта оценки полученная сравнительным подходом составляет: 114 204 000 руб. без НДС.

## 14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
- Действительность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

При расчете рыночной стоимости объектов недвижимости, встроенных нежилых помещений, находящихся по адресу: Санкт-Петербург, ул. Матроса Железняка, д. 57, лит. А» использовался один подход – сравнительный, данному подходу присвоен вес 100% (1).

Стоимость, полученная доходным подходом, руб. (без НДС)	Стоимость, полученная затратным подходом, руб. (без НДС)	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб. (без НДС)
Не применялся	Не применялся	114 204 000

**Рыночная стоимость объектов недвижимости, встроенных нежилых помещений, находящихся по адресу: Санкт-Петербург, ул. Матроса Железняка, д. 57, лит. А, без учета НДС, по состоянию на дату оценки составляет:**

**114 204 000 (Сто четырнадцать миллионов двести четыре тысячи) рублей,**

**в том числе:**

№№	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое помещение, назначение объекта: нежилое, общая площадь 259,7 кв.м., адрес: Санкт-Петербург, ул. Матроса Железняка, д. 57, лит. А, пом. 79Н, кадастровый номер 78:34:4004:5:46:23	25 286 000
2	Нежилое помещение, назначение объекта: нежилое, общая площадь 328,5 кв.м., адрес: Санкт-Петербург, ул. Матроса Железняка, д. 57, лит. А, пом. 88Н, кадастровый номер 78:34:0004004:1858	23 070 000
3	Нежилое помещение, назначение объекта: нежилое, общая площадь 479,7 кв.м., адрес: Санкт-Петербург, ул. Матроса Железняка, д. 57, лит. А, пом. 63Н, кадастровый номер 78:34:0004004:1737	33 412 000
4	Нежилое помещение, назначение объекта: нежилое, общая площадь 465 кв.м., адрес: Санкт-Петербург, ул. Матроса Железняка, д. 57, лит. А, пом. 55Н, кадастровый номер 78:34:4004:5:46:25	32 436 000



## 15. Сертификат качества оценки

Подписавшие данный Отчет Оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

- 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 профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены;
- ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывало значительного профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;
- вознаграждение Оценщиков не зависит от полученной итоговой величины рыночной стоимости;
- оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартом оценки №1 - "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, Федеральным стандартом оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, Федеральным стандартом оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г., Стандартами Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»), обязательных к применению членами Ассоциации СРО «НКСО» при осуществлении оценочной деятельности.
- итоговая величина рыночной стоимости признается действительной на дату проведения оценки.
- рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке объекта, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость объектов недвижимости, встроенных нежилых помещений, находящихся по адресу: Санкт-Петербург, ул. Матроса Железняка, д. 57, лит. А, по состоянию на дату проведения оценки **25 января 2016 года** составляет (без учета НДС):

**114 204 000 (Сто четырнадцать миллионов двести четыре тысячи) рублей**

в том числе:

№№	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое помещение, назначение объекта: нежилое, общая площадь 359,7 кв.м., адрес: Санкт-Петербург, ул. Матроса Железняка, д. 57, лит. А, пом. 79Н, кадастровый номер 78:34:4004:5:46:23	25 286 000
2	Нежилое помещение, назначение объекта: нежилое, общая площадь 328,5 кв.м., адрес: Санкт-Петербург, ул. Матроса Железняка, д. 57, лит. А, пом. 88Н, кадастровый номер 78:34:0004004:1858	23 070 000
3	Нежилое помещение, назначение объекта: нежилое, общая площадь 479,7 кв.м., адрес: Санкт-Петербург, ул. Матроса Железняка, д. 57, лит. А, пом. 63Н, кадастровый номер 78:34:0004004:1737	33 412 000
4	Нежилое помещение, назначение объекта: нежилое, общая площадь 465 кв.м., адрес: Санкт-Петербург, ул. Матроса Железняка, д. 57, лит. А, пом. 55Н, кадастровый номер 78:34:4004:5:46:25	32 436 000

Оценщик ООО «Центр»

\_\_\_\_\_/Голубев А.Е.

## 16. Источники информации

1. Гражданский кодекс РФ. Части первая и вторая.
2. Федеральный Закон РФ № 135 от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральные стандарты оценки:
  - Федеральный стандарт оценки №1 -"Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
  - Федеральный стандарт оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
  - Федеральный стандарт оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.
4. Стандарты Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»), обязательные к применению членами Ассоциация СРО «НКСО» при осуществлении оценочной деятельности.
5. Налоговый кодекс РФ.
6. Попова А.В., «Организация и финансирование инвестиций»; СПб, 2000 г
7. «Оценка стоимости недвижимости доходным подходом», СПб, МИПК СПГУЭиФ, 2000г.
8. С. Грибовский, «Оценка доходной недвижимости», издательство «Питер», Санкт-Петербург, 2001.
9. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., изд. «Дело», 1997.
10. ВСН 53-86(р). Правила оценки физического износа жилых зданий. Госгражданстрой, М., 1988.
11. Вечер Н.Ф., Ольховский А.А. Инвестиции в коммерческую недвижимость. Жизненный цикл объекта. Санкт-Петербург, изд. Дом «Бизнес-пресса», 2005.
12. Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости» М «Финансы и статистика» 2007;

Специализированные информационные сайты ([www.restate.ru](http://www.restate.ru), [www.realto.ru](http://www.realto.ru), [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru), [www.zdanie.info](http://www.zdanie.info), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.praedium.ru](http://www.praedium.ru) и др.)

# 17. Приложения

## 17.1. Копии документов Оценщика

 **АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ**

**ПОЛИС № 7811R/776/00017/6**

Настоящий Полис выдан Страхователем в соответствии с Договором страхования № 7811R/776/00017/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности ховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** ООО «Центр»  
**Юридический адрес:** 199178 Санкт-Петербург, 15-я линия д. 12 А  
**ИНН:** 7825501970

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:**  
- события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

**Страховая сумма:** 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Франшиза:** не установлена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация

**Срок действия Договора страхования:**  
Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «23» января 2016 года и действует по 24 часа 00 минут «22» января 2017г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение срока действия Договора страхования.

**Страховщик:**  /Булгарин Г.О./  


**Страхователь:**  /Кивисын Б.В./  


**Место и дата выдачи полиса:**  
г. Санкт-Петербург  
«22» января 2016 года

КОПИЯ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ИП № 370224

Настоящий диплом выдан Голубеву

Александрову Викторову

в том, что он(а) с 18 апреля 2002 г. по 23 мая 2003 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Методической

институте повышения квалификации специалистов и

переподготовка кадров № государственного

лицензионно-аккредитованного учреждения

по программе

«Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 23 мая 2003

удостоверяет право (соответствие квалификации) Голубева

Александров Викторов

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприятий (бизнеса)



Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Санкт-Петербург 2003

Регистрационный номер 6392

Диплом является государственными документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

**ПОЛИС № 7811R/776/00070/5**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № 7811R/776/00070/5 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2008г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Оценщик - Голубев Александр Евгеньевич

**Адрес регистрации:** г. Санкт-Петербург, ул. Железноводская, д. 46, кв. 65

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

**Страховой случай:** установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

**Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.**  
- по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Франшиза:** не установлена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "01" июля 2015 года и действует по 24 часа 00 минут "06" июля 2016 года включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия Договора страхования;
- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

**Страховщик:**

М.П.

Место и дата выдачи полиса:  
г. Санкт-Петербург  
«19» июля 2015 года



Булгарин Г.О./

**Страхователь:**

Голубев А.Е./

## 17.2. Копии интернет-страниц, использованных в расчетах

1

www.emls.ru/fullinfo/5/612909.html

Mail.Ru Поиск в Интернете Bookmarks Карта Санкт-Петербур... Закладки Новости Convert-me.Com: И... Финам.ру Погода

### Продажа коммерческой недвижимости - помещение нежилого фонда, Калининский район, метро Академическая, улица Вавиловых 9

Описание Фото Карта

PDF печать скрыть в корзину

**EMLS ID:** 612909  
**Даты:** введена 10.04.2015, изменена 19.01.2016  
**Адрес:** Санкт-Петербург адм.ц., Калининский Вавиловых ул. 9  
**Метро:** Академическая (пеш 10м) 810 м.  
**Тип объекта:** Помещение нежилого фонда  
**Возм.назначение:** Офис, Общепит, Магазин, Выставка, Салон

**Цена:** пр. – 26900 тыс.руб.

**Общая площадь:** 270 кв.м.  
**Земля:** –  
**Юридический статус:** Собственность  
**Вход:** отд с улицы  
**Этаж:** 1  
**Этажи:** 9  
**Сост.помещения:** Евро  
**Телефонные линии:** есть  
**Водоснабжение:** есть  
**Канализация:** есть  
**Теплоснабжение:** есть  
**Электроснабжение:** есть

#### Примечание

Нежилой фонд, 1 этаж, фасадные окна, 2 входа, ЕВРО ремонт, лицензировано под медицину, 30 КвА, 3 фазы, идеально подходит под медицинский центр, магазин, общепит. Сдано в аренду 1000 руб кв м Окупаемость 8 лет +79062633024 +79052828822

Если объект не существует или в объявлении есть недостоверная информация - сообщите нам.

[Пожаловаться на объявление](#)


служба контроля качества EMLS 24

[В](#) [f](#) [t](#) [g+](#)

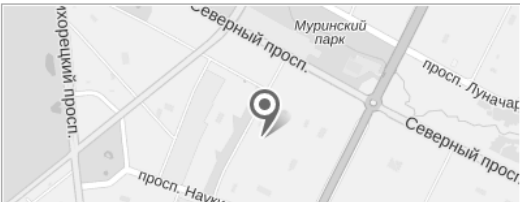


#### Контакт

**Агент:** XXI  
**Агентство:** ИнтерСервис  
**Телефон офиса:** 244-08-59  
**Телефон агента:** +7(906)263-30-24

[проконсультироваться с дежурным агентом](#)



ID 612909



<http://www.emls.ru/fullinfo/5/612909.html>

www.emls.ru/fullinfo/5/604683.html

Mail.Ru Поиск в Интернете Bookmarks Карта Санкт-Петербур... Зкладки Новости Convert-me.Com: И... Финан.ру Погода

## Продажа коммерческой недвижимости - помещение нежилого фонда, Приморский район, метро Удельная, Фермское шоссе 32

Описание Фото Карта pdf печать скрывать в корзину

**EMLS ID:** 604683  
**Даты:** введена 04.02.2015, изменена 21.01.2016  
**Адрес:** Санкт-Петербург адм.ц., Приморский Фермское ш. 32  
**Метро:** Удельная (пеш 10м) < 410 м.  
**Тип объекта:** Помещение нежилого фонда  
**Возм.назначение:** Офис, Склад, Общепит, Магазин, Салон  
**Цена:** пр. – 25000 тыс.руб.  
**Общая площадь:** 262 кв. м.  
**Земля:** –  
**Юридический статус:** Собственность  
**Вход:** Несколько вкл. отд.  
**Этаж:** 1  
**Этажи:** 25  
**Сост.помещения:** Хорошее  
**Телефонные линии:**  
**Водоснабжение:** есть  
**Канализация:** есть  
**Теплоснабжение:** есть  
**Электроснабжение:** есть  
**Лифты:** нет  
**Ж/Д пути:** нет

**Примечание**

Коммерческое помещение идеально под магазин, офис, салон  
Площадь - 262 кв. м.  
Электричество - 15 квт.  
Витринные окна. Четыре входа. Помещение разделено на два уровня примерно пополам.  
Сделан хороший ремонт. На втором уровне есть окно, душевая и санузелы.  
Закрытая парковка  
Ст. метро - 5 мин. пешком  
тел. 89523573031





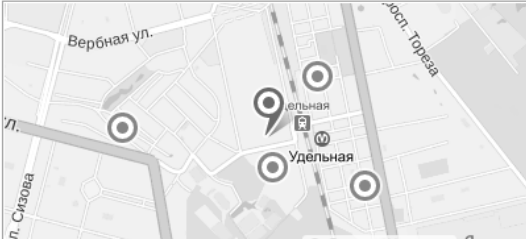
Если объект не существует или в объявлении есть недостоверная информация - сообщите нам.

[Пожаловаться на объявление](#)

**Контакт**

**Агент:** [Потапова Л.Е.](#)  
**Агентство:** ОКТАВА  
**Телефон:** 327-26-03

[проконсультироваться с дежурным агентом](#)

<http://www.emls.ru/fullinfo/5/604683.html>

www.emls.ru/fullinfo/5/800036123.html

Mail.Ru Поиск в Интернете Bookmarks Карта Санкт-Петербур... Закладки Новости Convert-me.Com: И... Финан.ру Погода

## Продажа коммерческой недвижимости - помещение нежилого фонда, Приморский район, метро Лесная, Земледельческая улица

Описание Фото Карта pdf печать скрыть в корзину

**EMLS ID:** 800036123  
**Даты:** введена 22.11.2013, изменена 29.12.2015  
**Адрес:** Санкт-Петербург адм.ц., Приморский Земледельческая ул.  
**Метро:** Лесная < 1130 м.  
**Тип объекта:** Помещение нежилого фонда  
**Возм.назначение:**  
**Цена:** пр. – 23375 тыс.руб.  
**Общая площадь:** 275 кв.м.  
**Земля:** –  
**Юридический статус:**  
**Вход:** Несколько вкл. отд.  
**Этаж:** 1  
**Этажи:** 1  
**Сост.помещения:** Хорошее  
**Телефонные линии:** есть  
**Канализация:** есть  
**Теплоснабжение:** есть  
**Лифты:** есть

### Примечание

№613658 918-48-79 Лейла, Предлагаем Вашему вниманию коммерческие площади , находящиеся по адресу: г. Санкт – Петербург, Приморский р-н. Земледельческая ул. д.5, в 15 мин. пеш. от ст.м. «Черная речка» и 10 мин. пеш. от ст.м. «Лесная», в активно развивающейся деловой зоне недалеко от жилых массивов смешанной застройки (включающей новое строительство). В 1 минуте ходьбы – ТК «Ланской», в 5 минутах – БЦ «Avantage, «Ильич», «Черная Речка», «Белый Остров». Предлагаемые площади 1 этаж 275кв.м., 290кв.м., 285 кв.м., 375 кв.м. высота потолков от 3 до – 4 метра (возможна организация антресоли). Блоки имеют два входа, Витринные окна. Парковка, 15 кВт на каждый Блок.

Если объект не существует или в объявлении есть недостоверная информация - сообщите нам.

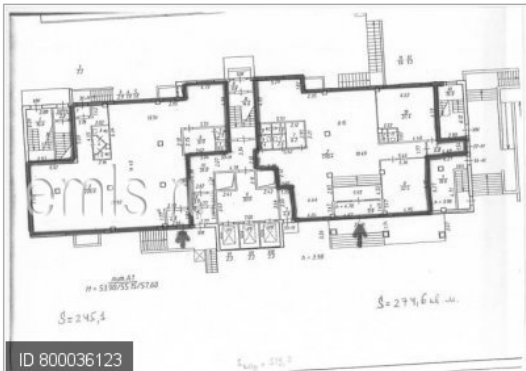
[Пожаловаться на объявление](#)

[служба контроля качества EMLS 24](#)


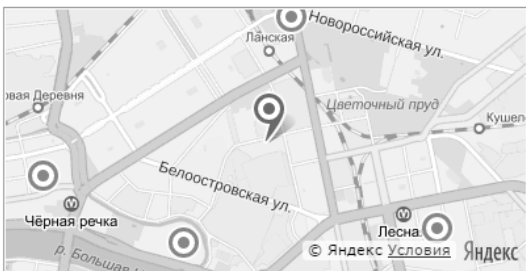
[В](#) [f](#) [t](#) [g+](#) [@](#) [g+](#)

### Контакт

**Агент:** [Маковеева Л. И.](#)  
**Агентство:** АЛЕКСАНДР Недвижимость  
**Телефон:** 327-16-16  
[проконсультироваться с дежурным агентом](#)



ID 800036123

<http://www.emls.ru/fullinfo/5/800036123.html>



www.emls.ru/fullinfo/5/606380.html

Mail.Ru Поиск в Интернете Bookmarks Карта Санкт-Петербур... Закладки Новости Convert-me.Com: И... Финан.ру Погода

**НОВОСТРОЙКИ** **ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ**

**Продажа коммерческой недвижимости - помещение нежилого фонда, Выборгский район, метро Удельная, проспект Энгельса 50**

Описание **Карта** PDF печать скрывать в корзину

**EMLS ID:** 606380  
**Даты:** введена 26.02.2015, изменена 10.06.2015  
**Адрес:** Санкт-Петербург адм.ц., Выборгский  
 Энгельса пр. 50  
**Метро:** Удельная (пеш 10м) 610 м.  
**Тип объекта:** Помещение нежилого фонда  
**Возм.назначение:** Офис  
**Цена:** пр. – 22500 тыс.руб.  
**Общая площадь:** 227 кв.м.  
**Земля:** –  
**Юридический статус:** Собственность  
**Вход:** отд со двора  
**Этаж:** 1 этаж  
**Этажи:** 8  
**Сост.помещения:** Евро  
**Телефонные линии:** есть  
**Водоснабжение:** есть  
**Канализация:** есть  
**Теплоснабжение:** есть  
**Электроснабжение:** есть

**Примечание**

9657565 Елена  
 Офисное помещение с ремонтом. собственность более 15 лет  
 Возможно аренда

**Контакт**

**Агент:** Антипова Е.С.  
**Агентство:** Адвекс  
**Телефон:** +7(812)322-52-00

проконсультироваться с дежурным агентом



© Яндекс Условия Яндекс

**ПЕРЕЕЗЖАЕТЕ?**  
 ПЕРЕЕзд КВАРТИРЫ, УПАКОВКА, ГРУЗИНИК.  
 Перевезайте выгодно и комфортно!

<http://www.emls.ru/fullinfo/5/606380.html>

## 17.3. Таблицы расчетов

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения 88Н

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Матроса Железняка, д. 57, лит. А	СПб, Калининский р-н, ул. Вавиловых 9	СПб, Приморский р-н, Фермское ш. 32	СПб, Приморский р-н, Земледельческая ул. Д. 5	С-Пб, Выборгский р-н, пр. Энгельса 50
Источник информации	-	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/612909.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/612909.html</a>	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/604683.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/604683.html</a>	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/800036123.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/800036123.html</a>	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/606380.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/606380.html</a>
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия (тип) сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата сделки	февраль 2016	февраль 2016	февраль 2016	февраль 2016	февраль 2016
<b>Характеристики местоположения</b>					
Расположение относительно транспортных магистралей	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Удаленность от ст. метро	м. Пионерская, около 2,8 км.	м. Академическая, около 1,2 км.	м. Удельная около 0.9 км.	м. Лесная, около 1.1 км.	м. Удельная, около 750м.
<b>Физические характеристики</b>					
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Расположение входа	с улицы и со двора	с улицы и со двора	с улицы и со двора	с улицы и со двора	отдельный
Занимаемый этаж	первый	первый	первый	первый	первый
Наличие витрин	нет	витринные окна	витринные окна	витринные окна	витринные окна
Площадь объекта, кв.м	328,5	270	262	275	227
Высота потолков, м.	4,2-2,5	-	-	3-4	-
Выделенная электрическая мощность, кВт	-	30	15	-	-
Состояние отделки	без отделки	Хорошее	Хорошее	без отделки	Хорошее
<b>Экономические характеристики</b>					
Цена предложения, руб.	-	26 900 000	25 000 000	23 375 000	22 500 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	99 630	95 420	85 000	99 119

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	-	99 630	95 420	85 000	99 119
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на передаваемые права, %	-	0%	0%	0%	0%
Поправка на передаваемые права, руб./кв. м	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/ кв. м	-	99 630	95 420	85 000	99 119
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия финансирования, %	-	0%	0%	0%	0%
Поправка на условия финансирования, руб./кв.м	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/ кв. м	-	99 630	95 420	85 000	99 119
Условия (тип) сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на условие (тип) сделки, %	-	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Поправка на тип сделки, руб./кв. м	-	-4 981	-4 771	-4 250	-4 956
Скорректированная цена, руб/ кв. м	-	94 648	90 649	80 750	94 163
Дата сделки	февраль 2016	февраль 2016	февраль 2016	февраль 2016	февраль 2016
Корректировка на дату сделки, %	-	0%	0%	0%	0%
Поправка на дату сделки, руб./кв.м	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/ кв. м	-	94 648	90 649	80 750	94 163

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена, руб/ кв. м	-	94 648	90 649	80 750	94 163
Площадь объекта, кв.м	329	270	262	275	227
Корректировка, %	-	-1,3%	-1,5%	-1,2%	-2,4%
Корректировка, руб./ кв. м	-	-1 234	-1 361	-956	-2 288
Состояние отделки	без отделки	Хорошее	Хорошее	без отделки	Хорошее
Корректировка, %	-	-4,0%	-4,0%	0,0%	-4,0%
Корректировка, руб./ кв. м	-	-3 786	-3 626	0	-3 767
Занимаемый этаж	первый	первый	первый	первый	первый
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб./ кв. м	-	0	0	0	0
Валовая абсолютная корректировка, %	-	5,3%	5,5%	1,2%	6,4%
Откорректированная цена, руб/кв.м	-	89 628	85 662	79 794	88 108
Абсолютное значение корректировки	-	5,3%	5,5%	1,2%	6,4%
Вес объектов аналогов	137	18,85	18,18	84,46	15,55
Весовое значение (вес объектов аналогов), %	-	14%	13%	62%	11%
Весовое значение ценового показателя, руб.	-	12 331	11 363	49 177	9 999
Скорректированная стоимость объекта оценки с учетом весовых коэффициентов, руб/кв.м	-	-	-	-	82 870
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	-	-	-	-	27 222 795
Рыночная стоимость объекта оценки, без НДС (округленно), руб.	-	-	-	-	23 070 000
Коэффициент вариации	-	-	-	-	5,04%

Обоснование корректировки на различие по площади

Наименование объекта	Площадь помещения, кв.м.	Коэффициент корректировки (KS)	Корректировка на площадь, %
Объект оценки	329	1 335,492	
Объект-аналог №1	270	1 353,142	-1,304%
Объект-аналог №2	262	1 355,849	-1,501%
Объект-аналог №3	275	1 351,491	-1,184%
Объект-аналог №4	227	1 368,754	-2,430%

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения 63Н

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Матроса Железняка, д. 57, лит. А	СПб, Калининский р-н, ул. Вавиловых 9	СПб, Приморский р-н, Фермское ш. 32	СПб, Приморский р-н, Земледельческая ул. Д. 5	С-Пб, Выборгский р-н, пр. Энгельса 50
Источник информации	-	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/612909.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/612909.html</a>	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/604683.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/604683.html</a>	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/800036123.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/800036123.html</a>	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/606380.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/606380.html</a>
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия (тип) сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата сделки	фев.16	фев.16	фев.16	фев.16	фев.16

Характеристики местоположения

Расположение относительно транспортных магистралей	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Удаленность от ст. метро	м. Пионерская, около 2,8 км.	м. Академическая, около 1,2 км.	м. Удельная около 0.9 км.	м. Лесная, около 1.1 км.	м. Удельная, около 750м.

Физические характеристики

Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Расположение входа	с улицы и со двора	с улицы и со двора	с улицы и со двора	с улицы и со двора	отдельный
Занимаемый этаж	первый	первый	первый	первый	первый
Наличие витрин	нет	витринные окна	витринные окна	витринные окна	витринные окна
Площадь объекта, кв.м	479,7	270	262	275	227
Высота потолков, м.	4,2-2,5	-	-	3-4	-
Выделенная электрическая мощность, кВт	-	30	15	-	-
Состояние отделки	без отделки	Хорошее	Хорошее	без отделки	Хорошее

Экономические характеристики

Цена предложения, руб.	-	26 900 000	25 000 000	23 375 000	22 500 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	99 630	95 420	85 000	99 119

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	-	99 630	95 420	85 000	99 119
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на передаваемые права, %	-	0%	0%	0%	0%
Поправка на передаваемые права, руб./кв. м	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/ кв. м	-	99 630	95 420	85 000	99 119
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия финансирования, %	-	0%	0%	0%	0%
Поправка на условия финансирования, руб./кв.м	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/ кв. м	-	99 630	95 420	85 000	99 119
Условия (тип) сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение

Корректировка на условие (тип) сделки, %	-	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Поправка на тип сделки, руб./кв. м	-	-4 981	-4 771	-4 250	-4 956
Скорректированная цена, руб/ кв. м	-	94 648	90 649	80 750	94 163
Дата сделки	Февраль 2016	Февраль 2016	Февраль 2016	Февраль 2016	Февраль 2016
Корректировка на дату сделки, %	-	0%	0%	0%	0%
Поправка на дату сделки, руб./кв.м	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/ кв. м	-	94 648	90 649	80 750	94 163

**Корректировки по второй группе элементов сравнения**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена, руб/ кв. м		94 648	90 649	80 750	94 163
Площадь объекта, кв.м	479,7	270	262	275	227
Корректировка, %	-	-3,8%	-4,0%	-3,7%	-4,9%
Корректировка, руб./ кв. м	-	-3 618	-3 640	-2 992	-4 633
Состояние отделки	без отделки	Хорошее	Хорошее	без отделки	Хорошее
Корректировка, %	-	-4,0%	-4,0%	0,0%	-4,0%
Корректировка, руб./ кв. м	-	-3 786	-3 626	0	-3 767
Занимаемый этаж	первый	первый	первый	первый	первый
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб./ кв. м	-	0	0	0	0
Валовая абсолютная корректировка, %	-	7,8%	8,0%	3,7%	8,9%
Откорректированная цена, руб/кв.м	-	87 244	83 383	77 758	85 764
Абсолютное значение корректировки	-	7,8%	8,0%	3,7%	8,9%
Вес объектов аналогов	63	12,78	12,48	26,99	11,21
Весовое значение (вес объектов аналогов), %	-	20%	20%	43%	18%
Весовое значение ценового показателя, руб.	-	17 573	16 393	33 071	15 151
Скорректированная стоимость объекта оценки с учетом весовых коэффициентов, руб/кв.м					82 190
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.					39 426 543
Рыночная стоимость объекта оценки, без НДС (округленно), руб.					33 412 000
Коэффициент вариации					4,99%

**Обоснование корректировки на различие по площади**

Наименование объекта	Площадь помещения, кв.м.	Коэффициент корректировки (KS)	Корректировка на площадь, %
Объект оценки	479,7	1 301,416	
Объект-аналог №1	270	1 353,142	-3,823%
Объект-аналог №2	262	1 355,849	-4,015%
Объект-аналог №3	275	1 351,491	-3,705%
Объект-аналог №4	227	1 368,754	-4,920%

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения 55Н

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Матроса Железняка, д. 57, лит. А	СПб, Калининский р-н, ул. Вавиловых 9	СПб, Приморский р-н, Фермское ш. 32	СПб, Приморский р-н, Земледельческая ул. Д. 5	С-Пб, Выборгский р-н, пр. Энгельса 50
Источник информации	-	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/612909.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/612909.html</a>	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/604683.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/604683.html</a>	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/800036123.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/800036123.html</a>	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/606380.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/606380.html</a>
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия (тип) сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата сделки	февраль 2016	февраль 2016	февраль 2016	февраль 2016	февраль 2016
<b>Характеристики местоположения</b>					
Расположение относительно транспортных магистралей	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Удаленность от ст. метро	м. Пионерская, около 2,8 км.	м. Академическая, около 1,2 км.	м. Удельная около 0.9 км.	м. Лесная, около 1.1 км.	м. Удельная, около 750м.
<b>Физические характеристики</b>					
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Расположение входа	с улицы и со двора	с улицы и со двора	с улицы и со двора	с улицы и со двора	отдельный
Занимаемый этаж	первый	первый	первый	первый	первый
Наличие витрин	нет	витринные окна	витринные окна	витринные окна	витринные окна
Площадь объекта, кв.м	465,0	270	262	275	227
Высота потолков, м.	4,2-2,5	-	-	3-4	-
Выделенная электрическая мощность, кВт	-	30	15	-	-
Состояние отделки	без отделки	Хорошее	Хорошее	без отделки	Хорошее
<b>Экономические характеристики</b>					
Цена предложения, руб.	-	26 900 000	25 000 000	23 375 000	22 500 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	99 630	95 420	85 000	99 119
<b>Корректировки по первой группе элементов сравнения</b>					
Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	-	99 630	95 420	85 000	99 119
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на передаваемые права, %	-	0%	0%	0%	0%
Поправка на передаваемые права, руб./кв. м	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/ кв. м	-	99 630	95 420	85 000	99 119
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия финансирования, %	-	0%	0%	0%	0%
Поправка на условия финансирования, руб./кв.м	-	0	0	0	0

Скорректированная цена, руб/ кв. м	-	99 630	95 420	85 000	99 119
Условия (тип) сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на условие (тип) сделки, %	-	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Поправка на тип сделки, руб./кв. м	-	-4 981	-4 771	-4 250	-4 956
Скорректированная цена, руб/ кв. м	-	94 648	90 649	80 750	94 163
Дата сделки	февраль 2016	февраль 2016	февраль 2016	февраль 2016	февраль 2016
Корректировка на дату сделки, %	-	0%	0%	0%	0%
Поправка на дату сделки, руб./кв.м	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/ кв. м	-	94 648	90 649	80 750	94 163

**Корректировки по второй группе элементов сравнения**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена, руб/ кв. м		94 648	90 649	80 750	94 163
Площадь объекта, кв.м	465	270	262	275	227
Корректировка, %	-	-3,6%	-3,8%	-3,5%	-4,7%
Корректировка, руб./ кв. м	-	-3 422	-3 452	-2 825	-4 440
Состояние отделки	без отделки	Хорошее	Хорошее	без отделки	Хорошее
Корректировка, %	-	-4,0%	-4,0%	0,0%	-4,0%
Корректировка, руб./ кв. м		-3 786	-3 626	0	-3 767
Занимаемый этаж	первый	первый	первый	первый	первый
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб./ кв. м	-	0	0	0	0
Валовая абсолютная корректировка, %	-	7,6%	7,8%	3,5%	8,7%
Откорректированная цена, руб/кв.м	-	87 440	83 571	77 925	85 957
Абсолютное значение корректировки	-	7,6%	7,8%	3,5%	8,7%
Вес объектов аналогов	66	13,13	12,81	28,59	11,47
Весовое значение (вес объектов аналогов), %	-	20%	19%	43%	17%
Весовое значение ценового показателя, руб.	-	17 396	16 217	33 753	14 944
Скорректированная стоимость объекта оценки с учетом весовых коэффициентов, руб/кв.м					82 310
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.					38 274 150
Рыночная стоимость объекта оценки, без НДС (округленно), руб.					32 436 000
Коэффициент вариации					4,99%

**Обоснование корректировки на различие по площади**

Наименование объекта	Площадь помещения, кв.м.	Коэффициент корректировки (KS)	Корректировка на площадь, %
Объект оценки	465	1 304,217	
Объект-аналог №1	270	1 353,142	-3,616%
Объект-аналог №2	262	1 355,849	-3,808%
Объект-аналог №3	275	1 351,491	-3,498%
Объект-аналог №4	227	1 368,754	-4,715%



## 17.4. Копии документов Заказчика



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

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Санкт-Петербург

повторное, взамен свидетельства: дата выдачи 19.04.2010

**Дата выдачи:**

27.11.2015

**Документы-основания:** • Постановление Правительства Санкт-Петербурга №1576 от 14.09.2004

• Договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях №00/ЗК-03319(17) от 10.06.2005

• Дополнительное соглашение №1 от 12.04.2006

• Дополнительное соглашение №2 от 16.06.2006

• Дополнительное соглашение №3 от 05.10.2006

• Дополнительное соглашение №4 от 26.12.2008

• Разрешение на строительство №78-16139.2с-2006 от 15.01.2008

• Разрешение на строительство №78-16139.1с-2006 от 10.04.2007

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №78-11415в-2008 от 25.12.2008

• Протокол исполнения обязательств от 26.11.2009

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Невский Луч-1", ИНН: 7813188986, ОГРН: 1037828058311

**Вид права:** Собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 78:34:4004:5:46:23

**Объект права:** Нежилое помещение, назначение: Нежилое, этаж: 1, общая площадь: 359,7 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, улица Матроса Железняка д.57 лит.А пом.79Н

**Существующие ограничения (обременения) права:** ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" апреля 2010 года сделана запись регистрации № 78-78-01/0114/2010-540

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

78-78-01/0114/2010-540

  
  
Шейнина А.М.

78-АИ 150957

Получено в АО "Торевское предприятие" (ИНН: 50-01-0000000000) 18.01.2016 г. 18:00:00



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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Санкт-Петербург

повторное, взамен свидетельства: 04.04.2011

27.11.2015

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях №00/ЗК-03319(17) от 10.06.2005

- Постановление Правительства Санкт-Петербурга №1576 от 14.09.2004
- Дополнительное соглашение №1 от 12.04.2006
- Постановление Правительства Санкт-Петербурга № 275 от 15.03.2005
- Дополнительное соглашение №2 от 16.06.2006
- Дополнительное соглашение №3 от 05.10.2006
- Дополнительное соглашение №4 от 26.12.2008
- Разрешение на строительство №78-16139.1с-2006 от 10.04.2007
- Разрешение на строительство №78-16139.2с-2006 от 15.01.2008
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №78-11415в-2008 от 25.12.2008
- Протокол исполнения обязательств от 26.11.2009

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Невский Луч-1", ИНН: 7813188986, ОГРН: 1037828058311

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 78:34:0004004:1858

Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 328,5 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, улица Матроса Железняка, д.57, лит.А, пом.88Н

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" апреля 2011 года сделана запись регистрации № 78-78-38/073/2011-195

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

78-78-38/073/2011-195



Шейнина А.М.

78-АИ 150954

Отделение по Ташкентской области - филиал Государственного агентства по регистрации недвижимости, Ташкент, Давуд-Бекромова, домовой адрес: Т.Б. 1001011, телефон 232-80000



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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Санкт-Петербург

повторное, взамен свидетельства: дата выдачи 19.04.2010

Дата выдачи:

27.11.2015

Документы-основания: • Постановление Правительства Санкт-Петербурга №1576 от 14.09.2004

- Договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях №00/ЗК-03319(17) от 10.06.2005
- Дополнительное соглашение №1 от 12.04.2006
- Дополнительное соглашение №2 от 16.06.2006
- Дополнительное соглашение №3 от 05.10.2006
- Дополнительное соглашение №4 от 26.12.2008
- Разрешение на строительство №78-16139.2с-2006 от 15.01.2008
- Разрешение на строительство №78-16139.1с-2006 от 10.04.2007
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №78-11415в-2008 от 25.12.2008
- Протокол исполнения обязательств от 26.11.2009

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Невский Луч-1", ИНН: 7813188986, ОГРН: 1037828058311

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 78:34:0004004:1737

Объект права: Нежилое помещение, назначение: Нежилое, этаж: 1, общая площадь: 479,7 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, улица Матроса Железняка д.57 лит.А пом.63Н

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" апреля 2010 года сделана запись регистрации № 78-78-01/0114/2010-506

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

78-78-01/0114/2010-506



Шейнина А.М.

78-АИ 150953

Оригинал в АО "Центр Общественных Исследований". Серия "Семантический анализ документов". №218. Семантический анализ документов. 1/8. 1991. 151 стр. 200 руб.



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

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Санкт-Петербург

повторное, взамен свидетельства: дата выдачи 19.04.2010

Дата выдачи:

27.11.2015

Документы-основания: • Постановление Правительства Санкт-Петербурга №1576 от 14.09.2004

- Договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях №00/ЗК-03319(17) от 10.06.2005
- Дополнительное соглашение №1 от 12.04.2006
- Дополнительное соглашение №2 от 16.06.2006
- Дополнительное соглашение №3 от 05.10.2006
- Дополнительное соглашение №4 от 26.12.2008
- Разрешение на строительство №78-16139.2с-2006 от 15.01.2008
- Разрешение на строительство №78-16139.1с-2006 от 10.04.2007
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №78-11415в-2008 от 25.12.2008
- Протокол исполнения обязательств от 26.11.2009

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Невский Луч-1", ИНН: 7813188986, ОГРН: 1037828058311

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 78:34:4004:5:46:25

Объект права: Нежилое помещение, назначение: Нежилое, этаж: 1, общая площадь: 465 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, улица Матроса Железняка д.57 лит.А пом.55Н

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" апреля 2010 года сделана запись регистрации № 78-78-01/0114/2010-515

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

78-78-01/0114/2010-515



Щейкина А.М.



78-АИ 150951

Информация об оценщике (Фамилия, Имя, Отчество) - Иванова Елена Сергеевна (инициалы), ИОФК, Санкт-Петербург, Ленинградская область, ул. 133, литер 1001, кадастровый номер 78-01-0010010





1311K  
11.10.09

137АХ (7 многоэтаж.)

