



Общество с ограниченной ответственностью
«АБИОН Консалтинг»

ОГРН 1055227100500, ИНН 5256056643, ОКПО 79664602
603109, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, д. 24 А
тел. 8 (831) 424 25 26, факс 8 (831) 433 41 61
top-broker@mail.ru, www.abion.pro

УТВЕРЖДАЮ
Директор

_____ **Н.Г. Шнайдер**

ОТЧЕТ 528-С4/15

ОБ ОЦЕНКЕ

нежилого здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дивенская, д. 3

Исполнитель:	ООО «АБИОН Консалтинг»
Адрес Исполнителя:	г. Н. Новгород, ул. Алексеевская, 24А
Дата оценки:	«01» июля 2015 г.
Дата составления отчета:	«22» июля 2015 г.
Место составления отчета:	г. Нижний Новгород
Заказчик:	ОСАО «Россия»
Оценщик:	Кузнецов Андрей Игоревич

г. Нижний Новгород
2015 год

Дата: «22» июля 2015 г.

Открытое страховое акционерное общество
«Россия»

Заключение по результатам оценки

Общество с ограниченной ответственностью «АБИОН Консалтинг» согласно договору на проведение оценки №528-С4/15 от «20» июля 2015 г. произвело оценку нежилого здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дивенская, д. 3.

Оценка произведена по состоянию на «01» июля 2015 г. Целью оценки является определение стоимости объекта оценки. Предполагаемое использование результатов оценки – для установления начальной цены продажи имущества компании-банкрота.

Развернутая характеристика объекта оценки, подробное описание методов, положений, условий и результаты оценки рыночной стоимости содержатся в отчете об оценке №528-С4/15 от «22» июля 2015 г., который является неотъемлемой частью данного заключения.

Отчет об оценке №528-С4/15 от «22» июля 2015 г. выполнен в полном соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, с Федеральными стандартами оценки №№1,2,3,7 (ФСО). Кроме того, Оценщик, являясь членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО), соблюдает положения свода стандартов оценки Российского общества оценщиков от 18.12.2009 (ССО РОО 2010), а также основные положения Международных стандартов оценки 2011 (МСО 2011) и Европейских стандартов оценки 2009 (ЕСО 2009). ССО РОО 2010, а также основные положения МСО 2011 и ЕСО 2009 соблюдаются в части, не противоречащей ФСО.

Основываясь на фактах, информации, предоставленной Заказчиком, и примененных в настоящем отчете об оценке методах оценки с учетом принятых допущений и предположений, Оценщик пришел к следующему заключению:

рыночная стоимость нежилого здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дивенская, д. 3, на «01» июля 2015 г. составляет без учета налога на добавленную стоимость:

218 000 000 (Двести восемнадцать миллионов) рублей.

в том числе по объектам:

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Рыночная стоимость с НДС, руб.
1	Административное здание. Общая площадь: 1951,6 кв. м. Этажность: 3. Назначение: нежилое. Кадастровый номер: 78:07:0003032:3015.	120 000 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения административно-управленческих объектов, общая площадь 1 532 кв. м. Кадастровый номер: 78:7:3032:17	98 000 000
	Итого:	218 000 000

В соответствии с основными принципами оценки мы являемся независимыми оценщиками. Размер нашего вознаграждения за данную работу не ставился в зависимость от результатов оценки. У нас нет текущих или будущих интересов в оцениваемой собственности, являющейся предметом настоящего отчета об оценке.

Директор:

Наталья Георгиевна Шнайдер

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения об Исполнителе, Оценщике и Заказчике.....	5
1.4. Цель оценки и вид определяемой стоимости	6
1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	6
1.6. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	8
1.7. Перечень использованных при проведении оценки данных и источники их получения.....	8
1.8. Анализ достаточности и достоверности данных	8
1.9. Описание имущественных прав	9
1.10. Применяемые стандарты оценочной деятельности	11
1.11. Процедура оценки (содержание и объем работ)	11
1.12. Заявление о соответствии.....	11
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	13
2.1. Общая информация, характеризующая объект оценки	13
2.2. Характеристика здания, входящего в состав объекта оценки.....	14
2.3. Характеристика земельного участка, входящего в состав объекта оценки	15
2.4. Местоположение объекта оценки	16
2.5. Данные бухгалтерского учета объекта оценки.....	18
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	20
3.1. Анализ земельного участка как условно-свободного	20
3.2. Анализ земельного участка с улучшениями.....	24
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
4.1. Анализ влияния общеполитической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов недвижимости на рынок объекта оценки	26
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.....	26
4.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов недвижимости.....	26
4.4. Выбор ценообразующих факторов. Расчетное обоснование ценообразующих факторов и степень их влияния на стоимость коммерческой недвижимости и величину арендной платы	27
4.5. Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки	28
5. ВЫБОР ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ И ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	31
6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	32
6.1. Методика оценки	32
6.2. Процесс оценки	35
7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	49
7.1. Методика оценки	49
7.2. Процесс оценки	50
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	64
9. ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА	66
10. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА	66
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	67
Шкала экспертных оценок для определения физического износа.....	67
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	68
Фотоматериалы	68
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	71
Материалы сети Интернет	71
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	78
Копии документов, предоставленных для проведения оценки	78
ПРИЛОЖЕНИЕ 5	82
Копии документов Оценщика.....	82

1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дивенская, д. 3
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<ul style="list-style-type: none"> – Административное здание. Общая площадь: 1951,6 кв. м. Этажность: 3. Назначение: нежилое. Кадастровый номер: 78:07:0003032:3015. – Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения административно-управленческих объектов, общая площадь 1 532 кв. м. Кадастровый номер: 78:7:3032:17
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в Разделе 2 настоящего отчета об оценке
Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки №528-С4/15 от «20» июля 2015 г.
Порядковый номер отчета об оценке	528-С4/15
Дата составления отчета об оценке	«22» июля 2015 г.
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	«01» июля 2015 г.
Дата осмотра объекта оценки	«01» июля 2015 г.
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Балансовая стоимость	Балансовая (остаточная) стоимость: 174 410 037,00 рублей. Информация о балансовой стоимости инвентарных позиций, входящих в состав оцениваемого имущества, представлена в таблице 4
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке с НДС, руб.	Сравнительный подход: 227 540 390 Доходный подход: 134 711 270
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с НДС, руб.	218 000 000
Собственник объекта оценки	Открытое страховое акционерное общество «Россия»
Реквизиты собственника	Место нахождения: г. Москва, проезд Ольминского, д. 3-А. ОГРН 1027739100718 от 21.08.2002 г. ИНН 7702075923, КПП 771701001
Применяемые стандарты оценки	Федеральный стандарт оценки №1 от 20.07.2007 [2] Федеральный стандарт оценки №2 от 20.07.2007 [3] Федеральный стандарт оценки №3 от 20.07.2007 [4] Федеральный стандарт оценки №7 от 25.09.2014 [5] Стандарты и правила оценочной деятельности РОО. Свод стандартов оценки РОО. Утвержден решением Советом РОО от 18.12.2009 протокол №284 [7] Международные стандарты оценки 2011 (МСО 2011) [8] Европейские стандарты оценки 2009 (ЕСО 2009) [9]

1.2. Задание на оценку

Объект оценки. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дивенская, д. 3.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	– Административное здание. Общая площадь: 1951,6 кв. м. Этажность: 3. Назначение: нежилое. Кадастровый номер: 78:07:0003032:3015. – Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения административно-управленческих объектов, общая площадь 1 532 кв. м. Кадастровый номер: 78:7:3032:17
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в Разделе 2 настоящего отчета об оценке
Имущественные права, учитываемые при оценке объекта оценки	Здание: собственность. Земельный участок: собственность
Обладатель указанных прав	Открытое страховое акционерное общество «Россия»
Ограничения и обременения указанных прав	Существующие ограничения (обременения) имущественных прав на объект оценки: Здание: ипотека, аренда. Земельный участок: объединенная охранная зона центральных районов Санкт-Петербурга, площадью 1 532 кв. м. Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений, площадью 132 кв. м. Ипотека
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Использование в качестве рекомендуемой величины стоимости для установления начальной цены продажи имущества компании-банкрота
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием – для установления начальной цены продажи имущества компании-банкрота
Вид стоимости	Рыночная
Дата определения стоимости (дата оценки, дата проведения оценки)	«01» июля 2015 г.
Сроки проведения оценки	10 рабочих дней со дня оплаты аванса и предоставления необходимой информации
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Приводятся в пункте 1.5 Отчета

1.3. Сведения об Исполнителе, Оценщике и Заказчике

Исполнитель	
Исполнитель ¹	Общество с ограниченной ответственностью «АБИОН Консалтинг»
Адрес местонахождения Исполнителя	г. Н. Новгород, ул. Алексеевская, 24А
Почтовый адрес исполнителя	603006, г. Н. Новгород, а/я 22
ОГРН исполнителя	1055227100500 от 29.11.2005 г.
Сведение о страховании гражданской ответственности	Страховой полис № 433-067-065267/14 от 29.08.2014г. выдан ОСАО «Ингосстрах» действует до 29.09.2015 г. Страховая сумма 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.
Оценщик	
Оценщик	Кузнецов Андрей Игоревич. Диплом о профессиональной переподготовке оценщика ПП № 629671. Выдан ННГУ им. Н.И.Лобачевского 29.03.2006 г. Является членом Общероссийской общественной организация "Российское Общество Оценщиков" свидетельство 0004891, Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщика застрахована ОСАО «Ингосстрах» (страховой полис №433-542-033911/15 период страхования с 29 мая 2015 года по 28 мая 2016 года) Стаж работы в оценочной деятельности 9 лет. Трудовой договор с Исполнителем №2 от 10.05.06 г.
Местонахождение Оценщика	г. Н. Новгород, ул. Алексеевская, 24А

¹ Исполнитель – это юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор.

<i>Информация о привлекаемых к проведению оценки специалистах</i>	
Привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалисты	Прочие организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались
<i>Заказчик</i>	
Заказчик	Открытое страховое акционерное общество «Россия»
Реквизиты Заказчика	Место нахождения: г. Москва, проезд Ольминского, д. 3-А. ОГРН 1027739100718 от 21.08.2002 г. ИНН 7702075923, КПП 771701001

1.4. Цель оценки и вид определяемой стоимости

В данном отчете об оценке осуществляется определение рыночной стоимости имущества для установления начальной цены продажи имущества компании-банкрота. Понятие «рыночная стоимость», используемое в данном отчете об оценке, раскрывается в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. 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.

Таким образом, вывод о рыночной стоимости объектов оценки представляет собой взвешенное предположение об уровне цены, по которой этот объект может быть продан по обоюдному согласию сторон.

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от цены, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенности конкретной сделки.

1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

1. Настоящий отчет об оценке (далее – Отчет) достоверен лишь в полном объеме. Какие-либо промежуточные результаты не могут быть использованы в качестве оценок отдельных объектов. Ни Заказчик, ни специалисты, выполнившие оценку объектов оценки (далее – Оценщик), ни любой иной пользователь не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
2. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете. Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке не входит

- проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
3. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком. Оценщик не производил обмер земельного участка, зданий и сооружений, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Поэтому все выводы имеют силу только при условии достоверности этой информации.
 4. Сведения, полученные Оценщиком из внешних источников, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать точность информации большую, чем точность исходных материалов, взятых из литературы, или предоставленной Заказчиком документации.
 5. При оценке величины физического износа Оценщик опирался на данные, предоставленные Заказчиком (на данные эксплуатирующей организации) и результаты визуального осмотра. Оценщик не производил и не должен был в соответствии с заданием на оценку производить техническое освидетельствование зданий, сооружений и движимого имущества. Оценщик не несет ответственность за оценку состояния тех объектов или частей объектов, которые невозможно изучить визуальным осмотром или путем анализа предоставленных Оценщику планов, спецификаций исполнения и прочей технической или финансовой документации.
 6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов.
 7. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.
 8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества для предполагаемого использования результатов оценки. Но этот Отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Оценщиком.
 9. В Отчете используются модели и расчетные формулы, в основе которых лежат те или иные допущения. Эти допущения Оценщик отражает в Отчете по мере обращения к ним.
 10. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого имущества.
 11. Расчеты выполнялись с помощью программного приложения MS Excel без округлений. Для удобства восприятия Оценщик оставляет за собой право отражать промежуточные результаты в Отчете округленно.
 12. Рынок имеет вероятностную природу, а исходные данные, положенные в основу расчетов, представляют собой, в том числе, выборочные значения случайных величин. Поэтому полученную оценку следует рассматривать только как приближенное значение рыночной стоимости.
 13. Настоящий Отчет выполнен с указанной в п. 1.2 целью и предназначен исключительно для выше оговоренного использования. Оценщик не принимает юридической и финансовой ответственности перед Заказчиком в случае какого-либо другого использования. Оценщик не принимает также юридической и

финансовой ответственности перед третьими лицами, независимо от того, будет ли он использоваться третьими лицами для целей, оговоренных в Отчете, или в случае какого-либо другого использования.

14. Специальные допущения и ограничительные условия отсутствуют. Без письменного согласия Оценщика, настоящий Отчет не должен распространяться или публиковаться, равно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для другого использования, чем указано выше.
15. Принятые и сформулированные выше допущения и ограничения следует учитывать при использовании представленных результатов. Оценщик не принимает на себя ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.

1.6. *Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки*

Для проведения работ по оценке Оценщик использовал следующие документы:

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АЖ №861593 от 09.04.2013.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АД №650855 от 11.01.2010.
- Справка о балансовой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дивенская, д. 3.

Копии используемых документов приведены в Приложении 4 к настоящему Отчету. Остальные документы и источники, используемые Оценщиком, приведены в списке литературы.

1.7. *Перечень использованных при проведении оценки данных и источники их получения*

Данные, использованные при проведении оценки имущества с указанием источников их получения, приводятся в тексте Отчета по мере изложения. Кроме того, источники, используемые Оценщиком, приведены в разделе «Источники и литература», а также в разделе 1.6. «Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки».

1.8. *Анализ достаточности и достоверности данных*

Основную информацию, используемую для оценки объекта оценки, представляют собой статистические данные по продажам объектов, относящихся к тому же сегменту рынка, что и объект оценки, и имеющих схожие с ним характеристики: назначение, площадь, месторасположение, состояние, текущее использование, класс объекта и т.п. В тех случаях, когда опубликованной информации оказывалось недостаточно, или когда приведенные данные вызвали сомнение, Оценщик уточнял информацию путем телефонных переговоров с агентом недвижимости, представляющим интересы продавца, или непосредственно с собственником. В этих случаях Оценщик наряду с распечаткой сообщений приводит данные риелторов и их телефоны.

Информацию об объекте оценки Оценщик получал путем осмотра объекта оценки. Кроме того, при описании объекта оценки использованы данные, полученные Оценщиком в ходе изучения бухгалтерской, юридической и технической документации, представленной Заказчиком оценки.

Кроме того, использовалась информация, предоставленная Заказчиком, а также специализированными организациями, соотнесенная с собственными исследованиями рынка и действующими нормативными документами.

Оценщик считает использованную информацию достаточной, так как использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Оценщик считает использованную информацию достоверной, так как данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

1.9. Описание имущественных прав

Собственником здания, входящего в состав оцениваемого имущества, является Открытое страховое акционерное общество «Россия» согласно свидетельству о государственной регистрации права серия 78-АЖ №861593 от 09.04.2013 г.

Собственником земельного участка, входящего в состав оцениваемого имущества, является Открытое страховое акционерное общество «Россия» согласно свидетельству о государственной регистрации права серия 78-АД №650855 от 11.01.2010 г.

Информация о правоподтверждающих документах

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Вид права	Обладатель указанных прав	Свидетельство о государственной регистрации права	Дата гос. регистрации
1	Административное здание. Общая площадь: 1951,6 кв. м. Этажность: 3. Назначение: нежилое. Кадастровый номер: 78:07:0003032:3015.	Собственность	Открытое страховое акционерное общество «Россия»	78-АЖ №861593	09.04.2013
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения административно-управленческих объектов, общая площадь 1 532 кв. м. Кадастровый номер: 78:7:3032:17	Собственность	Открытое страховое акционерное общество «Россия»	78-АД №650855	11.01.2010

Согласно данным предоставленных свидетельств о государственной регистрации права имеются следующие ограничения (обременения) имущественных прав на недвижимое имущество, входящее в состав объекта оценки:

- Здание: ипотека, аренда.
- Земельный участок: объединенная охранная зона центральных районов Санкт-Петербурга, площадью 1 532 кв. м. Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений, площадью 132 кв. м. Ипотека.

Под правом собственности понимается осуществление собственником комплекса прав, включая 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 и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом [6].

Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Право собственности на рассматриваемый объект оценки, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства.

1.10. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Поскольку Федеральные стандарты оценки № 1, 2, 3, 7 [2, 3, 4, 5] являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, отчет об оценке выполнен в полном соответствии с вышеуказанными стандартами. Оценщик является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО), поэтому настоящий отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями положений Свода стандартов оценки Российского общества оценщиков от 18.12.2009 (ССО РОО 2010) [7]. Кроме того, поскольку РОО является членом Международного комитета по стандартам оценки IVSC, а также Европейской группы ассоциаций оценщиков TEGoVA, Оценщик учитывает основные требования Международных стандартов оценки 2011 (МСО 2011) [8] и Европейских стандартов оценки 2009 (ЕСО 2009) [9]. Стандарты ССО РОО 2010, а также основные положения МСО 2011 и ЕСО 2009 применяются в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

1.11. Процедура оценки (содержание и объем работ)

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объектов оценки.
5. Составление отчета об оценке.

1.12. Заявление о соответствии

Подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что:

1. Оценщик, а также привлекаемые к проведению оценки и подготовке Отчета специалисты, являются полномочными представителями оценочной организации,

- имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
 3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
 4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
 5. Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений, и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

2. Описание объекта оценки. Количественные и качественные характеристики объекта оценки. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

2.1. Общая информация, характеризующая объект оценки

Объект оценки представляет собой нежилое отдельно стоящее административное кирпичное здание 1886 года постройки общей площадью 1 951,6 кв. м.

Оцениваемое здание представляет собой реконструированный особняк. Здание обеспечено следующими коммуникациями: холодное и горячее водоснабжение, канализация, электроснабжение, центральное отопление. Ряд помещений оборудован кондиционерами типа «сплит-система». Состояние отделки внутренних помещений может быть охарактеризовано как «Стандарт»².

Здание расположено на удалении 125 м от крупной транспортной магистрали г. Санкт-Петербург – Каменоостровского проспекта. Окружение объекта оценки представлено административными зданиями, многоэтажными жилыми домами, первые этажи которых выделены под размещение торговых и административных помещений, а также Дивенский сад.

Существующие обременения (ограничения), связанные с объектом оценки

Согласно данным предоставленных свидетельств о государственной регистрации права имеются следующие ограничения (обременения) имущественных прав на недвижимое имущество, входящее в состав объекта оценки:

- Здание: ипотека, аренда.
- Земельный участок: объединенная охранная зона центральных районов Санкт-Петербурга, площадью 1 532 кв. м. Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений, площадью 132 кв. м. Ипотека.

Осмотр объекта оценки

Фотоматериалы, позволяющие получить общее представление об объекте оценки, приведены на рисунке ниже. Подробные фотоматериалы приведены в Приложении 2.



Общий вид фасада здания

² Отделка класса «Стандарт» - это самый простой, а, соответственно и экономичный вариант. Характерными решениями для данной категории являются полы, покрытые керамической плиткой или керамогранитом, по периметру рабочих помещений устанавливаются пластиковые короба, в которые убирается вся проводка. На стены клеятся обои под покраску, реже используются стеновые панели и простая окраска. Классическим вариантом для данной отделки является монтаж подвесных потолков типа «Армстронг».



Состояние внутренних помещений

Рис. 1.

Текущее использование

На дату оценки оцениваемое здание используется для размещения административных помещений.

Элементы, входящие в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, отсутствуют. Факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, приводятся по мере их изложения в Отчете.

2.2. Характеристика здания, входящего в состав объекта оценки

Количественные и качественные характеристики

В состав оцениваемого имущества входит 1 здание. Информация о физическом состоянии и технических параметрах здания представлена в следующей таблице:

Физическое состояние и технические параметры оцениваемого здания

Таблица 2

Наименование	Административное здание. Общая площадь: 1951,6 кв. м. Этажность: 3. Назначение: нежилое. Кадастровый номер: 78:07:0003032:3015.
Литер	Е
Год постройки	1886
Количество этажей	3 этажа + 1 подземный
Размеры	
Общая площадь, по внутреннему обмеру, кв. м	1 951
Площадь застройки по наружному обмеру, кв. м	н/д
Строительный объем, куб. м	н/д
Материал стен	Кирпич
Наличие лифта	Нет
Внутренние инженерные системы	Холодное и горячее водоснабжение, канализация, электроснабжение, центральное отопление, телефон, интернет
Отделка	Полы: керамическая плитка, ламинат, ковролин. Стены: окраска, обои. Потолок: подвесной. Двери: пластиковые, деревянные современного образца. Окна: пластиковые стеклопакеты.

Оцениваемое здание представляет собой трехэтажное кирпичное здание (с подвалом), несущее административные функции. Общее физическое состояние здания можно охарактеризовать как удовлетворительное. Во внутренних помещениях выполнена отделка «Стандарт»².

Информация об износе и устареваниях

В соответствии со шкалой экспертных оценок физического износа, приведенной в Приложении 1, физическое состояние здания характеризуется как «Удовлетворительное». Физический износ здания в соответствии с указанной шкалой составляет 30%.

Факторов экономического и функционального устареваний не выявлено.

2.3. Характеристика земельного участка, входящего в состав объекта оценки

Количественные и качественные характеристики

По результатам осмотра земельный участок, входящий в состав оцениваемого имущества, в целом имеет правильную геометрическую форму, близкую к прямоугольной. Схема оцениваемого земельного участка приведена на следующем рисунке:

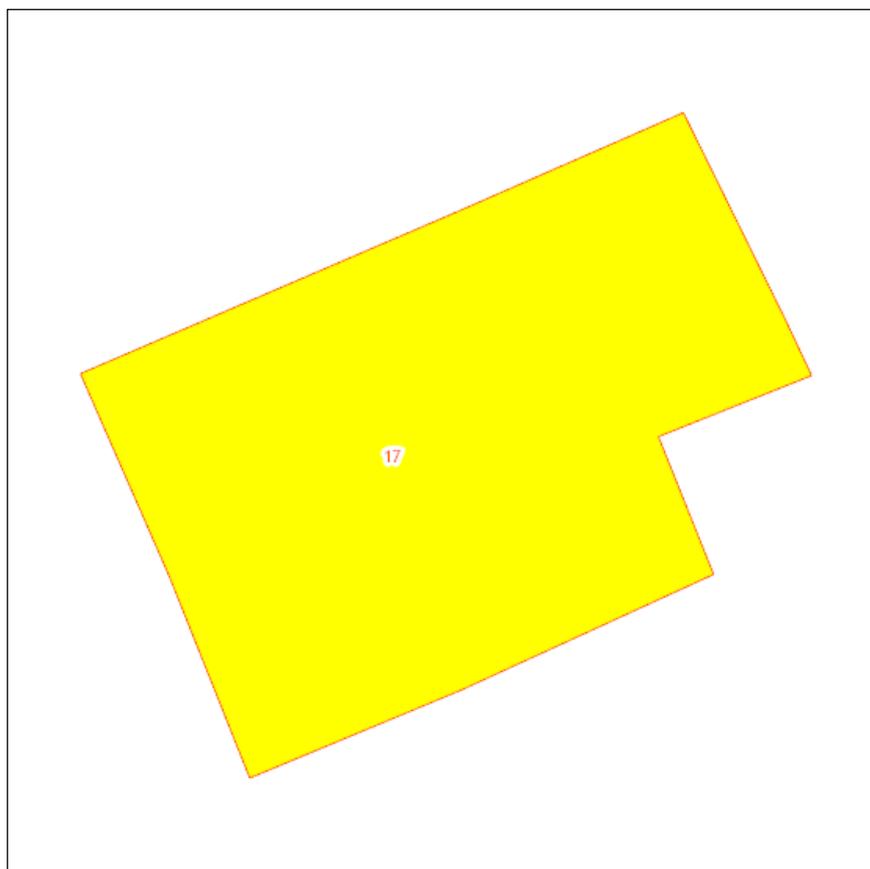


Рис. 2. Схема земельного участка³.

По результатам осмотра земельный участок имеет ровный спланированный рельеф без значительных перепадов высот. Часть земельного участка занимают заасфальтированные площадки и проезды, а также элементы благоустройства. На дату оценки земельный участок обеспечен электричеством, водоснабжением, отоплением, канализацией.

³ Схема земельного участка приводится по данным публичной кадастровой карты, опубликованной на сайте Росреестра. Источник: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Информация о земельном участке по данным публичной кадастровой карты, опубликованной на сайте Росреестра, представлена в следующей таблице:

Информация о земельном участке

Таблица 3

Наименование	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения административно-управленческих объектов, общая площадь 1 532 кв. м. Кадастровый номер: 78:7:3032:17
Кадастровый номер	78:7:3032:17
Кадастровая стоимость, руб.	30 646 434,40
Площадь, кв. м	1 532,00
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения административно-управленческих и общественных объектов

Информация об износе и устареваниях

Земельные участки в силу своей специфики не подвержены физическому износу и функциональному устареванию. Факторов экономического устаревания не выявлено.

2.4. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дивенская, д. 3.

Характеристика населенного пункта

Санкт-Петербург — город федерального значения Российской Федерации, административный центр Северо-Западного федерального округа и Ленинградской области. Расположен на северо-западе Российской Федерации, на побережье Финского залива и в устье реки Невы.

Население — 5 191 690 (по данным на 2015 г.). Санкт-Петербург — самый северный в мире город с населением более одного миллиона человек. Город — центр Санкт-Петербургской городской агломерации. Площадь города — 1439 кв. км.

Санкт-Петербург — важный экономический, научный и культурный центр России, крупный транспортный узел, один из самых важных в стране центров туризма. Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним комплексы памятников входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО.

Санкт-Петербург — один из важнейших экономических центров Российской Федерации. Валовой региональный продукт (ВРП) города в 2012 году, по оценке Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли Санкт-Петербурга, составил 2,138 трлн рублей. Основными видами экономической деятельности являются (в скобках — доля в ВРП за 2010 год): обрабатывающая промышленность (24,1 %), оптовая и розничная торговля (18,7 %), операции с недвижимым имуществом (18,2 %), транспорт и связь (9,9 %), строительство (7,8 %), прочие виды деятельности (21,3 %). Финансовый рынок города является вторым по величине региональным финансовым рынком России.

Локальное местоположение

Оцениваемое здание имеет выгодное расположение с точки зрения размещения офисных помещений. В 450 м (10 мин. ходьбы) расположена станция метро «Горьковская», в 125 м – крупная магистраль Санкт-Петербурга – Каменноостровский проспект.

Окружение объекта оценки представлено административными зданиями, многоэтажными жилыми домами, первые этажи которых выделены под размещение торговых и административных помещений, а также Дивенский сад.

Расположение объекта на карте г. Санкт-Петербург представлено на следующем рисунке:

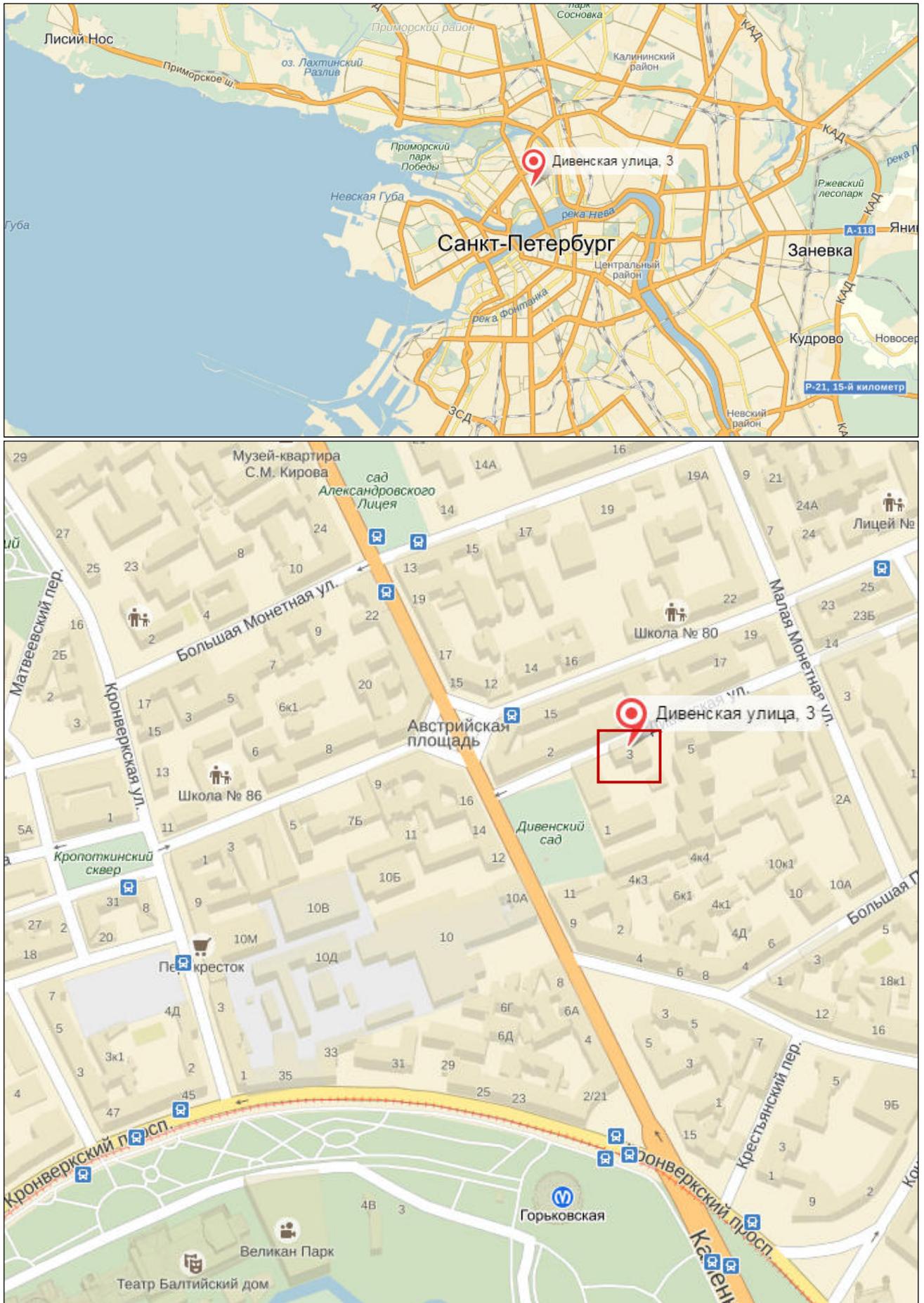


Рис. 3. Местоположение объекта оценки [https://maps.yandex.ru/].

Транспортная доступность может быть охарактеризована как хорошая. Доступ к зданию осуществляется на автомобильном транспорте. Расположение объекта оценки в непосредственной близости от проезжей части в районе деловой активности городского значения, а также конструктивные характеристики здания, делает местоположение объекта оценки привлекательным с точки зрения размещения объекта офисного назначения.

Местоположение объекта оценки (снимок из космоса) и ситуационный план представлены на следующем рисунке:

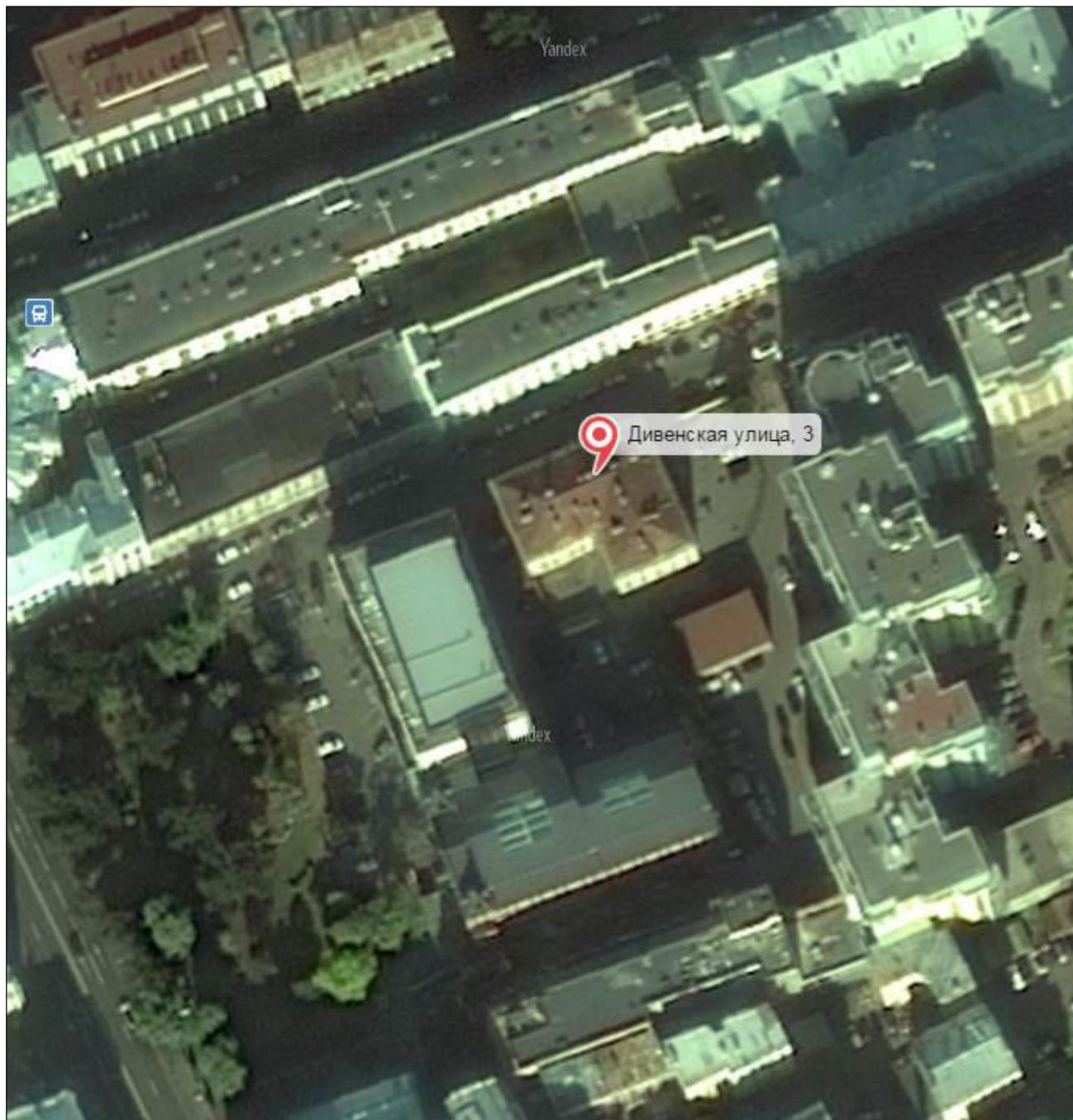


Рис. 4. Локальное местоположение [maps.yandex.ru].

2.5. Данные бухгалтерского учета объекта оценки

Данные бухгалтерского учета инвентарных позиций, входящих в состав объекта оценки, представлены в следующей таблице:

Данные бухгалтерского учета инвентарных позиций,

входящих в состав объекта оценки

Таблица 4

№	Наименование оцениваемого объекта	Остаточная стоимость на « 30 » июня 2015 г., руб.
1	Административное здание. Общая площадь: 1951,6 кв. м. Этажность: 3. Назначение: нежилое. Кадастровый номер: 78:07:0003032:3015.	170 851 000,00
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения административно-управленческих объектов, общая площадь 1 532 кв. м. Кадастровый номер: 78:7:3032:17	3 559 037,00
	Итого:	174 410 037,00

3. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости объекта оценки. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Процедура анализа состоит из рассмотрения вариантов:

- земельного участка как условно-свободного;
- земельного участка с улучшениями.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

- Составление списка вариантов использования имущества, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается. Критерием занесения в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).
- На втором этапе из списка вариантов удаляются те, которые являются юридически и физически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения и т.д. К факторам физической осуществимости относятся физические размеры, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.
- На третьем этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых вариантов. Если рассматриваемый вариант предполагает необходимость инвестиционных вложений, то критерием экономической целесообразности является выполнения неравенства: чистая текущая стоимость (NPV) должна быть положительной. При этом чистая текущая стоимость определяется как разность между дисконтированной стоимостью будущих доходов, получаемых от использования имущества и капитальных затрат, необходимых для получения этих доходов.
- На последнем этапе осуществляется выбор варианта, обеспечивающего максимальную стоимость имущества. Если в рассматриваемом варианте предполагались капитальные вложения, то наилучший вариант определяется из условия максимума чистой приведенной стоимости.

3.1. Анализ земельного участка как условно-свободного

При анализе наиболее эффективного использования земельного участка как условно-свободного, выбор наилучшего варианта осуществляется из условия максимального значения стоимости земельного участка. Анализ НЭИ условно-свободного земельного участка базируется на предпосылке об отсутствии каких бы то ни было зданий и сооружений и возможности строительства улучшений.

Юридическая допустимость

Рассмотрение вариантов использования земельного участка с точки зрения юридической допустимости связано со сменой его разрешенного использования.

В соответствии со ст. 7 п.2 Земельного кодекса РФ земли любой из категории могут использоваться только в соответствии с установленным для них назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и

разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Категория земель оцениваемого земельного участка – «земли населенных пунктов». Согласно данным карты градостроительного зонирования территории г. Санкт-Петербург⁴, земельный участок, входящий в состав объекта оценки, относится к градостроительной зоне многофункциональной зоны среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга.

Кодовое обозначение зоны - ТЗЖДЗ.

Цели выделения зоны:

- развитие существующих и преобразуемых территорий, расположенных на территории исторического центра Санкт-Петербурга, предназначенных для жилой застройки в сочетании с объектами общественно-делового назначения, не оказывающими негативного воздействия на объекты жилой застройки.
- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий и «дневного» населения в соответствующих среде формах;
- развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

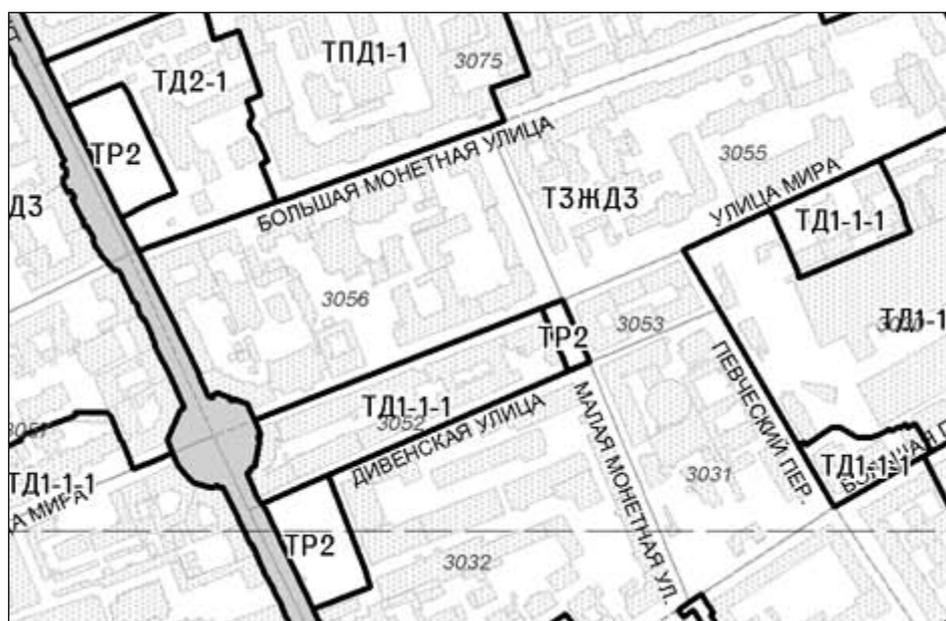


Рис. 5.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

⁴ <http://www.kgainfo.spb.ru/tmp/060ad617c0ec430da9e40c362bcc063d.jpg>

№ п/п	Наименование вида использования	Код
	Основные виды разрешенного использования	
1	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов).	10300
2	Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани) (*) (**)	10700
3	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования	10810
4	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений (*) (**)	10920
5	Для размещения объектов социального обеспечения (*) (**)	10950
6	Для размещения религиозных объектов (*) (**)	11200
7	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей (*)	14512
8	Для размещения гаражей для автотранспорта инвалидов	14513
9	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта (*)	14521
	<i>Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, в т.ч.:</i>	
10	Для размещения жилищно-эксплуатационных служб (**)	10450
11	Для размещения объектов розничной торговли (*) (**)	10510
12	Для размещения объектов общественного питания (*) (**)	10600
13	Для размещения медицинских лабораторий, станций скорой и неотложной помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и других подобных объектов (*) (**)	10930
14	Для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных (*) (**)	10961
15	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей	11010
16	Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школы и студий, домов творчества и т.д.) (*)	11110
17	Для размещения органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.) (**)	11320
18	Для размещения финансово-кредитных объектов (*) (**)	11500
19	Для размещения объектов страхования (*) (**)	11600
20	Для размещения объектов пенсионного обеспечения (*) (**)	11700
21	Для размещения гостиниц (*) (**)	11800
22	Для размещения коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и т.д.) (*) (**)	12010
23	Для размещения объектов связи (*) (**)	12400
24	Для размещения садов, скверов, бульваров	12710

№ п/п	Наименование вида использования	Код
25	Для размещения агентств по обслуживанию пассажиров (*) (**)	14224
	<i>Для размещения объектов, общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием объектов данной зоны:</i>	
26	Для размещения объектов среднего и высшего профессионального образования (*) (**)	10820
27	Для размещения крытых спортивных комплексов с трибунами для зрителей при количестве мест до 1 тысячи (**)	11020
28	Для размещения объектов культуры и искусства, не связанных с проживанием населения, кроме специальных парков (зоопарков, ботанических садов) (*) (**)	11130
29	Для размещения государственных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (*) (**)	11310
30	Для размещения объектов охраны общественного порядка	11312
31	Для размещения объектов науки (*) (**)	11400
32	Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.д.) (*) (**)	12020
33	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	13740
	<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение:</i>	
34	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	10413
35	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)	10414
36	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин	10422
37	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений	10433
38	Для размещения канализационных насосных станций	10434
39	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)	10436
40	Для размещения газораспределительных пунктов	10442
41	Для размещения киосков вентиляционных шахт метрополитена	14213
42	Для размещения спортивных клубов	11030

Таким образом, с точки зрения юридической допустимости оцениваемый земельный участок можно использовать для строительства жилой, офисной и торговой недвижимости.

Физическая допустимость

Использование оцениваемого земельного участка под строительство жилой недвижимости, по мнению Оценщика, невозможно ввиду малой площади земельного участка.

Факторов, влияющих на использование земельного участка под размещение объектов офисной и торговой недвижимости, с точки зрения физической допустимости не выявлено.

Экономическая целесообразность

Объект оценки расположен на малой улице города на удалении от оживленных пешеходных потоков и мест с повышенной проходимостью. Таким образом, учитывая общий уровень деловой активности локального местоположения, торговые объекты масштаба, сопоставимого с объектом оценки, не будут востребованы рынком, поэтому в качестве наиболее эффективного варианта использования участка принимается вариант использования участка для размещения офисных объектов.

3.2. Анализ земельного участка с улучшениями

При анализе наиболее эффективного использования земельного участка с целью перепрофилирования под другой вид деятельности выбор наилучшего варианта осуществляется из условия максимального значения стоимости земельного участка.

Анализ наиболее эффективного использования застроенного земельного участка базируется на предпосылке о сносе и разборке существующих зданий и сооружений и (или) переоборудовании (в случае необходимости) существующих улучшений и строительства дополнительных объектов при сохранении и реконструкции существующих.

Физическая допустимость

С точки зрения физической допустимости возможно использование оцениваемого здания в качестве жилого, офисного, торгового, производственно-складского.

Юридическая допустимость

На дату оценки оцениваемое здание имеет статус нежилого, поэтому использование данного объекта в качестве жилого невозможно. Юридические ограничения по прочим вариантам использования зданий отсутствуют.

Экономическая целесообразность

В ходе анализа наиболее эффективного использования застроенного земельного участка с точки зрения физической допустимости было определено три варианта использования оцениваемого здания: в качестве офисного, торгового или производственно-складского.

1 вариант. Перепрофилирование в производственно-складское помещение.

Оцениваемое здание расположено на земельном участке общей площадью 1177 кв. м, который относится к землям населенных пунктов и имеет разрешенное использование - для размещения административного здания. Данная территория находится в зоне жилой застройки, где преимущественно находятся жилые дома, административные и торговые объекты, что не соответствует данному варианту.

Также использование объекта в качестве производственного или складского затруднено объемно-планировочными решениями объекта (низкие потолки, отсутствие грузоподъемных механизмов, наличия у объекта кабинетной планировки). К тому же данный вариант лишает собственника значительных преимуществ и экономически не целесообразен, так как офисные и торговые помещения продаются обычно по более высоким ценам, чем производственно-складские.

2 вариант. Вариант использования в качестве торгового помещения.

Как уже было сказано выше, в непосредственной близости от объекта оценки расположен торговый центр «Sprag». На незначительном удалении от объекта оценки расположены несколько торговых павильонов. Учитывая общий низкий уровень деловой активности, торговые объекты масштаба, сопоставимого с объектом оценки, не будут востребованы рынком, в связи с чем данный вариант отвергается.

3 вариант. Вариант использования в качестве офисного помещения.

Учитывая особенности местоположения объекта оценки в зоне жилой застройки, в непосредственной близости от транспортной магистрали, офисный ремонт, деление на комнаты небольшой площади (кабинетная планировка) указывают на высокую целесообразность использования объекта в качестве офисного.

Таким образом, в качестве наиболее эффективного варианта использования объекта оценки выбирается вариант использования в качестве здания офисного назначения.

4. Анализ рынка объекта оценки

4.1. Анализ влияния общеполитической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов недвижимости на рынок объекта оценки

По сравнению с другими рынками товаров и услуг, рынок недвижимости требует значительных капиталовложений в строительство. Во всем мире отдача от вложенных инвестиций в недвижимость считается стабильной и дающей долговременную прибыль.

Долгосрочные инвестиции, к которым относятся инвестиции в коммерческую недвижимость, требуют тщательной разработки концепции не будущего здания, а будущего бизнеса, причем не тогда, когда здание построено, а на стадии получения земельного участка под его строительство. Ошибки на ранних стадиях разработки проекта, концептуальные ошибки потом тяжелее всего сказываются на развитии бизнеса.

Основными факторами внешнего воздействия, влияющими на рынок недвижимости, являются социальный, технологический и экономический.

Экономическая стагнация вкупе с внешнеполитическими осложнениями не могут не повлиять на коммерческую недвижимость. К примеру, в Москве в последнее время выросло число пустующих офисов. В Петербурге прогнозируют снижение арендных ставок на торговую недвижимость. На Нижегородском рынке коммерческой недвижимости многие эксперты тоже ожидают замедление активности инвесторов.

Причин для стагнации несколько⁵. Это, во-первых, события вокруг Украины, которые вымывают с российского рынка иностранный капитал и временно сказываются на планах западных инвесторов.

Во-вторых, удорожание кредитов. В новых условиях и инвесторы не готовы брать на себя возрастающие валютные риски, и банки неохотно предоставляют валютные кредиты.

В-третьих, на сокращение спроса влияет общая рецессия в экономике России. В результате растет количество вакантных площадей в торговой, офисной, складской недвижимости, а арендаторы все чаще настаивают на снижении арендных ставок.

Ослабленный рубль давит на рынок недвижимости. Падение курса рубля приводит к сокращению объемов предложения в сегменте продаж: собственники снимают свои предложения с продаж, боясь остаться на руках со стремительно дешевеющими деньгами⁶.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Учитывая характеристики объекта, особенности его локального местоположения, сегмент рынка, к которому относится объект оценки, можно охарактеризовать как «административные отдельно стоящие здания офисного назначения общей площадью до 2 000 кв. м».

4.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов недвижимости

К основным факторам, влияющим на спрос, предложение и цены (ставки) объектов можно отнести:

Общеполитическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе

В текущий момент времени в связи с событиями на Украине рынок недвижимости «замер»: инвесторы стараются определиться с наиболее надежным типом вложений, куда, после кризиса 2008 года недвижимость уже не входит.

⁵ Источник: <http://news.ners.ru/pochemu-snizhayutsya-obemy-investitsiy-v-kommercheskuyu-nedvizhimost-rf.html>

⁶ Источник: <http://www.nnews.nnov.ru/news/2014/04/16/16406/>

Ставки доходности рынка

Оценщик проанализировал аналитическую информацию, опубликованную в сети Интернет, на предмет сведений о коэффициенте капитализации для офисной недвижимости. Найденная информация представлена в следующей таблице.

Ставки капитализации офисных объектов

Таблица 5

Локация	Значение	Источник
Москва	9,1%	http://www.konti.ru/userfiles/files/indexcomest_mos_ii_2014.pdf
Россия	12%	http://sr000.ru/upload/iblock/d59/ro_02_14-small.pdf
Санкт-Петербург	9,5%	http://www.1rre.ru/upload/iblock/7ae/analitics-investment-market-28-04-2014-78880.pdf

Как видно из таблицы выше, видение крупнейших компаний относительно значения коэффициента капитализации варьируется от 9,1% до 12%. При этом, по данным открытых источников⁷, ставки капитализации в Санкт-Петербурге выше ставок капитализации по Москве на 0,5-1%, в регионах – на 1,5-2%.

Характеристики объекта

Каждому сегменту присущ свой набор ценообразующих факторов, совокупность которых формирует инвестиционную привлекательность конкретного объекта на рынке. Подробно анализ ценообразующих факторов приведен в разделе ниже.

4.4. Выбор ценообразующих факторов. Расчетное обоснование ценообразующих факторов и степень их влияния на стоимость коммерческой недвижимости и величину арендной платы

Основными ценообразующими факторами для объектов офисно-торговой недвижимости являются:

- местоположение объекта и транспортная доступность:
 - район расположения (географическое место, расположение относительно центра города);
 - расположение относительно красной линии (основных транспортных магистралей города);
 - окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.);
- конструктивные особенности объекта, в том числе:
 - площадь объекта;
 - наличие отдельного входа у объекта;
 - планировка объекта;
 - группа капитальности здания;
- расположение объекта в здании (наземный, подземный этаж)
- тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание);
- класс офиса;
- техническое состояние объекта (в том числе уровень отделки помещений);
- фактор времени;
- прочие факторы, в том числе:
 - наличие парковки;
 - наличие охраны;
 - обеспеченность телекоммуникациями;

⁷ Источник: <http://investbag.com/investitsii-v-nedvizhymost/stavka-kapitalizacii-raschet-stavki-na-nedvizhymost.htm>

- инфраструктура объекта;
- экологический фактор и др.

В таблице ниже приведены диапазоны корректирующих коэффициентов для некоторых факторов по данным исследования экспертных оценок⁸. Коэффициенты приведены в предположении, что влияние всех ценообразующих факторов (кроме факторов «местоположение» и «класс объекта») не зависит от того, где находится объект. Другими словами, соотношение между рыночной стоимостью офисных помещений, например, находящихся в подвале, к таким же объектам на первом этаже, сохраняется в среднем постоянным независимо от их места нахождения.

Степень влияния ценообразующих факторов

Таблица 6

Ценообразующие факторы		Корректирующий коэффициент ⁹	
Наименование	Значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Этаж расположения объекта	первый	1,00	1,00
	выше первого	0,80	0,93
	цоколь	0,73	0,90
	подвал	0,60	0,80
Уровень отделки помещений ¹⁰	без ремонта/без отделки	0,70	0,97
	стандарт (простой ремонт)	1,00	1,00
	комфорт (евроремонт, современные материалы)	1,11	1,43
Расположение относительно красной линии	на красной линии	1,00	1,00
	не на красной линии	0,70	0,88
Расположение на закрытой территории	со свободным доступом	1,00	1,00
	на закрытой территории	0,65	0,90
Наличие отдельного входа	есть	1,00	1,00
	нет	0,80	0,93

Последние столбцы выше приведенной таблицы позволяют судить о степени влияния каждого обозначенного фактора на стоимость объекта оценки или величину арендной платы за него.

4.5. Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки

Оценщик проанализировал доступную релевантную информацию на предмет наличия предложений к продаже отдельно стоящих зданий в г. Санкт-Петербург. В таблице 7 приведены данные предложений к продаже административных зданий в г. Санкт-Петербург в локациях, сопоставимых по особенностям местоположения с объектом оценки. Как видно из таблицы цены предложений варьируются от 125 455 до 170 000 руб. за 1 кв. м улучшений с НДС.

В таблице 7 приведены данные предложений к аренде административных помещений в сопоставимых районах г. Санкт-Петербург. Как видно из таблицы цены предложений варьируются от 814 до 1 200 руб./кв. м с НДС.

⁸ Справочник Оценщика недвижимости «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Нижний Новгород 2014 г.

⁹ Данные коэффициенты не являются неоспоримо пригодными для проведения расчетов, они лишь отражают наличие влияния вышеприведенных ценообразующих факторов на рыночную стоимость или величину арендной платы оцениваемого объекта.

¹⁰ Коэффициенты приводятся для арендных ставок.

Данные предложений к продаже административных зданий в г. Санкт-Петербург

Таблица 7

Описание	Местоположение	Источник	Телефон	Цена предложения с НДС, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения с НДС, руб./кв. м
Продажа отдельно стоящего здания. Уникальный исторический особняк с мансардой на продажу, удобно расположенный в историческом центре Санкт-Петербурга. 2-х этажное историческое здание площадью 916 кв. м, панорамные виды, кабинетная планировка, высота потолков 3 м, полная реконструкция, замена инженерных сетей и коммуникация, эл. мощность 58 кВт, отличная инфраструктура. Хороший вариант для размещения штаб-квартиры, представительского офиса, гостиницы и т. д.	г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д. 70	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_916_m_591864625	8-9315368560	119 080 000	916,0	130 000
Продается 5-эт. здание отдельно стоящее здание, успешный действующий бизнес, мини-отель на Лиговском проспекте, расположен рядом с метро и автовокзалом и Московским вокзалом. Парковка для автомобилей гостей. Рядом со зданием находятся продуктовые магазины, бары, кафе, Сбербанк, торговый центр Лиговский. Возможен любой профиль, любое назначение. Возможна продажа с арендаторами. Автономная котельная. Здание реконструировано в 2005г. Перекрытия ЖБ.	г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект	http://nn.cian.ru/sale/commercial/5120308/	8-8123272603	138 000 000	1 100,0	125 455
Респектабельное офисное здание в центре Санкт-Петербурге. Здание расположено в историческом центре города. В непосредственной близости находится мост «Петра Великого», Таврический сад, Смольный собор. Здание с отдельным парадным входом, общей площадью 940 кв. м. Объект располагается на 2-х этажах. Произведен капитальный ремонт. Заменены сети: отопления, канализации, водопровода, электричества. Установлен охранно-пожарный комплекс. Газовое отопление и горячее водоснабжение. Проложены телекоммуникационные линии. Восстановлен исторический фасад. Здание находится в собственности (нежилые помещения). Присутствует возможность раздела. Финансовые показатели: Годовой доход от арендной платы составляет 8000000 рублей.	г. Санкт-Петербург, ул. Моисеенко, 22	http://nn.cian.ru/sale/commercial/6948634/	8-9643255555	123 450 000	940,0	131 330
Возможное назначение: офис, салон, банк, гостиница. Собственность. Коммуникации – водоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, канализация. Проект мансарды EMLS ID 603812	г. Санкт-Петербург, ул. Мира, д. 7Г	http://nn.cian.ru/sale/commercial/5680306/ http://www.emls.ru/fullinfo/5/603812.html	8-9215698702	140 000 000	1 000,0	140 000
Собственность. Коммуникации – водоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, канализация. Продажа отдельно стоящего здания. Четыре этажа. Четыре входа. Качественный ремонт. 100 кВт. Земельный участок в собственности. Парковка во дворе и вдоль здания. Под представительский офис, медицинский центр, гостиницу и т.д.	г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский проспект, 50	http://nn.cian.ru/sale/commercial/5126938/	8-8123225200	119 000 000	700,0	170 000

Данные предложений к аренде офисных зданий в г. Санкт-Петербург

Таблица 8

Описание	Местоположение	Источник	Телефон	Цена предложения с НДС, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения с НДС, руб./кв. м
Общая площадь: 430 кв. м (фасадная часть) + можно присоединить 160 кв. м на 1-м этаже. Входная мощность: 50 кВт; Высота потолков: 3-6м; Два входа; Тепло- водо- электроснабжение. Приточно-вытяжная вентиляция. Парковка; Ранее арендовалось под офис, мед. центр. Универсальное здание идеально подойдет для размещения офиса, общепита, отеля, учебного центра, медицинского центра. Есть парковка, огромное рекламное поле. Шаговая доступность от метро. Удобная планировка, большие залы, с/у на каждом этаже.	г. Санкт-Петербург, ул. Чайковского	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/osobnyak_pod_otel_bank_med_tsentr_430_m_583418945	8-9219423545	350 000	430,0	814
Помещение в новом доме на первом этаже имеет отдельный вход. Имеется парковка на несколько машин. Торговый зал 180,1 кв. м, высота потолков 3,27 м, 4,5 кВт электричества (в процессе оформление дополнительной мощности до 15 кВт) Возможное назначение: офис, общепит, магазин, салон, банк. Арендные каникулы 4 месяца либо ремонт в счет аренды.	г. Санкт-Петербург, ул. Дивенская	http://www.restate.ru/base/4261262.html	-	166 000	183,9	903
Срочно сдается отличное офисное помещение. Метро "Горьковская" 5 минут пешком. Историческая часть города. Рядом Александровский парк, Кронверкский проспект, всевозможные магазины, Петропавловская крепость, Мюзик-Холл, планетарий, музей. Возможное назначение - офис, салон, выставка. Собственность юридического лица. Коммуникации все есть. Парковка есть. Охрана. Доступ в офис - круглосуточный. Отдельный вход с Введенской улицы+ черный вход. Ремонт европейского уровня (стеклопакеты, ламинат, обои под покраску+ декоративная штукатурка, новая современная сан техника). После ремонта сдается впервые.	г. Санкт-Петербург, ул. Введенская улица, 12	http://nn.cian.ru/rent/commercial/5655958/	8-9118476728	760 000	760	1 000
Отдельно стоящее административное 3-х эт здание на ул. Введенская. Сдается помещение площадью 600 кв. м на 1ом и 2ом этажах. Возможно сдача помещения отдельными блоками. Вход - улица. Хороший ремонт. Парковка внутри двора. Мощность 90 кВт. 10 линий ПТС.	г. Санкт-Петербург, ул. Введенская	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_600_m_542039064	8-9219187754	600 000	600,0	1 000
5 этажей + мансарда, пожарная и охранная сигнализация в соответствии с требованиями, предъявляемыми к банковским зданиям, специальное хранилище, аттестованное для банковской деятельности, лифт системы KONE, кондиционирование, электрическая мощность 64 кВт, общая площадь 850 кв.м.	г. Санкт-Петербург, ул. Большая Пушкарская, д. 25а	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnaya_otdelno_stoyashego_zdaniya_850_m_303998873	8-9650885200	1 020 000	850,0	1 200

5. Выбор используемых подходов и обоснование отказа от применения подходов к оценке

В соответствии с действующим в Российской Федерации законодательством по оценочной деятельности и Федеральными стандартами оценки № 1, 2, 3, 7 [2, 3, 4, 5], оценка имущества должна производиться с использованием следующих подходов:

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

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

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

Проанализировав всю доступную релевантную информацию, Оценщик посчитал возможным не использовать затратный подход к оценке, поскольку Заказчиком не в полном объеме представлена техническая документация по объектам оценки, в результате Оценщик не может определить необходимые параметры для оценки затратным подходом. Информационная база, используемая при определении затрат на создание в рамках затратного подхода, несовершенна. В расчетах приходится полагаться на укрупненные показатели стоимости строительства, на усредненные индексы пересчета в текущие цены, что, учитывая тот факт, что объект оценки представляет собой реконструированный особняк, может приводить к существенным ошибкам. Кроме того, в настоящее время в практике нового строительства возникает целый круг неучтенных и непредвиденных затрат, установление и расчет которых не регламентируются ни рыночными отношениями, ни нормативно-правовыми актами.

Развитый рынок продажи и аренды делает сравнительный и доходный подходы наиболее оптимальными при расчете рыночной стоимости подобных объектов, и более предпочтительными. Таким образом, в данной работе оценка рыночной стоимости административного здания осуществляется в рамках сравнительного и доходного подходов.

В рамках сравнительного подхода применяется метод сравнения продаж, поскольку данный метод является наиболее предпочтительным при оценке недвижимости, поскольку опирается непосредственно на рыночные данные.

Доходный подход основан на оценке недвижимого имущества, генерирующего доходы и требующего затрат на их обеспечение. Возможность применения доходного подхода обусловлена наличием у Оценщика информации о потоках доходов и расходов, возникающих при эксплуатации оцениваемого имущества согласно определенному наиболее эффективному использованию. Источником информации о доходах, приносимых объектом оценки, может служить информация об арендных ставках, по которым сдаются в аренду аналогичные объекты, или информация о доходах, приносимых оцениваемым объектом. Объект оценки используется в качестве доходной недвижимости и способен обеспечивать стабильный поток доходов, изменяющийся устойчивыми, стабильными темпами, что является предпосылкой применения метода капитализации. Применение метода дисконтированных денежных потоков в данном случае нецелесообразно.

6. Сравнительный подход

6.1. Методика оценки

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

В качестве аналогов принимаются объекты, которые, в силу внешнего подобия и сходства по основным потребительским характеристикам содержат информацию об оцениваемом объекте. Как правило, такие объекты после соответствующих корректировок могут быть «приведены» к объекту оценки.

В рамках сравнительного подхода могут быть оценены лишь те объекты, которые свободно продаются на рынке и являются достаточно ликвидными. Данный подход основан на принципе замещения - покупатель не купит объект, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

Для оценки объекта в рамках сравнительного подхода применялся метод сравнения продаж.

Основные этапы применения метода сравнения продаж

1-й этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым. Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условиях.

При любом анализе сопоставимых данных важно, чтобы объекты имущества, по которым собираются сопоставимые данные, имели характеристики, аналогичные оцениваемому имуществу.

2-й этап. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам, анализируются собранные данные и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом. Сравнение оцениваемого объекта с объектами-аналогами проводится по элементам сравнения. В соответствии с Международными стандартами оценки элементы сравнения – конкретные характеристики объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям в ценах, уплачиваемых за недвижимость.

Основные элементы сравнения включают ¹¹:

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- расходы, сделанные сразу же после покупки;
- рыночные условия;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики (эксплуатационные расходы, условиях договоров аренды, административные расходы, состав арендаторов);
- использование (зонирование);

¹¹ МР1 ССО РОО 2010

- компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

3-й этап. На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносятся корректировки (поправки) к ценам продаж (предложения) аналогов.

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например, цена за 1 кв. м), либо экономическая.

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земли:

- цена за 1 га;
- цена за 1 сотку;
- цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков:

- цена за 1 кв. м общей площади;
- цена за 1 фронтальный метр;
- цена за 1 кв. чистой площади, подлежащей сдаче в аренду;
- и т.п.

Классификация и суть корректировок

Классификация вводимых корректировок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Процентные (коэффициентные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, корректировки на местоположение, дату предложения к продаже.

Стоимостные (денежные) корректировки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Расчет и внесение корректировок

Для расчета и внесения корректировок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения корректировок, обычно процентных, составляет субъективное мнение оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

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

Статистические методы расчета корректировок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Последовательность внесения корректировок

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки.

После внесения корректировок по первой группе элементов сравнения скорректированная цена продажи обычно преобразуется в соответствующую удельную цену для проведения дальнейших корректировок.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения [11]. На данном этапе важно определить, следует ли вносить данные корректировки на независимой или на кумулятивной основе. Независимую основу следует использовать только тогда, когда определенно установлено, что покупатели на рынке будут оценивать корректируемые характеристики независимо от других характеристик. В том случае, если оценщик определил, что каждая корректировка влияет на другие корректировки, процентные корректировки проводятся на кумулятивной основе [10].

1. Процентные поправки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.
2. Вносятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

В ряде случаев, денежные корректировки, вносимые к цене аналога в целом, должны вноситься перед процентными. Например, если поправки на условия финансирования или на право собственности рассчитаны как абсолютные денежные, то они применяются первыми для корректировки цен аналогов.

4-й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода. Идеальным результатом корректировки цен аналогов следует считать результат, когда откорректированные значения цен близки друг к другу. На практике близкие значения откорректированных цен получаются редко. Поэтому возможен вариант, когда на этапе согласования предпочтение (наибольший вес) отдается тем ценам аналогов, которые наиболее близки по своим характеристикам к объекту оценки [11].

6.2. Процесс оценки

Подбор объектов-аналогов

В процессе реализации **1-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик проанализировал информацию различных источников, содержащих предложения к продаже коммерческой недвижимости.

Оцениваемый объект представляет собой отдельно стоящее здание офисного назначения. На основе анализа предложений, Оценщик выявил объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, из которых была подготовлена выборка объектов, являющихся аналогами оцениваемого объекта недвижимого имущества.

На основе анализа Оценщик выявил объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, из которых была подготовлена выборка объектов, являющихся аналогами оцениваемого объекта недвижимости.

При уточнении информации по объектам-аналогам в результате общения с риелторами и представителями собственников, информация, опубликованная в объявлениях и озвученная риелторами или представителями собственников, может различаться. Для обеспечения проверяемости результатов Оценщик приводит уточненную информацию об объектах-аналогах, с указанием контактной информации агентства или представителя собственника, которые сообщили Оценщику данную информацию.

Имеющиеся фотоматериалы по объектам, выбранным в качестве аналогов, представлены в следующей таблице:



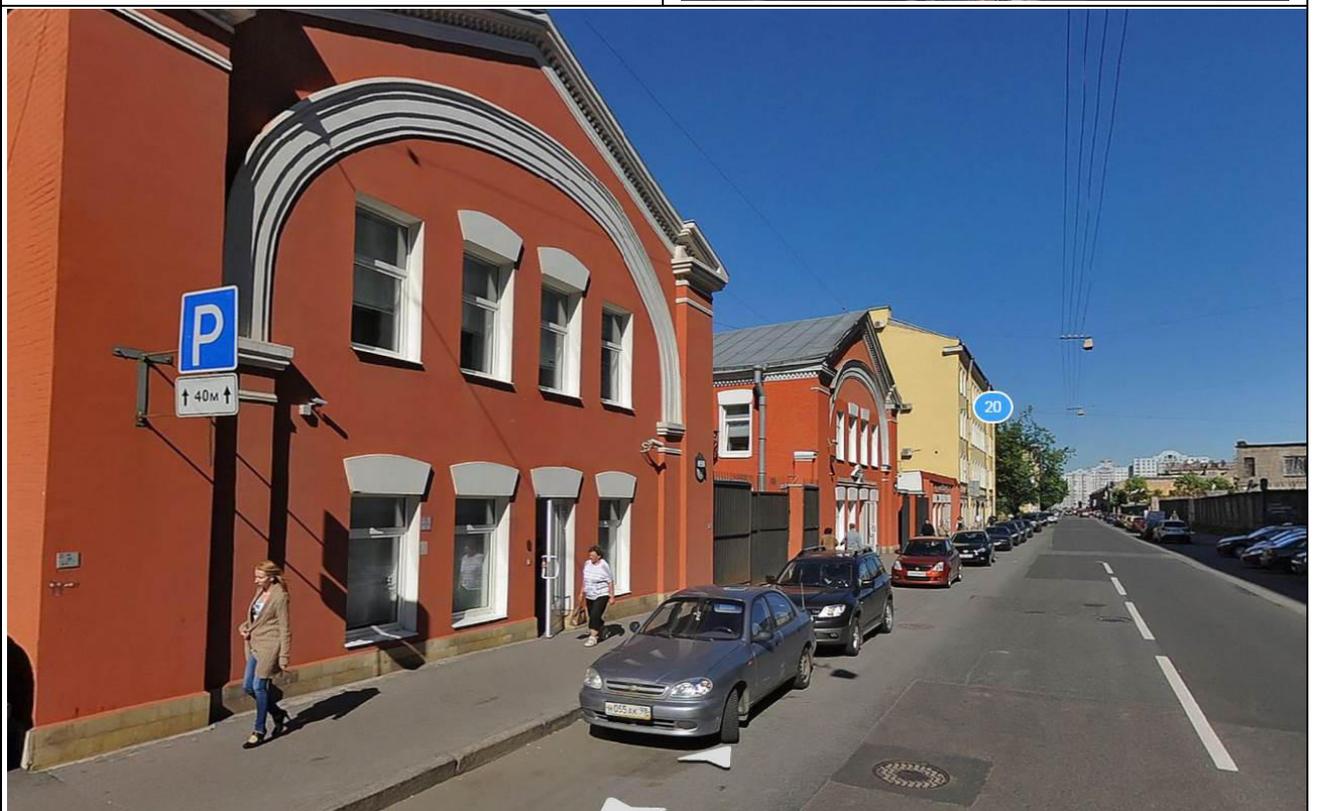


Аналог №2. г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект





Аналог №3. г. Санкт-Петербург, ул. Моисеенко, 22



Аналог №4. г. Санкт-Петербург, ул. Мира, д. 7Г



Аналог №5. г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский проспект, 50



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

При использовании приведенных данных Оценщик исходит из предположения, что публикуемые продавцами цены отражают денежную величину, при получении которой продавец готов будет передать права на объект оценки. При этом в данной величине

учитываются все расходы продавца, связанные с осуществляемой сделкой, в том числе налоги, которые он должен по закону заплатить с полученных доходов. Если продавец является плательщиком НДС, цена продажи включает НДС.

Данные о выбранных объектах-аналогах приведены в таблице 11.

Выбор элементов сравнения

В процессе реализации **2-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. Был выделен ряд элементов сравнения.

Основные элементы сравнения для объектов административного назначения:

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- расходы, сделанные сразу же после покупки;
- рыночные условия;
- местоположение;
- общая площадь (фактор масштаба);
- физическое состояние;
- состояние отделки.

Выбор единицы сравнения

Федеральный Стандарт оценки ФСО №1 требует: «Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения»¹².

Исходя из вышеуказанных требований, Оценщик для целей обоснования выбранной единицы сравнения проанализировал методическую литературу по оценке, данные риэлтерских агентств. В ходе анализа в целом установлено, что основными применяемыми единицами сравнения для объектов коммерческой недвижимости является цена за 1 кв. м.

Таким образом, в результате анализа Оценщик обоснованно выбрал для оцениваемого объекта единицу сравнения 1 кв. м общей площади.

Внесение корректировок

В процессе реализации **3-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик выявил различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения. На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносились корректировки к ценам предложения единицы сравнения – 1 кв. м общей площади здания. Как уже указывалось выше, порядок внесения корректировок (поправок) следующий: если оцениваемый объект по соответствующему элементу сравнения лучше, чем аналог, то корректировка (поправка) к цене 1 кв. м аналога вносится со знаком «плюс», если хуже – со знаком «минус».

Корректировка на передаваемые имущественные права

Объекты оценки и объекты, выбранные в качестве аналогов, находятся в собственности. В данном случае объем передаваемых прав на оцениваемый объект и объекты-аналоги одинаков. Корректировка 0%.

¹² Источник: ФСО №1, п. 22 а

Корректировка на условия финансирования

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки (транзакции). Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные для данного сегмента рынка, так и не типичные варианты. К нетипичным могут относиться такие варианты, как оплата в рассрочку, ипотечный кредит, оплата наличными и т. п.

В данном случае условия финансирования по выбранным аналогам типичные для данного сегмента рынка, в связи с чем корректировка не применяется.

Корректировка на условия продажи

Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными. К примерам особых условий продажи относятся более высокая цена, уплаченная покупателем, так как участок земли обладает стоимостью группы или стоимостью при слиянии; более низкая цена, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить продажу; финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; необычные соображения, касающиеся налогов; недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке; перспектива затяжной судебной тяжбы.

В данном случае условия продажи по выбранным аналогам типичные для данного сегмента рынка, в связи с чем корректировка не применяется.

Корректировка на расходы, сделанные сразу же после покупки

Согласно представленной информации по объектам аналогам, расходы, которые необходимо будет понести покупателю сразу же после покупки, отсутствуют, в связи с чем корректировка не применяется.

Корректировка на рыночные условия

Определение данной корректировки, как правило, основывается на исследовании данных рынка соответствующего сегмента коммерческой недвижимости.

В данном случае даты предложений к продаже аналогов совпадают либо незначительно отличаются от даты проведения оценки, поэтому корректировка не требуется. Корректировка 0%.

Корректировка на торг

Поскольку в качестве исходной информации используются цены предложений, следует принять корректировку на торг. Данная корректировка не входит в состав выделенных элементов сравнения, так как носит универсальный характер.

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. На дату проведения оценки рынок недвижимости демонстрирует крайне низкую активность, сделки происходят от случая к случаю, инвесторы заняли выжидательную позицию. Это связано с макроэкономическими причинами – слабый курс рубля, фактически «запретительные» ставки по ипотечным кредитам. В подобных условиях, продавец, заинтересованный в реализации объекта недвижимости в течении срока, не превышающего типичный срок экспозиции для данного объекта, по мнению Оценщика, будет более склонен к торгу.

Таким образом, учитывая негативные явления на рынке недвижимости, связанные с макроэкономическими причинами (геополитическая ситуация, режим санкций, «запретительные» ставки по ипотеке), Оценщик полагает, что на дату оценки рынку свойственны максимальные скидки на торг.

Согласно данным, приведенным в исследовании «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» [15],

расширенный интервал скидок на торг для цен низкокласных офисных объектов на активных рынках составляет 4%-13%. В качестве расчетного значения принимается максимальная граница указанного расширенного интервала, составляющая 13%.

Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение вводится с целью устранить отличия в привлекательности в местоположении объектов-аналогов и объекта оценки для конкретного сегмента. В различных сегментах местоположение характеризуется различным набором характеристик: для административных зданий и помещений основным параметром местоположения является пешеходный трафик, транспортная доступность и престижность района.

Объекты-аналоги подбирались в сопоставимых местах – в части общественно-деловой застройки города, в местах со средней проходимостью. Корректировка на местоположение принимается равной 0%.

Корректировка на общую площадь (фактор масштаба)

Данная корректировка учитывает тот факт, что объекты с большей площадью при Корректировка на общую площадь

Данная корректировка учитывает тот факт, что объекты с большей площадью при прочих равных условиях в расчете на 1 кв. м стоят меньше, чем объекты с меньшей площадью в силу снижения ликвидности и универсальности более крупных объектов.

Для определения зависимости стоимости объекта от его площади Оценщик использует данные, приведенные в «Справочнике оценщика недвижимости. Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» [15, стр. 120], о том, что цены на офисно-торговые объекты площадью 500 кв. м в среднем ниже на 15%, чем цены на аналогичные объекты площадью 100 кв. м.

Используя данные значения Оценщик строит зависимость удельной цены предложения от площади объекта.

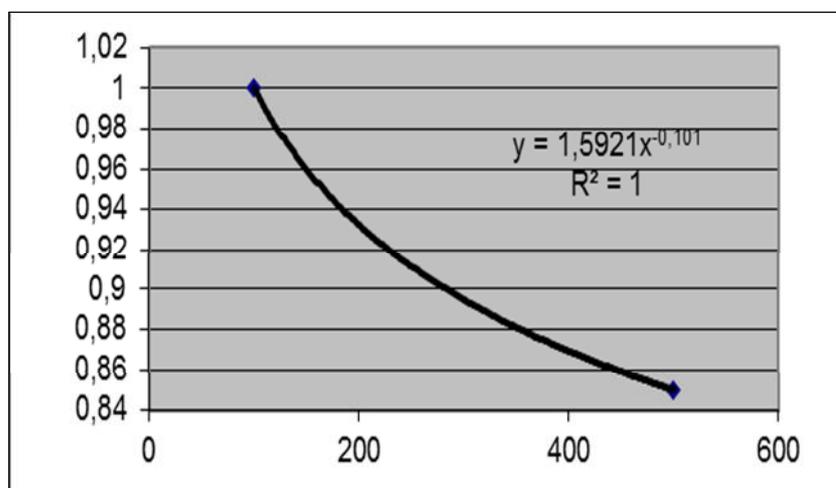


Рис. 6. Зависимость удельной цены от площади.

Корректировка на масштаб может быть рассчитана по формуле:

$$K_{разм} = \frac{y_0}{y_1} = \left(\frac{x_0}{x_1} \right)^{-k} \quad (1)$$

где:

$K_{разм}$ - поправочный коэффициент на фактор масштаба (размер);

y_0 – стоимость 1 кв. м. объекта оценки;

y_1 – стоимость 1 кв. м. аналога;

x_0 – площадь объекта оценки;

x_j – площадь аналога;
 k – коэффициент торможения.

Учитывая данное уравнение, а также результаты исследования, приведенные в справочнике «Справочник оценщика недвижимости. Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» [15, стр. 120], графически отраженные на рисунке 6, корректировка на общую площадь (масштаб) определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масшт}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k - 1 \quad (2)$$

где:

$S_{\text{ОО}}$ – площадь улучшений объекта оценки, кв. м.

$S_{\text{ОА}}$ – площадь улучшений объекта аналога, кв. м.

k – коэффициент масштаба -0,101 (определен исходя из приведенных в исследовании «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» [15, стр. 120], рисунок 6).

Относительная величина корректировки, рассчитанная по формуле выше, преобразована в процентное значение и для каждого из аналогов приведена в таблице 11.

Корректировка на физическое состояние

Состояние оцениваемого объекта можно охарактеризовать как «удовлетворительное». Для расчета корректировки на состояние совокупный износ оцениваемых объектов, определен экспертно в соответствии с данными шкалы экспертных оценок физического состояния, приведенной Приложении 1, и составляет 30%. Корректировка на различия в физическом состоянии (износе) объектов определялась на основании коэффициента коррекции на отличие физического состояния.

В качестве аналогов подбирались объекты, также представляющие собой реконструированные и отремонтированные особняки, не имеющие существенных отличий в физическом состоянии от объекта оценки, в связи с чем корректировка не применяется.

Корректировка на состояние отделки

Корректировка на состояние отделки применяется для объектов офисно-торгового назначения. Корректировка на состояние и уровень отделки обусловлена тем, что инвестор, анализируя объекты инвестиций, представленные на открытом рынке, учитывает при принятии решений состояние объекта и возможные необходимые затраты для приведения объекта в требуемое состояние. Внесение корректировки на состояние обусловлено различиями в уровне отделки объектов-аналогов и оцениваемого объекта.

Для расчета данной корректировки Оценщик использовал данные рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы. Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ, не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки.

Оценщик пришел к выводу, что в целом, весь комплекс работ по ремонту и оформлению офисных помещений можно разбить на три основных категории в зависимости от стоимости строительных и отделочных материалов и собственно ремонтно-строительных и отделочных работ.

Состояние отделки помещений «Без отделки/Требуется капитальный ремонт» – отсутствие или необходимость полной замены напольного, настенного и потолочного покрытия.

Состояние отделки помещений «Требуется косметического ремонта» – частичная замена напольного, настенного и потолочного покрытия (40% от стоимости отделки помещений «Стандарт»).

Состояние отделки помещений «Стандарт» – это самый простой, а, соответственно и экономичный вариант. Характерными решениями для данной категории являются полы, покрытые керамической плиткой или керамогранитом, по периметру рабочих помещений устанавливаются пластиковые короба, в которые убирается вся проводка. На стены клеятся обои под покраску, реже используются стеновые панели и простая окраска. Классическим вариантом для данной отделки является монтаж подвесных потолков типа «Армстронг».

Состояние отделки помещений «Комфорт» – отделка для данной категории не может проводиться без архитектурного и дизайн-проекта. В качестве напольного покрытия может использоваться гранит, на стенах присутствовать колонны, ниши, световые панно, потолки монтироваться из гипсокартона в несколько уровней.

Состояние отделки помещений «Люкс» – эксклюзивная работа, для данной категории, как правило, не обходится без работы целого дизайнерского коллектива. В интерьер такого помещения могут включаться эксклюзивные материалы, декоративные элементы интерьера, разработанные по индивидуальным чертежам.

В следующей таблице приведены средние цены отделки различного уровня, приведенные по данным строительных компаний:

Данные о средней стоимости ремонтно-строительных и отделочных работ

Таблица 9

№ п/п	Тип состояния внутренней отделки	Источник информации	Стоимость РСР, руб. за 1 кв. м площади по полу			Медиана значений, руб. за 1 кв. м
			Стоимость работ, руб. за 1 кв. м	Стоимость материалов, руб. за 1 кв. м	Всего, руб. за 1 кв. м	
1	"Стандарт"	http://www.pro-remont.ru/works/repair_flat/count.php	2 550	3 000	5 550	5 400
		http://remoz.ru/calc2.html?select1=2&textfield=100&select2=1&select3=4	3 750	2 400	6 150	
		http://www.rem-dom.ru/oaiu.html			5 250	
		http://www.otremontiruem.ru/price2.htm	3 000	900	3 900	
2	"Комфорт"	http://www.pro-remont.ru/works/repair_flat/count.php	3 750	4 500	8 250	9 300
		http://remoz.ru/calc2.html?select1=2&textfield=100&select2=1&select3=4	5 400	5 400	10 800	
		http://www.rem-dom.ru/oaiu.html	-	-	9 000	
		http://www.otremontiruem.ru/price2.htm	4 800	4 800	9 600	
3	"Люкс"	http://www.pro-remont.ru/works/repair_flat/count.php	4 950	6 000	10 950	12 750
		http://remoz.ru/calc2.html?select1=2&textfield=100&select2=1&select3=4	7 200	6 300	13 500	
		http://www.rem-dom.ru/oaiu.html	-	-	12 000	
		http://www.otremontiruem.ru/price2.htm	9 000	9 000	18 000	

На основании рыночных данных, Оценщик рассчитал возможную величину затрат, необходимых для приведения объекта в состоянии «Без отделки/Требуется капитального ремонта» к каждому из вышеописанных состояний внутренней отделки («Требуется косметического ремонта», «Стандарт», «Комфорт», «Люкс») путем вычисления среднего значения цен, предлагаемых строительными компаниями, для каждого типа состояния отделки помещений.

Следующим шагом, на основании полученных результатов, Оценщик рассчитал значения корректировок на состояние и уровень отделки для каждого возможного соотношения уровней отделки объекта-аналога и оцениваемого объекта

Расчет корректировок на состояние и уровень отделки

Таблица 10

Состояние Объекта/Аналога	«Без отделки/Требуется капитального ремонта»	«Требуется косметического ремонта»	«Стандарт»	«Комфорт»	«Люкс»
«Без отделки/Требуется капитального ремонта»	0	-2 160	-5 400	-9 300	-12 750

Состояние Объекта\Аналога	«Без отделки/Требуется капитальный ремонт»	«Требуется косметический ремонт»	«Стандарт»	«Комфорт»	«Люкс»
«Требуется косметический ремонт»	2 160	0	-3 240	-7 140	-10 590
«Стандарт»	5 400	3 240	0	-3 900	-7 350
«Комфорт»	9 300	7 140	3 900	0	-3 450
«Люкс»	12 750	10 590	7 350	3 450	0

В случае, если объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимый уровень отделки, корректировка составляет 0 руб.

Значения корректировок по выделенным элементам сравнения и расчет скорректированных цен сделок приводятся в таблице 11.

Результаты корректировки цен аналогов

Таблица 11

№	Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
1	Описание	Отдельно стоящее административное здание. Особняк. Состояние отделки: «Стандарт»	Продажа отдельно стоящего здания. Уникальный исторический особняк с мансардой на продажу, удобно расположенный в историческом центре Санкт-Петербурга. 2-х этажное историческое здание площадью 916 кв. м, панорамные виды, кабинетная планировка, высота потолков 3 м, полная реконструкция, замена инженерных сетей и коммуникация, эл. мощность 58 кВт, отличная инфраструктура. Хороший вариант для размещения штаб-квартиры, представительского офиса, гостиницы и т. д.	Продается 5-эт. здание отдельно стоящее здание, успешный действующий бизнес, мини-отель на Лиговском проспекте, расположен рядом с метро и автовокзалом и Московским вокзалом. Парковка для автомобилей гостей. Рядом со зданием находятся продуктовые магазины, бары, кафе, Сбербанк, торговый центр Лиговский. Возможен любой профиль, любое назначение. Возможна продажа с арендаторами. Автономная котельная. Здание реконструировано в 2005г. Перекрытия ЖБ.	Респектабельное офисное здание. Здание с отдельным парадным входом, общей площадью 940 кв. м. Объект располагается на 2-х этажах. Произведен капитальный ремонт. Заменены сети: отопления, канализации, водопровода, электричества. Установлен охранно-пожарный комплекс. Газовое отопление и горячее водоснабжение. Проложены телекоммуникационные линии. Восстановлен исторический фасад.	Возможное назначение: офис, салон, банк, гостиница. Собственность. Коммуникации – водоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, электроснабжение, канализация. Проект мансарды EMLS ID 603812	Собственность. Коммуникации – водоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, канализация. Продажа отдельно стоящего здания. Четыре этажа. Четыре входа. Качественный ремонт. 100 кВт. Земельный участок в собственности. Парковка во дворе и вдоль здания. Под представительский офис, медицинский центр, гостиницу и т.д.
2	Местоположение	г. Санкт-Петербург, ул. Дивенская, д.3	г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д. 70	г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, 249	г. Санкт-Петербург, ул. Моисеенко, 22	г. Санкт-Петербург, ул. Мира, д. 7Г	г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский проспект, 50
3	Источник		https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_916_m_591864625	http://nn.cian.ru/sale/commercial/5120308/	http://nn.cian.ru/sale/commercial/6948634/	http://nn.cian.ru/sale/commercial/5680306/ http://www.emls.ru/fullinfo/5/603812.html	http://nn.cian.ru/sale/commercial/5126938/
4	Контактная информация		8-9315368560	8-8123272603	8-9643255555	8-9215698702	8-8123225200
5	Цена предложения с НДС, руб.		119 080 000	138 000 000	123 450 000	140 000 000	119 000 000
6	Общая площадь, кв. м	1 951,6	916,0	1 100,0	940,0	1 000,0	700,0
7	Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки с НДС, руб.		119 080 000	138 000 000	123 450 000	140 000 000	119 000 000
8	Рыночные условия (дата предложения к продаже)		Июнь 2015	Июнь 2015	Июнь 2015	Июнь 2015	Июнь 2015
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки с НДС, руб.		119 080 000	138 000 000	123 450 000	140 000 000	119 000 000
9	Корректировка на торг		-13%	-13%	-13%	-13%	-13%
	Цена после корректировки с НДС, руб.		103 599 600	120 060 000	107 401 500	121 800 000	103 530 000
	Цена после корректировки с НДС, руб./кв. м		113 100	109 145	114 257	121 800	147 900
10	Местоположение	г. Санкт-Петербург, ул. Дивенская, д.3	г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д. 70	г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, 249	г. Санкт-Петербург, ул. Моисеенко, 22	г. Санкт-Петербург, ул. Мира, д. 7Г	г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский проспект, 50

№	Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки с НДС, руб./кв. м		113 100	109 145	114 257	121 800	147 900
11	Общая площадь	1 951,6	916,0	1 100,0	940	1 000,0	700,0
	Корректировка, %		-7%	-6%	-7%	-6%	-10%
	Цена после корректировки с НДС, руб./кв. м		105 183	102 596	106 259	114 492	133 110
12	Состояние отделки	Стандарт	Комфорт	Стандарт	Стандарт	Без отделки	Стандарт
	Корректировка с НДС, руб.		-3 900	0	0	5 400	0
	Цена после корректировки с НДС, руб./кв. м		101 283	102 596	106 259	119 892	133 110

Определение рыночной стоимости здания

В процессе реализации **4-го этапа** согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объектов недвижимости на основе сравнительного подхода.

Карта объектов, выбранных в качестве аналогов, представлена на следующем рисунке:

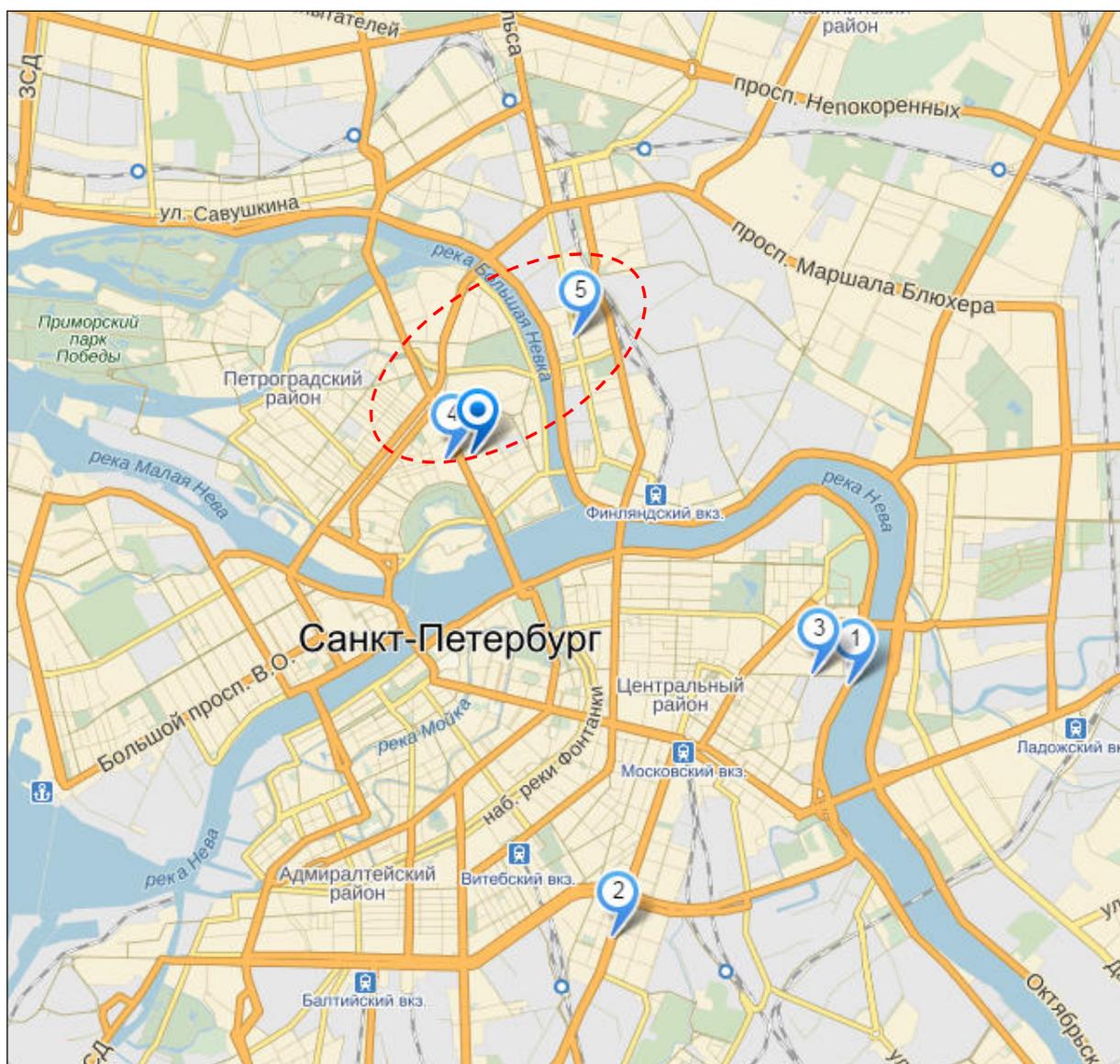


Рис. 7. Карта расположения аналогов.

Как видно из рисунка, объекты аналоги №№4,5 расположены существенно ближе к объекту оценки. Учитывая вышесказанное, в процессе определения рыночной стоимости объекта оценки данным объектам-аналогам присваивается больший вес. Рыночная стоимость объекта оценки определяется как средневзвешенное значение скорректированных цен предложений, где объектам-аналогам №№4,5 присваивается вес 2, прочим объектам-аналогам – вес 1. Расчет удельной рыночной стоимости объекта оценки представлен в следующей таблице:

Расчет удельной рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 12

Наименование	Скорректированная цена предложения с НДС, руб./кв. м	Вес	Взвешенное значение с НДС, руб.
Объект-аналог №1	101 283	1	14 469
Объект-аналог №2	102 596	1	14 657
Объект-аналог №3	106 259	1	15 180
Объект-аналог №4	119 892	2	34 255
Объект-аналог №5	133 110	2	38 031
Итого:		7	116 592

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлен в следующей таблице.

Расчет рыночной стоимости здания в рамках сравнительного подхода

Таблица 13

Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость с НДС, руб./кв. м	Рыночная стоимость с НДС, руб.
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дивенская, д. 3.	1 951,60	116 592	227 540 390

7. Доходный подход

7.1. Методика оценки

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки [2].

Использование доходного подхода основано на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость имущества определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный метод путем пересчета ожидаемых доходов от объекта оценки в настоящую стоимость.

Определение стоимости недвижимости доходным подходом основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данный объект сумму, большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этой недвижимости. Собственник не продаст свой объект недвижимости по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. В результате взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

В общем виде формула для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода может быть представлена в виде:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{D_t}{(1+r)^t} + \frac{FV_n}{(1+r)^n} \quad (3)$$

где:

PV – рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках доходного подхода;

FV_n - прогнозная стоимость объекта недвижимости, относящаяся к n -му периоду (стоимость реверсии, терминальная стоимость);

r – ставка дисконтирования, равная требуемой доходности вложений, отражает характерную для данного сегмента рынка доходность инвестиций в недвижимость с учетом неопределенности и риска;

D_t – чистый операционный доход, который ожидается получить от использования объекта недвижимости в t -й прогнозный период (год). Предполагается, что доходы фиксируются на конец года. В случае авансовых платежей или ежемесячных платежей эту величину следует соответствующим образом корректировать.

n – прогнозный период времени.

Однако для многих типовых ситуаций, характерных для оценки доходной недвижимости, общая формула 3 переходит в компактное выражение:

$$PV = \frac{D_1}{R} \quad (4)$$

где:

PV – рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках доходного подхода;

D_1 – чистый операционный доход, который ожидается получить от использования объекта недвижимости в **1-ый** прогнозный период (год);

R – некоторый коэффициент, который характеризует соотношение между рыночной стоимостью объекта недвижимости и ожидаемым в первый прогнозный год чистым доходом, который рассчитывает получить собственник недвижимости от сдачи ее в аренду по рыночным ценам.

Этот коэффициент называют **коэффициентом капитализации**, а метод, основанный на расчете рыночной стоимости по формуле 4 – **методом прямой капитализации**. Для практической реализации такого метода необходимо предварительно определить коэффициент капитализации.

Чтобы рассчитать коэффициент капитализации, следует установить влияние на него различных факторов. Остановимся на них более подробно.

Прежде всего, его численное значение определяется доходностью альтернативных инвестиций с рисками, равными риску, ассоциируемому с получением дохода от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости, которая используется как ставка дисконтирования. Во-вторых, он зависит от ожиданий рынка относительно роста/падения цен на недвижимость и ожидаемых изменений рыночных арендных ставок в прогнозный период. Также важным фактором, влияющим на величину коэффициента капитализации, является остаточный срок службы или величина обесценивания объекта за прогнозный период. Используя расчетные формулы для конкретных типовых ситуаций [13], можно в каждом конкретном случае рассчитать коэффициент капитализации и на основании него определить рыночную стоимость объекта недвижимости. Однако практическая реализация такого способа сталкивается с серьезными затруднениями: весьма сложно оценить ожидания рынка относительно дальнейшего движения цен недвижимости, трудно спрогнозировать остаточный срок службы объекта и т. п.

Оценщик считает также неприемлемым использовать кумулятивный метод, поскольку отсутствуют исследования влияния различных факторов риска на величину коэффициента капитализации для российского рынка, и соответственно степень субъективности такой оценки превышает все разумные границы.

Поэтому на практике получил распространение более доступный метод определения коэффициента капитализации, основанный на анализе рыночных данных, который обычно называют – **методом рыночной экстракции**.

В силу того, что исходными данными в этом случае являются рыночные данные, субъективная компонента в этом случае сведена к минимуму. Подробное изложение метода и его обоснование содержится в статье [14].

Стоимость объекта, приносящего доход, определяется по формуле (4).

7.2. Процесс оценки

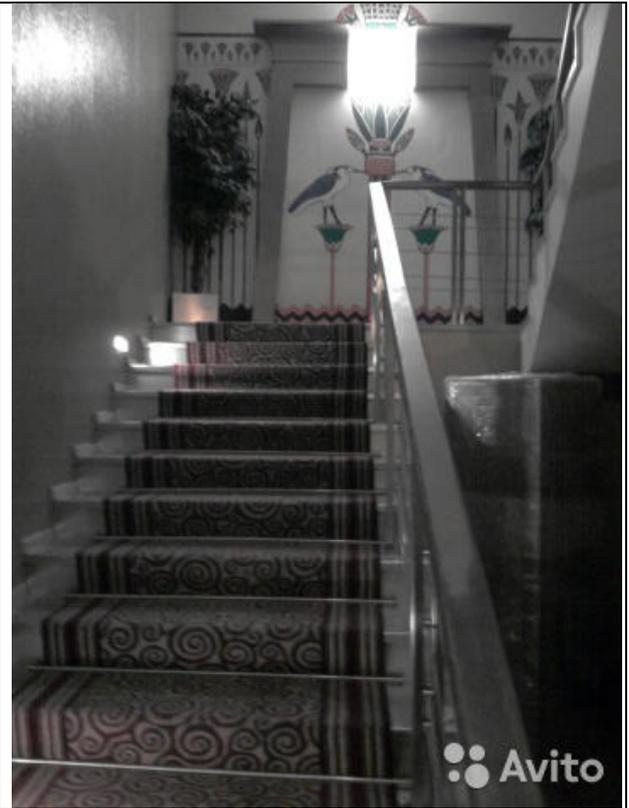
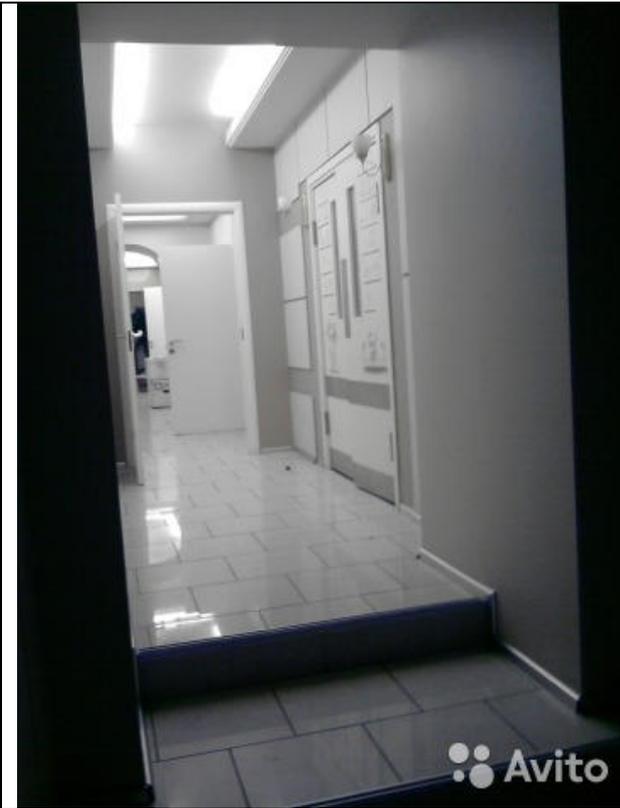
Подбор объектов-аналогов

В процессе реализации **1-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик проанализировал информацию различных источников, содержащих предложения к продаже коммерческой недвижимости.

На основе анализа Оценщик выявил объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с объектом оценки, из которых была подготовлена выборка объектов, выбранных в качестве аналогов.

Имеющиеся фотоматериалы по объектам-аналогам приведены ниже.



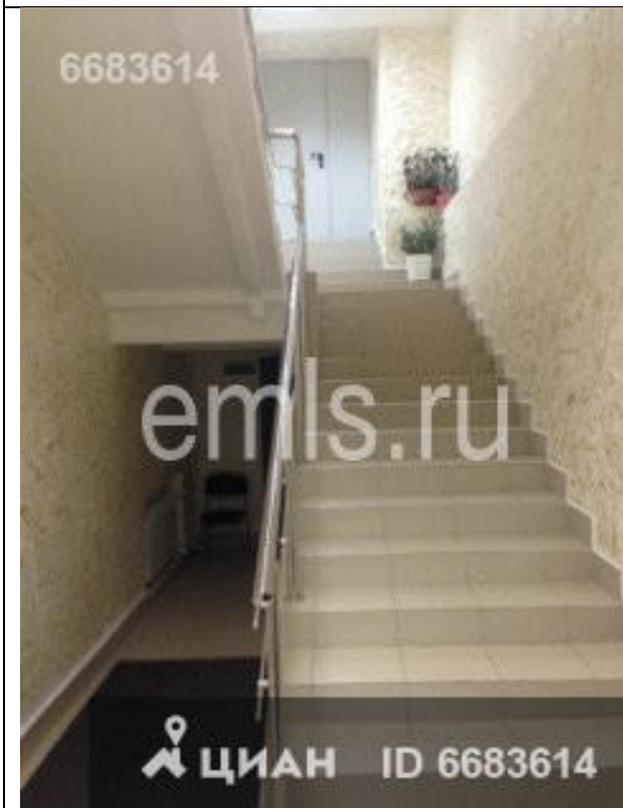


Аналог №2. г. Санкт-Петербург, ул. Дивенская, д. 5



Аналог №3. г. Санкт-Петербург, ул. Введенская, д. 12





Аналог №4. г. Санкт-Петербург, ул. Введенская, д. 22





Аналог №5. г. Санкт-Петербург, ул. Большая Пушкарская, д. 25а





При уточнении информации по объектам-аналогам в результате общения с риэлторами и представителями собственников, информация, опубликованная в объявлениях и озвученная риэлторами или представителями собственников, может различаться. Для обеспечения проверяемости результатов Оценщик приводит уточненную информацию об объектах-аналогах, с указанием контактной информации агентства или представителя собственника, которые сообщили Оценщику данную информацию.

При использовании приведенных данных Оценщик исходит из предположения, что публикуемые продавцами цены аренды отражают денежную величину, при получении которой арендодатель готов будет передать объект оценки в аренду. При этом в данной величине учитывается НДС (если продавец является плательщиком НДС).

Исходные данные приводятся в таблице 14.

Внесение корректировок

Арендные ставки аналогов были скорректированы с учетом отличий от оцениваемой недвижимости. Поправки рассчитываются по методикам, изложенным в разделе «Сравнительный подход», кроме описанных ниже:

Корректировка на торг

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Учитывая негативные явления на рынке недвижимости, связанные с макроэкономическими причинами (геополитическая ситуация, режим санкций, «запретительные» ставки по ипотеке), Оценщик полагает, что на дату оценки рынку свойственны максимальные скидки на торг.

Согласно данным, приведенным в справочнике «Справочник оценщика недвижимости. Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» [15], расширенный интервал скидок на торг для арендных ставок низкокласных офисно-торговых объектов имеет границы от 3% до 10%. В качестве расчетного значения скидки на торг принимается максимальное значение указанного диапазона, что составляет 10%.

Корректировка на общую площадь

Как правило, объекты недвижимости при использовании в качестве доходной недвижимости для обеспечения максимальной загрузки сдаются в аренду множеству арендаторов ликвидными частями – блоками, кабинетами и т. д. Учитывая вышесказанное, формирование арендных ставок происходит без учета влияния фактора масштаба. Таким образом, корректировка на фактор масштаба в доходном подходе не применяется.

Корректировка на состояние отделки

Корректировка на состояние и уровень отделки обусловлена тем, что инвестор, анализируя объекты инвестиций, представленные на открытом рынке, учитывает, при принятии решений, состояние данного объекта и возможные необходимые затраты для приведения объекта в требуемое состояние.

В случае, если объекты-аналоги предлагаются в аренду с отделкой, соответствующей заявленному классу, корректировка на отделку составит 0%.

Результаты корректировок для определения скорректированных арендных ставок для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приводятся в таблице 14.

**Данные об аналогах для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода.
Результаты корректировки цен аналогов**

Таблица 14

№	Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
1	Описание	Отдельно стоящее административное здание. Особняк. Состояние отделки: «Стандарт»	Общая площадь: 430 кв. м (фасадная часть) + можно присоединить 160 кв. м на 1-м этаже. Входная мощность: 50 кВт; Высота потолков: 3-6м; Два входа; Тепло- водо- электроснабжение. Приточно-вытяжная вентиляция. Парковка; Ранее арендовалось под офис, мед. центр. Универсальное здание идеально подойдет для размещения офиса, общепита, отеля, учебного центра, медицинского центра. Есть парковка, огромное рекламное поле. Шаговая доступность от метро. Удобная планировка, большие залы, с/у на каждом этаже.	Помещение в новом доме на первом этаже имеет отдельный вход. Имеется парковка на несколько машин. Торговый зал 180,1 кв. м, высота потолков 3,27 м, 4,5 кВт электричества (в процессе оформление дополнительной мощности до 15 кВт) Возможное назначение: офис, общепит, магазин, салон, банк. Арендные каникулы 4 месяца либо ремонт в счет аренды.	Сдается отличное офисное помещение. Метро "Горьковская" 5 минут пешком. Историческая часть города. Возможное назначение - офис, салон, выставка. Собственность юридического лица. Коммуникации все есть. Парковка есть. Охрана. Доступ в офис - круглосуточный. Отдельный вход с Введенской улицы+ черный вход. Ремонт европейского уровня (стеклопакеты, ламинат, обои под покраску+ декоративная штукатурка, новая современная сан техника). После ремонта сдается впервые.	Отдельно стоящее административное 3-х эт здание на ул. Введенская. Сдается помещение площадью 600 кв. м на 1ом и 2ом этажах. Возможно сдача помещения отдельными блоками. Вход - улица. Хороший ремонт. Парковка внутри двора. Мощность 90 кВт. 10 линий ПТС.	5 этажей + мансарда, пожарная и охранная сигнализация в соответствии с требованиями, предъявляемыми к банковским зданиям, специальное хранилище, аттестованное для банковской деятельности, лифт системы KONE, кондиционирование, электрическая мощность 64 кВт, общая площадь 850 кв.м.
2	Местоположение	г. Санкт-Петербург, ул. Дивенская, д. 3	г. Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 6	г. Санкт-Петербург, ул. Дивенская, д. 5	г. Санкт-Петербург, ул. Введенская, д. 12	г. Санкт-Петербург, ул. Введенская, д. 22	г. Санкт-Петербург, ул. Большая Пушкарская, д. 25а
3	Источник		https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/osobnyak_pod_otel_bank_med._tsentr_430_m_583418945	http://www.restate.ru/base/4261262.html	http://nn.cian.ru/rent/commercial/5655958/	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_600_m_542039064	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_otdelnogo_stoyaschego_zdaniya_850_m_303998873
4	Контактная информация		8-9219423545		8-9118476728	8-9219187754	8-9650885200
5	Цена предложения с НДС, руб.		350 000	166 000	760 000	600 000	1 020 000
6	Общая площадь, кв. м	1 951,6	430,0	183,9	760,0	600,0	850,0
7	Передаваемые имущественные права	Права аренды	Права аренды	Права аренды	Права аренды	Права аренды	Права аренды
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки с НДС, руб.		350 000	166 000	760 000	600 000	1 020 000
8	Рыночные условия (дата предложения к продаже)		Июнь 2015	Июнь 2015	Июнь 2015	Июнь 2015	Июнь 2015
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки с НДС, руб.		350 000	166 000	760 000	600 000	1 020 000
9	Корректировка на торг		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Цена после корректировки с НДС, руб.		315 000	149 400	684 000	540 000	918 000
	Цена после корректировки с НДС, руб./кв. м		733	812	900	900	1 080

Отчет №528-С4/15 об оценке нежилого здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дивенская, д. 3

№	Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
10	Местоположение	г. Санкт-Петербург, ул. Дивенская, д. 3	г. Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 6	г. Санкт-Петербург, ул. Дивенская, д. 5	г. Санкт-Петербург, ул. Введенская, д. 12	г. Санкт-Петербург, ул. Введенская, д. 22	г. Санкт-Петербург, ул. Большая Пушкарская, д. 25а
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки с НДС, руб./кв. м		733	812	900	900	1 080
11	Общая площадь	1 951,6	430,0	183,9	760,0	600,0	850,0
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки с НДС, руб./кв. м		733	812	900	900	1 080
12	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки с НДС, руб./кв. м		733	812	900	900	1 080

Определение скорректированной арендной ставки

В качестве расчетного значения арендной ставки принимается медиана полученного диапазона цен, как величина, наименее чувствительная к колебаниям крайних значений выборки, которая составляет 900 руб. без НДС.

Определение арендопригодной площади

Арендопригодная площадь оцениваемого объекта принимается равной общей площади здания. Таким образом, арендопригодная площадь оцениваемого здания составляет 1 951,60 кв. м.

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход определяется путем умножения арендопригодной площади зданий на месячную ставку аренды. Расчет потенциального валового дохода приведен в таблице 18.

Определение действительного валового дохода

Для определения действительного валового дохода необходимо внести поправки на возможную недозагрузку площадей и риск недополучения арендной платы.

Согласно данным, приведенным в исследовании «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» [15], границы расширенного интервала процента недозагрузки для низкокласной офисно-торговой недвижимости составляют от 5 до 15%.

Согласно данным аналитического отчета компании Knight Frank «Рынок офисной недвижимости. Санкт-Петербург» по состоянию на I квартал 2015 г.¹³, доля вакантных площадей на рынке качественной офисной недвижимости Санкт-Петербурга, по данным на конец I квартала 2015 г., равна 12,8%, что соответствует приведенному выше интервалу. Учитывая вышесказанное, в качестве расчетного значения принимается значение, составляющее с учетом округления 13%.



Рис. 8.

¹³ <http://content.knightfrank.com/research/606/documents/ru/2015q1kfofficemarketreportsbrus-2849.pdf>

Определение операционных расходов

Операционные расходы – это расходы, необходимые для нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода [12].

Для удобства прогнозирования операционные расходы делятся на три группы:

- постоянные (налог на имущество, земельный налог (арендная плата за земельный участок), страхование);
- переменные (или эксплуатационные – включают в себя коммунальные услуги, расходы на управление, заработную плату, эксплуатацию и ремонт и т. д.);
- расходы на замещение (отчисления на регулярный ремонт недвижимости для обеспечения воспроизводства дохода).

Следует отметить, что расчет численного значения операционных расходов крайне затруднен: рынок аренды информационно закрыт (имеется информация только о величине арендных ставок), информация о структуре арендных ставок реальных договоров аренды отсутствует, в связи с чем вывод о величине операционных расходов можно сделать только на основании усредненных данных о доле операционных расходов в доходе. Однако, как показал анализ различных договоров аренды недвижимости, зачастую в состав операционных расходов (включаемых в арендную ставку) не включается ряд статей. Так, например, традиционно, оплата коммунальных услуг обычно осуществляется арендатором по отдельным договорам. Зачастую расходы на замещение также отсутствуют. В связи с этим, указанные расходы лишь условно могут именоваться «операционными», поскольку представляют собой «усеченный» их вариант.

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» [16], процент операционных расходов по низкокласным объектам офисно-торговой недвижимости на активных рынках составляет в среднем 18%.

Определение коэффициента капитализации

В рамках данного отчета коэффициент капитализации определяется методом кумулятивного построения.

Коэффициент капитализации в оценке недвижимости состоит из двух элементов:

1. Ставки дохода на инвестиции (ставки дохода на капитал). Это компенсация, которая должна быть выплачена инвестору за ценность денег с учетом фактора времени, риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями.
2. Нормы возврата (возмещения) капитала. Под возвратом капитала понимается погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой, т. е. теряющей стоимость части активов.

Ставка дохода на капитал строится на базе:

- безрисковой ставки дохода;
- премии за риск;
- премии за низкую ликвидность недвижимости;
- премии за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка дохода

Безрисковая ставка дохода используется в качестве базовой, к которой добавляются остальные, ранее перечисленные, составляющие. Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими.

В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск. Российские показатели берутся исходя из ставки дохода на государственные облигации или, что является предпочтительнее, ставок по валютным депозитам (сравнимой длительности и размеров суммы) банков высшей категории надежности. Безрисковая ставка определяет минимальную компенсацию за инвестирование в данный объект.

В качестве безрисковой ставки применяется доходность к погашению по долгосрочным облигациям федерального займа (ОФЗ) на дату оценки, равная 10,51%¹⁴.

Согласно статье В.А. Вольновой «О коэффициенте капитализации и безрисковой ставке при оценке недвижимости»¹⁵ указанная безрисковая ставка является номинальной, а значит должна быть приведена к реальной ставке, то есть, очищена от инфляции.

Прогнозная инфляция (по данным различных источников)

Таблица 15

Инфляция	2015	Источник
Прогноз МЭР 26.09.2014	7,50%	http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/201409261
Консенсус прогноз Интерфакс	10,90%	http://www.interfax.ru/business/416458
Минэкономразвитие (12.2014)	10,00%	http://www.interfax.ru/business/416458
ЦБ РФ	9,80%	http://www.interfax.ru/business/416458
Медиана:	9,90%	

Согласно прогнозам в 2015 г. инфляция (индекс потребительских цен) составляет 9,9% (см. табл. выше).

При инфляции менее 15% в год формула Фишера преобразуется в выражение:

$$C_p = (C_n - I) \quad (5)$$

где:

C_p – реальная ставка;

C_n – номинальная ставка;

I – инфляция.

Отсюда, реальная ставка составляет:
10,51%-9,9% = 0,61%.

Премия за риск

Все инвестиции, за исключением ранее перечисленных, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем большим является риск, тем выше должна быть величина процентной ставки для компенсации первого.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

¹⁴ Источник: Центральный Банк РФ (долгосрочная ставка доходности по ГКО-ОФЗ на 24.04.15).
Источник: http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=gkoofz_mr

¹⁵ Источник: http://www.noroo.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=87

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция».

Расчет премии за риск представлен в следующей таблице.

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Таблица 16

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Систематический риск												
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный								1			
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный								1			
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный					1						
Несистематический риск												
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1										
Ускоренный износ здания	статичный	1										
Неполучение арендных платежей	динамичный					1						
Неэффективный менеджмент	динамичный	1										
Криминогенные факторы	динамичный	1										
Финансовые проверки	динамичный	1										
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1										
Количество наблюдений		6	0	0	0	2	0	0	2	0	0	
Взвешенный итог		6	0	0	0	10	0	0	16	0	0	
Сумма												32
Количество факторов												10
Средневзвешенное значение балла												3,2
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)												3,20%

Премия за низкую ликвидность

Ликвидность показывает, насколько быстро недвижимость может быть превращена в наличные деньги. Недвижимость относительно низколиквидна. Особенно высока эта премия в странах, где слабо развита ипотека.

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости. Данная премия вычисляется по формуле:

$$П = R_6 \frac{L}{Q} \quad (6)$$

где:

- П - премия за низкую ликвидность;
- R_6 - безрисковая ставка;
- L - период экспозиции (в месяцах);
- Q - общее количество месяцев в году.

Срок экспозиции оцениваемого здания по мнению Оценщика составляет от 3 до 6 месяцев. В качестве расчетного значения принимается среднее значение указанного диапазона, составляющее 4,5 мес. На дату проведения оценки поправка на низкую ликвидность принимается равной 3,94%, что соответствует 4,5 месяцам экспонирования объекта.

Премия за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Инвестиционный менеджмент не следует путать с управлением недвижимостью, расходы по которому включаются в операционные расходы.

Премия за инвестиционный менеджмент оценивается специалистами на уровне 3%.

Коэффициент капитализации применительно к недвижимости включает в себя ставку дохода на инвестиции и норму возврата капитала. Если прогнозируется изменение стоимости актива (уменьшение или рост), то возникает необходимость учета в коэффициенте капитализации возмещения капитала.

Существуют три способа возмещения инвестированного капитала:

1. Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга).
2. Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда). Его иногда называют аннуитетным методом.
3. Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

В данной оценке используется метод Инвуда, который, по мнению Специалистов, в наибольшей степени отвечает условиям инвестирования в России. Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции.

Расчет производится по формуле:

$$R_{в.} = \frac{R}{(1 + R)^k - 1} \quad (7)$$

где:

$R_{в.}$ - норма возврата капитала;

k - срок экономической жизни, принимается равным 50 лет, в соответствии со средним сроком до проведения капитального ремонта (определено на основании ВСН 58-88 (р));

R - норма дохода на инвестиции.

Расчет ставки капитализации представлен в следующей таблице.

Расчет ставки капитализации

Таблица 17

Наименование	Значение
Безрисковая ставка дохода в номинальном выражении	10,51%
Прогнозная инфляция	9,90%
Безрисковая ставка дохода в реальном выражении	0,61%
Премия за риск	3,20%
Премия за низкую ликвидность	3,94%
Премия за инвестиционный менеджмент	3%
Норма дохода на инвестиции	10,75%
Норма возврата капитала	0,07%
Ставка капитализации	10,80%

Таким образом, в качестве расчетного значения ставки капитализации принимается значение **10,8%**.

Расчет рыночной стоимости здания

Расчет рыночной стоимости здания, входящего в состав объекта оценки, приводится в следующей таблице:

Расчет рыночной стоимости здания в рамках доходного подхода

Таблица 18

№	Наименование показателя	Значение
1	Ставка арендной платы с НДС, руб./кв. м	900
2	Ставка арендной платы без НДС, руб./кв. м	763
3	Арендопригодная площадь, кв. м	1 951,60
4	Потенциальный валовой доход без НДС, руб.	17 868 850
5	Потери дохода от недозагрузки и неуплаты, %	13%

№	Наименование показателя	Значение
6	Потери дохода от недозагрузки и неуплаты без НДС, руб.	2 322 951
7	Действительный валовой доход без НДС, руб.	15 545 899
8	Операционные расходы, %	18%
9	Операционные расходы без НДС, руб.	3 216 393
10	Чистый операционный доход без НДС, руб.	12 329 506
11	Коэффициент капитализации, %	10,80%
12	Рыночная стоимость здания без НДС, руб.	114 162 093
13	Рыночная стоимость здания с НДС, руб.	134 711 270

8. Согласование результатов и заключение об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки

Определение рыночной стоимости объекта оценки дало следующие результаты:

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 19

Наименование объекта оценки	Сравнительный подход с НДС, руб.	Доходный подход с НДС, руб.
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дивенская, д. 3	227 540 390	134 711 270

Все методы, процедуры и техники измерения рыночной стоимости, если они основаны на рыночных показателях и при этом правильно применены, ведут к одному и тому же выражению рыночной стоимости. При этом любой подход, основанный на рыночной информации, является по своей сути сравнительным. Таким образом, только качество информации и правильность применения процедур может служить ограничением на использование того или иного подхода. Для повышения точности итоговой оценки следует согласовать каждую из полученных оценок с весами, пропорциональными точности каждой оценки. С этой целью в Отчете используется ранговый метод, согласно которому вес определяется рангом (местом) оценки по отношению к другим оценкам. Ранг при этом устанавливается, исходя из анализа факторов и допущений, влияющих на точность оценок.

По мнению Оценщика, каждый из использованных подходов имеет свои достоинства и недостатки. Сравнительный подход является более надежным, поскольку основан непосредственно на рыночных данных по продаже аналогичных объектов. Доходный подход содержит в себе большее количество исходных предположений и допущений, которые могут быть источником ошибки. Поэтому при согласовании результатов сравнительному подходу присваивается ранг 0,9. Доходному подходу присваивается минимальный ранг 0,1.

Итоговый расчет производится по формуле:

$$PC = (\sum PC_i \times R_i / \sum R) \quad (8)$$

где:

PC_i – рыночная стоимость, определенная в рамках i-го подхода.

R_i – вес подхода.

ΣR – сумма весов всех подходов.

Согласованная величина рыночной стоимости недвижимого имущества приведена в следующей таблице:

Согласованная величина рыночной стоимости недвижимого имущества

Таблица 20

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС округл, руб.
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дивенская, д. 3	218 257 478	218 000 000

Согласно заданию на оценку в состав объекта оценки входят следующие объекты недвижимости:

- Административное здание. Общая площадь: 1951,6 кв. м. Этажность: 3. Назначение: нежилое. Кадастровый номер: 78:07:0003032:3015.
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения административно-управленческих объектов, общая площадь 1 532 кв. м. Кадастровый номер: 78:7:3032:17.

При проведении оценки может потребоваться, чтобы заключение об итоговой величине рыночной стоимости приводилось поэлементно, с тем, чтобы отразить различные компоненты активов, составляющие объект оценки. Определение индивидуальных стоимостей отдельных компонентов объекта оценки осуществляется путем распределения общей стоимости объекта оценки пропорционально какому-либо параметру. В данном случае, в качестве такого параметра принимается величина кадастровой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объектов недвижимого имущества представлен в следующей таблице:

Расчет рыночной стоимости объектов недвижимого имущества

Таблица 21

№	Наименование	Кадастровая стоимость, руб.	Вес	Рыночная стоимость с НДС, руб.	Рыночная стоимость с НДС округл., руб.
1	Административное здание. Общая площадь: 1951,6 кв. м. Этажность: 3. Назначение: нежилое. Кадастровый номер: 78:07:0003032:3015.	37 489 026,01	0,55	119 900 000	120 000 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения административно-управленческих объектов, общая площадь 1 532 кв. м. Кадастровый номер: 78:7:3032:17	30 646 434,40	0,45	98 100 000	98 000 000
	Итого:	68 135 460,41		218 000 000	218 000 000

Таким образом, после округления рыночная стоимость нежилого здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дивенская, д. 3, на «01» июля 2015 г. составляет без учета налога на добавленную стоимость:

218 000 000 (Двести восемнадцать миллионов) рублей.

Округление полученных результатов производилось для удобства пользования Отчетом и не увязано с точностью полученных результатов. Итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

9. Источники и литература

Нормативные документы

1. Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
2. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1). Приказ Минэкономразвития России N256 от 20.07.07.
3. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2). Приказ Минэкономразвития России N255 от 20.07.07.
4. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3). Приказ Минэкономразвития России N254 от 20.07.07.
5. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7). Приказ Минэкономразвития России N611 от 25.09.14.
6. Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) от 30.11.1994 N 51-ФЗ.
7. Свод стандартов оценки РОО, утверждены решением Совета РОО от 18.12.2009 протокол №284.
8. Международные стандарты оценки 2011 (МСО 2011).
9. Европейские стандарты оценки 2009 (ЕСО 2009).

Специальная литература

10. Фридман Дж., Ордуй Ник Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ., - М. «Дело Лтд», 1995 –352-373с.
11. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости : Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
12. Оценка недвижимости: учебник/под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой. – 2 изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2010. – 560с.:ил.
13. Лейфер Л. А. «Доходный подход при оценке недвижимости. Типизация моделей прогнозируемых денежных потоков». Профессиональный научно-практический журнал «ВОПРОСЫ ОЦЕНКИ», № 3, 2007.
14. Лейфер Л. А. «Определение валового рентного мультипликатора и коэффициента капитализации на основе «исторических» данных (Метод экстракции)». Регистр оценки, №1, 2010.
15. Лейфер Л. А. «Справочник оценщика недвижимости. Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», г. Н. Новгород, 2014 г.
16. Лейфер Л. А. «Справочник оценщика недвижимости. Том II. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г. Н. Новгород, 2014 г.
17. Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г.

10. Подпись оценщика

_____ /Кузнецов А.И. /

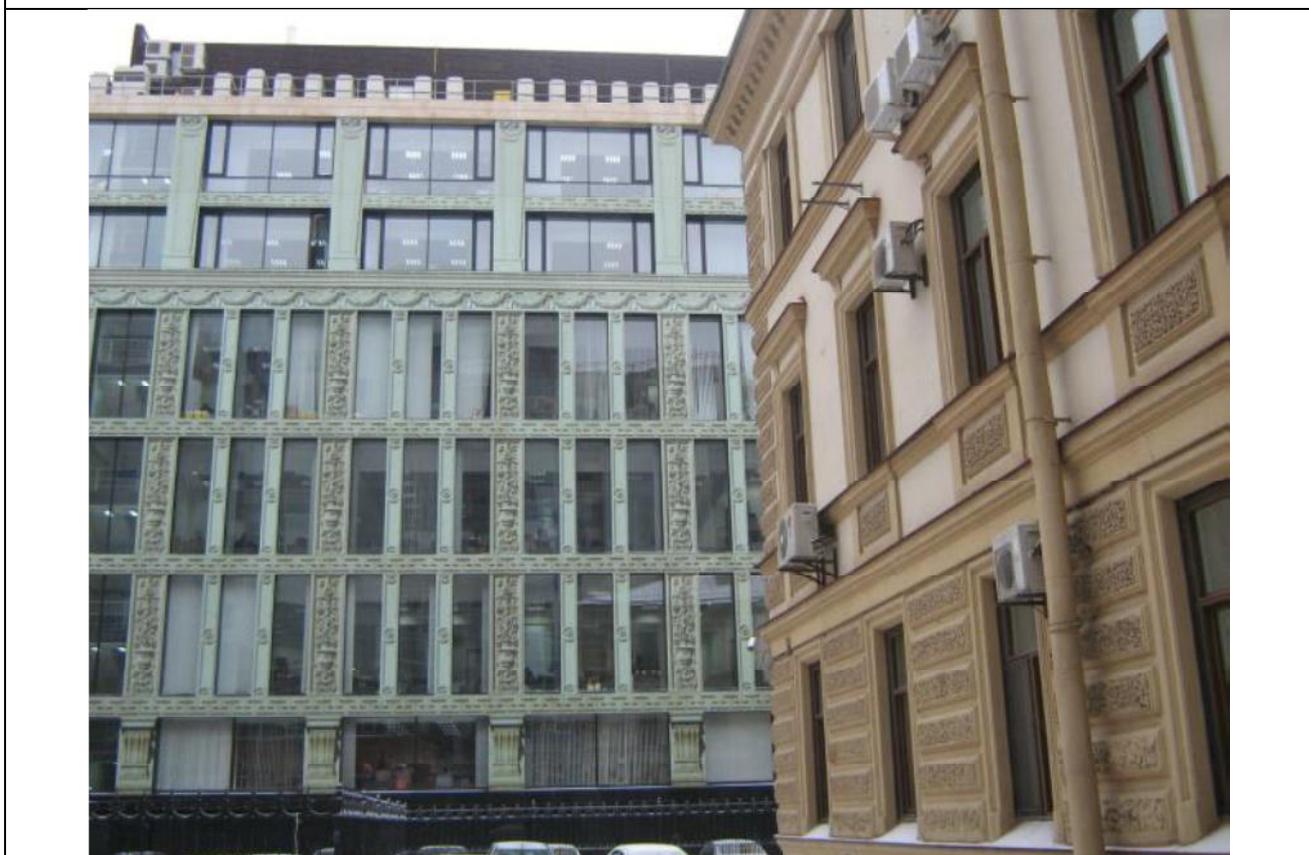
Приложение 1

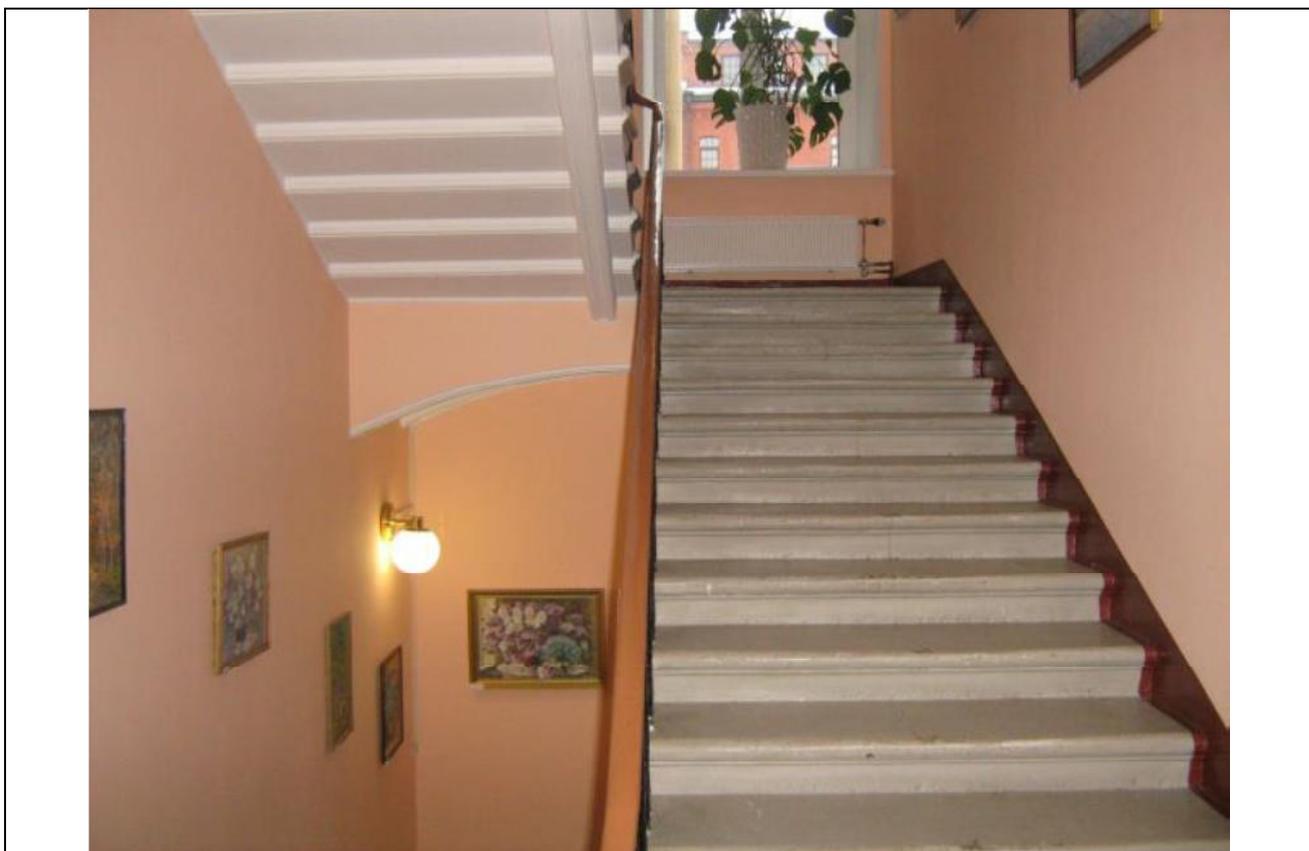
Шкала экспертных оценок для определения физического износа

Экспертная оценка физического состояния	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.	0-20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас	21-40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60
Плохое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов.	61-80

Приложение 2

Фотоматериалы

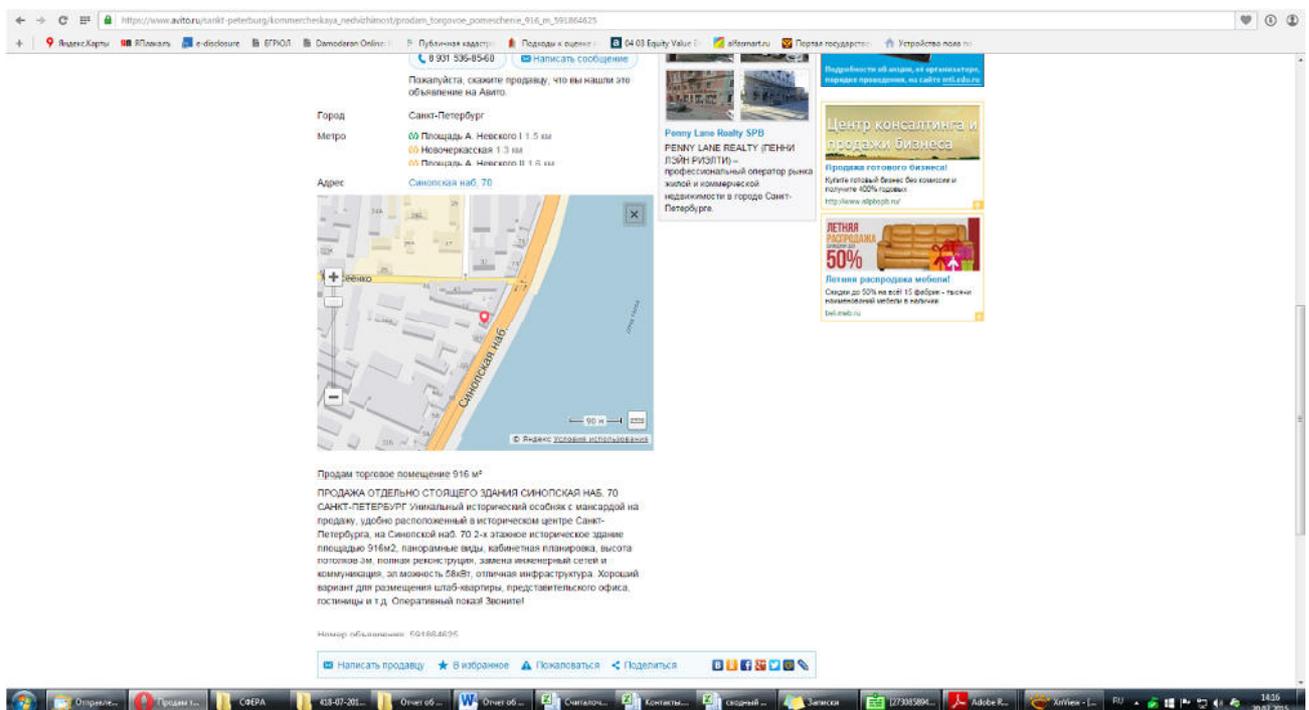
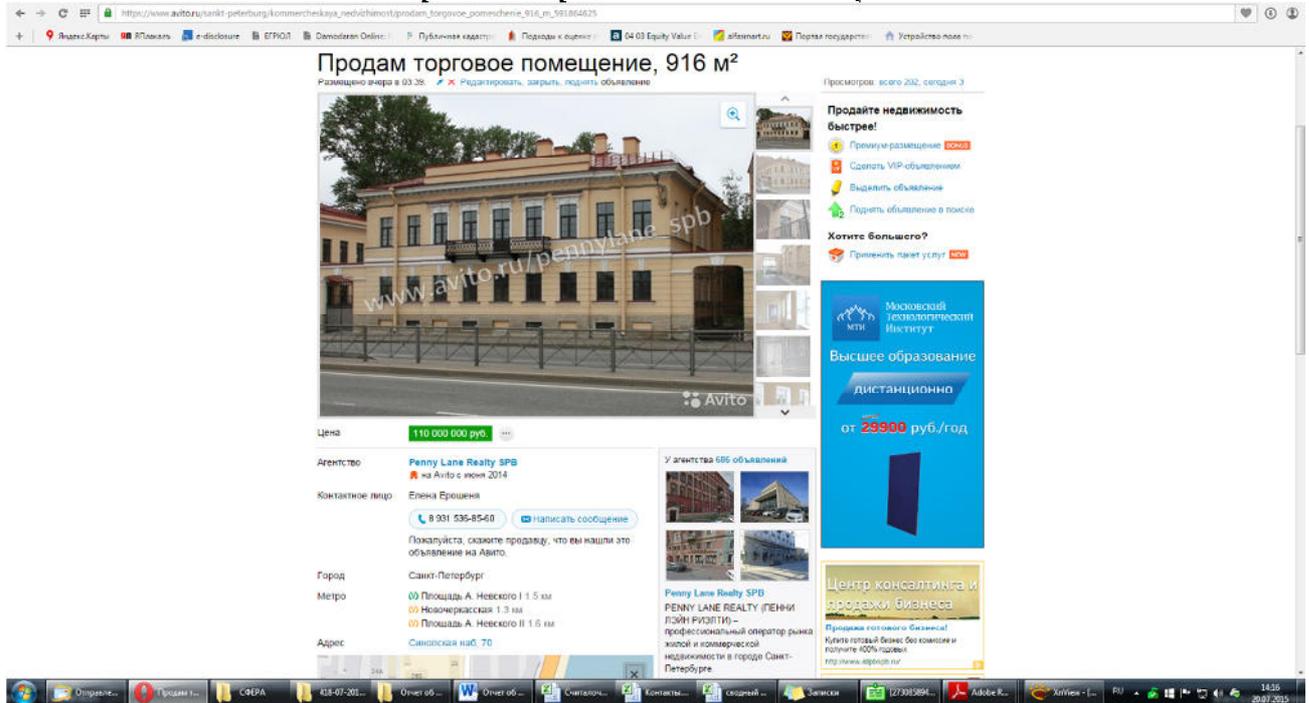






Материалы сети Интернет

Материалы по продаже недвижимого имущества



https://www.avito.ru/sankt-

peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_916_m_591864625

Новый поиск

★ здание
Санкт-Петербург, Лиговский проспект
 Лиговский Проспект 50 мин. на машине

138 000 000 руб
 125 455 руб за м²

Общая информация:
 Площадь: 1100,0 м²
 Комнаты: 0
 Здание: административное
 Тип договора: продажа объекта
 Пропускная система: нет
 Телефонные линии: 1

Представитель: ID: 6683614

Возм.назначение (Офис, Общепит, Магазин, Выставка, Салон, Банк, Гостин. бизнес, под Деловую застройку, под Жилую застройку), Юр.статус владельца -Собственность; Коммуникации-(Есть -тел.линии, водоснаб электроснаб теплоснаб канализация лифты), Продаётся 5-эт. здание отдельно стоящее здание, успешный действующий бизнес , мини-отель на Лиговском проспекте, расположен рядом с метро и автовокзалом и Московским вокзалом , Невским проспектом(10 минут транспортом),современные номера со всеми необходимыми удобствами, парковка для автомобилей гостей. Рядом с мини-отелем находятся продуктовые магазины, бары, кафе , Сбербанк , торговый центр Лиговский .Отель расположен в отдельно стоящем пятиэтажном здании. На первом этаже расположены ресепшн, кафе-бар и салон красоты. На верхних этажах (со 2 по 5) расположены 28 номеров/ Возможны любой профиль, любое назначение. Срочная продажа . Возможна продажа с арендаторами Автономная котельная. Здание реконструировано в 2005г. ЖБ. Прибыль - 20 млн. в год 8-911-093-77-02 Елена EMLS ID 7401

КВАРТИРЫ КОМФОРТ КЛАССА с видом на парк Строителей и Храм апостола Петра

26 Июн, 14:27

<http://nn.cian.ru/sale/commercial/5120308/>

Новый поиск

★ здание
Санкт-Петербург, улица Моисеенко, 22
 Чернышевская 15 мин. пешком

123 450 000 руб
 150 000 руб за м²

Общая информация:
 Площадь: 823,0 м²
 Комнаты: 0
 Здание: административное
 Тип договора: продажа объекта
 Пропускная система: нет

Представитель: ID: 1975936

Респектабельное офисное здание в центре Санкт-Петербурге Престижное местоположение: Центральный район, ул. Моисеенко, дом 22, литер А, Б. Здание расположено в историческом центре города. В непосредственной близости находится мост «Петра Великого», Таврический сад, Смольный собор. Рядом строятся комплекс зданий Правительства Санкт-Петербурга «Невская Ратуша». Удобное транспортное расположение. Описание: Здание с отдельным парадным входом, общей площадью 940 м². Объект располагается на 2-х этажах. Произведен капитальный ремонт. Заменены сети: отопления, канализация, водопровода, электричества. Установлен охранно-пожарный комплекс. Газовое отопление и горячее водоснабжение. Проложены телекоммуникационные линии. Восстановлен исторический фасад. Здание находится в собственности (нежилые помещения). Формально здание является частью комплекса площадью 2400 м². Присутствует возможность раздела. Форма владения: Помещения находятся в собственности. Финансовые показатели: Годовой доход от арендной платы составляет 8000000 рублей. Ожидается увеличение стоимости здания минимум на 20% по завершению строительства зданий «Невской Ратуши», (через 1,5 года)

Телефоны: **+7 964 325-55-55, +7 964 325-55-55**

Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе

8 Июл, 13:00

<http://nn.cian.ru/sale/commercial/6948634/>

Новый поиск

★ здание
Санкт-Петербург, улица Мира
 Горьковская 5 мин. пешком

140 000 000 руб
 140 000 руб за м²

Общая информация:
 Площадь: 1000,0 м²
 Комнаты: 0
 Здание: административное
 Тип договора: продажа объекта
 Препускная система: нет
 Телефонные линии: 0

Представитель: ID: 6683614
 Возм. назначение (Офис, Салон, Банк, Гостин. бизнес), Юр. статус владельца - Собственность; Коммуникации (Есть водоснаб электроснаб теплоснаб каналы), Продажа/аренда ОСЗ или отдел.площадей. Проект мансарды EMLS ID 603812

Телефоны: **+7 921 569-87-02**

Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе

комментарий пожелать экспорт

КВАРТИРЫ КОМФОРТ КЛАССА с видом на парк Строителей и Храм апостола Петра

ЖК «Яркий»
 Цена без отделки от 1,2 млн. руб. Ипотека 11%. Рассрочка 0%. Зачет жилья!

<http://nn.cian.ru/sale/commercial/5680306/>

Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский проспект
 Выборгская 5 мин. пешком

119 000 000 руб
 170 000 руб за м²

Общая информация:
 Площадь: 700,0 м²
 Комнаты: 0
 Здание: административное
 Тип договора: продажа объекта
 Препускная система: нет
 Телефонные линии: 1

Представитель: ID: 6683614
 Возм. назначение (Офис, Магазин, Выставка, Банк, Гостин. бизнес), Юр. статус владельца - Собственность; Коммуникации (Есть теплоснаб водоснаб электроснаб каналы), Продажа ОСЗ, Четыре этажа, Четыре входа, Качественный ремонт, 100 квб; Земельный участок в собственности, Парковка во дворе и вдоль здания. Под представительский офис, медицинский центр, гостиницу и т.д. 955-13-06. EMLS ID 83018

Телефоны: **+7 812 322-52-00**

Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе

комментарий пожелать экспорт

ЖК «Новая крепость»
 Первый взнос 170 000 руб. Выгодная рассрочка. М. Девятково.

ЖК «Новый Эталон»
 Старт продаж
 Срок сдачи – 4 квартал 2015 года, скидки до 400 тыс. руб. Metro 10 мин. пешком. От 79 000 руб./кв.м.

ЖК NEWTIPER
 Школы, детсады, спортплощадки, бассейны. От 2,7 млн. руб.

ЖК «Старая крепость»
 Первый взнос 170 000 руб. Выгодная рассрочка. М. Девятково.

<http://nn.cian.ru/sale/commercial/5126938/>

Материалы по аренде недвижимого имущества

Все объявления в Санкт-Петербурге / Коммерческая недвижимость / Сдать / Помещение свободного назначения

Особняк под отель, банк, мед. центр 430 м²

Размещено 4 июля в 16:56

Арендная плата: 360 000 руб. в месяц

Агентство: Риэлт Групп на Avito с ноября 2016

Контактное лицо: Олеся Курьева
8 921 942-35-45

Город: Санкт-Петербург
Адрес: 09 Горьковская, Чайковского ул.

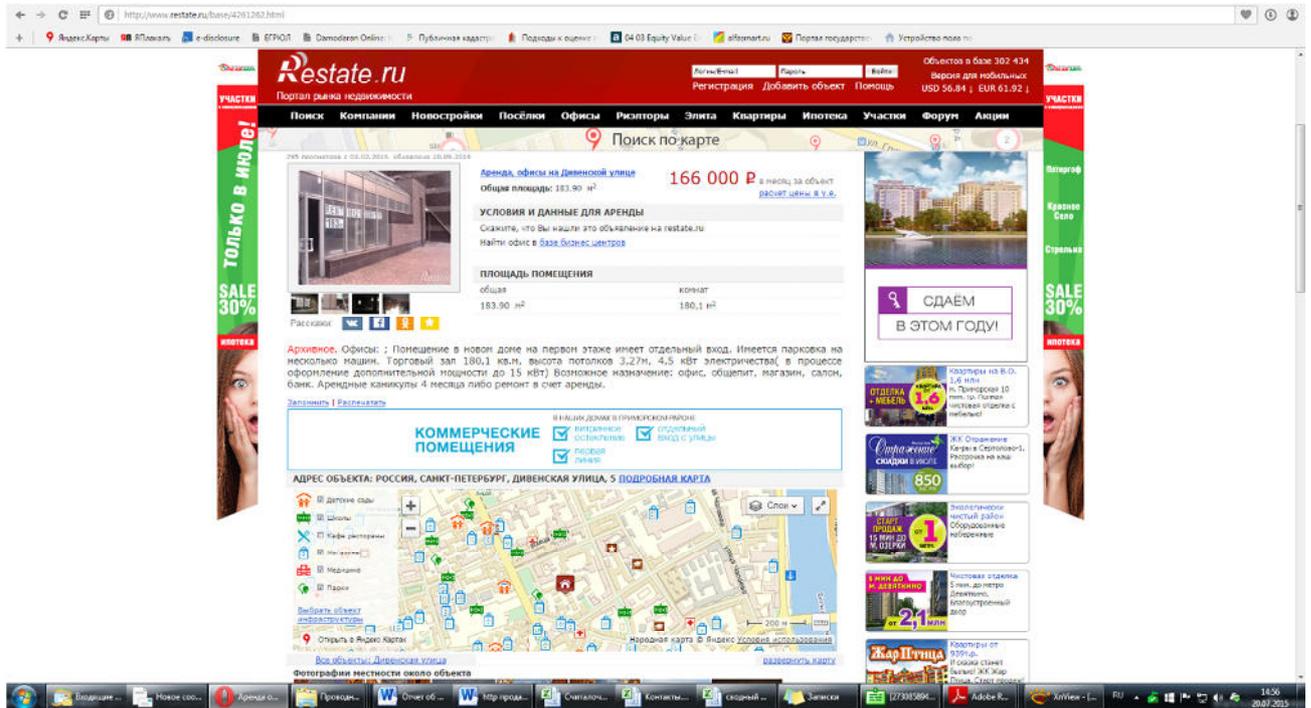
Сдать помещение свободного назначения 430 м²
Общая площадь: 430 кв. м (фасадная часть) + можно присоединить 160 кв. м на 1-м этаже.
высотная мощность: 10 этажей.
Высота потолков: 3-5м.
Вход: Два входа.
Осна: ул. Чайковского.
Тепло- водо- электроснабжение.
Приточно-вытяжная вентиляция.
Парковка.

Ранее арендовалось под офис, мед. центр. Универсальное здание идеально подойдет для размещения офиса, общепита, аптеки, учебного центра, медицинского центра. Есть парковка, огромное рекламное поле. Шаговая доступность от метро, удобная планировка, большие залы, су на каждом этаже.

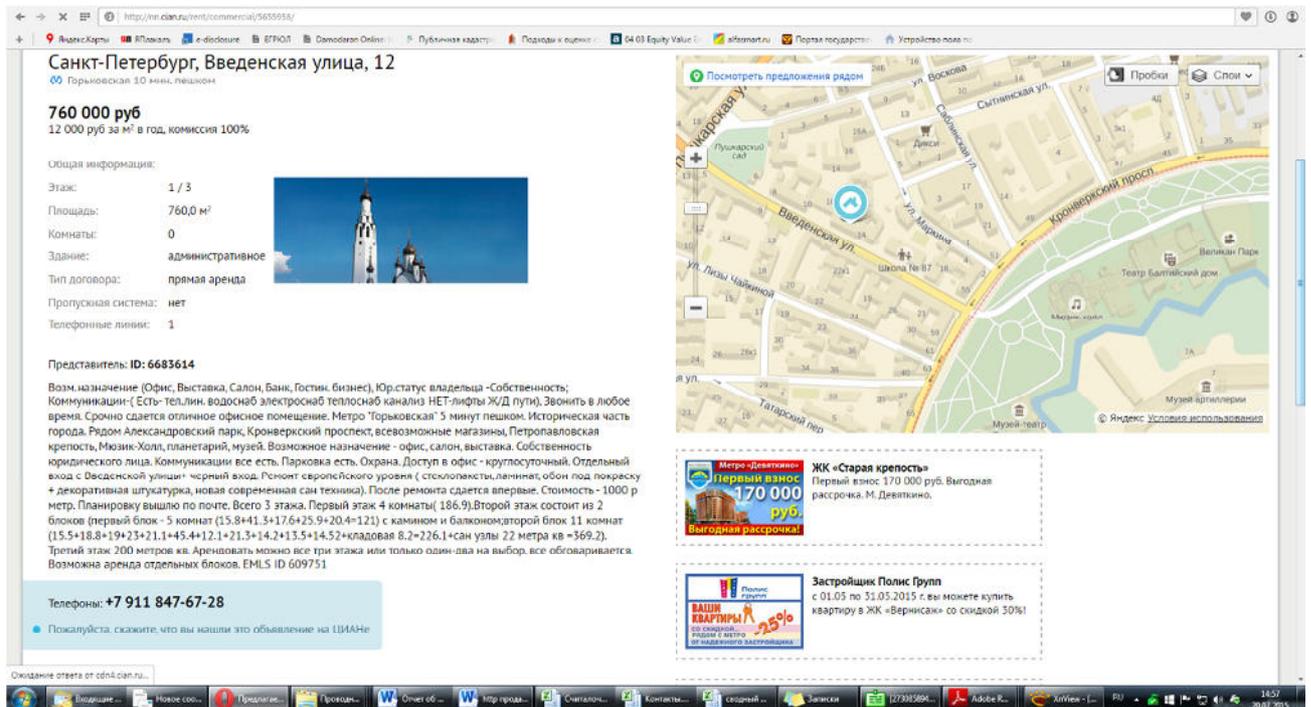
Номер объявления: 583418945

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/osobnyak_pod_otel_bank_med._tsentr_430_m_583418945

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/osobnyak_pod_otel_bank_med._tsentr_430_m_583418945



<http://www.restate.ru/base/4261262.html>



<http://nn.cian.ru/rent/commercial/5655958/>

Офисное помещение, 600 м²
Размещено 24 июля в 00:31

Арендная плата: **600 000 руб. в месяц**

Агентство: **Агентство недвижимости "Адвокат"**
на Avito с ноября 2010

Контактное лицо: Татьяна
8 921 918-77-54

Город: Санкт-Петербург
Адрес: 03 Горьковская, Введенская ул.

Сдача офисное помещение 600 м² в здании класса В
Сдаётся современное административное 3-х эт здание на ул. Введенская. Сдается помещение площадью 600 кв.м на 1ом и 2ом этажах. Возможно сдача помещения отдельными блоками. Вход - улица. Хороший ремонт. Парковка внутри двора. Мощность электр. 10 линий ПТС. Комиссия агентства обсуждается.

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_600_m_542039064

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_600_m_542039064

Аренда отдельно стоящего здания, 850 м²
Размещено 2 июля в 20:16

Арендная плата: 1 020 000 руб. в месяц

Агентство: СК "С.Э.Р."
Контактное лицо: Ольга
Телефон: 8 905 089-5200

Город: Санкт-Петербург
Адрес: 09 Петроградская ул. Б. Пушкарская, д. 25а

Сдам помещение свободного назначения 850 м²
Аренда отдельно стоящего здания, 850 м²
АРЕНДА отдельно стоящего здания на Большой Пушкарской 6 этажей - мансарда, пожарная и охранный сигнализация в соответствии с требованиями, предоставляемыми к банковским зданиям, специальное здание, аттестованное для банковской деятельности, лифт системы КОМЕ, кондиционирование, электрическая мощность 64 кВт, общая площадь 850 кв.м., идеально подходит под банковскую сферу
1200 руб./кв.м. в месяц, КУ оплачиваются отдельно

Номер объявления: 303998873

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_otdelno_stoyaschego_zdaniya_850_m_303998873

https://www.avito.ru/sankt-

peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_otdelno_stoyaschego_zdaniya_850_m_30399887

Приложение 4

Копии документов, предоставленных для проведения оценки

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 78-ВЛ № 928089, дата выдачи 31.12.2003

Дата выдачи:

"09" апреля 2013 года

Документы-основания: • Соглашение № 1 от 23.12.2003 о расторжении договора простого товарищества №1 от 16.10.2003

• Соглашение № б/н от 24.12.2003 об уступке права возврата вклада по договору простого товарищества

Субъект (субъекты) права: Открытое страховое акционерное общество "Россия"
ИНН: 7702075923

Зарегистрировано Московской регистрационной палатой 05.05.1993

Свидетельство МНС РФ 77 №008013665

рег.номер 1027739100718

Юридический адрес: г. Москва, проезд Ольминского, дом 3-А

Адрес фактического местонахождения: г. Москва, проезд Ольминского, дом 3-А

Вид права: Собственность

Объект права: Административное, назначение: нежилое, 4 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 1 951,6 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, Дивенская улица, д.3, лит.Е

Кадастровый (или условный) номер: 78:07:0003032:3015

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека, аренда

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" декабря 2003 года сделана запись регистрации № 78-01-311/2003-62.1

Регистратор

Рудакова Ю.В.

М.П.



78-А Ж 861593



КОПИЯ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи:

"11" января 2010 года

Документы-основания: • Договор №5634-ЗУ купли-продажи земельного участка в процессе приватизации от 28.08.2009г. • Дополнительное соглашение от 06.10.2009г. к договору купли-продажи земельного участка в процессе приватизации №5634-ЗУ от 28.08.2009г.

Субъект (субъекты) права: Открытое страховое акционерное общество "Россия", ИНН: 7702075923, ОГРН: 1027739100718, дата гос.регистрации: 05.05.1993, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 775001001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: г. Москва, проезд Ольминского, дом 3А

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения административно-управленческих и общественных объектов, общая площадь 1532 кв. м, адрес объекта: г.Санкт-Петербург, Дивенская улица, д.3, лит.Е

Кадастровый (или условный) номер: 78:7:3032:17

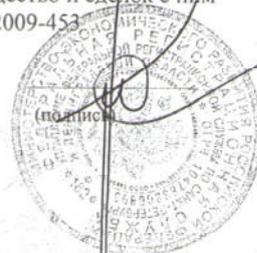
Существующие ограничения (обременения) права: Объединенная охранная зона центральных районов Санкт-Петербурга, площадью 1532 кв.м.
Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений, площадью 132 кв.м.
Ипотека.

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" января 2010 года сделана запись регистрации № 78-78-31/009/2009-453

Регистратор

Скуратова О.С.

М.П.



78-АД 650855



Санкт-

СПРАВКА

Организация Открытое страховое акционерное общество «Россия»
(полное наименование)

Имеет на балансе здание (1942,5 кв.м) и земельный участок (1532 кв.м)
год постройки 1886г.

Адрес объекта г. Санкт-Петербург, ул. Дивенская, д.3

По состоянию на « 30 » июня 2015г.

Остаточная стоимость здания 170851000 руб.

Остаточная стоимость земельного участка 3559037 руб.

Юридический адрес организации г. Москва, пр-д Ольминского, д.3А

М.П.

Руководитель

В.И. Пристupa

Копии документов Оценщика


**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**
105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru


Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(IFRVA)
Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGOVA)
Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации
Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению
Кузнецова Андрея Игоревича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)
о том, что Кузнецов Андрей Игоревич является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков за регистрационным № 004891 «05» сентября 2008г.

Дата выдачи «12» сентября 2014г.

Президент саморегулируемой организации оценщиков


С.А. Табакова





**ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-542-033911/15**

«28» мая 2015 г.

Нижегородская область, г. Выкса

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Кузнецов Андрей Игоревич
Паспортные данные: 22 04, 339067, УВД Автозаводского р-на, г. Н.Новгорода, 16.09.2004г.
Адрес регистрации: Россия, 603109, Нижний Новгород, ул. Новополевая, д.15А.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Филиал ОСАО «ИНГОССТРАХ» в Нижегородской области (г. Выкса)
Россия, 607060, Нижегородская область, г. Выкса,
пл. Октябрьской Революции, 1.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 04.04.2007 (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «29» мая 2015 года по «28» мая 2016 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **3 000 000 (Три миллиона) рублей.**
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
- 10. ФРАНШИЗА:** По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** **2 793,00 (Две тысячи семьсот девяносто три) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **12.06.2015г.** При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Кузнецов Андрей Игоревич
От Страхователя:  Кузнецов А.И.

СТРАХОВЩИК:
ОСАО «Ингосстрах»
От Страховщика:  Николаев М.А.
Заместитель директора филиала ОСАО "Ингосстрах" в Нижегородской области (г. Выкса), действующий на основании доверенности от 18.09.2014 г., удостоверенной нотариусом г. Нижнего Новгорода Воробьевым В.В., зарегистрированной в реестре за № 4-3891

