



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«БЮРО НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ ▲

г. Вологда, ул. Мира, 80; тел.: 26-70-80, 50-26-00, 72-85-05; e-mail: ocenka@bno35.ru

Свидетельство о членстве Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков» №844

Свидетельство о членстве Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков» №845

О Т Ч Е Т №01/2188

**об оценке рыночной стоимости объектов
недвижимости, расположенных по адресу: г. Санкт-
Петербург, ул. Шпалерная, д. 36, литера А**

ЗАКАЗЧИК: АО «Голдекс-Эстейт»

г. Санкт-Петербург
07.11.2019 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
2.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
3.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
4.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	7
5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
6.	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	9
7.	ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	11
8.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	13
9.	ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	14
9.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	14
9.2.	ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	14
9.3.	ОПИСАНИЕ, ПАРАМЕТРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	18
10.	АНАЛИЗ РЫНКА ИМУЩЕСТВА.....	19
10.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.....	19
10.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ	23
10.3.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	25
10.4.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ	27
10.5.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	30
11.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ).....	31
12.	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА С УКАЗАНИЕМ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ, УСЛОВИЙ ПРОДАЖИ И ОБОСНОВАНИЕМ НОРМАЛЬНОГО СРОКА ЭКСПОЗИЦИИ	32
13.	АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	32
14.	МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	33
14.1.	ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	33
14.2.	ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	34
15.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	36
16.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	60
17.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ВЫВОД ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	75
18.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ.....	77
19.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	78
20.	СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ	79
21.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	80
22.	ПРИЛОЖЕНИЯ	81
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ	81
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ И ССЫЛКИ.....	83
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	84

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Согласно договору №01/2188 от 28.10.2019 г. нами произведено определение рыночной и ликвидационной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 36, литера А:

помещения №1-Н,2-Н,3-Н,4-Н,5-Н,6-Н,7-Н,8-Н,9-Н,10-Н,11-Н,12-Н,13-Н,14-Н,15-Н,16-Н,17-Н,18-Н,19-Н,20-Н,21-Н,22-Н,23-Н,24-Н,25-Н,26-Н,27-Н,28-Н,29-Н,30-Н,31-Н,33-Н,1ЛК,5ЛК общей площадью 10 161,4 м² и земельный участок с кадастровым №78:31:0001026:1, площадью 3 701 м², расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 36, литера А.

Оценка Объектов выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки №№ 1, 2, 3, 7, 12 обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №12), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №№ 297, 298, 299, от 25 сентября 2014 г. №611 и Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. №721.

Цель оценки: для принятия управленческих решений, в том числе для определения условий реализации оцениваемого имущества. Иное использование результатов оценки не предусматривается.

Дата оценки: 28.10.2019 г.

Оценщик является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» (Свидетельство о членстве №844 от 03 апреля 2015 г.)

Ответственность ООО «Бюро независимой оценки» застрахована АО «АльфаСтрахование» на сумму 100 000 000 (сто миллионов) рублей (полис №8304R/776/00007/19 сроком действия с 17.03.2019 г. по 16.03.2020 г.).

Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщика Рогулина А.К. застрахована АО «АльфаСтрахование» на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей (полис №8304R/776/00020/19 сроком действия с 10.07.2019 г. по 09.07.2020 г.).

Рыночная стоимость Объектов оценки по состоянию на дату оценки составляет, округленно, без НДС:

764 323 000 (Семьсот шестьдесят четыре миллиона триста двадцать три тысячи) руб., в т.ч.:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
1.	помещения 1-Н,2-Н,3-Н,4-Н,5-Н,6-Н,7-Н,8-Н,9-Н,10-Н,11-Н,12-Н,13-Н,14-Н,15-Н,16-Н,17-Н,18-Н,19-Н,20-Н,21-Н,22-Н,23-Н,24-Н,25-Н,26-Н,27-Н,28-Н,29-Н,30-Н,31-Н,33-Н,1ЛК,5ЛК, общей площадью 10 161,4 м ²	581 633 000
2.	земельный участок с кадастровым №78:31:0001026:1, площадью 3 701 м ²	182 690 000

*Генеральный директор
ООО «Бюро независимой оценки»*

А.К. Рогулин

2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая Объекты оценки

Объекты оценки и местоположение объектов оценки	объекты недвижимого имущества
Балансовая стоимость, руб.	нет данных, данные заказчиком не предоставлены
Цели и задача проведения оценки	определение рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 36, литера А: помещения №1-Н,2-Н,3-Н,4-Н,5-Н,6-Н,7-Н,8-Н,9-Н,10-Н,11-Н,12-Н,13-Н,14-Н,15-Н,16-Н,17-Н,18-Н,19-Н,20-Н,21-Н,22-Н,23-Н,24-Н,25-Н,26-Н,27-Н,28-Н,29-Н,30-Н,31-Н,33-Н,1ЛК,5ЛК общей площадью 10 161,4 м ² и земельный участок с кадастровым №78:31:0001026:1, площадью 3 701 м ² , расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 36, литера А, для принятия управленческих решений, в том числе для определения условий реализации оцениваемого имущества
Имущественные права	право собственности
Собственник имущества	АО «Голдекс-Эстейт»

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование	Величина рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанная с применением затратного подхода (без НДС), руб.	Величина рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанная с применением сравнительного подхода (без НДС), руб.	Величина рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанная с применением доходного подхода (без НДС), руб.	Рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная путем согласования результатов (округленно, без НДС), руб.
<i>Вес подхода</i>	0,00	1,00	0,00	1,00
земельный участок с кадастровым №78:31:0001026:1, площадью 3 701 м ²	не применялся	182 690 000	не применялся	182 690 000
<i>Вес подхода</i>	0,00	0,50	0,50	1,00
Учет земельного участка	без учета	без учета	без учета	без учета
помещения 1-Н,2-Н,3-Н,4-Н,5-Н,6-Н,7-Н,8-Н,9-Н,10-Н,11-Н,12-Н,13-Н,14-Н,15-Н,16-Н,17-Н,18-Н,19-Н,20-Н,21-Н,22-Н,23-Н,24-Н,25-Н,26-Н,27-Н,28-Н,29-Н,30-Н,31-Н,33-Н,1ЛК,5ЛК, общей площадью 10 161,4 м ²	не применялся	662 292 000	500 973 000	581 633 000

Итоговая величина стоимости Объектов оценки

Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки (округленно, без НДС)	764 323 000 (Семьсот шестьдесят четыре миллиона триста двадцать три тысячи) руб.
Итоговая величина ликвидационной стоимости Объектов оценки (округленно, без НДС)	640 952 000 (Шестьсот сорок миллионов девятьсот пятьдесят две тысячи) руб.
Основание для проведения оценщиком оценки объекта	Договор №01/2188 от 28.10.2019 г. возмездного оказания оценочных услуг
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки будут использованы для принятия управленческих решений, в том числе для определения условий реализации оцениваемого имущества. Отчет не может использоваться в иных целях.
Порядковый номер отчета	01/2188
Дата составления отчета	07.11.2019 г.

Настоящая оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года: №297 – ФСО № 1, №298 – ФСО № 2, №299 – ФСО № 3; от 25 сентября 2014 г.: №611 – ФСО № 7, от 17 ноября 2016 г. №721 – ФСО №12, правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является лицо, осуществившее оценку, а также на основании предоставленных Заказчиком документов.

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки	объекты недвижимого имущества
Состав объектов оценки	помещения №1-Н,2-Н,3-Н,4-Н,5-Н,6-Н,7-Н,8-Н,9-Н,10-Н,11-Н,12-Н,13-Н,14-Н,15-Н,16-Н,17-Н,18-Н,19-Н,20-Н,21-Н,22-Н,23-Н,24-Н,25-Н,26-Н,27-Н,28-Н,29-Н,30-Н,31-Н,33-Н,1ЛК,5ЛК общей площадью 10 161,4 м ² и земельный участок с кадастровым №78:31:0001026:1, площадью 3 701 м ² , расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 36, литера А
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Объекты оценки – объекты недвижимого имущества. Характеристика объектов и их составных частей указана в п. 9.2. Описание, параметры и характеристики объектов и в приложении № 3. Документы заказчика, документы оценщика
Вид объектов оценки	Недвижимое имущество
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки	право собственности
Собственник	АО «Голдекс-Эстейт»
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Указаны в п. 9.3. Описание, параметры и характеристики объектов оценки
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Информацию и материалы об объектах оценки предоставить Оценщику в трехдневный срок с момента предоставления оценщику заявки материалы и документы, характеризующие Объекты, сведения об обременении Объектов правами и обязательствами третьих лиц, а также другую информацию, подлежащую, по его мнению, учету при проведении оценки
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. 9.1. Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения.
Цель оценки	определение рыночной стоимости недвижимого имущества для принятия управленческих решений, в том числе для определения условий реализации оцениваемого имущества
Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результатом оценки является итоговая рыночная стоимость объектов оценки.</p> <p>Результаты оценки будут использованы оценки для определения условий реализации оцениваемого имущества.</p> <p>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. 2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. 3. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.

	<p>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</p> <p>1. Сумма денежного выражения ценности Объектов (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения о продаже имущества и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки прошло не более 6 месяцев.</p> <p>2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:</p> <ul style="list-style-type: none"> – лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; – суда, арбитражного или третейского суда; – уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. <p>1. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>2. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе по официальному вызову суда</p>
Вид определяемой стоимости	рыночная стоимость
Особенности проведения осмотра объектов оценки	общий осмотр объектов оценки
Дата оценки	28.10.2019 г.
Дата осмотра	04.09.2019 г.
Период проведения оценки	28.10.2019 г. – 07.11.2019 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p><u>Допущения и ограничения к проведению оценки</u></p> <p>1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.</p> <p>2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.</p> <p>3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению.</p> <p>4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p> <p>5. Результат рыночной стоимости представить с учетом округления и без указания возможных границ интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки стоимости имущества.</p> <p><u>Допущения в отношении оцениваемых прав</u></p> <p>1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</p> <p>2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.</p> <p><u>Допущения в отношении используемых методов расчета</u></p> <p>При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.</p>
Результат оценки	Результатом оценки является рыночная стоимость объектов недвижимого имущества

Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Не привлекались
Указание результата стоимости объекта оценки в виде интервала	Не требуется

4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Основание для проведения оценки	Договор №01/2188 от 28.10.2019 г. возмездного оказания оценочных услуг
Форма отчета	Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и применяемых стандартов оценочной деятельности (см. разд. 8 «Применяемые стандарты оценочной деятельности»)
Этапы проведения оценки	<p>В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297 об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»:</p> <p>«Проведение оценки включает в себя следующие этапы:</p> <p>а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;</p> <p>б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;</p> <p>в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;</p> <p>г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;</p> <p>д) составление отчета об оценке.</p>
Требования к проведению оценки	<p>Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.</p> <p>В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).</p> <p>После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.</p> <p>Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.</p>

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	
Полное наименование и организационно - правовая форма	Акционерное общество «Голдекс-Эстейт»
Местонахождение	191123, город Санкт-Петербург, Шпалерная улица, дом 36 литер а, помещение 15-н/4 офис 201
Реквизиты	ОГРН 1069847167972 от 24 апреля 2006 г. ИНН 7841335030 КПП 784101001
Сведения об оценщике	
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	<p>Роголин Алексей Константинович, образование высшее, квалификация инженер по специальности «Городской кадастр», специализация «Оценка земли и объектов недвижимости», диплом ВСА0044673 от 16.06.2004 г. профессиональная переподготовка по специальности «Оценка предприятия (бизнеса)» в ГОУ ВПО «Вологодский государственный технический университет», диплом о профессиональной переподготовке ПП №557500 выдан 18.11.2005 г., повышение квалификации в ФГОУ «Вологодский институт переподготовки и повышения квалификации кадров», свидетельство о повышении квалификации №1292 выдано 14.11.2008 г., повышение квалификации в ФГБОУ «Вологодский институт переподготовки и повышения квалификации кадров», свидетельство о повышении квалификации №2192 выдано 21.09.2011 г., эксперт по проведению финансово-экономических судебных экспертиз и внесудебных исследований, свидетельство о повышении квалификации №0655/13 выдано 10.04.2013 г. Автономной некоммерческой образовательной организации высшего профессионального образования «Институт экономики и антикризисного управления», профессиональная переподготовка по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» в НЧОУ ДПО «Институт переподготовки и повышения квалификации», удостоверение о повышении квалификации №2081 выдан 06.03.2015 г.</p> <p>Член Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» (Свидетельство о членстве №844 от 03 апреля 2015 г.).</p> <p>Являлся членом Некоммерческого партнерства «СРО АРМО» 2007-2015 гг.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №005169-2 от 15.03.2018 г. «Оценка движимого имущества», действует до 15.03.2021 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №005168-1 от 15.03.2018 г. «Оценка недвижимости», действует до 15.03.2021 г.</p> <p>Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности №009822-3 от 12.04.2018 г. «Оценка бизнеса» действует до 12.04.2021 г.</p> <p>Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщика Роголина А.К. застрахована АО «АльфаСтрахование» на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей (полис №8304R/776/00020/19 сроком действия с 10.07.2019 г. по 09.07.2020 г.).</p> <p>Почтовый адрес оценщика: г. Вологда, ул. Челюскинцев, д. 23, кв. 16</p> <p>Место нахождение оценщика: 160009, г. Вологда, ул. Мира, 80</p> <p>Номер контактного телефона: +7-911-501-26-00</p> <p>Адрес электронной почты: oценка@bno35.ru</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности 15 лет. Оценщик I категории.</p>
Реквизиты документа, подтверждающего членство в СРО	
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	
Стаж работы в оценочной деятельности	
Место нахождения	
Сведения о юридическом лице, с которым эксперты заключили трудовые договоры	Общество с ограниченной ответственностью «Бюро независимой оценки»
Местонахождение	160009, г. Вологда, ул. Мира, 80, т.: (8172) 26-70-80, 50-26-00, 50-27-00, 72-85-05 e-mail: buro_ocenki@mail.ru, oценка@bno35.ru
Реквизиты	ИНН 3525158681, КПП 352501001, ОГРН 1053500150593 от 20.12.2005 г.
Сведения о добровольном страховании оценочной деятельности ООО «Бюро независимой оценки»	Ответственность ООО «Бюро независимой оценки» застрахована АО «АльфаСтрахование» на сумму 100 000 000 (сто миллионов) рублей (полис №8304R/776/00007/19 сроком действия с 17.03.2019 г. по 16.03.2020 г.).

6. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела	
Общие понятия оценки	
Объект оценки	Могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Могут выступать доли в праве на объект недвижимости (ФСО №7).
Цена объекта	Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
Стоимость объекта	это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»
Вид оцениваемой стоимости	При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: <ul style="list-style-type: none"> – рыночная стоимость; – инвестиционная стоимость; – ликвидационная стоимость; – кадастровая стоимость. <p>Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.</p>
Рыночная стоимость	В соответствии со ст. 3 «Понятие оценочной деятельности» Федерального закона РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под рыночной стоимостью объекта понимается «наиболее вероятная цена, по которой данный Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: <ul style="list-style-type: none"> — одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект, а другая сторона не обязана принимать исполнение; — стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; — Объект представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных Объектов; — цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; — платеж за Объект оценки выражен в денежной форме.
Ликвидационная стоимость	<ul style="list-style-type: none"> — это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. — К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Итоговая стоимость объекта оценки	стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
Подход к оценке	это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Виды подходов к оценке	Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки,

	<p>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.</p> <p>Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.</p>
<p>Применение понятий «профессиональное суждение» или «экспертное мнение»</p>	<p>В соответствии с Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3)), (приказ № 299) «Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений».</p> <p>Профессиональное суждение (экспертное мнение) – точка зрения лица, сформированная по результатам анализа объективных факторов, которая служит основанием для принятия им решений в недостаточно формализованных ситуациях, т.е. в условиях неопределенности, когда отсутствуют очевидные аргументы для однозначного выбора.</p> <p>Наличие неопределенности есть фундаментальное свойство рыночной экономики, а рыночная стоимость есть показатель, носящий вероятностный характер.</p> <p>Применительно к оценке недвижимости неопределенность может быть связана с отсутствием возможности детально обследовать все конструкции оцениваемого объекта недвижимости и оценить их техническое состояние; с невозможностью получить исчерпывающую информацию об аналогах объектов оценки; с труднопрогнозируемыми условиями функционирования объектов недвижимости и отсутствием ясных перспектив развития определенных сегментов рынка недвижимости и т.п.</p> <p>Оценщик должен сформулировать аргументы, доказывающие достоверность или говорящие в пользу занимаемой им позиции. При этом искажение или утаивание информации, имеющей отношение к предмету профессионального суждения, недопустимо.</p> <p>В данном отчете профессиональные суждения (экспертные мнения) могут быть признаны достоверными в границах основных предположений и ограничивающих условий.</p>
<p>Дата проведения оценки</p>	<p>Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объектов оценки.</p>
<p>Право собственности</p>	<p>Оценке подлежит право собственности:</p> <p>"собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, 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" (Гражданский кодекс Российской Федерации, ч. I, ст. 209);</p>
<p>Затраты</p>	<p>При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.</p>
<p>Наиболее эффективное использование</p>	<p>При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.</p>
<p>Срок экспозиции</p>	<p>Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.</p>
<p>Ограничения</p>	<p>Условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.</p>

7. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка произведена с учетом допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.

Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке

1. Работы по оценке включают:
 - исследование объектов оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе);
 - сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объектов оценки в настоящем и будущем;
 - выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке.
2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:
 - состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
 - глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
 - отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.
3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты.
4. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объектов
5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Допущения и ограничения к проведению оценки

- При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:
1. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.
 2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объектов оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.
 3. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.
 4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.

Допущения в отношении оцениваемых прав

1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.
2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.
3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.
4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.
5. Объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.

Допущения к источникам информации,

1. В отчете изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки.

<p>использованным в отчете</p>	<p>2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.</p> <p>3. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.</p> <p>4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжение Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.</p> <p>5. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких либо других целях.</p> <p>6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.</p>
<p>Допущения в отношении используемых методов расчета</p>	<p>1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.</p> <p>2. При расчетах общей стоимости Объектов доходным и сравнительным подходом учитывались площади, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости, и имеющие значение в процессе её формирования</p> <p>3. Здания/помещения и земельные участки, расположенные по одному адресу, оцениваются как единый комплекс;</p> <p>4. Помещения, расположенные в одном здании, в общем случае оцениваются как единый объект недвижимости</p>
<p>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</p>	<p>1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.</p> <p>2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p> <p>3. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.</p>
<p>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</p>	<p>a. Сумма денежного выражения ценности Объектов, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектами оценки, и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>b. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; суда, арбитражного или третейского суда; уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.</p> <p>c. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>d. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p>

8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Нормативно правовые акты, использованные при проведении оценки	– Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; – Приказы Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. №№ 297, 298, 299, от 25 сентября 2014 г. №611 и от 17 ноября 2016 г. №721.
Применяемые стандарты оценочной деятельности	Федеральные стандарты оценочной деятельности, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности: – Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 года №297. – Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2) », утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 года №298. – Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) », утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 года №299. – Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 25 сентября 2014 года № 611. – Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 17 ноября 2016 № 721. Стандарты оценки СРО «Деловой союз оценщиков» (ОСТ ДСО 1.01, ОСТ ДСО 2.03, ОСТ ДСО 3.01). Оценщик состоит в НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» и использует стандарты и правила СРОО в действующей редакции в части не противоречащей Законодательству РФ и ФСО.
Обоснование использования стандартов при проведении оценки Объектов	Вышеуказанные стандарты применялись в данном отчете для определения стоимости оцениваемых Объектов в связи с обязательностью их применения в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

9. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

9.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	– Копия свидетельства о государственной регистрации права 78-АЖ №168017 от 07.06.2011 г. ; – Копия технического паспорта на встроенное помещение, по состоянию на 04.02.2011 г. – Копия кадастрового паспорта земельного участка №78/201/14-91895, выдан 14.04.2014 г. ; – Копия кадастрового паспорта помещения, выдан 04.02.2011 г. – Копия свидетельства о государственной регистрации права земельного участка 78-АВ №317497 от 20.11.2006 г.
Источники получения данных	Документы предоставлены Заказчиком. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии - https://rosreestr.ru

9.2. ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Описание г. Санкт-Петербурга	<p>Санкт-Петербург — второй по численности населения город России. Город федерального значения. Административный центр Северо-Западного федерального округа и Ленинградской области.</p> <p>Расположен на северо-западе Российской Федерации, на побережье Финского залива и в устье реки Невы. В Санкт-Петербурге находятся Конституционный суд Российской Федерации, Геральдический совет при Президенте Российской Федерации, органы власти Ленинградской области, Межпарламентская ассамблея СНГ. В городе также размещены Главное командование Военно-морского флота и штаб Западного военного округа Вооружённых сил России.</p> <p>Санкт-Петербург - важнейший экономический, научный и культурный центр России, крупный транспортный узел. Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним комплексы памятников входят в Список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО; это один из самых важных в стране центров туризма. Среди наиболее значимых культурно-туристических объектов: Эрмитаж, Кунсткамера, Мариинский театр, Российская национальная библиотека, Русский музей, Петропавловская крепость, Исаакиевский собор, Невский проспект. На сохранение объектов культурного наследия направлена, в том числе, Программа сохранения и развития исторического центра Санкт-Петербурга.</p> <p>Оборот организаций</p> <p>Оборот организаций в январе 2019 года составил в Санкт-Петербурге 1,0 трлн. рублей, что на 6,1% больше, чем за период прошлого года. Как и годом ранее, наибольшую долю в обороте по Санкт-Петербургу занимают оптовая и розничная торговля, обрабатывающие производства, транспортировка и хранение.</p> <p>Промышленное производство</p> <p>В Санкт-Петербурге индекс промышленного производства в январе 2019 года по сравнению с январем 2018 года составил 104,1%. Зафиксирован рост в “обрабатывающих производствах” на 3,2%, в “обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании, воздуха” – на 12,9, в “водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений” – на 1,1%. По “добыче полезных ископаемых” отмечалось снижение в 2,5 раза. На положительное значение индекса в обрабатывающих производствах по СанктПетербургу наибольшее влияние оказало увеличение выпуска лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – на 11%, резиновых и пластмассовых изделий – на 10, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 6, пищевых продуктов – на 4%.</p> <p>Строительство и инвестиции</p> <p>В январе 2019 года объем работ по виду деятельности “строительство” в СанктПетербурге уменьшился на 15% по сравнению с аналогичным периодом</p>
-------------------------------------	--

2018 года и составил 28,2 млрд. рублей.

Транспортировка и хранение, деятельность в сфере телекоммуникаций

Объем услуг по транспортировке и хранению в Санкт-Петербурге в январе 2019 года составил 58,8 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем 2018 года на 14,3%. Объем услуг в сфере телекоммуникаций, оказанных организациями Санкт-Петербурга, в январе 2019 года составил 10,4 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем 2018 года на 4,9%.

Цены

В январе 2019 года индекс потребительских цен (ИПЦ) в Санкт-Петербурге составил 101,1% (в январе 2018 года – 100,5%). Опережающими темпами росли цены на продовольственные товары – их прирост составил 1,8% (1,2%), непродовольственные товары возросли на 0,5% (0,2%), цены и тарифы на платные услуги населению повысились на 1% (0,02%). В январе 2019 года тарифы на услуги ЖКХ возросли в городе на 2,4%. Также рост цен отмечался на услуги музеев, проезд в такси, бытовые и медицинские услуги. Снизились цены на проезд в поездах дальнего следования на 7,1%.

Потребительский рынок

За январь 2019 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года оборот оптовой торговли снизился в городе на 3,6. Оборот розничной торговли в городе снизился на 0,7%. Оборот общественного питания возрос в городе на 7,6%

Демография

За 2018 год численность населения в Санкт-Петербурге увеличилась на 32,3 тыс. человек, по предварительной оценке на 1 января 2019 года в городе она составила 5384,2 тыс. Число родившихся на 1000 человек населения, по сравнению с январем–декабром 2017 года, в Санкт-Петербурге уменьшилось на 5,6%, смертность в городе уменьшилась на 3,5%. За январь–декабрь 2018 года рождаемость превысила смертность в городе на 7,5% (в январе–декабре 2017 – на 9,8%).

http://petrostat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/petrostat/resources/d76a230048a77b4aaa3fbbb3ce167dd4/PRESS_2018.pdf

Описание и анализ местоположения объектов оценки

Объекты оценки расположены по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 36, литера А, в Центральном районе города.

Центральный район — административно-территориальная единица Санкт-Петербурга. Занимает 1 место по качеству жизни среди всех 18 районов Петербурга.

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

Центральный район является восточной частью исторического центра города, здесь сосредоточены основные достопримечательности города, музеи, галереи, посольства и представительства разных стран и госструктур. Район является туристическим центром города, здесь размещены множество отелей и ресторанов. Большинство зданий здесь причислены к памятникам регионального значения, а строительство промышленных заведений строго запрещено. В районе проживает 215 тысяч человек, что делает его самым густонаселённым районом в городе, 25 % населения составляют пенсионеры и 10 % дети и подростки. Также в районе постоянно проживает «временное население» — туристы и иммигранты, которые составляют также 25 % номерного фонда города. Центральный район считается престижным местом для проживания, здесь живут бизнесмены, сотрудники правоохранительных органов и служб госбезопасности, преподаватели университетов и их дети и внуки. В то же время в центральном районе продолжают существовать коммуналки — пережиток послереволюционных реформ в городе, которые остаются самым дешёвым и низкокачественным жильём в городе, особенно высока их концентрация в Смольнинском. Район имеет самую раз-

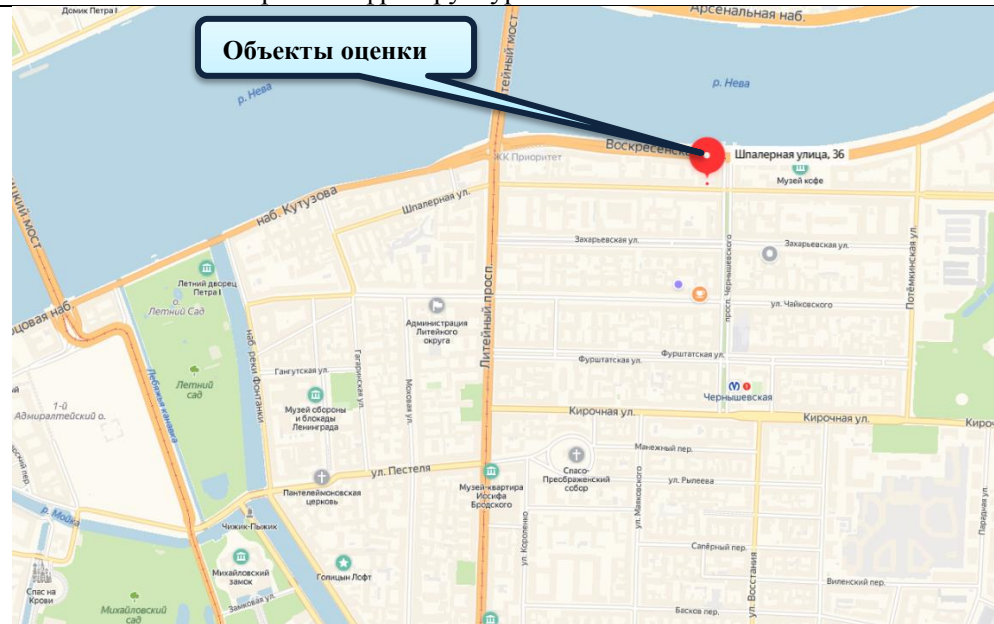
виту социальную, торговую и транспортную инфраструктуру, здесь действует 11 станций метро, причём на всех 5 линиях есть хотя бы одна станция, находящаяся в этом районе. В районе действует множество магазинов, также работают 12 вузов и множество библиотек. Район считается самым комфортным для инвалидов, так как тут построено множество различных пандусов и специальных приспособлений. Район широко обеспечен садами и школами, которые оборудованы современной техникой. В районе располагается 17 больниц, 17 поликлиник и 4 центра неотложной медицинской помощи.

Транспортная доступность – хорошая.

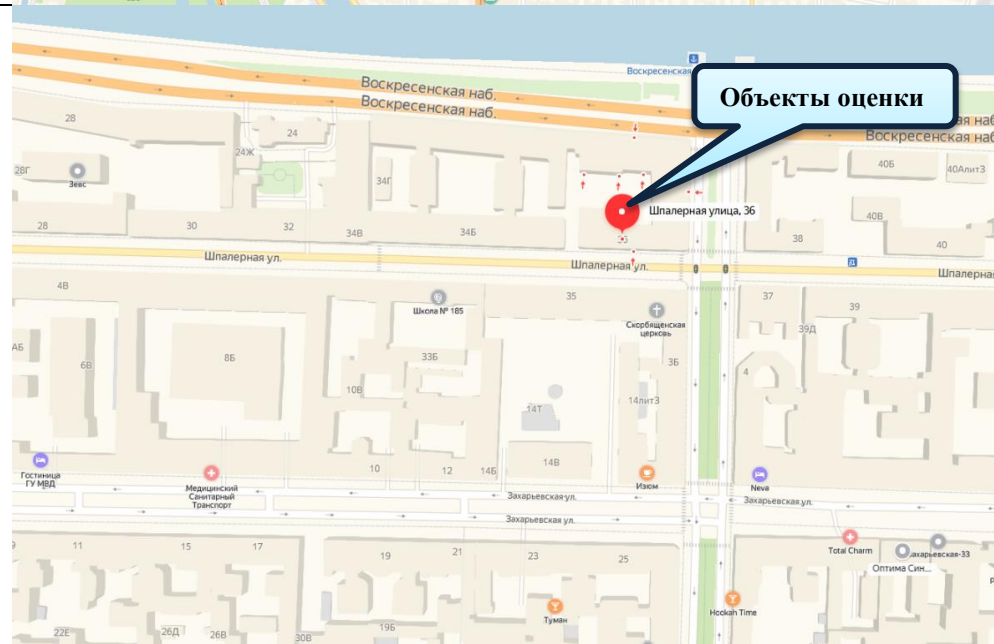
Автомобильный транспорт: ближайшие крупные транспортные магистрали: ул. Воскресенская набережная, ул. Шпалерная.

Объекты в непосредственной близости от Объекта оценки: рядом располагаются жилые дома, административные здания, детские сады, школа, отделения банков. Транспортная доступность – хорошая, до станции метро Чернышевская 570 м., рядом остановка общественного транспорта (140 м). Уровень интенсивности пешеходных и транспортных потоков в непосредственной близости от Объекта оценки — высокий. Ближайшая окружающая застройка: коммерческая, административная. Район расположения оцениваемого недвижимого имущества обеспечен всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры.

Местоположение на карте г. Санкт-Петербурга



Местоположение на карте района



Локальное местоположение



9.3. ОПИСАНИЕ, ПАРАМЕТРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Характеристика объекта	
литера А, помещение 1-Н,2-Н,3-Н,4-Н,5-Н,6-Н,7-Н,8-Н,9-Н,10-Н,11-Н,12-Н,13-Н,14-Н,15-Н,16-Н,17-Н,18-Н,19-Н,20-Н,21-Н,22-Н,23-Н,24-Н,25-Н,26-Н,27-Н,28-Н,29-Н,30-Н,31-Н,33-Н,1ЛК,5ЛК	
Адрес	г. Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 36, литера А
Кадастровый номер	78:31:0001026:2254
Кадастровая стоимость, руб.	378 523 429,15
Назначение	Нежилое
Текущее использование	По назначению
Вид права	Право собственности
Собственник	АО «Голдекс-Эстейт»
Местонахождение Реквизиты	191123, город Санкт-Петербург, Шпалерная улица, дом 36 литер а, помещение 15-н/4 офис 201 ОГРН 1069847167972 от 24 апреля 2006 г. ИНН 7841335030 КПП 784101001
Ограничения (обременения) права	№ 78-78-01/0816/2006-349 от 07.06.2011 (Ипотека)
Общая площадь, м ²	10 161,4
Площадь застройки, м ²	2 814,3
Этажность	подвал, 1-5
Строительный объем, м ³	51 761
Год постройки	До 1917
Конструктивные элементы	фундамент – бутовый ленточный; стены – кирпичные; перегородки – гипсокартонные; крыша – оцинкованное железо по деревянным стропилам; полы – паркет, линолеум, бетонные, ковролин, плитка; проемы – оконные: стеклопакеты, дверные: металлические, деревянные; инженерное обеспечение – отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, лифты, пожарная сигнализация
Износ на 2011 г., %	22
Техническое состояние	хорошее

Наименование	Земельный участок
Кадастровый номер земельного участка	78:31:0001026:1
Местоположение	г. Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 36, литера А
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов науки
Площадь, м ²	3 701
Кадастровая стоимость (http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/), руб.	50 759 977,78
Имущественные права	Право собственности
Собственник	АО «Голдекс-Эстейт»
Местонахождение Реквизиты	191123, город Санкт-Петербург, Шпалерная улица, дом 36 литер а, помещение 15-н/4 офис 201 ОГРН 1069847167972 от 24 апреля 2006 г. ИНН 7841335030 КПП 784101001
Ограничения (обременения) права	№ 78-78-01/0816/2006-389 от 20.01.2007 (Ипотека)
Транспортная доступность	хорошая
Форма участка	многоугольник
Рельеф, покрытие и почвы	асфальтовое покрытие
Улучшения земельного участка	нежилое здание

10. АНАЛИЗ РЫНКА ИМУЩЕСТВА

10.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

Экономика России

Рост валового внутреннего продукта (ВВП) в России ускорился до 1,1 процента в годовом исчислении в первые восемь месяцев 2019 года с 0,9-процентного роста в январе-июле, сообщило Министерство экономического развития России. В августе ВВП России вырос на 1,6 процента, а экономический рост продолжал восстанавливаться после слабой динамики в первой половине года, говорится в ежемесячном отчете о деловой активности в министерстве.

Тем не менее, по данным министерства, августовский показатель был ниже июльского показателя в 1,8 процента, объясняя рост цен в июле главным образом устойчивым ростом промышленности. Согласно оценке министерства, значительный положительный вклад в темпы роста ВВП в 0,6 процентного пункта в августе внесли промышленное производство и еще 0,1 процентного пункта в сельском хозяйстве.



Источник - Росстат

Ранее российский центральный банк заявил, что снизил прогноз роста ВВП на 2019 год до 0,8-1,3 процента с предыдущих 1,0-1,5 процента из-за слабой экономической активности, наблюдаемой с начала года.

Рост промышленного производства в России увеличился до 2,9 процента в годовом исчислении в августе 2019 года с 2,8 процента в предыдущем месяце, опередив рыночные ожидания на 2,2 процента. Производство росло более быстрыми темпами: добыча сырья (3,1% против 3,0%); производство и распределение электроэнергии, газа (2,1 процента против 1,7 процента); и распределение воды, канализации (4,1 процента против 1,6 процента). Между тем, производство в обрабатывающей промышленности выросло на 2,7 процента по сравнению с 2,8 процента в июле. Промышленное производство в России выросло на 2,5 процента в августе 2019 года по сравнению с предыдущим месяцем.

Сальдо торгового баланса России сократилось до 11,22 млрд долларов США в июле 2019 года с 13,12 млрд долларов США в соответствующем месяце прошлого года. Это самый низкий профицит торгового баланса с октября 2017 года, поскольку экспорт упал четвертый месяц подряд на 2,6 процента в годовом исчислении до 33,44 миллиарда долларов США. Отгрузки сократились в страны дальнего зарубежья (-5,1 процента), в то время как поставки в страны СНГ выросли на 13,2 процента. Между тем, импорт вырос на 4,7 процента до 22,22 миллиарда долларов США, чему способствовали закупки как из стран дальнего зарубежья (+4,1 процента), так и из стран СНГ (+9,9 процента).

Годовой уровень инфляции в России снизился до 4 процентов в сентябре 2019 года с 4,3 процента в предыдущем месяце и ниже рыночных ожиданий в 4,1 процента. Это был самый низкий уровень инфляции с ноября 2018 года. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года цены снизились как на продукты питания (4,6 процента против 5,0 процента в августе), так и на непродовольственные товары (3,4 процента

против 3,5 процента), в то время как цены на услуги также снизились (4,0 процента против 4,4 процента). Годовой уровень базовой инфляции снизился до 9-месячного минимума в 4,0 процента в сентябре с 4,3 процента в предыдущем месяце.

В месячном исчислении потребительские цены снизились на 0,2 процента, как и в предыдущем месяце, и по сравнению с рыночными ожиданиями снижения на 0,1 процента. Стоимость продуктов питания продолжала снижаться (-0,4 процента против -0,9 процента), а цены на услуги упали (-0,2 процента против 0,2 процента). Между тем, инфляция была незначительной для непродовольственных товаров (на 0,2 процента).

Уровень безработицы в России снизился до рекордно низкого уровня в 4,3 процента в августе 2019 года с 4,5 процента в предыдущем месяце и ниже ожиданий рынка в 4,4 процента. Число безработных сократилось на 106 тыс. до 3,258 млн. человек. в августе с 3,344 млн. человек в предыдущем месяце. По сравнению с предыдущим годом число безработных снизилось на 248 тысяч с 3,506 млн. человек. Между тем, зарегистрированная безработица составила 0,712 млн., что ниже июльских 0,727 млн., но выше прошлогодних 0,679 млн.

Реальная заработная плата в России выросла на 3 процента по сравнению с предыдущим годом в августе 2019 года, как и в предыдущем месяце, и соответствует ожиданиям рынка. Средняя номинальная заработная плата выросла на 7,4 процента до 45 100 рублей, а годовая инфляция составила 4,3 процента, что является самым низким с декабря 2018 года.

<http://www.ereport.ru/>

Социально-экономическое положение Ленинградской области за январь-август 2019 года

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по всем основным видам промышленной деятельности в январе-августе 2019 года составил 813,1 млрд рублей или 103,9% к уровню января-августа 2018 года в действующих ценах.

Индекс промышленного производства по полному кругу предприятий к соответствующему периоду предыдущего года составил 103,9%.

Добыча полезных ископаемых. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по добыче полезных ископаемых за январь-август 2019 года составил 9,5 млрд рублей, что составляет 103,0% к январю-августу 2018 года.

Индекс промышленного производства к аналогичному периоду 2018 года составил 104,2%.

В январе-августе 2019 года добыча песка природного (объем добычи составил 10,1 млн куб. м) снизилась на 3,1% к январю-августа 2018 года; добыча гранул, крошки и порошка; гальки и гравия (12,0 млн куб. м) – увеличилась на 4,7%.

Обрабатывающие производства. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг обрабатывающих производств за январь-август 2019 года составил 682,9 млрд рублей или 101,2% к январю-августу 2018 года в действующих ценах.

Индекс промышленного производства к аналогичному периоду 2018 года составил 103,9%.

Увеличение объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в январе-августе 2019 года к соответствующему периоду предыдущего года наблюдалось по следующим видам экономической деятельности обрабатывающих производств:

- в производстве текстильных изделий объем отгруженных товаров увеличился на 20,2% и составил 5,6 млрд рублей. Индекс промышленного производства составил 98,7%;
- в производстве химических веществ и химических продуктов объем отгруженных товаров увеличился на 23,4% и составил 53,6 млрд рублей. Индекс промышленного производства составил 105,2%.
- в производстве прочих транспортных средств и оборудования объем отгруженных товаров увеличился на 22,4% и составил 64,8 млрд рублей. Индекс промышленного производства составил 116,9%;
- в производстве электрического оборудования объем отгруженных товаров увеличился на 19,5% и составил 16,7 млрд рублей. Индекс промышленного производства составил 117,8%.
- в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования объем отгруженных товаров увеличился на 25,2% и составил 23,9 млрд рублей. Индекс промышленного производства составил 101,0%.
- в производстве бумаги и бумажных изделий объем отгруженных товаров увеличился на 12,1% и составил 61,6 млрд рублей. Индекс промышленного производства составил 108,3%.
- в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях объем отгруженных товаров увеличился на 27,3% и составил 911,0 млн рублей. Индекс промышленного производства составил 99,6%.
- в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки, объем отгруженных товаров увеличился на 11,8% и составил 9,7 млрд рублей. Индекс промышленного производства составил 122,9%;
- в производстве резиновых и пластмассовых изделий объем отгруженных товаров увеличился на 8,8% и составил 34,4 млрд рублей. Индекс промышленного производства составил 101,5%.

- в производстве прочей неметаллической минеральной продукции объем отгруженных товаров увеличился на 8,7% и составил 39,9 млрд рублей. Индекс промышленного производства составил 103,3%.
- в производстве прочих готовых изделий объем отгруженных товаров увеличился на 37,6% и составил 1,44 млрд рублей. Индекс промышленного производства составил 85,3%.
- в обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки, кроме мебели, изделий из соломки и материалов для плетения объем отгруженных товаров увеличилась на 11,5% и составил 16,0 млрд рублей. Индекс промышленного производства составил 95,6%.
- в производстве кожи и изделий из кожи объем отгруженных товаров увеличился на 1,4% и составил 35,0 млн рублей. Индекс промышленного производства составил 69,1%.
- в полиграфической деятельности и копировании носителей информации объем отгруженных товаров увеличился на 2,1% и составил 3,8 млрд рублей. Индекс промышленного производства составил 99,4%.

Снижение объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в январе-августе 2019 года к соответствующему периоду предыдущего года наблюдалось по следующим видам экономической деятельности обрабатывающих производств:

- в металлургическом производстве объем отгруженных товаров снизился на 11% и составил 8,9 млрд рублей. Индекс промышленного производства составил 102,0%; обусловлено нестабильностью мирового рынка и снижением цен на феррохром.
- в производстве кокса и нефтепродуктов объем отгруженных товаров уменьшился на 9,0% и составил 178,2 млрд рублей. Индекс промышленного производства составил 122,6%; ООО "Киниф" работает только на давальческом сырье. Ранее предприятие производило и отгружало собственную продукцию.
- в производстве табачных изделий объем отгруженных товаров снизился на 26,8% и составил 47,3 млрд рублей. Индекс промышленного производства составил 84,3%. Снижение производства сигарет наблюдалось на предприятии АО «Филип Моррис Ижора». Снижение связано с перераспределением ассортимента выпускаемой продукции в сторону производства табачных стиков для электрической системы нагревания табака.
- в производстве одежды объем отгруженных товаров снизился на 5,7% и составил 507,0 млн рублей. Индекс промышленного производства составил 99,0%;
- в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов оборудования объем отгруженных товаров снизился на 12,0% и составил 12,5 млрд рублей. Индекс промышленного производства составил 87,4%.
- в производстве мебели объем отгруженных товаров снизился на 6,7% и составил 2,8 млрд рублей. Индекс промышленного производства составил 120,6%;
- в производстве напитков объем отгруженных товаров снизился на 12,9% и составил 3,6 млрд рублей. Индекс промышленного производства составил 86,4%;
- в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий объем отгруженных товаров снизился на 0,8% и составил 3,8 млрд рублей. Индекс промышленного производства составил 91,4%; причинами снижения явились конкуренция, снижение спроса.
- в производстве пищевых продуктов объем отгруженных товаров снизился на 1,1% и составил 85,1 млрд рублей. Индекс промышленного производства составил 100,3%.

Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений за январь-август 2019 года составил 9,4 млрд рублей или 92,1% к январю-августу 2018 года в действующих ценах. Индекс промышленного производства составил 93,4%. Основной причиной снижения показателей является реорганизация государственных унитарных предприятий Ленинградской области в сфере водоснабжения и водоотведения. Реорганизованы ряд государственных унитарных предприятий Ленинградской области в форме присоединения к государственному унитарному предприятию «Водоканал Ленинградской области». Уменьшение площади полигонов для размещения отходов.

Объем производства продукции сельского хозяйства в Ленинградской области в январе-августе 2019 года составил 72,3 млрд рублей и по сравнению с январем-августом 2018 года увеличился на 8,3% (годом ранее прирост составил 9,9%), в том числе в сельскохозяйственных организациях – 49,0 млрд. рублей (на 0,3% больше).

Во всех категориях хозяйств произведено мяса (скота и птицы на убой в живом весе) 251,8 тыс. т, или 99,3% к аналогичному периоду 2018 года (в сельхозорганизациях – 246,5 тыс. т, или 99,3%), молока – 425,2 тыс. т, или 102,0% (401,7 тыс. т, или 102,3%), куриных яиц – 2076,9 млн штук, или 96,8% (2035,7 млн штук, или 96,8%). В январе-августе 2019 года на одну корову в крупных, средних и малых сельхозорганизациях

надоено в среднем 5833 кг молока, что на 4,2% больше уровня января-августа 2018 года. В расчете на одну курицу-несушку получено в крупных и средних сельхозорганизациях в среднем по 213 яиц, или 100,5% к уровню января-августа 2018 года.

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе-августе 2019 года составил 132,0 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январём-августом 2018 года на 9,2%. В январе-августе 2019 года объем коммерческих перевозок грузов автотранспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) составил 10,0 млн. тонн грузов или 85% к уровню аналогичного периода 2018 года, при грузообороте 1 538,8 млн. тонно-км (84,2%). Объем перевозок пассажирскими автопредприятиями области в январе-августе 2019г. (включая субъекты малого предпринимательства) составил 47,4 млн. человек (125,4%) при пассажирообороте 854,2 млн. пасс-км (113,8%).

За январь-август 2019 года по виду деятельности «строительство» выполнено работ на сумму 150,2 млрд руб., что в сопоставимых ценах в 1,7 р. больше соответствующего периода предыдущего года. Организаниями различных видов деятельности выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ на сумму 176,8 млн руб. В январе-августе 2019 года организациями различных форм собственности введено в действие 32158 квартир общей площадью 1562,6 тыс. кв. м (в том числе за счет собственных средств граждан и с помощью кредитов банков – 3994 дома, или 501,2 тыс. кв. м), что на 24,6% меньше, чем в январе-августе 2018 года.

Внешнеторговый оборот Ленинградской области за первое полугодие 2019 года составил 5341,8 млн долларов США. По сравнению с аналогичным периодом 2018 года внешнеторговый оборот уменьшился на 1,1%. Экспорт превышает импортные поставки на 86%. Доля стран дальнего зарубежья в товарообороте за первое полугодие 2019 года составила 93%. В Северо-Западном федеральном округе Ленинградская область заняла 2-е место по экспорту и 3-е по импорту. В первом полугодии 2019 года внешнеэкономическую деятельность осуществляли 865 участников ВЭД Ленинградской области: экспортировали товары 495 участников ВЭД, импортировали – 608.

В январе-июле 2019 года прибыль крупных и средних прибыльных организаций составила 134593 млн руб. Рост показателя обусловлен значительным увеличением прибыли в обрабатывающем производстве на 5,6%, сельском, лесном хозяйстве, охоте, рыболовстве и рыбоводстве на 22,2%, транспортировке и хранении (на 18,2%) и строительстве (в 1,9 р.). Удельный вес организаций данных видов деятельности в общем объеме прибыли прибыльных организаций составляет 86,2%.

За январь-август 2019 года консолидированный бюджет Ленинградской области исполнен по доходам в сумме 114 014,3 млн.руб., что составляет 73,1% к плану года и на 7,1% выше уровня января-августа 2018 года (за январь-август 2018 года доходы поступили в сумме 106 438,4 млн.руб., или 78,7% к плану года). Собственные доходы консолидированного бюджета (без учета безвозмездных поступлений) составили 108 156,9 млн. руб. Из общей суммы доходов за январь-август 2019 года в областной бюджет поступило 92 564,0 млн.руб., или 75,2% к плану года, в консолидированные бюджеты муниципальных образований – 50 105,2 млн.руб. (с учетом финансовой помощи из областного бюджета). Расходная часть консолидированного бюджета Ленинградской области за январь-август 2019 года исполнена в сумме 98 770,2 млн.руб., что составляет 54,7% к плану года и на 14,1% больше, чем за январь-август 2018 года (за январь-август 2018 года расходы составляли 86 593,9 млн.руб., или 56,5% к плану года). Областной бюджет по расходам исполнен в сумме 82 096,5 млн. руб., или 58,9% к плану года. Профицит консолидированного бюджета составил 15 244,0 млн.руб., областного бюджета – 10 467,5 млн. руб.

В августе 2019 года потребительские цены по отношению к декабрю 2018 года выросли на 2,2% (в августе 2018 года к декабрю 2017 года – на 2,3%), в том числе на продовольственные товары – на 1,8% (1,6%), непродовольственные – на 1,5% (2,5%), платные услуги населению – на 3,7% (3,1%).

Оборот розничной торговли в январе-августе 2019 года составил 288,0 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 3,9% больше, чем в январе-августе 2018 года.

<https://tt47.ru/o-leningradskoj-oblasti/ekonomicheskaya-situatsiya-v-leningradskoj-oblasti>

10.2.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

Тенденции рынка в Санкт-Петербурге, 3 квартал 2019

Валовая арендопригодная площадь офисных центров класса А и В в Санкт-Петербурге по итогам 9 месяцев 2019 составляет 3,114 млн м².

По состоянию на конец 3 квартала 2019 года средний уровень вакансии на рынке офисной недвижимости практически не изменился относительно итогового значения 2018 года (-0,1 п.п.). На конец сентября 2019 года свободно около 168 000 м² или 5,4% от общего объема предложения.

Запрашиваемые ставки аренды в офисных центрах характеризовались незначительной положительной динамикой относительно показателей конца 2018.

В 2019 году наблюдается существенный рост спроса на услуги в сегменте коворкингов, в том числе со стороны крупных компаний.

По состоянию на конец сентября валовая арендопригодная площадь бизнес-центров класса А составила 1,081 млн м², класса В – 2,033 млн м².

В 1-3 кв. 2019 года были введены в эксплуатацию шесть офисных зданий, общей арендопригодной площадью 35,5 тыс. м². Пять объектов относятся к спекулятивным офисным центрам (валовая GLA=32 тыс. м²).

В 2019 году ожидается ввод в эксплуатацию меньшего объема офисных площадей по отношению к предыдущему году (-29%). При этом доля спекулятивного строительства значительно превысит показатель 2018 года и будет сопоставима с объемом ввода 2017 года: более 100 тыс. м².

Основной спрос в первом полугодии формировали ИТ компании. На долю этого сектора приходится 37% арендованных офисных площадей.

Объем сделок по аренде офисных помещений за 9 месяцев 2019 года, по оценкам аналитиков компании Maris в ассоциации с CBRE, составил более 75 тыс. м².

За 9 месяцев 2019 не произошло существенного изменения объема вакантных площадей на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга, в силу невысоких темпов прироста нового спекулятивного предложения.

На конец сентября 2019 года в офисных центрах класса А вакантно 3,6% площадей (около 38,7 тыс. м²).

В классе В вакантно 6,4% или в абсолютном выражении – 129,3 тыс. м².

Средняя запрашиваемая арендная ставка по вакантным площадям в зданиях класса А на конец сентября 2019 года составляет 1 970 рублей за м² в месяц, включая НДС и операционные расходы. За девять месяцев арендная ставка в бизнес-центрах класса А незначительно возросла (+1,5%, исключая внутриквартальные колебания).

Средняя запрашиваемая арендная ставка в зданиях класса В составляет 1 280 рублей за м² в месяц, включая НДС и операционные расходы. Рост составил +2,0% по сравнению с декабрем 2018 года.

За 9 месяцев 2019 года рынок качественной складской недвижимости Санкт-Петербурга пополнился 6 комплексами общей площадью около 99 300 м², что на 70% больше объема, введенного за аналогичный период прошлого года.

Основной прирост произошел за счет новых спекулятивных объектов, введенных на территории логоспарков «Осиновая Роща» и «М10». Первый был реализован на этапе строительства.

В третьем квартале был введен в эксплуатацию первый в 2019 году складской комплекс, возведенный по схеме built-to-suit, площадью 15 000 м².

По состоянию на конец сентября площадь складских центров класса А составила 2,107 млн м², класса В – 856 тыс. м².

До конца 2019 года ожидается ввод в эксплуатацию около 41 700 м² складской недвижимости. Распределение между спекулятивным предложением и форматом built-to-suit: 79% и 21%, соответственно.

В 2019 основными арендаторами качественных складских комплексов в Санкт-Петербурге выступали торговые операторы (47%). Объем сделок за 9 месяцев составил не менее 229 тыс. м².

В 1-3 кв. 2019 наблюдалось увеличение уровня вакансии в складских комплексах класса А на +0,6 п.п. за счет прироста объема нового спекулятивного предложения и освобождения крупных блоков в действующих комплексах.

По данным на конец 3 квартала в складских комплексах класса А в среднем свободно 3,3% площадей.

В классе В средний уровень вакансии не изменился и составил 3,2%.

Суммарно по итогам 3 квартала на рынке качественной складской недвижимости свободно порядка 96 000 м² (3,2% от валового объема предложения на рынке).

В первом полугодии на рынке сохранялась тенденция некоторого увеличения запрашиваемых ставок аренды в складских объектах высокого качества с удачным расположением.

Рост спекулятивного предложения на рынке наряду с сохранением положительной динамики вакансии будет оказывать сдерживающее влияние на ставки аренды в четвертом квартале.

Средний диапазон арендных ставок по итогам полугодия составил 460-560 рублей за м² в месяц, включая НДС и эксплуатационные платежи. Коммунальные расходы оплачиваются по фактическому потреблению.

Источник: https://spb.arendator.ru/articles/167694-tendencii_rynka_v_sankt-peterburge_3_kvartal_2019/

Анализ рынка земельных участков

Как известно, земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации права на землю.

В чем состоит особенность земли как объекта? В отличие от любого другого имущества, имеющего как материальный, так и нематериальный характер, выгоды от использования земельного участка реализуются на протяжении неограниченного времени. Отсюда, владелец земли в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий, сооружений и других улучшений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка.

В современных условиях России, земля является одним из наиболее сложных объектов экономического определения стоимости. Это связано, прежде всего, со спецификой данного объекта, несовершенством нормативно-правовой базы, неразвитостью земельного рынка и т.д. К тому же, обоснованный расчет стоимости земель должен учитывать возможность их одновременного использования как природного ресурса, основы среды проживания населения и объекта недвижимости.

Рынок земли в России стал развиваться в связи с вводом в действие положений Земельного Кодекса РФ в 2001 г. Одним из основных положений Земельного Кодекса является пункт о частной собственности на землю, т.е. земля стала предметом купли-продажи. С введением в действие Земельного Кодекса изменилась и парадоксальная ситуация, связанная с приватизацией государственного и муниципального имущества - предприятия приватизировали имущество, в том числе здания и сооружения, а земельные участки под ними оставались в государственной собственности.

Основные ценообразующие факторы для земельных участков: фактор масштаба, местоположение, уровень благоустройства. Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Местоположение – один из основных ценообразующих факторов для земли под размещение какого-либо объекта – здесь особое внимание уделяется окружению, наличию инфраструктуры. Стоимость участка резко зависит от объема выполненных работ по благоустройству (изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, подведение коммуникаций, устройство автодорожных покрытий, ограждения и т.д.) поскольку за счет больших площадей работы по освоению земли одни из наиболее капиталоемких. Земельные участки, которые имеют ограниченные возможности по использованию (чаще всего равняются площади застройки находящихся на них объектов), в связи с этим стоимость небольших по площади земельных участков, производственного или коммерческого назначения, ниже стоимости аналогичных объектов больших площадей.

В соответствии со статьей № 7 Земельного Кодекса РФ, земли по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Исследуемые объекты недвижимости представляют собой встроенные офисные помещения с земельным участком, предназначенным для эксплуатации объектов.

10.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

Информация о спросе на подобные объекты: спрос на подобные объекты не афишируется, типичны поиск в объявлениях СМИ, по личным связям с собственниками. Предложение объектов недвижимости превышает спрос.

По данным сайта <https://www.avito.ru> на дату оценки присутствуют следующие предложения коммерческой недвижимости в г. Санкт-Петербург:

Тип	Предложения		Емкость рынка, %	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
Всего	3 385	10 840	100%	100%
Гостиница	147	47	4,34%	0,43%
Офисное помещение	418	4000	12,35%	36,90%
Помещение свободного назначения	2 000	3 000	59,08%	27,68%
Производственное помещение	96	635	2,84%	5,86%
Складское помещение	64	1 000	1,89%	9,23%
Торговое помещение	576	2 000	17,02%	18,45%
Помещение общественного питания	84	158	2,48%	1,46%

Основная доля предложений по продаже коммерческой недвижимости представлена помещениями свободного назначения (59,08%), доля офисных помещений составляет – 12,35% от всего рынка, рынок аренды офисных помещений занимает 36,90% от всего рынка.

Оценщиком были проанализированы административно-офисные вблизи расположения объекта оценки (Центральный район), на дату оценки присутствовали следующие предложения по продаже объектов:

Местоположение	Цена, руб.	Источник информации	Площадь, м ²	Цена, руб./м ²
г. Санкт-Петербург, ул. Малая Морская, 8, № 78	17 000 000	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-sankt_peterburg-1873243829	524,0	32 442,75
г. Санкт-Петербург, ул. Суворовский проспект, 65Б,	45 000 000	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-sankt_peterburg-1711498943	664,0	67 771,08
г. Санкт-Петербург, ул. Синопская набережная, 60-62	590 000 000	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-sankt_peterburg-1921521103	7543,0	78 218,22
г. Санкт-Петербург, ул. Некрасова, 3-5	600 000 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_7459_m_1770007065	7459,0	80 439,74
р г. Санкт-Петербург, ул. Черняховского, 50	225 000 000	https://spb.cian.ru/sale/commercial/220003779/	2315,0	97 192,22
г. Санкт-Петербург, ул. Чехова, 18	440 000 000	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-sankt_peterburg-1866291536	4344,0	101 289,13
г. Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, 38	75 000 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pod_gostinitsu_hostel_ofis_640_kv_m_1802390999	640,0	117 187,50
г. Санкт-Петербург, ул. Полтавская, д. 6, Литера А	485 000 000	https://office.arendator-spb.ru/prodazha-ofisa/centralnyj-raion/object-234715-poltavskaya-ul-dom-6.html	3783,5	128 188,19

г. Санкт-Петербург, ул. 1-я Советская	370 000 000	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-sankt_peterburg-259713038	2572,0	143 856,92
г. Санкт-Петербург, ул. Некрасова, 11	350 000 000	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-sankt_peterburg-1868371675	2419,4	144 663,97
г. Санкт-Петербург, ул. Воскресенская наб., 4	75 000 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_518_kv.m._voskresenskaya_naberezhn_1202726647	518,4	144 675,93

Стоимость административно-офисных объектов в г. Санкт-Петербурге площадью от 518,4 до 7543,0 м² составляет 103 265,97 руб./м², а диапазон стоимостей колеблется в зависимости от характеристик от 32 442,75 руб./м² до 144 675,93 руб./м² с учетом НДС и земельного участка в стоимости объектов, стоимость формируется за счет местоположения, этажа расположения, технического состояния, оснащенности коммуникациями и инфраструктуры.

Оценщиком был проведен анализ рынка аренды коммерческой недвижимости, в качестве сравниваемых объектов, на дату оценки присутствовали следующие предложения по аренде офисных объектов, схожих по основным характеристикам и местоположению (Центральный район) с объектами оценки:

Площадь, м ²	Величина арендной платы, руб./мес./м ²	Местоположение г. Санкт-Петербург	Источник информации
708,0	900,00	г. Санкт-Петербург, ул. Рылеева, 14	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_zdanie_708_kv_m_1802043744
73,4	953,68	г. Санкт-Петербург, ул. Кирочная, 25	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_73.4_m_674016402
100,0	1 000,00	г. Санкт-Петербург, ул. Фурштатская, 25	https://spb.cian.ru/rent/commercial/200211864/
70,0	1 000,00	г. Санкт-Петербург, ул. Чайковского, 60	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_70_m_1763097168
97,5	1 050,00	г. Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, 51	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_tsentre_975_kv_m_1770680751
100,0	1 050,00	г. Санкт-Петербург, ул. Кирочная 19	https://spb.cian.ru/rent/commercial/214019902/
701,7	1090,01	г. Санкт-Петербург, ул. Невский пр-т, 111/3	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_7017_m_1367061107
600,0	1100,00	г. Санкт-Петербург, ул. Шпалерная., 2/4	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_600_m_2_etazh_1059533486
596,0	1166,11	г. Санкт-Петербург, ул. Рылеева	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_596_m_1794604370
150,0	1 173,33	г. Санкт-Петербург, ул. Чайковского, 60	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_arendu_1782008168
7543,0	1200,00	г. Санкт-Петербург, ул. Синопская набережная, 60-62, Смольинское,	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-sankt_peterburg-1921521103

1089,0	1 220,00	г. Санкт-Петербург, ул. Чайковского, 29	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/etazh_v_ofisnom_zdanii_1089_m_1106900156
232,5	1 290,00	г. Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, 40А	https://onreal.ru/sankt-peterburg/arenda-ofisa/14973890
105,0	1 352,38	г. Санкт-Петербург, ул. Воскресенская набережная	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/klients_kiy_ofis_vozle_metro_evroremont_1770293857

Цены аренды объектов площадью в диапазоне от 70 м² до 7543,0 м² в зависимости от назначения, местоположения и характеристик объектов варьируются от 900,0 руб. до 1 352,38 руб. за 1 м² в месяц. При этом стоимость арендой платы, в первую очередь, формируется коммерческой привлекательностью и техническим состоянием.

Наиболее близкими для объектов оценки – земельных участков, являются аналоги земли населенных пунктов для строительства коммерческих объектов. В ходе анализа было выявлено ограниченное количество предложений по продаже земельных участков площадью. Диапазон цен предложения 1 м² земельных участков в г. Санкт-Петербург составляет 38 000,00– 82 397,00 рублей.

Стоимость, руб.	Площадь, м ²	Цена, руб./м ²	Местоположение г. Санкт-Петербург	Источник информации
57 000 000	1500	38 000,00	г. Санкт-Петербург, ул. Цветочная, Московская застава	https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-sankt-peterburg-1687669710
15 000 000	328	45 731,71	г. Санкт-Петербург, ул. ул. Марата, 75	https://spb.cian.ru/sale/commercial/218334849/
150 000 000	2875	52 173,91	г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский просп., 66	https://spb.cian.ru/sale/commercial/205769758/
155 000 000	2469	62 778,45	г. Санкт-Петербург, ул. Красного Текстильщика, 13	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_promnaznacheniya_1384498706
84 000 000	1200	70 000,00	г. Санкт-Петербург, ул. Воронежская, 110,	https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-sankt-peterburg-1708308757
550 000 000	6675	82 397,00	г. Санкт-Петербург, Светлановское, 2-й Муринский просп., 49	https://spb.cian.ru/sale/commercial/211077037/

10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

Основными ценообразующими факторами являются:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки;
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- местоположение;
- степень строительной завершенности объекта;
- физические характеристики;
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта);
- использование.

При оценке рыночной стоимости следует помнить, что на нее влияет и период, в котором она рассматривается. В краткосрочном периоде на рыночную цену влияет главным образом спрос, так как предложение не успевает приспособиться к изменению спроса. В долгосрочном периоде влияние предложения усиливается, и оно активно воздействует на рыночную стоимость

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням (см. таблицу 1).

1-й уровень

Уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опо-

средованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

2-й уровень

Уровень влияния локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

3-й уровень

Уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы:

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Таблица 1

Факторы влияния	Учитываемые факторы
1-й уровень (страна)	
Экономические	
Налоги в области недвижимости; обеспеченность населения объектами общественного назначения; финансирование строительства; уровень жизни населения	Состояние и перспективы строительства и реконструкции; предложение; спрос; рынок недвижимости
Социальные	
Свободное время; структура населения; уровень образования и культуры населения, потребности	Семейность; плотность заселения; рынок недвижимости
Физические	
Экология; природные ресурсы; географические; сейсмические	Технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические
Политические	
Законодательство об ипотеке; законодательство в области строительства; налоговое законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии	Зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; правовое регулирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность
2-й уровень (город, район)	
Местоположение	
Транспортная доступность; наличие объектов соцкультга; пешеходная доступность	Размещение объектов в плане города (района); наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение
Физические характеристики	
Физические параметры; функциональная пригодность и использование	Состояние недвижимости; привлекательность, комфорт; качество строительства и эксплуатации
Условия продаж	
Залоги и заклады; особые условия сделок	Мотивы продавцов и покупателей
Временные факторы	
Дата оценки	Дата известных сделок по аналогам
Условия финансирования	
Сроки кредитования; процентные ставки	Условия выделения средств
3-й уровень (здание)	
Архитектурно-строительные	
Объемно - планировочные показатели	-
Финансово-эксплуатационные	
Доходы	Эксплуатационные расходы; стоимость строительства

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

Резкие изменения рыночной ситуации могут быть вызваны закрытием предприятий, изменениями налогового законодательства или началом строительства новых объектов недвижимости. Изменения на рынке недвижимости происходят постоянно; социальные, экономические, политические и экономические факторы, оказывающие влияние на недвижимость, все время находятся в переходном состоянии. Изменение этих сил влияет на спрос и предложение недвижимости и, следовательно, на стоимость отдельных объектов недвижимости. Эксперты пытаются распознать происходящие и потенциально возможные рыночные изменения, которые могут повлиять на стоимость недвижимости.

В ходе бесед со специалистами в таких сферах как строительство, оказание риэлтерских услуг, оценка недвижимости, были выявлены следующие диапазоны ценообразующих факторов (см. таблицу 2).

Ценообразующие факторы и обоснование их значений

Таблица 2

Наименование	Значение	
Скидка на торг	Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей). Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке.	
	Наименование	Диапазон, %
	Офисно-торговые объекты	0-20
	Производственно-складские объекты	0-30
	Земельные участки под ИЖС	0-20
	Земельные участки под коммерческие объекты	0-25
	Земельные участки под производственно-складское назначение	0-30
Земельные участки сельхозназначения	0-35	
Местоположение	Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.	
Физические характеристики	Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) самого объектов оценки. Перечень физических характеристик разнообразен – возраст, архитектура зданий, форма, как земельного участка, так и самого здания, наличие или отсутствие отдельного входа, подъездных путей, стоянок для транспорта и т.д. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 60%.	
Размер объекта	Выявлено, что при прочих равных условиях, объекты, имеющие оптимальные площади для платежеспособных покупателей для данного населенного пункта, продаются по цене, превышающей цены больших объектов, величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 40%.	
Техническое состояние	При анализе технического состояния учитывается год постройки, качество строительства, степень износа. На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, диапазон корректировок на техническое состояние и уровень отделки помещений колеблется от 0 до 50%.	
Этаж расположения объекта недвижимости	При анализе влияния этажа расположения объекта учитывается его влияние на стоимость единицы площади объекта. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 50% от стоимости.	
Строительная характеристика объекта	Корректировка на строительную характеристику (капитальность зданий) объектов вносится в соответствии со степенью влияния материала стен на стоимость объектов. Размер корректировок составляет до 40% от стоимости.	
Инженерные коммуникации	Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого объекта.	
Передаваемые права собственности	Дело в том, что юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов оценки, а, соответственно, и цену продажи. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.	
Условия финансовых расчетов при приобретении объектов	Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: <ul style="list-style-type: none"> - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; - получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости; - рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.	
Условия продажи	Свободная или принудительная продажа. Диапазон корректировок - от 0 до 20%.	
Условия аренды	Договора аренды в аспекте содержания и эксплуатации имущества могут иметь различ-	

ных отношений	ные варианты, из которых можно выделить два основных: - Арендатор оплачивает все расходы по эксплуатации и содержанию имущества отдельно от арендной платы; - Оплата расходов по эксплуатации и содержанию имущества входит в арендную плату. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
----------------------	---

<http://бюрооценки35.рф/poleznaya-informaciya>

10.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Исследуемые объекты недвижимости представляют собой встроенные административно-офисные помещения с земельным участком, предназначенным для эксплуатации объектов.

Стоимость административно-офисных объектов в г. Санкт-Петербурге площадью от 518,4 до 7543,0 м² составляет 103 265,97 руб./м², а диапазон стоимостей колеблется в зависимости от характеристик от 32 442,75 руб./м² до 144 675,93 руб./м² с учетом НДС и земельного участка в стоимости объектов, стоимость формируется за счет местоположения, этажа расположения, технического состояния, оснащенности коммуникациями и инфраструктуры.

Цены аренды объектов площадью в диапазоне от 70 м² до 7543,0 м² в зависимости от назначения, местоположения и характеристик объектов варьируются от 900,0 руб. до 1 600,0 руб. за 1 м² в месяц. При этом стоимость аренды платы, в первую очередь, формируется коммерческой привлекательностью и техническим состоянием.

В ходе анализа предложений аренды было выявлено, что практически арендодатели не сдают целые здания, а делят на более ликвидные и мобильные помещения, достаточные для ведения деятельности.

Наиболее близкими для объектов оценки – земельных участков, являются аналоги земли населенных пунктов для строительства коммерческих объектов. В ходе анализа было выявлено ограниченное количество предложений по продаже земельных участков площадью. Диапазон цен предложения 1 м² земельных участков в г. Санкт-Петербург составляет 38 000,00– 82 397,00 рублей.

На дату оценки наблюдается стабилизация цен на коммерческую недвижимость. Динамика изменения цен отсутствует.

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)

<p>Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)</p>	<p>Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.</p> <p>Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.</p> <p>Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.</p>
<p>Основные критерии анализа НЭИ</p>	<p>При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу. 2. Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным. 3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. 4. Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта
<p>Основные критерии анализа НЭИ</p>	<p>При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу. 2. Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным. 3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. 4. Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта
<p>Заключение по анализу НЭИ</p>	<p>Исходя из анализа НЭИ, и в его рамках: анализа состава, состояния, назначения и технических характеристик объектов оценки («Описание и характеристики объекта оценки»), экономической среды и анализа рынка, («Анализ рынка имущества») сделан вывод об использовании объектов недвижимости по назначению, как о наиболее эффективном. Т.е., как об обеспечивающем собственнику максимальный доход, больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат и совпадающем со сложившейся на рынке практикой.</p>

12. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА С УКАЗАНИЕМ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ, УСЛОВИЙ ПРОДАЖИ И ОБОСНОВАНИЕМ НОРМАЛЬНОГО СРОКА ЭКСПОЗИЦИИ

Ликвидность объектов недвижимости напрямую зависит от следующих факторов:

- местоположение объекта с точки зрения прохождения людского потока для офисов и объектов торговли, транспортной доступности для офисов, объектов торговли и складов;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности для коммерческого использования;
- наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов;
- площадь объекта оценки (количество объектов).

Объекты оценки расположены по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 36, литера А, преобладающая окружающая застройка – коммерческая, административная. Состояние объектов оценки: хорошее рабочее состояние.

Для более точного определения ликвидности необходимо определение коэффициента эластичности спроса по цене, приведенный в таблице ниже. Таблица представляет собой вариант зависимости $K_{эл.спр.}$ от двух параметров, каждый из которых принимает по три значения.

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный
	Средняя	Сильноэластичный
	Значительная	Среднеэластичный
Среднее	Незначительная	Слабоэластичный
	Средняя	С единичной эластичностью
	Значительная	Слабо неэластичный
Незначительное	Незначительная	Средне неэластичный
	Средняя	Сильно неэластичный
	Значительная	Абсолютно неэластичный

На практике удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-9	10-18
Объекты оценки	-	-	+

Исходя из анализа рынка недвижимости объектов оценки и специфики их назначения, объекты недостаточно ликвидны для своего сегмента рынка. Степень ликвидности объектов оценки – низкая. Нормальный срок экспозиции в соответствии с проведенным анализом равен 12 мес.

При определении ликвидационной стоимости в качестве фактора вынужденной продажи объекта оценки и при выборе срока экспозиции следует рассматривать условия реализации объекта оценки, соответствующие процедурам обращения взыскания, установленным действующим на дату оценки законодательством или предусмотренным договором. *Предполагаемые условия реализации – ускоренный срок экспозиции в соответствии с проведенным анализом рынка равен 6 мес.*

13. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности. Информация достаточна, 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. Информация достоверна, так как соответствует действительности, проверена оценщиком 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.

14.МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

14.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные подходы, применяемые при оценке	При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объектов оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Сравнительный подход	Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объектов оценки с объектами – аналогами объектов оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектами – аналогом объектов оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход предполагает следующую процедуру: 1. Изучение рынка и отбор объектов недвижимости, предлагаемых к продаже, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектами. 2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу о цене продажи или цене предложения, условиях оплаты, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки. 3. Анализ и сравнение каждого объектов-аналогов с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и другим параметрам. 4. Корректировка цены продажи или цены предложения по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемыми объектами. 5. Анализ и согласование скорректированных цен объектов-аналогов, и вывод об итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта.
Доходный подход	Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объектов оценки. В рамках доходного подхода различают два метода: метод дисконтированных денежных потоков и метод прямой капитализации. Метод прямой капитализации доходов используется, если: потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами и др. Метод дисконтированных денежных потоков используется, если: предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; потоки доходов и расходов носят сезонный характер; объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию; объект требует реконструкции и др. При использовании доходного подхода основным элементом является ставка капитализации и ставка дисконтирования. Исходной информацией для определения значения ставок является рынок аналогичных объектов, оценка рисков, связанных с конкретным объектами недвижимости и рынком недвижимости в целом и т.д.
Затратный подход	Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объектов оценки, с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объектов оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объектов оценки с использованием применявшихся при создании объектов оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объектов оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объектов с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. Затратный подход определяет стоимость путем установления затрат на приобретение земли и строительство нового имущественного объектов с эквивалентными характеристиками или затратами на приспособление старого объектов недвижимого имущества для аналогичного использования с учетом того, что затраты производятся одномоментно (без задержки). К общим затратам на строительство добавляются затраты на приобретение земельного участка. (Когда это возможно, учитывается предпринимательский доход, т.е. доход или убытки девелопера добавляются к затратам на строи-

	<p>тельство.) Затратный подход устанавливает верхний предел той суммы, которую бы на нормальном рынке заплатили бы за данное имущество в новом состоянии. Для более старого имущества делаются скидки на различные формы «накопленной амортизации (обесценения)» (ухудшения физического состояния; функционального или технического устаревания; экономического или внешнего устаревания), чтобы рассчитать цену, приближенно равную Рыночной стоимости. В зависимости от того, в какой мере имеются рыночные данные для расчетов, затратный подход может дать непосредственный показатель Рыночной стоимости. В зависимости от наличия рыночных данных затратный подход может являться индикатором рыночной стоимости. Затратный подход очень полезен при определении рыночной стоимости объектов предполагаемого строительства, объектов специализированного имущества и других объектов имущества, редко продаваемых на рынке.</p>
--	---

14.2. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

<p>Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объектов</p>	<p>В соответствии со статьей 24 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297:</p> <p>«Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».</p> <p>Как уже было отмечено, теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектами дохода.</p> <p>Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объектов оценки и вида определяемой стоимости.</p>
<p>Обоснование выбора подходов к оценке Объектов</p>	<p>Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов:</p> <p>Сравнительный подход Применение данного подхода обуславливается объемом информации, необходимым для его реализации. В случае наличия достаточного объема информации, применение данного подхода, является приоритетным для оценки всех видов недвижимого имущества (в данном случае – для земельных участков).</p> <p>Рыночная стоимость объектов недвижимости определяется стоимостью в обмене, т.е. ценность объектов недвижимости определяется многочисленными типичными участниками рынка.</p> <p>Доходный подход Применение данного подхода ограничивается помимо объема информации, необходимого для его реализации, также видом/типом оцениваемого недвижимого имущества. Его использование возможно для объектов недвижимости, являющихся типичными доходоприносящими объектами.</p> <p><i>В соответствии с ФСО «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», вследствие отсутствия на дату оценки достоверной информации о каком-либо доходном способе использования подобных земельных участков в г. Санкт-Петербург, доходный подход для оценки стоимости земельного участка в данном отчете не применялся.</i></p> <p>Затратный подход Затратный подход основан на расчете потенциальных затрат среднерыночного инвестора, заинтересованного в приобретении оцениваемого имущества.</p> <p>Согласно ФСО №1: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектами, который либо является точной копией объектов оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний».</p> <p>Согласно ФСО №7: «Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строитель-</p>

ства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений».

Суть затратного подхода как совокупности методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объектов оценки означает, что для оценки земельных участков – объектов не воспроизводимых – данный подход в чистом виде не применим.

Принимая во внимание вышеизложенное, в настоящей работе применялся сравнительный и доходный подходы.

В данном отчете в рамках сравнительного подхода применялся метод сравнения продаж, доходного – метод капитализации, применение данных методов обосновано их наибольшей достоверностью, проверяемостью и эффективностью по сравнению с другими методами.

15. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Расчет стоимости земельного участка

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Основные подходы, применяемые при оценке

При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный.

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

Рыночная стоимость земельного участка зависит:

- от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения);
- от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании (принцип ожидания);
- от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния);
- от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения). Она изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Существует шесть основных методов оценки рыночной стоимости земельных участков:

1. Метод сравнения продаж.
2. Метод выделения.
3. Метод распределения.
4. Метод капитализации земельной ренты.
5. Метод остатка.

6. Метод предполагаемого использования.

Оценка земельных участков проводится в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» (распоряжение Министерства РФ от 06.03.2002 г. №568-р).

Метод сравнения продаж заключается в сопоставлении данных по аналогичным свободным участкам, проданным за последнее время, и внесении поправок в цены продаж. При этом учитывается, что публикуемые в периодической печати цены на земельные участки - это, как правило, так называемые цены продавца (т.е. завышенные цены), тогда как для сравнения необходимы фактические цены сделок (они, как правило, на 5-15% ниже публикуемых).

Сравнение оцениваемого земельного участка с аналогами осуществляется по двум компонентам:

- а) по элементам сравнения;
- б) по единицам сравнения.

Основными элементами сравнения являются: условия финансирования сделки, условия продажи, время продажи, местоположение, физические характеристики, характеристики дохода, получаемого с земельного участка.

Время продажи - один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для того чтобы производить поправки цен по сопоставимым сделкам, необходимо знать тенденции цен на земельном рынке, т.е. изменение цен на землю с течением времени. В российских условиях имела место ежегодная тенденция повышения цен на земельные участки, зарегистрированы значительные сезонные колебания цен на них: весной цены возрастают, зимой - падают. Сезонные колебания в некоторых регионах достигают 15-20%.

При анализе соотношения спроса и предложения на земельном рынке можно выявить тенденции в ценах продавцов и в ценах покупателей. Следует отметить, что принятие того или другого законопроекта или правительственного постановления может оказать значительное влияние на ситуацию на земельном рынке.

Физическими характеристиками могут быть тип почв, размеры и конфигурация участка, рельеф, гидрогеологические параметры и пр.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков при: наличии информации о ценах сделок или ценах предложения с единичными объектами недвижимости (земельный участок с расположенным на нем зданием, строением, сооружением), аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; соответствии улучшений земельного участка его эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- 1) определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- 2) определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- 3) определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- 4) корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- 5) расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- 6) расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- 7) расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогич-

ными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1) определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

2) определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

3) определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

4) корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

5) расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

6) расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Определение стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты заключается в капитализации чистых доходов, полученных за счет арендных платежей. Использование этой техники в российских условиях возможно на экспертной основе, так как сопоставимые арендные платежи и нормы капитализации в настоящее время сложно отыскать в ряде регионов из-за отсутствия или недостатка достоверной информации о рынке аренды земельных участков.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Для расчета стоимости земли методом остатка может быть применена следующая формула:

$$V_L = \frac{I - V_B \times R_B}{R_L},$$

где V_L – стоимость земли; I – чистый операционный доход; V_B – стоимость зданий; R_L – ставка капитализации доходов от земли; R_B – ставка капитализации доходов от улучшений.

Особенности определения рыночной стоимости земли данным методом заключается в следующем:

– метод применяется для зданий, соответствующих наиболее эффективному использованию земельного участка;

– в качестве ставок капитализации используются рыночные ставки;

– для расчета чистого операционного дохода используются рыночные ставки арендной платы за помещения.

Если существующее здание не соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка, то определяется, какие гипотетические строения представляют наиболее эффективное использование земельного участка, и для них рассчитывается предполагаемый чистый операционный доход.

Метод остатка рекомендуется применять в следующих случаях:

– известна или может быть точно определена стоимость здания;

– известен или может быть определен чистый операционный доход от объекта недвижимости;

– ставки капитализации для здания и земли могут быть получены из рыночных данных.

Метод предполагаемого использования используется в том случае, когда необходимо

	<p>определить стоимость участка, пригодного для разбивки на отдельные индивидуальные участки с их последующей продажей.</p> <p>Метод основан на технике оценки инвестиционного проекта и предполагает следующую последовательность действий:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования); 2) определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка; 3) определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка; 4) определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок; 5) расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка. <p>При определении размеров индивидуальных участков, например, для жилой застройки, учитываются физические, юридические и экономические факторы, влияющие на принятие данного решения.</p> <p>Величина общей выручки от продаж определяется как произведение стоимости индивидуальных освоенных участков на их количество.</p> <p>График освоения и продаж участков строится путем прогнозирования периода освоения и продаж земельных участков.</p> <p>Ставка дисконта, применяемая для дисконтирования денежного потока, должна отражать существующие тенденции эффективности инвестиций, складывающиеся на данном рынке освоенных земельных участков.</p>
<p>Сравнительный подход при оценке земельного участка</p>	<p>Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.</p> <p>При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).</p> <p>Метод предполагает следующую последовательность действий:</p> <p>выбор основных факторов стоимости земельного участка; определение цен земельных участков – аналогов; определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого участка; определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка; обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.</p> <p>В качестве наиболее важных факторов стоимости земельного участка обычно выступают: местоположение и окружение; целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц; физические характеристики: рельеф, размер, форма и др.; доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.).</p>
<p>Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода</p>	<p>Существует множество классификаций методов определения стоимости сравнительным подходом. В общем случае можно выделить следующие 3 группы:</p> <ul style="list-style-type: none"> — количественные; — качественные; — комбинированные. <p>Отличие данных групп заключается в соотношении количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.</p> <p>В настоящее время в связи с развитием конкурентного рынка недвижимости все более применимым становится метод статистического анализа, относящийся к группе методов количественного анализа. При наличии достаточного объема достоверной рыночной информации по сделкам или предложениям аналогичных объектов недвижимости данный метод позволяет получить очень качественный и достоверный результат стоимости, объективно отображающий всю сложившуюся ситуацию на рассматриваемом сегменте рынка. В то же время, нужно учитывать ограниченное число отобранных объектов-аналогов, что исключает возможность использования количественных и комбинированных методов, основанных на статистическом анализе. Таким образом, в данном случае целесообразно использовать метод последовательных корректировок. Он позволяет сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости Объектов оценки.</p>

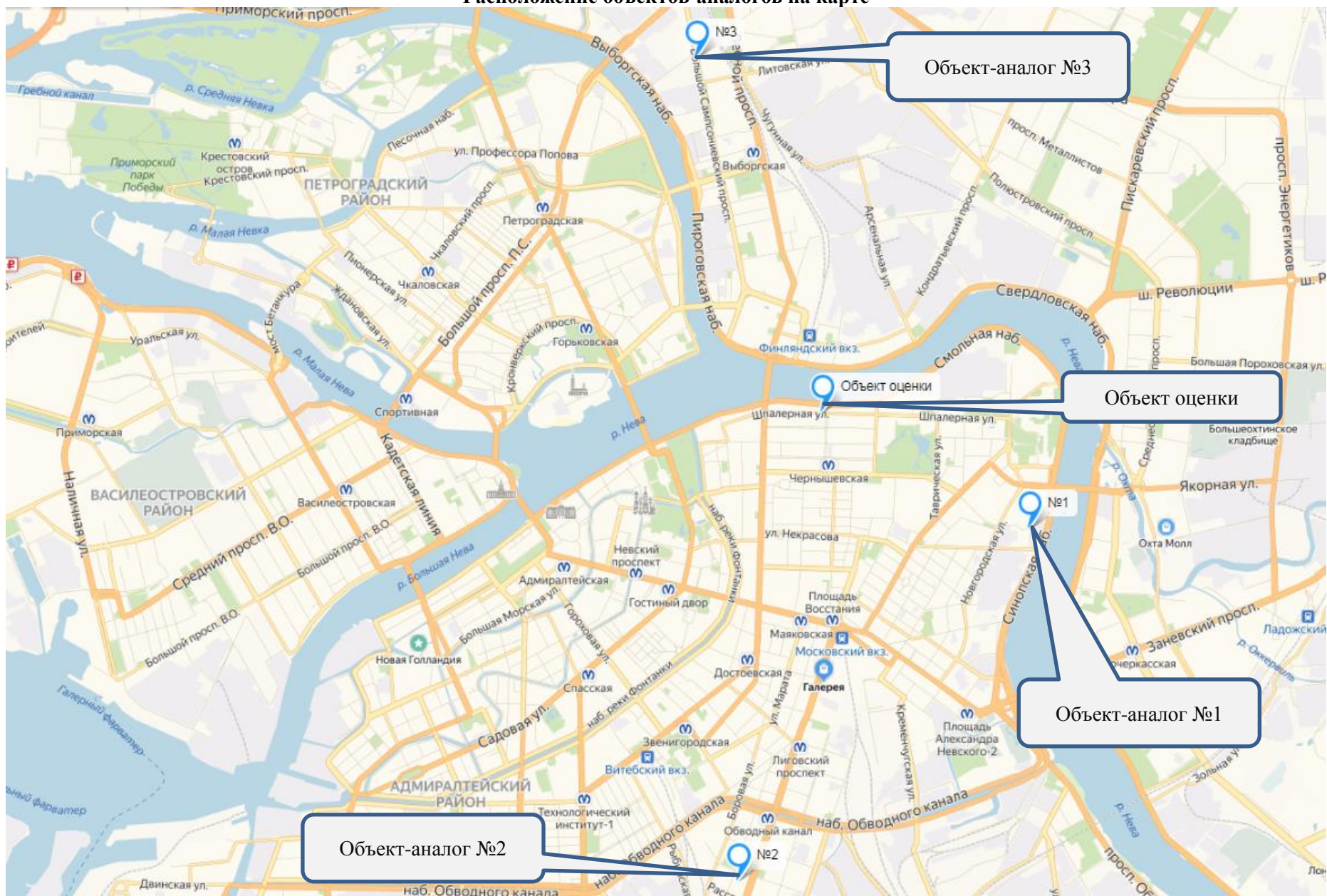
	<p>В рамках данного метода рыночная стоимость недвижимого имущества определяется в два этапа.</p> <p>Корректировки первой группы делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:</p> $C_i = C_{i-1} \times (1 + k^I_i),$ <p>где C_i, C_{i-1} — стоимость объекта-аналога после корректировки по i-му и $(i-1)$-му элементу сравнения, руб.; k^I_i — корректировка по i-му элементу сравнения из первой группы, %.</p> <p>На втором этапе выполняются корректировки по второй группе — остальным элементам сравнения, учитывающим различия в местоположении, физических характеристиках и т.д. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения по формуле:</p> $C_{O.A.} = C_i \times \sum_{i=1}^N k^{II}_i,$ <p>где $C_{O.A.}$ — скорректированная стоимость объекта-аналога после всех корректировок из второй группы элементов сравнения, руб.; C_i — скорректированная по первой группе элементов сравнения стоимость объекта-аналога, руб.; k^{II}_i — корректировка по i-му элементу сравнения из второй группы, %; N — количество корректировок из второй группы.</p> <p>Рыночная стоимость оцениваемого объекта равна среднеарифметической скорректированной стоимости объектов-аналогов.</p>
<p>Определение корректировок</p>	<p>Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектами оценки.</p> <p>Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Величины корректировок, как правило, определяются следующими способами:</p> <ul style="list-style-type: none"> – прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения и определением, таким образом, корректировки по данному элементу сравнения; – прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения; – корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости; – определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объектов оценки; – экспертным обоснованием корректировок цен аналогов. <p>При расчете использовались относительные корректировки, и экспертный метод внесения корректировок.</p> <p>Факторы/параметры аналогов не включенные в состав корректировок – имеют одинаковые характеристики с объектами оценки. На основании анализа информации о продажах объектов недвижимости на территории г. Санкт-Петербурга за последнее время можно сделать вывод, что рост или снижение стоимости подобных объектов в 2019 г. отсутствует, корректировка на дату продажи не выполнялась.</p>
<p>Выбор единицы сравнения</p>	<p>Так как аналоги различны по площади, для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята стоимость единицы общей площади земельных участков, то есть анализировались цены земельных участков, приходящиеся на 1 м².</p> <p>Прочие единицы сравнения не применялись в связи с идентичностью получаемого в результате расчетов итогового значения рыночной стоимости Объекта (например, стоимость земельного участка в рублях за 1 гектар или сотку).</p>

Исходные данные по сопоставимым объектам

Характеристики объектов для сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для размещения объектов науки	бизнес-центры, офисы компаний	офисно-торговая застройка	под строительство административного здания/бизнес-центра
Адрес (местоположение)	г. Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 36, литера А	г. Санкт-Петербург, ул. Красного Текстильщика, 13	г. Санкт-Петербург, ул. Воронежская, 110	г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский просп., 66
Район	Центральный	Центральный	Фрунзенский	Выборгский
Цена продажи (предложения), руб.		155 000 000	84 000 000	150 000 000
Условия продажи	-	предложение	предложение	предложение
Дата продажи /предложения (оценки)	(октябрь 2019 г.)	октябрь 2019 г.	октябрь 2019 г.	октябрь 2019 г.
Площадь земельных участков, м ²	3 701	2 469	1 200	2 875
Право использования	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Коммуникации	есть возможность подключения к коммуникациям	есть возможность подключения к коммуникациям	есть возможность подключения к коммуникациям	есть возможность подключения к коммуникациям
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Наличие улучшений	нет* (незастроенный)	свободный (строений не выявлено)	свободный (строений не выявлено)	свободный (строений не выявлено)
Источник информации		https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_1384498706 Галина 8 931 008-97-27	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-sankt-peterburg-1708308757 Максим 8 911 926-52-65	https://spb.cian.ru/sale/commercial/205769758/8812372-50-73

* для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости определение стоимости земельного участка производится как незастроенного в предположении его наиболее эффективного использования.

Расположение объектов-аналогов на карте



В расчет принимаются нижеследующие корректировки:

Корректировка на типичную скидку при продаже Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик счёл необходимым внести данную корректировку, связанную с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Чтобы учесть это влияние, усредненные значения скидок приведены для каждого типа объектов с привязкой к их назначению, рекомендуемое значение скидки на торг составляет для земельных участков под офисно-торговую застройку 11,8% (определена по данным Справочника оценщика недвижимости-2018 Земельные участки Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.).

Таблица 130

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,3%	12,7%	14,0%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,8%	11,3%	12,4%

Корректировка на дату предложения Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. За период с даты опубликования до даты оценки существенных изменений стоимости не произошло. Корректировка для дальнейших расчетов по данному элементу сравнения для всех объектов-аналогов равна 0,0%.

Корректировка на условия финансирования Корректировка на условия финансирования не проводится в связи с тем, что в качестве базы оценки принимается цена предложения на открытом рынке, что подразумевает под собой одинаковые условия финансирования по сравнению с предполагаемой реализацией объекта оценки.

Корректировка на право использования земельного участка Корректировка на вид передаваемых прав не требуется, так как все сравниваемые объекты находятся на праве собственности.

Корректировка на категорию земель Объект оценки относится к землям населенных пунктов. Подобранные объекты-аналоги также относятся к землям населенных пунктов, корректировка на данную характеристику не требуется.

Корректировка на разрешенное использование земель Корректировка на разрешенное использование для объектов-аналогов не требуется, так как, объект оценки и объекты-аналоги имеют схожее разрешенное использование

Корректировка на местоположение Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра города, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Объект оценки и аналоги обладают схожей коммерческой привлекательностью, доступностью и развитостью инфраструктуры, размер корректировки равен 0%.

Корректировка на размер земельного участка Как известно удельная стоимость земельного участка зависит от его площади. Так удельная стоимость участка с большей площадью меньше, чем удельная стоимость участка с меньшей площадью. Поправка на различия по площади участков определена с использованием данных сайта <https://statrielt.ru/> «На масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.10.2019 года»

Поправка на эффект масштаба к ценам аналогов рассчитывается по формуле:

$$P_{эм} = \left[\left(\frac{S_{оц}}{S_{ан}} \right)^n - 1 \right] * 100\%$$

S_{оц}, S_{ан} - площадь оцениваемого объекта и объекта-аналога

n - коэффициент торможения

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных			
Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,744	-0,15	$K s = (So/Sa)^{\lambda - 0,15}$

Корректировка на наличие коммуникаций Одним из многозначимых ценообразующих факторов является фактор возможности подключения коммуникаций для земельного участка. Оцениваемый участок рассматривается как незастроенный. В расчетах Оценщик принимает тот факт, что оцениваемый земельный участок имеет возможность подключения ко всем инженерным коммуникациям. Все объекты-аналоги расположены в пределах населенного пункта, на освоенных территориях, участки также имеют возможность подключения всех необходимых инженерных коммуникаций. Платеж за подключение будущего объекта, предполагаемого на земельном участке, к инженерным сетям совершается при заключении договора с инженерными ведомствами города. Подобный договор, даже если он уже заключен, может быть расторгнут при передаче земельного участка другому собственнику. Факт оплаты подключения инженерных коммуникаций в данном случае не относится к земельному участку. Таким образом, данная корректировка не проводилась.

Согласование скорректированных цен Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости в соответствии с разд. 6 («профессиональное суждение») как среднеарифметическое.

Корректировка по остальным элементам сравнения не производилась, поскольку они одинаковы, либо отличаются незначительно, что не оказывает значительного влияния на формирование цен участков.

Расчет стоимости оцениваемого объекта приведен ниже в Таблицах.

Расчет стоимости оцениваемых объектов приведен ниже в Таблицах.

Оценка стоимости земельного участка

Параметры сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
<i>Корректировки первой группы</i>				
Цена предложения, руб.		155 000 000	84 000 000	150 000 000
Площадь участка, м ²	3 701	2 469	1 200	2 875
Цена предложения в расчете на 1 м ² земельного участка, руб./м ²	определяется	62 778,45	70 000,00	52 173,91
Скидка к цене предложения, %	-	-11,8	-11,8	-11,8
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²		55 370,60	61 740,00	46 017,39
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²		55 370,60	61 740,00	46 017,39
Дата предложения	(октябрь 2019 г.)	октябрь 2019 г.	октябрь 2019 г.	октябрь 2019 г.
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²		55 370,60	61 740,00	46 017,39
Вид права на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./ м ²		55 370,60	61 740,00	46 017,39
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов

Параметры сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Корректировка на категорию земель, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1м ² , руб./м ²		55 370,60	61 740,00	46 017,39
<i>Корректировки второй группы</i>				
Корректировка на возможное использование	для размещения объектов науки	бизнес-центры, офисы компаний	офисно-торговая застройка	под строительство административного здания/бизнес-центра
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Местоположение	г. Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 36, литера А	г. Санкт-Петербург, ул. Красного Текстильщика, 13	г. Санкт-Петербург, ул. Воронежская, 110	г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский просп., 66
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Наличие коммуникаций на земельном участке	есть возможность подведения	есть возможность подведения	есть возможность подведения	есть возможность подведения
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Площадь участка, м ²	3 701	2 469	1 200	2 875
Корректировка, %	-	-6,0	-16,0	-4,0
Корректировка суммарная на 2 группу, %		-6,00	-16,00	-4,00
Скорректированная стоимость в расчете на 1м ² , руб./м ²		52 048,36	51 861,60	44 176,69
Среднее арифметическое значение рыночной стоимости земельного участка 1 м², руб./м²		49 362,22		
Рыночная стоимость земельного участка, округленно, руб.		182 690 000		

Полученный результат стоимости в размере 49 362,22 руб. за м² соответствует приведенному в обзоре диапазону от 38 000,00– 82 397 руб. за 1 м² (см. п. 10.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости).

Проверка аналогов на однородность и нормальное распределение

Проверка аналогов на однородность и нормальное распределение выполнялась методами статистического анализа с применением квадратического коэффициента вариации.

Квадратический коэффициент вариации - наиболее часто применяемый показатель относительной колеблемости, характеризующий однородность совокупности:

$$v = \frac{\sigma}{\bar{X}}$$

Где σ - среднее квадратическое отклонение $\sigma = \sqrt{\frac{\sum(x_i - \bar{x})^2}{n}}$;

\bar{X} - среднее арифметическое $\bar{X} = \frac{\sum x_i}{n}$;

Критериальным значением квадратического коэффициента вариации v служит 0,333 или 33,3%, то есть если v меньше или равен 0,333 - вариация считается слабой, а если больше 0,333 - сильной. В случае сильной вариации изучаемая статистическая совокупность считается неоднородной, а средняя величина - нетипичной и ее нельзя использовать как обобщающий показатель этой совокупности.

Изучаемой совокупностью представлены объекты-аналоги:

Показатели	Совокупность №1			Коэффициент вариации, %*	Проверка на однородность показателей совокупности
	г. Санкт-Петербург, ул. Красного Текстильщика, 13	г. Санкт-Петербург, ул. Воронежская, 110	г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский просп., 66		
Цена за 1 ед. площади, руб./м ²	62 778,45	70 000,00	52 173,91	10,28	Менее 33%
Скорректированная цена (земельный участок), руб./м ²	52 048,36	51 861,60	44 176,69	6,43	Менее 33%

* расчет коэффициентов вариации представлен в таблице:

Наименование показателя	Цена за 1 ед. площади, руб./м ²		Расчет скорректированной цены, руб./м ²	
	(y)	(y _i - \bar{y}) ²	(z)	(z _i - \bar{z}) ²
	62 778,45	1 271 617,08	52 048,36	7 215 348,10
	70 000,00	69 709 307,62	51 861,60	6 246 900,38
	52 173,91	89 811 254,53	44 176,69	26 889 721,38
\sum	184 952,36	160 792 179,23	148 086,65	40 351 969,86
\bar{x}	61650,79	-	49 362,22	-
$\sigma = \sqrt{\frac{\sum(x_i - \bar{x})^2}{n}}$	-	6 340,19	-	3 176,16
$v = \frac{\sigma}{\bar{x}}$	-	0,1028	-	0,0643

Таким образом, аналоги являются однородными, что определяет достоверность расчетов.

(Статистика: Учебное пособие, Москва: МГУП, 2001. Васнев С.А.).

Отказ от применения доходного подхода при расчете земельного участка	Вследствие отсутствия на дату оценки достоверной информации о каком-либо доходном способе использования подобных земельных участков в г. Санкт-Петербург, доходный подход для расчета стоимости объекта в данном отчете не применялся.
Отказ от применения затратного подхода при расчете земельного участка	Суть затратного подхода как совокупности методов, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объектов оценки означает, что для расчета земельных участков – объектов не воспроизводимых – данный подход в чистом виде не применим.
Согласование результатов расчетов стоимости земельного участка	<p>Коэффициент вариации скорректированных цен для объектов оценки составляет менее 33%, таким образом, изучаемая совокупность считается однородной, а средняя величина – типичной (расчет см. в «Проверка аналогов на однородность и нормальное распределение»). В связи с чем, произведен расчет среднего арифметического значения рыночной стоимости 1 м² земельных участков.</p> <p>Для окончательного согласования результатов определения стоимости необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из трех подходов. При выборе весовых коэффициентов были приняты во внимание следующие факторы:</p> <p>Расчет сравнительным подходом использует информацию по продажам объектов недвижимости, сравнимых с объектом оценки. Преимущество сравнительного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объектов, и различия между ними не всегда можно с достаточной точностью выделить и количественно оценить. Использование подхода по сравнению продаж наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.</p> <p>В данном случае сравнительному подходу принят весовой коэффициент – 1,00.</p> <p>Таким образом, для определения стоимости земельного участка составлена следующая таблица:</p>

**ТАБЛИЦА СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СТОИМОСТИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

№ п/п	Наименование	Стоимость, руб.			Рыночная стоимость земельного участка (округленно) руб.
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
	Вес подхода	-	1,00	-	1,00
1	земельный участок, площадью 3 701 м ²	не применялся	182 690 000	не применялся	182 690 000

<p>Исходная информация</p>	<p>Как уже было сказано, сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объектов оценки с объектами - аналогами объектов оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объектов оценки для целей оценки признается объект, сходный объектам оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Описание процедуры сравнительного подхода см. в разд. 14, п. 14.1 «Общее описание основных подходов...».</p> <p>В настоящее время ценовая информация по сделкам купли-продажи на рынке недвижимости носит закрытый характер. В процессе сбора исходной информации не было найдено достаточно примеров цен состоявшихся сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемыми. Поэтому настоящий расчет стоимости опирается в основном на цены предложения. Такой подход оправдан поскольку, потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объектов недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объектов, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.</p>
<p>Выбор объектов-аналогов</p>	<p>В качестве объектов-аналогов были взяты объекты класса, аналогичного оцениваемому Объекту. Особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого Объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести корректировку.</p> <p>Все выбранные аналоги предлагались на открытом рынке для коммерческого использования, при этом предложения по продаже рассматривались в период наиболее приближенный к дате проведения оценки.</p>
<p>Определение корректировок</p>	<p>Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливается сравнением путем прямого сопоставления каждого элемента аналога с оцениваемым объектом. При этом предполагается, что сделка с объектами оценки будет совершена, исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами недвижимости.</p> <p>Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Величины корректировок, как правило, определяются следующими способами:</p> <ul style="list-style-type: none"> – прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения и определению, таким образом, корректировки по данному элементу сравнения; – прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения; – корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости; – определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки; – экспертным обоснованием корректировок цен аналогов. <p>В данном случае целесообразно использовать метод последовательных корректировок. Он позволяет сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости Объектов оценки.</p> <p>При расчете использовались относительные корректировки, и мультипликативный метод внесения корректировок.</p> <p>В рамках данного метода рыночная стоимость недвижимого имущества определяется в два этапа.</p> <p>Корректировки первой группы делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:</p> $C_i = C_{i-1} \times (1 + k^I_i),$ <p>где</p> <p>C_i, C_{i-1} — стоимость объекта-аналога после корректировки по i-му и $(i-1)$-му элементу сравнения, руб.;</p> <p>k^I_i — корректировка по i-му элементу сравнения из первой группы, %.</p>

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе — остальным элементам сравнения, учитывающим различия в местоположении, физических характеристиках и т.д. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения по формуле:

$$C_{O.A.} = C_i \times \sum_{i=1}^N k_i^{\Pi},$$

где

$C_{O.A.}$ — скорректированная стоимость объекта-аналога после всех корректировок из второй группы элементов сравнения, руб.;

C_i — скорректированная по первой группе элементов сравнения стоимость объекта-аналога, руб.;

k_i^{Π} — корректировка по i -му элементу сравнения из второй группы, %;

N — количество корректировок из второй группы.

Рыночная стоимость оцениваемого объекта равна среднеарифметической скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Факторы/параметры аналогов не включенные в состав корректировок - имеют одинаковые характеристики с объектами оценки. В связи с тем, что форма собственности, условия финансирования, функциональное назначение, дата продажи, материал стен у всех сравниваемых объектов с оцениваемым одинаковы или достаточно близки, корректировка на эти элементы не выполнялась.

Предполагается, что отсутствуют нетипичные отношения между продавцом и покупателем (например, скидки, кредиты и т. п.).

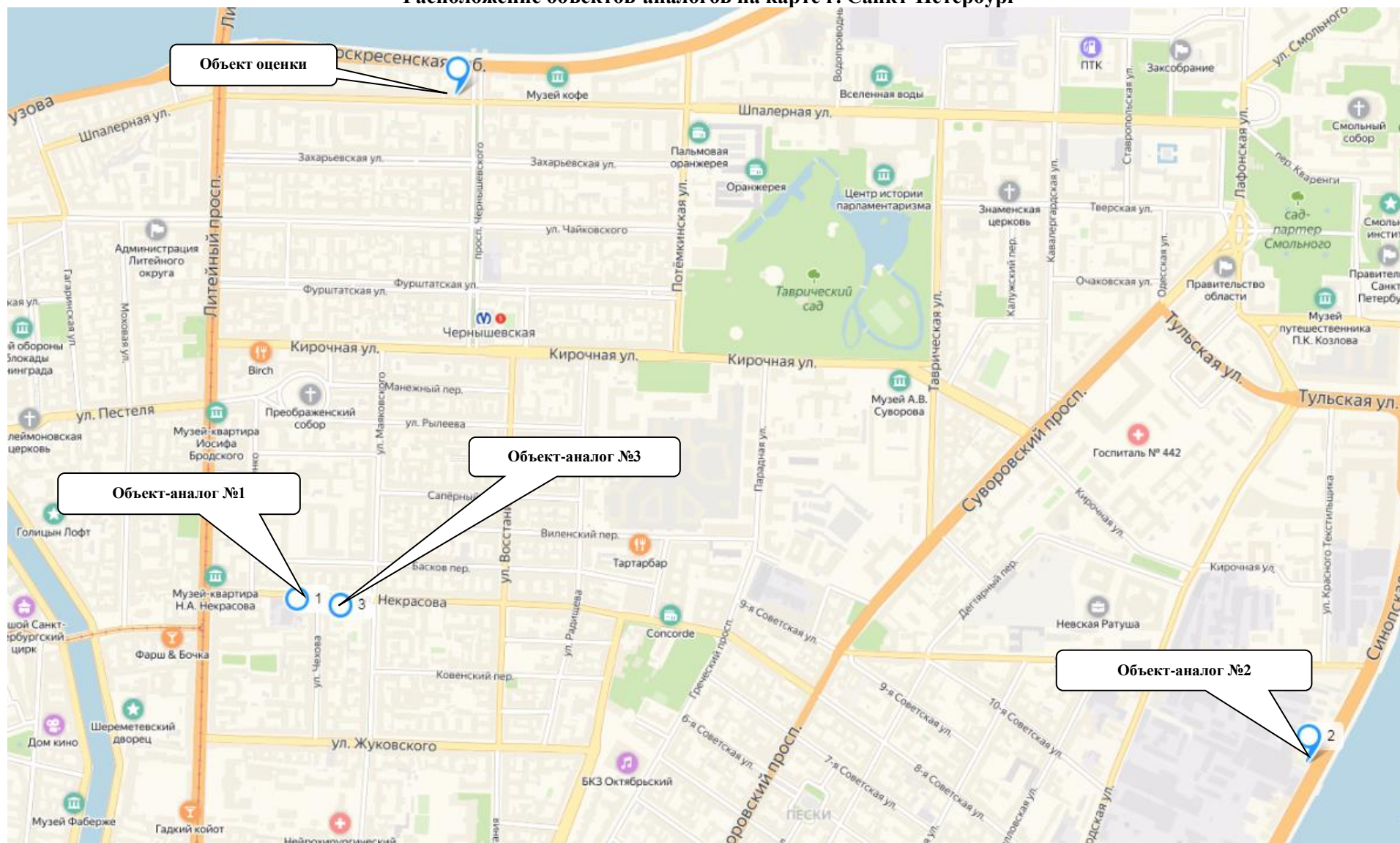
В данном отчете оценщик исходит из предположения, что разумный покупатель не станет покупать, а продавец не сможет продать объект с начисленным НДС на рыночную стоимость объектов. Цена предложения – верхний предел стоимости объектов вне зависимости от системы налогообложения продавца/посредника/покупателя и она (прямо или косвенно) уже включает НДС. Необходимо выделение НДС в цене предложений.

Исходные данные по сопоставимым объектам

Характеристики объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наименование объекта	нежилое помещение	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание
Дата продажи /предложения (оценки)	(октябрь 2019 г.)	октябрь 2019 г.	октябрь 2019 г.	октябрь 2019 г.
Объем передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Функциональное назначение объекта	административно-офисное	офисно-деловое	офисное	офисное
Адрес	г. Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 36, литера А	г. Санкт-Петербург, ул. Чехова, д. 18	г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, 60-62	г. Санкт-Петербург, ул. Некрасова, 11
Район	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный
Расстояние до станции метро в мин. ходьбы	7 минут	12 минут	17 минут	12 минут
Цена предложения (с учетом земельного участка, с НДС), руб.	-	440 000 000	590 000 000	350 000 000
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи / предложения	-	предложение	предложение	предложение
Ограничения в использовании объекта	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Тип объекта	встроенные помещения с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком
Площадь земельного участка, м ²	3 701	1 836	1 288	1 580
Этаж	подвал, 1-5	подвал, 1-4	подвал, 1-8	подвал, 1-3
Общая площадь, м ²	10 161,4	4 344,0	7 543,0	2 419,4
Техническое состояние	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
Парковка	нет	стихийная	стихийная	организованная

Характеристики объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие инженерных коммуникаций	электроснабжение, отопление, водопровод, канализация	электроснабжение, отопление, водопровод, канализация	электроснабжение, отопление, водопровод, канализация	электроснабжение, отопление, водопровод, канализация
Строительная характеристика (материал стен)	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Выход к красной линии	есть выход на первую линию	есть выход на первую линию	есть выход на первую линию	есть выход на первую линию
Источник информации		https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-sankt_peterburg-1866291536 +7 958 776-17-35	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-sankt_peterburg-1921521103 +7 951 655-00-66	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-sankt_peterburg-1868371675 +7 951 655-00-66

Расположение объектов-аналогов на карте г. Санкт-Петербург



В расчет принимаются нижеследующие корректировки:

<p>Определение рыночной стоимости земельного участка у объектов-аналогов</p>	<p>Оценщиком принято решение в рамках сравнительного подхода рассчитать рыночную стоимость нежилых помещений без учета земельного участка в составе объекта недвижимости, для этого из аналогов требуется исключить рыночную стоимость земельных участков, относящихся к ним.</p> <p>Величина корректировки (поправки) определялась по формуле:</p> <p>1. Определялась стоимость земельного участка для оцениваемого объекта и объектов – аналогов по формуле:</p> $K = S_{зу} * C_{зу} \text{ за } 1 \text{ м}^2$ <p>где:</p> <p>$S_{зу}$ – площадь земельного участка объекта-аналога, м^2;</p> <p>$C_{зу}$ - стоимость 1 м^2 земельного участка.</p> <p>Стоимость земельного участка была определена в п. 15 Сравнительный подход в размере 49 362,22 руб./м^2.</p> <p>2. Определялась стоимость объектов-аналогов без учета стоимости земельного участка по формуле:</p> $C_1 = C_{\text{общ.}} - C_{зу}$ <p>3. Определялась удельный показатель стоимости улучшений (зданий) по формуле:</p> $УС = C_1 / S_{зд.}$															
<p>Корректировка на типичную скидку при продаже</p>	<p>Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик счёл необходимым внести данную корректировку, связанную с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке.</p> <p>Для объектов торгово-офисного назначения значение скидки на торг составляет 10,3% (источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018, Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов (под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г.).</p> <p style="text-align: right;">Таблица 168</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2" style="text-align: center;">Класс объектов</th> <th colspan="3" style="text-align: center;">Активный рынок</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">Среднее</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости</td> <td style="text-align: center;">10,3%</td> <td style="text-align: center;">9,9%</td> <td style="text-align: center;">10,8%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Активный рынок			Среднее	Доверительный интервал		Цены предложений объектов				1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
Класс объектов	Активный рынок															
	Среднее	Доверительный интервал														
Цены предложений объектов																
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%													
<p>Корректировка на дату предложения</p>	<p>За период с даты опубликования до даты оценки существенных изменений стоимости не произошло. С учетом типичного срока экспозиции аналогичных объектов на рынке, определенного при анализе ликвидности, корректировка по данному элементу сравнения для всех объектов-аналогов равна 0,0%.</p>															
<p>Корректировка на вид передаваемых прав</p>	<p>В связи с тем, что вид права на сравниваемые объекты – собственность, корректировка на данную характеристику не требуется.</p>															
<p>Корректировка на условия финансирования</p>	<p>Корректировка на условия финансирования не проводится в связи с тем, что в качестве базы оценки принимается цена предложения продажи на открытом рынке, что подразумевает под собой одинаковые условия финансирования по сравнению с предполагаемой реализацией объекта оценки.</p>															
<p>Корректировка на функциональное назначение</p>	<p>Объекты оценки имеют схожее назначение, корректировка на данную характеристику не требуется.</p>															
<p>Корректировка на местоположение</p>	<p>Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и объекта оценки существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от центра населенного пункта, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости.</p> <p>Транспортная доступность как один из важных ценообразующих факторов для недвижимости, в частности для коммерческой. В таких крупных городах, как Москва и Санкт-Петербург, метро является наиболее предпочтительным видом общественного транспорта, поскольку движение на дорогах зачастую затруднено. Как правило, самые высокие цены выставлены на объекты, которые находятся вблизи метро. При этом на</p>															

стоимость квадратного метра оказывает влияние не только близость к существующей станции метро, но и к строящейся и даже запланированной.

Ниже приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные по статистическим данным, которые показывают различия в стоимости офисно-торговых объектов, расположенных на разном удалении от станции метро.

Значения корректирующих коэффициентов по г. Санкт-Петербург и границы доверительных интервалов

Таблица 69

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного в 10-20 минутах ходьбы от станции метро, к удельной цене такого же объекта, расположенного менее чем в 10 минутах ходьбы от станции метро	0,88	0,86	0,89

Размер корректировки для аналогов №1-3 равен «+13,6%» (обратное выражение коэффициента 1/0,88)

Корректировка на тип объекта

Корректировка на тип объекта определена на основании данных сайта <https://statielt.ru/> на 01.10.2019 г.

Размер корректировки встроенного помещения к удельной цене отдельно стоящего здания составляет -6% (процентное выражение коэффициента 0,94).

Тип объекта	Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ		
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,88	1,04	0,96	0,86	1,02	0,94

Корректировка на этажность

Корректировка на этаж для объектов оценки производилась на основании данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости – 2018, Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов (под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г.:

Таблица 110

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74

$$K = \frac{K_{\text{эксп}}}{K_{\text{аналог}}} - 1,$$

где $K_{\text{эксп}}$ – значение коэффициента для объекта оценки,

Каналог - значение коэффициента для объекта-аналога.

Объект оценки

Этаж	Доля площади этажа в общей площади, %				Показатель ценности типа площади (Лейфер)
	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	
подвал	8,00	20,00	11,00	22,00	0,73
1	17,00	20,00	11,00	29,00	1
2 и выше	75,00	60,00	78,00	49,00	0,85
Итого	100,00	100,00	100,00	100,00	
<i>Интегральный показатель ценности</i>	86,59	85,60	85,33	86,71	
<i>Корректировка, %</i>		+1,2	1,5	-0,1	

Корректировка на размер

Как известно удельная стоимость объектов зависит от их площади. В связи с тем, что площади объектов аналогов и оцениваемого объекта различны, необходима корректировка удельных цен аналогов.

Поправка на эффект масштаба к ценам аналогов рассчитывается по формуле:

$$П_{ЭМ} = \left[\left(\frac{S_{оц}}{S_{ан}} \right)^n - 1 \right] * 100\%$$

где

Соц, Сан - площадь объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

n - коэффициент торможения, n = -0,11 для офисной недвижимости.

(Источник информации: Живаев Максим Витальевич, член правления НРО РОО, сертифицированный специалист РОО по оценке недвижимости. Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 3 квартал 2018 г. Информационный бюллетень «Российский оценщик», №2 (138), 2018 г.)

С учетом изложенного к объектам-аналогам введены корректировки.

Коэффициент торможения для поправки на размер объекта

Наименование объекта	Коэффициент торможения для поправки на размер объекта		
	min	max	среднее
Торговые помещения	-0,01	-0,21	-0,11
Офисные помещения	-0,01	-0,21	-0,11

Корректировка на техническое состояние (отделка)

Для объектов, которые в текущем состоянии могут использоваться по функциональному состоянию, применяется следующая классификация технического состояния объектов:

"Евростандарт" - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

Отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

Нормальное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

Удовлетворительное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки

электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

Неудовлетворительное - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

Корректировка определяется по следующей таблице:

Техническое состояние	Производственно-складское
«Евростандарт»	1,11
Отличное	1,07
Нормальное	1,00
Удовлетворительное	0,90
Неудовлетворительное	0,79

Источник: Модель определения стоимости права собственности за объекты нежилого фонда, методом массовой оценки I квартал 2017 года. Санкт-Петербургское ГУП «ГУ-ИОН» //www.guion.spb.ru.)

Объект оценки и объекты-аналоги №1-3 в нормальном состоянии, размер корректировки равен 0%

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций равна 0%, т.к. объект оценки и объекты-аналоги имеют все необходимые коммуникации для ведения деятельности.

Корректировка на строительную характеристику объектов

Корректировка на строительную характеристику не требуется, так как сравниваемые объекты являются капитальными строениями с преобладающими материалами конструкций: кирпич, ж/б.

Корректировка на выход к красной линии

Объект оценки и объекты-аналоги №1-3 расположены на красных линиях улиц, размер корректировки равен 0%

Корректировка на наличие парковки

Вблизи объекта оценки отсутствуют парковочные места для ТС, вблизи объектов аналогов №1,2 в зоне видимости стихийная парковка, у аналога №3 организованная. Корректировка определена на основании сборника корректировок Сегмент «Торгово-офисная недвижимость» по состоянию на 01.01.2017 в размере:

Для аналогов №1,2 -5,% (выражение коэффициента: 0,95)

Для аналогов №3 -8% (выражение коэффициента: 0,92)

Объект аналог Объект оценки	Спец. выделенная парковка в прямой видимости от входа	Стихийная парковка в прямой видимости от входа	Парковка ограничена (дорожными знаками, шлагбаумами, парк.столбиками и т.д.)	парковка отсутствует в зоне прямой видимости
Спец. выделенная парковка в прямой видимости от входа	1,00	1,03	1,05	1,09
Стихийная парковка в прямой видимости от входа	0,97	1,00	1,02	1,05
Парковка ограничена (дорожными знаками, шлагбаумами, парк.столбиками и т.д.)	0,95	0,98	1,00	1,03
парковка отсутствует в зоне прямой видимости	0,92	0,95	0,97	1,00

Корректировка по остальным элементам сравнения не производилась, поскольку они одинаковы, либо отличаются несущественно, что не оказывает значительного влияния на формирование цен зданий.

Согласование скорректированных цен

Итоговое значение удельной стоимости 1 м² объектов оценки было принято как среднеарифметическое значение полученных в результате произведенных корректировок цен 1 м² объектов сравнения.

Расчет стоимости приведен ниже в Таблицах.

Таблица корректировок по сравнимым продажам

Параметры сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
<i>Корректировки первой группы</i>				
Цена продажи / предложения (с НДС)		440 000 000	590 000 000	350 000 000
Площадь земельного участка, м ²		1 836	1 288	1 580
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		90 629 000	63 578 500	77 992 300
Общая площадь, м ²	10 161,4	4 344,00	7 543,00	2 419,40
Цена предложения в расчете на 1 м ² без учета земельного участка, руб./ м ²		80 426,10	69 789,41	112 427,75
Условия продажи / предложения	рыночные	предложение	предложение	предложение
Скидка к цене предложения, %		-10,3	-10,3	-10,3
Скорректированная цена, руб.		394 680 000	529 230 000	313 950 000
Цена 1 м ² общей площади, руб./ м ²		90 856,35	62 601,10	100 847,69
Дата предложения	(октябрь 2019 г.)	октябрь 2019 г.	октябрь 2019 г.	октябрь 2019 г.
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²		90 856,35	62 601,10	100 847,69
Вид права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./ м ²		90 856,35	62 601,10	100 847,69
Функциональное назначение объекта	административно-офисное	офисно-деловое	офисное	офисное
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./ м ²		90 856,35	62 601,10	100 847,69
<i>Корректировки второй группы</i>				
Местоположение	г. Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 36, литера А	г. Санкт-Петербург, ул. Чехова, д. 18	г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, 60-62	г. Санкт-Петербург, ул. Некрасова, 11
Район	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный
Расстояние до станции метро в мин. ходьбы	7 минут	12 минут	17 минут	12 минут
Корректировка, %		+13,6	+13,6	+13,6
Тип объекта	встроенные помещения с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком
Корректировка, %		-6,0	-6,0	-6,0
Этаж	подвал, 1-5	подвал, 1-4	подвал, 1-8	подвал, 1-3

Параметры сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Корректировка, %		+1,2	+1,5	-0,1
Площадь, м ²	10 161,4	4344,0	7543,0	2419,4
<i>Корректировка, %</i>		-9,0	-3,0	-15,0
Техническое состояние	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
<i>Корректировка, %</i>		0,0	0,0	0,0
Наличие инженерных коммуникаций	электроснабжение, отопление, водопровод, канализация	электроснабжение, отопление, водопровод, канализация	электроснабжение, отопление, водопровод, канализация	электроснабжение, отопление, водопровод, канализация
<i>Корректировка, %</i>		0,0	0,0	0,0
Строительная характеристика	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
<i>Корректировка, %</i>		0,0	0,0	0,0
Выход к красной линии	есть выход на красную линию	есть выход на красную линию	есть выход на красную линию	есть выход на красную линию
<i>Корректировка, %</i>		0,0	0,0	0,0
Парковка	нет	стихийная	стихийная	организованная
<i>Корректировка, %</i>		-5,0	-5,0	-8,0
<i>Корректировка суммарная на 2 группу, %</i>		-5,20	1,10	-15,50
Скорректированная стоимость в расчете на 1м ² , руб./м ²		86 131,82	63 289,71	85 216,30
Среднеарифметическая цена, (с НДС) руб./м²		78 212,61		
Стоимость объекта оценки определенная сравнительным подходом на дату оценки 28.10.2019 г., без учета земельного участка (округленно, с НДС), руб.		794 750 000		
Стоимость объекта оценки определенная сравнительным подходом на дату оценки 28.10.2019 г., без учета земельного участка (округленно, без НДС), руб.		662 292 000		

Полученный результат стоимости в размере 78 212,61 руб. за м² соответствует приведенному в обзоре диапазону от 32 442,75 руб./м² до 144 675,93 руб. за 1 м² (см. п. 10.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости).

Проверка аналогов на однородность и нормальное распределение

Проверка аналогов на однородность и нормальное распределение выполнялась методами статистического анализа с применением квадратического коэффициента вариации.

Квадратический коэффициент вариации - наиболее часто применяемый показатель относительной колеблемости, характеризующий однородность совокупности:

$$v = \frac{\sigma}{\bar{X}}$$

Где σ - среднее квадратическое отклонение $\sigma = \sqrt{\frac{\sum(x_i - \bar{x})^2}{n}}$;

\bar{X} - среднее арифметическое $\bar{X} = \frac{\sum x_i}{n}$;

Критериальным значением квадратического коэффициента вариации v служит 0,333 или 33,3%, то есть если v меньше или равен 0,333 - вариация считается слабой, а если больше 0,333 - сильной. В случае сильной вариации изучаемая статистическая совокупность считается неоднородной, а средняя величина - нетипичной и ее нельзя использовать как обобщающий показатель этой совокупности.

Изучаемой совокупностью представлены объекты-аналоги:

Показатели	Совокупность №2			Коэффициент вариации, %*	Проверка на однородность показателей совокупности
	г. Санкт-Петербург, ул. Чехова, д. 18	г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, 60-62	г. Санкт-Петербург, ул. Некрасова, 11		
Цена за 1 ед. площади, руб./м ²	80 426,10	69 789,41	112 427,75	17,93	Менее 33%
Скорректированная цена, руб./м ²	86 131,82	63 289,71	85 216,30	11,69	Менее 33%

* расчет коэффициентов вариации представлен в таблице:

Наименование показателя	Цена за 1 ед. площади, руб./м ²		Расчет скорректированной цены, руб./м ²	
	(x)	(x _i - \bar{x}) ²	(y)	(y _i - \bar{y}) ²
	80 426,10	50 717 898,72	86 131,82	62 713 887,02
	69 789,41	315 358 639,56	63 289,71	222 692 944,41
	112 427,75	619 014 400,00	85 216,30	49 051 673,62
\sum	262 643,26	985 090 938,28	234 637,83	334 458 505,05
\bar{x}	87547,75	-	78 212,61	-
$\sigma = \sqrt{\frac{\sum(x_i - \bar{x})^2}{n}}$	-	15 693,08	-	9 144,10
$v = \frac{\sigma}{\bar{x}}$	-	0,1793	-	0,1169

Таким образом, аналоги являются однородными, что определяет достоверность расчетов.

(Статистика: Учебное пособие, Москва: МГУП, 2001. Васнев С.А.).

16. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Описание методов, используемых для оценки доходным подходом

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

Доходный подход наиболее распространен при оценке недвижимости, потенциально способной приносить доход, при оценке инвестиционных проектов, связанных с недвижимостью и др. В процессе определения рыночной стоимости недвижимости с использованием доходного подхода, необходимо рассчитать и проанализировать следующие уровни доходов:

Потенциальный валовой доход - доход, который можно получить от недвижимости при 100 % загруженности без учета потерь и расходов. При расчете потенциального валового дохода обычно используются данные по объекту оценки или рыночные данные по объектам-аналогам, а также прогнозы оценщиков относительно изменений арендных ставок и других источников дохода.

Действительный (эффективный) валовой доход определяется вычитанием из потенциального валового дохода потерь из-за недогрузки объектов.

Чистый операционный (эксплуатационный) доход определяется вычитанием из действительного валового дохода всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.

Кроме доходов, анализу подлежат расходы, связанные с объектами недвижимости.

Периодические расходы для обеспечения эффективного функционирования объектов и воспроизводства дохода называются операционными расходами. Они подразделяются на: условно-постоянные расходы (сумма которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объектов), условно-переменные расходы (сумма которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объектов и уровня предоставляемых услуг), расходы на замещение (расходы которые либо имеют место всего один - два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году, например, расходы на периодическую замену быстро изнашивающихся компонентов улучшений).

В рамках доходного подхода различают два метода: метод дисконтированных денежных потоков и метод прямой капитализации. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объектов недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. При использовании *метода капитализации доходов* в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании *метода дисконтированных денежных потоков* – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объектов недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод прямой капитализации доходов используется, если: потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами и др.

Метод дисконтированных денежных потоков используется, если:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию. (Яскевич Е.Е., Практика оценки недвижимости, 2011 г.)

При использовании доходного подхода основным элементом является ставка капитализации и ставка дисконтирования. Исходной информацией для определения значения ставок является рынок аналогичных объектов, оценка рисков, связанных с конкретным объектом недвижимости и рынком недвижимости в целом и т.д.

Метод, используемый для оценки в рамках доход-

Для расчета стоимости объектов доходным подходом, в случае сдачи их в аренду, в отчете выполнены расчеты по методу прямой капитализации. Метод прямой капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент рас-

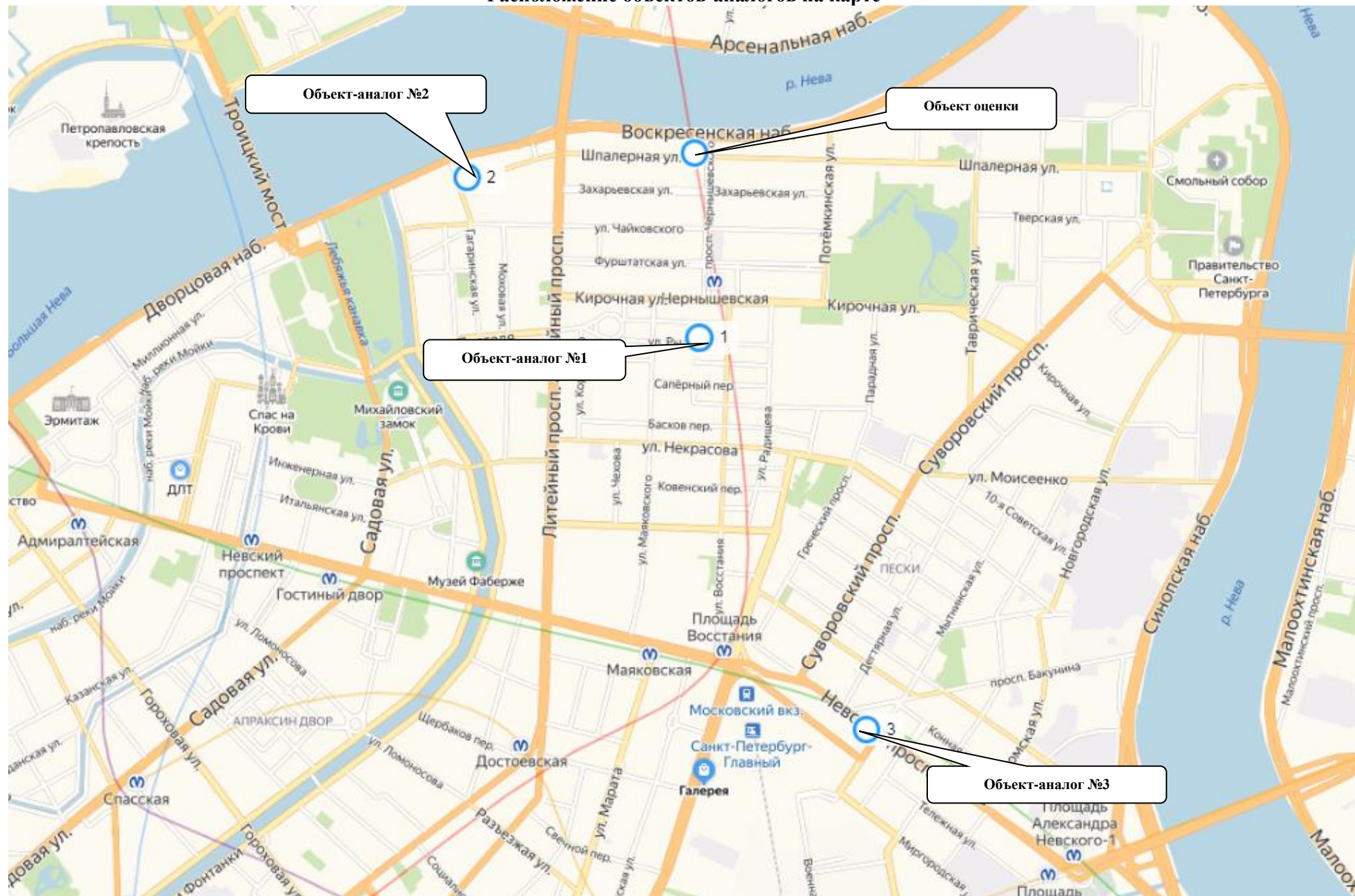
ного подхода	<p>чета сделать вывод о стоимости объекта.</p> <p>Метод прямой капитализации</p> <p>Основные этапы процедуры при данном методе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Расчет потенциального валового дохода (ПВД) для первого года, начиная с даты оценки на основе анализа текущих рыночных ставок аренды. - Расчет потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей для каждого типа объектов с привязкой к их назначению. <p>Расчет действительного валового дохода (ДВД).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Расчет операционных расходов по объекту. - Расчет чистого операционного дохода (ЧОД). - Расчет коэффициента капитализации (K_K). - Пересчет операционного дохода в текущую стоимость объекта методом прямой капитализации дохода. - Определение стоимости объекта: $C = \text{ЧОД} / K_K$
Выбор единицы сравнения	<p>В качестве единицы сравнения при расчете объекта доходным подходом Оценщиком принята величина арендной платы в руб. за 1 м² общей площади зданий (помещений) в месяц. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. 2) Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). 3) Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов. <p>При корректировке цен продаж объектов сравнения все поправки производятся от объекта сравнения к объекту экспертизы.</p>
Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования и в период после периода прогнозирования	<p>Единица измерения элементов денежного потока определяется, исходя из сложившейся ситуации в секторах рынка недвижимости в рассматриваемом регионе. В настоящий момент расчеты по арендной плате в г. Санкт-Петербурге ведутся в российских рублях, таким образом, все денежные потоки определяются также в рублях.</p> <p>Объекты оценки находится по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 36, литера А. Согласно анализу рынка район расположения объекта пользуется средним спросом, и ставки аренды будут на среднем уровне.</p>
Определение потенциального валового дохода, средней рыночной арендной ставки	<p>Для определения потенциального валового дохода необходимо определить среднюю рыночную ставку арендной платы. Под рыночной ставкой арендной платы понимается ставка, преобладающая на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду.</p>
Расчет арендопригодной площади объекта оценки	<p>Арендопригодная (полезная) площадь - та площадь, которая сдается в аренду и непосредственно приносит доход. Общая площадь - коридоры, туалеты, лестницы, то есть то, что напрямую не приносит доход.</p> <p>Увеличение арендопригодных площадей возможно при сдаче в аренду:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проходных площадей под банкоматы, торговые киоски, отдельные помещения, при выделении отдельными перегородками; - технических помещений под складские помещения. <p><i>Для объекта оценки арендопригодная площадь определена как общая площадь объекта, за исключением площади подвальных помещений, так как они не используются, находится бывшее бомбоубежище, не сдается в аренду.</i></p> <p><i>Площадь подвальных помещений определена на основании данных кадастрового паспорта помещения от 04.02.2011 г. в размере 783,3 м².</i></p> <p>Арендопригодная (полезная) площадь объекта оценки составит 9 378,10 м²</p>
Определение потенциального валового дохода	<p>Для определения потенциального валового дохода необходимо определить среднюю рыночную ставку арендной платы. Под рыночной ставкой арендной платы понимается ставка, преобладающая на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду.</p>

	<p>Размеры ставок приведены без учета условно-переменных и условно-постоянных расходов с НДС. Для расчетов принята средняя рыночная ставка аренды для вида недвижимости, аналогичной объектам оценки.</p> <p>Для расчета величины денежного потока определялся потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи объектов оценки в аренду.</p> <p>Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. Расчет производится по формуле:</p> $\text{ПВД} = S \times C1 \text{ кв. м,}$ <p>где:</p> <p>S - арендуемая площадь объекта (арендопригодная площадь), кв. м;</p> <p>C1 кв. м - ставка арендной платы за кв. м.</p>
<p>Определение рыночной арендной ставки, определение корректировок</p>	<p>Оценщиком было проведено маркетинговое исследование по отбору объектов-аналогов для объекта оценки схожего назначения за 2019 г. На дату оценки имеется достаточная информация по предложениям аренды офисных объектов в г. Санкт-Петербурге (см. раздел 10 Отчета). Эксперт для проведения расчетов использовал следующие правила отбора объектов-аналогов:</p> <ul style="list-style-type: none"> • выборка аналогов должна быть однородной, что определяет достоверность расчетов; • не должно быть значительных различий скорректированных цен аналогов. <p>Данные по объектам-аналогам с указанием источников их получения представлены далее в таблице. Копии интернет-страниц представлены в Приложении №2.</p> <p>По информации арендодателей, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения аренды каких-либо особых обстоятельств. Объекты сравнения (аналоги) имеют различные рыночные характеристики по местоположению, физическим характеристикам, а также другие особенности, которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения рыночной стоимости. Оценщик принимает все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных.</p> <p>При расчете использовались относительные корректировки, и экспертный метод внесения корректировок.</p> <p>Факторы/параметры аналогов, не включенные в состав корректировок, имеют одинаковые характеристики с объектом оценки. В связи с тем, что форма собственности, условия финансирования и аренды, тип объекта, строительная характеристика, дата предложения у всех сравниваемых объектов с объектом оценки одинаковы или достаточно близки, корректировка на эти элементы не выполнялась.</p>

Исходные данные по сопоставимым объектам

Характеристики объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Назначение объекта	административно-офисное	офисное	офисное	офисное
Дата оценки/ предложения	(октябрь 2019 г.)	октябрь 2019 г.	октябрь 2019 г.	октябрь 2019 г.
Местоположение	г. Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 36, литера А	г. Санкт-Петербург, ул. Рылеева, 14	г. Санкт-Петербург, ул. Шпалерная ул., 2/4	г. Санкт-Петербург, ул. Невский пр-т, 111/3
Район	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный
Расстояние до станции метро в мин. ходьбы	7 минут	7 минут	16 минут	10 минут
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Ограничения в использовании объекта	отсутствуют	предположительно отсутствуют	предположительно отсутствуют	предположительно отсутствуют
Вид права	аренда	аренда	аренда	аренда
Цена аренды, с учетом НДС и без коммунальных услуг и эксплуатационных расходов, руб./мес.	-	637 200	660 000	764 860
Тип объекта	встроенные помещения	офисное здание	встроенные помещения	встроенные помещения
Этаж	1-5	цоколь, 1-3	2	2,3
Общая площадь, м ²	10 161,4	708,0	600,0	701,7
Арендопригодная площадь, м ²	9378,1	708,0	600,0	701,7
Техническое состояние	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
Наличие инженерных коммуникаций	электроснабжение, отопление, водопровод, канализация	электроснабжение, отопление, водопровод, канализация	электроснабжение, отопление, водопровод, канализация	электроснабжение, отопление, водопровод, канализация
Строительная характеристика	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Выход к красной линии	есть выход на первую линию	внутри квартала	есть выход на первую линию	внутри квартала
Наличие парковки	нет	организованная	организованная	организованная
Коммунальные услуги	не входят	не входят	входит КУ, электроэнергия, уборка	не входят
Источник информации	-	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_zdanie_708_kv_m_1802043744 Татьяна 8 951 676-29-93	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_600_m_2_etazh_1059533486 Татьяна 8 951 66-29-93	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_7017_m2_1367061107 Татьяна 8 951 66-29-93

Расположение объектов-аналогов на карте



В расчет принимаются нижеследующие корректировки:

<p>Корректировка на типичную скидку при аренде</p>	<p>Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик счёл необходимым внести данную корректировку, связанную с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность объекта на данном рынке. Чтобы учесть это влияние, усредненные значения скидок приведены в сборниках: Справочник оценщика недвижимости – 2018 Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018 г. Для рассматриваемых объектов скидка на торг при аренде составила «-6,7%»</p> <table border="1" data-bbox="564 416 1318 763"> <caption>Арендные ставки объектов</caption> <tbody> <tr> <td>1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости</td> <td>6,7%</td> <td>6,2%</td> <td>7,1%</td> </tr> <tr> <td>2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>6,8%</td> <td>6,3%</td> <td>7,3%</td> </tr> <tr> <td>3. Высококласная торговая недвижимость</td> <td>6,1%</td> <td>5,7%</td> <td>6,5%</td> </tr> <tr> <td>4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td> <td>8,1%</td> <td>7,5%</td> <td>8,7%</td> </tr> </tbody> </table>	1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	6,7%	6,2%	7,1%	2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	6,8%	6,3%	7,3%	3. Высококласная торговая недвижимость	6,1%	5,7%	6,5%	4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	8,1%	7,5%	8,7%									
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	6,7%	6,2%	7,1%																							
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	6,8%	6,3%	7,3%																							
3. Высококласная торговая недвижимость	6,1%	5,7%	6,5%																							
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	8,1%	7,5%	8,7%																							
<p>Корректировка на дату предложения</p>	<p>Дата предложения – этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. за период с даты опубликования до даты экспертизы существенных изменений стоимости не произошло. Корректировка для дальнейших расчетов по данному элементу сравнения для всех объектов-аналогов равна 0,0%.</p>																									
<p>Корректировка на условия финансирования</p>	<p>Корректировка на условия финансирования не проводится в связи с тем, что в качестве базы определения стоимости в рамках доходного подхода принимается цена предложения на открытом рынке, что подразумевает под собой одинаковые условия финансирования по сравнению с предполагаемой реализацией объекта оценки.</p>																									
<p>Корректировка на вид права</p>	<p>Корректировка на вид права не требуется в связи с одинаковым объемом передаваемых прав – аренда.</p>																									
<p>Корректировка на местоположение</p>	<p>Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и объекта оценки существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от центра населенного пункта, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Транспортная доступность как один из важных ценообразующих факторов для недвижимости, в частности для коммерческой. В таких крупных городах, как Москва и Санкт-Петербург, метро является наиболее предпочтительным видом общественного транспорта, поскольку движение на дорогах зачастую затруднено. Как правило, самые высокие цены выставлены на объекты, которые находятся вблизи метро. При этом на стоимость квадратного метра оказывает влияние не только близость к существующей станции метро, но и к строящейся и даже запланированной. Ниже приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные по статистическим данным, которые показывают различия в стоимости офисно-торговых объектов, расположенных на разном удалении от станции метро.</p> <table border="1" data-bbox="493 1787 1410 2092"> <caption>Таблица 74 Арендные ставки</caption> <thead> <tr> <th>Расстояние до станции метро</th> <th><5 минут пешком</th> <th>5-10 минут пешком</th> <th>10-20 минут пешком</th> <th>20-30 минут пешком</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><5 минут пешком</td> <td>1,00</td> <td>1,06</td> <td>1,21</td> <td>1,22</td> </tr> <tr> <td>5-10 минут пешком</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,14</td> <td>1,15</td> </tr> <tr> <td>10-20 минут пешком</td> <td>0,83</td> <td>0,88</td> <td>1,00</td> <td>1,01</td> </tr> <tr> <td>20-30 минут пешком</td> <td>0,82</td> <td>0,87</td> <td>0,99</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Расстояние до станции метро	<5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-20 минут пешком	20-30 минут пешком	<5 минут пешком	1,00	1,06	1,21	1,22	5-10 минут пешком	0,94	1,00	1,14	1,15	10-20 минут пешком	0,83	0,88	1,00	1,01	20-30 минут пешком	0,82	0,87	0,99	1,00
Расстояние до станции метро	<5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-20 минут пешком	20-30 минут пешком																						
<5 минут пешком	1,00	1,06	1,21	1,22																						
5-10 минут пешком	0,94	1,00	1,14	1,15																						
10-20 минут пешком	0,83	0,88	1,00	1,01																						
20-30 минут пешком	0,82	0,87	0,99	1,00																						

Корректировка на назначение Корректировка на назначение не требуется в связи с тем, что подобраны объекты-аналоги, со схожим назначением и возможностями использования подобных помещений.

Корректировка на тип объекта Корректировка на тип объекта определена на основании данных сайта <https://statrlet.ru/> на 01.10.2019 г.
 Размер корректировки встроенного помещения к удельной цене отдельно стоящего здания составляет для аналога №1 «-6%» (процентное выражение коэффициента 0,94).

Тип объекта	Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ		
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,88	1,04	0,96	0,86	1,02	0,94

Корректировка на этажность Корректировка на этаж для объектов оценки производилась на основании данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости – 2018, Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов (под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г.:

Таблица 110

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74

Объект оценки

Этаж	Доля площади этажа в общей площади, м ²				Показатель ценности типа площади (Лейфер)
	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	
подвал	0,00	0,00	0,00	0,00	0,73
цоколь	0,00	7,00	0,00	0,00	0,8
1	19,00	30,00	0,00	0,00	1
2 и выше	81,00	63,00	100,00	100,00	0,85
Итого	100,00	100,00	100,00	100,00	
<i>Интегральный показатель ценности</i>	87,85	89,15	85,00	85,00	
<i>Корректировка, %</i>		-1,5	+3,4	+3,4	

Корректировка на размер Корректировка не требуется, так как объекты оценки, как и объекты-аналоги, могут сдаваться как единым объектом, так отдельными зданиями и помещениями, наиболее ликвидной площади и в соответствии с назначением, а также в ходе анализа рынка не выявлена зависимость изменения стоимости по сдаче в аренду от размера сдаваемых площадей.

<p>Корректировка на техническое состояние (отделка)</p>	<p>Для объектов, которые в текущем состоянии могут использоваться по функциональному состоянию, применяется следующая классификация технического состояния объектов: "Евростандарт" - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электро-техническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.</p> <p>Отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.</p> <p>Нормальное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).</p> <p>Удовлетворительное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнения дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).</p> <p>Неудовлетворительное - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.</p>												
	<p>Корректировка определяется по следующей таблице:</p> <table border="1" data-bbox="395 1249 1501 1462"> <thead> <tr> <th>Техническое состояние</th> <th>Офисное</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>«Евростандарт»</td> <td>1,13</td> </tr> <tr> <td>Отличное</td> <td>1,07</td> </tr> <tr> <td>Нормальное</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Удовлетворительное</td> <td>0,89</td> </tr> <tr> <td>Неудовлетворительное</td> <td>0,79</td> </tr> </tbody> </table> <p>Источник: Модель определения арендной платы за объекты нежилого фонда (встроенных помещений), методом массовой оценки I квартал 2017 года. Санкт-Петербургское ГУП «ГУИОН» //www.guion.spb.ru.)</p>	Техническое состояние	Офисное	«Евростандарт»	1,13	Отличное	1,07	Нормальное	1,00	Удовлетворительное	0,89	Неудовлетворительное	0,79
Техническое состояние	Офисное												
«Евростандарт»	1,13												
Отличное	1,07												
Нормальное	1,00												
Удовлетворительное	0,89												
Неудовлетворительное	0,79												
<p>Корректировка на наличие инженерных коммуникаций</p>	<p>Согласно анализу рынка объекта оценки (см. раздел 10), одним из многозначимых ценнообразующих факторов является фактор наличия инженерных коммуникаций. Объекты оценки и сопоставимые объекты не отличаются составом подведенных коммуникаций, поэтому корректировка не требуется.</p>												
<p>Корректировка на строительную характеристику объектов</p>	<p>В связи с относительной схожестью конструктивных особенностей, материала стен объектов оценки и объектов-аналогов, корректировка на строительную характеристику объектов не требуется.</p>												
<p>Корректировка на выход к красной линии</p>	<p>С учетом особенностей месторасположения объектов относительно улиц города, Оценщиком принято решение ввести корректировку на данную характеристику. Корректировка на выход на красную линию определена по данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов (под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г.):</p>												

**Значения корректировок, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 59.

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

Для аналогов №1,3 размер корректировки равен «+25,0%» (обратное выражение коэффициента 1/0,80)

Корректировка на наличие парковки

Вблизи объекта оценки отсутствуют парковочные места для ТС, вблизи объектов аналогов №1-3 в зоне видимости организованная парковка. Корректировка определена на основании сборника корректировок Сегмент «Торгово-офисная недвижимость» по состоянию на 01.01.2017 в размере: -8% (выражение коэффициента: 0,92)

Объект аналог Объект оценки	Спец. выделенная парковка в прямой видимости от входа	Стихийная парковка в прямой видимости от входа	Парковка ограничена (дорожным знаками, шлагбаумами, парк.столбиками и т.д.)	парковка отсутствует в зоне прямой видимости
Спец. выделенная парковка в прямой видимости от входа	1,00	1,03	1,05	1,09
Стихийная парковка в прямой видимости от входа	0,97	1,00	1,02	1,05
Парковка ограничена (дорожным знаками, шлагбаумами, парк.столбиками и т.д.)	0,95	0,98	1,00	1,03
парковка отсутствует в зоне прямой видимости	0,92	0,95	0,97	1,00

Корректировка на наличие коммунальных платежей

Объект оценки не содержит коммунальные платежи в стоимости арендной ставки. Для объектов-аналогов у которых в состав аренды входят коммунальные платежи требуется введение корректировки. Корректировка на данную характеристику определена на основании Справочника оценщика недвижимости- 2017. Торгово-офисная недвижимость и исходные типы объектов. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017 г.

Таблица 165

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной арендной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,19	1,22

Для аналога №2 размер корректировки равен «-16,7%» (обратное выражение коэффициента 1/1,20)

Корректировка по остальным элементам сравнения не производилась, поскольку они одинаковы, либо отличаются незначительно, что не оказывает значительного влияния на формирование цен арендной платы.

Согласование скорректированных цен

Итоговое значение удельной стоимости 1 м² объектов оценки было принято как среднearифметическое значение полученных в результате произведенных корректировок цен 1 м² объектов сравнения.

Расчет стоимости приведен ниже в Таблицах.

Расчет ставки арендной платы для объекта оценки

Параметры сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
<i>Корректировки первой группы</i>				
Цена аренды (с НДС), руб./мес.		637 200	660 000	764 860
Арендопригодная площадь, м ²	9378,10	708,0	600,0	701,7
Цена предложения в расчете на 1 м ² , руб./ м ²		900,00	1 100,00	1 090,01
Условия продажи / предложения	рыночные	предложение	предложение	предложение
Скидка к цене предложения, %		-6,7	-6,7	-6,7
Скорректированная цена, руб.		594 507,60	615 780,00	713 614,38
Цена 1 м ² общей площади, руб./ м ²		839,70	1 026,30	1 016,98
Дата предложения	(октябрь 2019 г.)	октябрь 2019 г.	октябрь 2019 г.	октябрь 2019 г.
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1м ² , руб./м ²		839,70	1 026,30	1 016,98
Вид права на объект	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./ м ²		839,70	1 026,30	1 016,98
Корректировка на назначение	административно-офисное	офисное	офисное	офисное
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
<i>Корректировки второй группы</i>				
Местоположение	г. Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 36, литера А	г. Санкт-Петербург, ул. Рылеева, 14	г. Санкт-Петербург, ул. Шпалерная ул., 2/4	г. Санкт-Петербург, ул. Невский пр-т, 111/3
Район	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный
Расстояние до станции метро в минутах ходьбы	7 минут	7 минут	16 минут	10 минут
Корректировка, %		0,0	+14,0	0,0
Тип объекта	встроенные помещения	офисное здание	встроенные помещения	встроенные помещения
Корректировка, %		-6,0	0,0	0,0
Этаж	1-5	цоколь, 1-3	2	2,3
Корректировка, %		-1,5	+3,4	+3,4
Площадь, м ²	9 378,1	708,0	600,0	701,7
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Техническое состояние (отделка)	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Наличие инженерных коммуникаций	электроснабжение, отопление, водопровод, канализация	электроснабжение, отопление, водопровод, канализация	электроснабжение, отопление, водопровод, канализация	электроснабжение, отопление, водопровод, канализация

Параметры сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
<i>Корректировка, %</i>		0,0	0,0	0,0
Строительная характеристика	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
<i>Корректировка, %</i>		0,0	0,0	0,0
Выход к красной линии	есть выход на первую линию	внутри квартала	есть выход на первую линию	внутри квартала
<i>Корректировка, %</i>		+25,0	0,0	+25,0
Коммунальные услуги	не входят	не входят	входит КУ, электроэнергия, уборка	не входят
<i>Корректировка, %</i>		0,0	-16,7	0,0
Парковка	нет	организованная	организованная	организованная
<i>Корректировка, %</i>		-8,0	-8,0	-8,0
<i>Корректировка суммарная на 2 группу, %</i>		+9,50	-7,30	+20,40
Скорректированная стоимость в расчете на 1м ² , руб./м ²		919,47	951,38	1 224,44
Ежемесячная арендная ставка для объекта оценки, на дату экспертизы составляет, без коммунальных услуг и эксплуатационных расходов (среднеарифметическая цена), (с НДС) руб./м²/мес.		1 031,76		
Ежегодная арендная ставка для объекта оценки, на дату экспертизы составляет, без коммунальных услуг и эксплуатационных расходов (среднеарифметическая цена), (с НДС) руб./м²/год		12 381,12		
Потенциальный валовой доход от сдачи объекта в аренду (ПВД), (с НДС) руб./год		116 111 381,47		

Полученный результат стоимости в размере 1 031,76 руб. за м² соответствует приведенному в обзоре диапазону от 900,0 руб. до 1 352,38 руб. за 1 м² (см. п. 10.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости).

<p>Расчет потенциального валового дохода</p>	<p>Потенциальный валовой доход - доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов. Доход от эксплуатации объекта определяется как сумма оплаты за предоставляемые услуги (аренда помещений).</p>								
<p>Расчет действительного валового дохода</p>	<p>Действительный валовой доход - потенциальный валовой доход за вычетом скидки на неполучение платежей и простой вследствие неполной загрузки, вызванной поиском арендаторов. Эти значения зависят главным образом от платежеспособности и запросов потенциальных арендаторов. Для помещений административного назначения – 12,1%, Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.</p>								
	<table border="1" data-bbox="379 405 1497 667"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="2">Активный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th>Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости</td> <td>12,1%</td> <td>11,5% 12,7%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Активный рынок		Среднее	Доверительный интервал	1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,5% 12,7%
Класс объектов	Активный рынок								
	Среднее	Доверительный интервал							
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,5% 12,7%							
<p>Расчет операционных расходов</p>	<p>Полученный от сдачи в аренду <u>эффективный валовой доход</u> должен быть уменьшен:</p> <ul style="list-style-type: none"> • на величину эксплуатационных затрат; • на минимально возможную величину налогов, которая позволяет не выходить из правового поля государства; • на величину арендной платы за земельный участок; • на страховые платежи; • расходы на управление объектами недвижимости. • на величину затрат по текущему ремонту; <p>Суммарные затраты образуют операционные расходы. Операционные расходы (ОР) – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объектов и воспроизводства действительного валового дохода.</p> <p>Операционные расходы состоят из постоянных расходов, переменных расходов и расходов на замещение.</p> <p>К постоянным расходам относятся те расходы, величина которых не зависит от интенсивности эксплуатации объекта. К ним относятся все постоянные платежи, такие как налог на недвижимость, земельные платежи и др.</p> <p>Переменные расходы составляют основную часть операционных расходов. Они напрямую зависят от степени загрузки объекта и представляют собой те затраты, которые необходимы для нормального функционирования объекта. К этим расходам относятся:</p> <ul style="list-style-type: none"> – расходы на управление объектом; – заработная плата рабочего персонала; – затраты на содержание территории и вывоз мусора; – коммунальные платежи; – плата за телефон; – затраты на текущий ремонт; – обеспечение безопасности; – прочие расходы. <p>Расходы на замещение. Данный вид расходов обусловлен необходимостью замены и ремонта элементов, срок жизни которых меньше срока жизни здания (короткоживущие элементы) такие как:</p> <ul style="list-style-type: none"> – кровля, покрытие пола, элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные заполнения, скобяные изделия и другие; – санитарно-технические и электрические устройства; – механическое оборудование; – элементы наружного благоустройства. <p>В практике обычно принято определять величину операционных расходов в процентах от потенциального валового дохода в зависимости от типа недвижимости. Заказчиком не были предоставлены достоверные данные о размере расходов для рассматриваемых объектов недвижимости на дату экспертизы. Для помещений административного назначения – 17,9% Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.</p>								

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%

Определение чистого операционного дохода Чистый операционный доход - действительный валовой доход за вычетом операционных расходов.

Расчет коэффициента капитализации и

Расчет ставки капитализации произведен на основе модели Гордона. Применение формулы Гордона в качестве базовой формулы метода прямой капитализации допустимо, если можно ожидать, что в течение весьма длительного времени рост арендной платы будет существенно более значимым, чем ее падение, обусловленное износом здания. Итак, если опираться на допущение, что в достаточно длительной перспективе арендная ставка будет расти с постоянным темпом, равным g , то в качестве коэффициента капитализации можно принять:

$$R = r - g, \text{ где}$$

r – норма дохода на капитал или ставка дисконтирования;
 g – ожидаемый среднегодовой рост арендных ставок.

В случае, когда срок оставшегося использования объекта достаточно продолжителен, фактор фонда возмещения стремится к нулю, и нормой возврата можно пренебречь. Ставка дисконтирования – это коэффициент эффективности вложений капитала, достижение которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения.

Или: Ставка дисконтирования – ставка доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями.

Эта ставка дохода на капитал в данном случае рассчитывается методом кумулятивного построения и для объектов недвижимости определяется по формуле:

$$r = B + P + L, \text{ где}$$

B – безрисковая ставка (ставка по вкладам, имеющим минимальный риск на рынке).

Для целей оценки принята долгосрочная ставка бескупонной доходности государственных облигаций на дату оценки в размере **7,06%** (<http://www.cbr.ru/>) (Приложение №1).

P – компенсация (премия) за риск инвестирования в объект недвижимости.

Вкладывая деньги в недвижимость, инвестор на основании опыта и изучения возможностей альтернативных инвестиций оценивает риски подобных проектов на существующем рынке.

Величина поправки за риск определяется типом недвижимости. Процент компенсации за риск выбран на основании расчетных средневзвешенных значений факторов инвестиционного риска в России и регионе с учетом особенностей конкретного объекта (таких как, оптимальность местоположения, назначение, физические характеристики и общий уровень объектов), а также на основании анализа мнений экспертов и независимых оценщиков. Наиболее существенными являются следующие риски:

а) Рыночный риск – риск того, что изменения в рыночных условиях окажут влияние на величину чистого операционного дохода. Такое влияние окажут изменения: спроса и предложения, рыночных ставок арендной платы, коэффициентов недозагрузки, операционных расходов.

Рыночный риск зависит от типа собственности (жилая, офисная), ее местоположения, стадии в инвестиционном цикле (вновь созданная и вводимая в эксплуатацию недвижимость связана с риском более серьезным, чем недвижимость, имеющая давнюю историю арендных отношений).

б) Финансовый риск возникает в связи с использованием кредита для финансирования инвестиций. В нашем случае он не возникает в связи с отсутствием кредита.

в) Риски рынка капитала – риски того, что изменения в уровне процентных ставок банков, коэффициентов отдачи, альтернативных инвестиционных проектов, коэффициентов отдачи и капитализации приведут к изменению рыночной стоимости недвижимости.

г) Риски, связанные с инфляцией – неожиданные (не предсказанные и не учтенные в расчете) инфляционные изменения станут причиной повышения поступлений наличности от аренды и цен реверсии при снижении покупательной способности населения.

д) Риск изменения экологической обстановки в районе расположения объектов влияет на спрос, уровень арендных ставок, повлечет за собою дополнительные расходы (нерыночный риск не предсказанного изменения чистого операционного дохода).

е) Правовые риски, связанные с изменениями рыночной стоимости недвижимости вследствие изменения налогового законодательства, правил зонирования и землепользования и др. (влияние рыночных факторов на величину чистого операционного и других доходов).

Расчет премии за риск вложения в недвижимость

№ п/п	Факторы риска \ ранг	Категория риска	1	2	3	4	5
<i>Систематический риск</i>							
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный		1			
2	Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1		
3	Изменение федерального и местного законодательства	динамичный		1			
<i>Несистематический риск</i>							
1	Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный		1			
2	Ускоренный износ объекта	статичный		1			
3	Недополучение арендных платежей	динамичный			1		
4	Неэффективный менеджмент	динамичный			1		
5	Финансовые проверки	динамичный			1		
6	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный			1		
<i>Количество наблюдений</i>			0	4	5	0	0
<i>Количество наблюдений * ранг фактора</i>			0	8	15	0	0
<i>Сумма произведений</i>			23				
<i>Количество факторов</i>			9				
Взвешенное значение (итог), %			2,56				

Л – компенсация за низкую ликвидность.

Рынок недвижимости является весьма инерционным, поэтому даже при обоснованной рыночной цене продажа дорогостоящего объекта может быть весьма длительным мероприятием, в отдельных случаях продавец вынужден предоставлять дополнительные скидки. Во время экспозиции объектов неизбежна потеря части доходов как прямая (уменьшение или полное прекращение потока доходов с объектов), так и косвенная (различные издержки на продажу).

Ставка компенсации за низкую ликвидность должна учитывать возможные за период экспозиции дополнительные риски и потери собственника.

Премия за низкую ликвидность. При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций. Премия за низкую ликвидность (Л) может быть рассчитана по формуле:

$$L = 1 - 1/(1 + rf)^{T_{\text{эксп}}}$$

где Л – премия за низкую ликвидность недвижимости;

rf – безрисковая ставка дохода (годовая);

T эксп – срок экспозиции оцениваемого объекта на основе данных по конкретному сегменту рынка недвижимости (в годах).

Для объектов оценки: T эксп = 12 мес., Л = 7,00 %.

g – ожидаемый среднегодовой рост арендных ставок, принимается на основании

данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости 2018 Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов, Лейфер Л. А. Нижний Новгород, 2018 г. $g = 3,1\%$.

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,1%	2,4%	3,8%

Итоговый коэффициент капитализации

Б	Р	Л	g	Кк
7,06	2,56	7,00	3,10	13,52

Для проверки выполненных расчетов приведем данные о величине ставки капитализации на дату экспертизы нескольких источников:

- На основании результатов опроса Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо – Запада (далее – КОД АБСЗ) в рамках реализации Проекта по сбору мнений банков – членов АБСЗ о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость предметов залога, провел очередной опрос специалистов залоговых подразделений банков – членов АБСЗ на 30.06.2018 г., ставка дисконтирования варьируются от 8 до 21%, среднее значение интервала составляет 13%;

- Живаев Максим Витальевич, член правления НРО РОО, сертифицированный специалист РОО по оценке недвижимости. Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 3 квартал 2018 г. Информационный бюллетень «Российский оценщик», №2 (138), 2018 г. ставка дисконтирования варьируются от 6,7 до 12,6%, среднее значение интервала составляет 9,1%.

Таким образом, коэффициент капитализации для торгово-офисных объектов в размере 13,52% полученный в расчетах обоснован и соответствует другим источникам информации, стоимость объектов оценки не завышена и соответствует приведенному диапазону из анализа рынка п. 10.3.

Таблица расчета стоимости объекта оценки доходным подходом

Общая площадь объектов оценки, м ²	10161,4
Арендопригодная площадь объектов оценки, м ²	9378,1
Рыночная арендная ставка (с учетом НДС), руб. за 1 м ² в год	12 381,12
Потенциальный валовой доход от сдачи объекта в аренду (ПВД), руб. в год	116 111 381,47
Потери от неполной загрузки и не взысканных арендных платежей, руб. в год	14 049 477,16
Действительный валовой доход (ДВД), руб. в год	102 061 904,31
Операционные расходы (ОР), руб. в год	20 783 937,28
Чистый операционный доход (ЧОД), руб. в год	81 277 967,03
Общий коэффициент капитализации (Кк)	0,1352
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (округленно, с учетом НДС), руб.	601 168 000
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (округленно, без учета НДС), руб.	500 973 000

17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ВЫВОД ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Анализ использованных подходов, их преимущества и недостатки в оценке рассматриваемого объекта недвижимости	<p>Оценка сравнительным подходом использует информацию по продажам аналогичных объектов, сравнимых с оцениваемым объектами. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объектов, и различия между ними не всегда можно с достаточной точностью выделить и количественно оценить. Использование подхода по сравнению продаж наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.</p> <p>Оценка доходным подходом использует информацию по рыночным арендным ставкам аналогичных объектов, сравнимых с оцениваемым объектами. К недостатку доходного подхода можно отнести возможность неточного определения будущих доходов, связанных с функционированием объектов, которая связана со сложностью прогнозирования в быстро меняющейся ситуации.</p>
Согласование полученных результатов	<p>Согласование значений рыночной стоимости объектов, полученной с использованием различных подходов, может быть осуществлено оценщиком путем присвоения результатам весовых коэффициентов (показателей относительной значимости) либо путем выбора результатов одного подхода.</p> <p>При согласовании результатов расчета стоимости объектов оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.</p> <p>Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.</p> <p>Оценщик полагает, что ориентир, полученный в результате применения сравнительного (рыночного) подхода, метода прямого сравнения продаж на основе найденных аналогов наиболее надежен, поскольку данный метод сопряжен с меньшей степенью субъективности, а также в наибольшей степени опирается на рынок недвижимости, чем два других подхода.</p> <p>Для определения весов результатов различных подходов в итоговой рыночной стоимости объектов оценки используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные имеющиеся преимущества или недостатки примененного оценщиком метода расчета с учетом особенностей анализируемого сегмента рынка, объектов и поставленной перед оценщиком задачи настоящей оценки.</p> <p>Достаточно подробное обсуждение такого подхода к процедуре обобщения (согласования) результатов оценки впервые было опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международного ежегодного конгресса «СЕРЕАН», проходившего в г. Москва 15 – 19 октября 2002 г.</p> <p>Для расчета весов результатов использованных методов в итоговой рыночной стоимости объектов оценки сделаем следующие вычисления:</p> <ul style="list-style-type: none">- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому использованному для оценки объектов оценки подходу четыре вида баллов, обоснованно назначаемых Оценщиком в соответствии с четырьмя критериями;- найдем сумму баллов каждого подхода;- найдем сумму баллов всех используемых для оценки подходов;- по отношению суммы баллов данного используемого подхода к оценке к сумме баллов всех использованных для оценки объектов оценки подходов найдем расчетный вес данного подхода в процентах;- округлим расчетные веса подходов с точностью до 1% в целях использования данных весов для обобщения результатов. <p>Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у читателя отчета ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый результат.</p> <p>На основе округленных весов рассчитаем обобщенную (согласованную) рыночную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный по приведенной методике в целях согласования (обобщения) стоимостей.</p> <p>Оценщиком выбрана четырехбалльная шкала для каждого из использованных критери-</p>

ев. По каждому критерию каждому из использованных методов присваивается:
 0 баллов – если данный метод совершенно не удовлетворяет данному критерию;
 1 балл – если данный метод удовлетворяет данному критерию в степени, которую Оценщик может считать недостаточной, ниже средней, хуже обычной, не вполне достаточной для обычного доверия результатом данного метода;
 2 балла - если данный метод удовлетворяет данному критерию в степени, которую Оценщик может считать вполне допустимой, средней, обычной, достаточной для обычного доверия результатом данного метода;
 3 балла - если данный метод совершенно удовлетворяет данному критерию.
 При применении одного подхода, ему присваивается вес равный 1,00

Применяемый подход	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	2	3	3
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	1	3	3
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	1	3	3
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	2	3	3
Итого сумма баллов для данного подхода	6	12	12
Применение подхода	Нет	Да	Да
Сумма баллов	24		
Вес	0,00	0,50	0,50

Наименование	Величина рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанная с применением затратного подхода (с НДС), руб.	Величина рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанная с применением сравнительного подхода (с НДС), руб.	Величина рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанная с применением доходного подхода (с НДС), руб.	Рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная путем согласования результатов (округленно, с НДС), руб.
Вес подхода	0,00	0,50	0,50	1,00
Учет земельного участка	без учета	без учета	без учета	без учета
помещения 1-Н,2-Н,3-Н,4-Н,5-Н,6-Н,7-Н,8-Н,9-Н,10-Н,11-Н,12-Н,13-Н,14-Н,15-Н,16-Н,17-Н,18-Н,19-Н,20-Н,21-Н,22-Н,23-Н,24-Н,25-Н,26-Н,27-Н,28-Н,29-Н,30-Н,31-Н,33-Н,1ЛК,5ЛК, общей площадью 10 161,4 м ²	не применялся	662 292 000	500 973 000	581 633 000

18. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

Для расчета ликвидационной стоимости воспользуемся методом Подколзина И.А. Для расчета предлагается следующая зависимость:

$$P_{л} = P_{м} - P_{м} \left[\frac{T_{тр}^2}{T_{рз}^2} - 2 \frac{T_{тр}}{T_{рз}} + 1 \right] e^{-B K_{э}},$$

где $P_{м}$ – рыночная стоимость объекта оценки;

$T_{тр}$ – время требуемой экспозиции, принимается равное 180 дн.;

$T_{рз}$ – время рыночной экспозиции, принимается равное 360 дн.;

B – коэффициент, отражающий фактор вынужденности продажи, причем $B < 1$ (значение коэффициента в зависимости от «степени вынужденности» находится в интервале 0,2-0,5), принимается равным 0,35;

$K_{э}$ – коэффициент эластичности спроса, принимается равным 1,25

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Определение среднего значения коэффициента эластичности спроса $K_{э}$
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	$K_{э}$ $\rightarrow \infty$
	Средняя	Сильноэластичный	$K_{э}$ > 2
	Значительная	Среднеэластичный	$K_{э}$ = 1,75
Среднее	Незначительная	Слабоэластичный	 $K_{э}$ = 1,25
	Средняя	С единичной эластичностью	$K_{э}$ = 1
	Значительная	Слабо неэластичный	$K_{э}$ = 0,83
Незначительное	Незначительная	Средне неэластичный	$K_{э}$ = 0,495
	Средняя	Сильно неэластичный	$K_{э}$ = 0,165
	Значительная	Абсолютно неэластичный	$K_{э}$ = 0

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость (округленно, без НДС), руб.	Ликвидационная стоимость (округленно, без НДС), руб.
1.	помещения 1-Н,2-Н,3-Н,4-Н,5-Н,6-Н,7-Н,8-Н,9-Н,10-Н,11-Н,12-Н,13-Н,14-Н,15-Н,16-Н,17-Н,18-Н,19-Н,20-Н,21-Н,22-Н,23-Н,24-Н,25-Н,26-Н,27-Н,28-Н,29-Н,30-Н,31-Н,33-Н,1ЛК,5ЛК, общей площадью 10 161,4 м ²	581 633 000	487 750 000
2.	земельный участок с кадастровым №78:31:0001026:1, площадью 3 701 м ²	182 690 000	153 202 000
ИТОГО		764 323 000	640 952 000

Таким образом, на основании приведенных данных и сделанных предположений, мы считаем, что **ликвидационная стоимость объектов оценки составляет на дату оценки (округленно, без НДС):**

640 952 000 (Шестьсот сорок миллионов девятьсот пятьдесят две тысячи) руб.

19.ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Заключение об определении рыночной стоимости: помещения №1-Н,2-Н,3-Н,4-Н,5-Н,6-Н,7-Н,8-Н,9-Н,10-Н,11-Н,12-Н,13-Н,14-Н,15-Н,16-Н,17-Н,18-Н,19-Н,20-Н,21-Н,22-Н,23-Н,24-Н,25-Н,26-Н,27-Н,28-Н,29-Н,30-Н,31-Н,33-Н,1ЛК,5ЛК общей площадью 10 161,4 м² и земельный участок с кадастровым №78:31:0001026:1, площадью 3 701 м², расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 36, литера А, составлено на основании Отчета об оценке №01/2188 от 07.11.2019 г., выполненного по Договору возмездного оказания оценочных услуг №01/2188 от 28.10.2019 г. и подготовленного ООО «Бюро независимой оценки».

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки №№ 1, 2, 3, 7, 12 обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №12), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №№ 297, 298, 299, Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611 и Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. №721.

Рыночная стоимость Объектов оценки по состоянию на дату оценки составляет, округленно, без НДС:

764 323 000 (Семьсот шестьдесят четыре миллиона триста двадцать три тысячи) руб., в т.ч.:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
1.	помещения 1-Н,2-Н,3-Н,4-Н,5-Н,6-Н,7-Н,8-Н,9-Н,10-Н,11-Н,12-Н,13-Н,14-Н,15-Н,16-Н,17-Н,18-Н,19-Н,20-Н,21-Н,22-Н,23-Н,24-Н,25-Н,26-Н,27-Н,28-Н,29-Н,30-Н,31-Н,33-Н,1ЛК,5ЛК, общей площадью 10 161,4 м ²	581 633 000
2.	земельный участок с кадастровым №78:31:0001026:1, площадью 3 701 м ²	182 690 000

Оценщик

ООО «Бюро независимой оценки»

А.К. Рогулин

Генеральный директор

ООО «Бюро независимой оценки»

А.К. Рогулин

20. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Исполнитель настоящего Отчёта имеет профессиональное образование в области оценки и является надлежащим профессиональным оценщиком. С полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у Оценщика мнением заявляем, что:

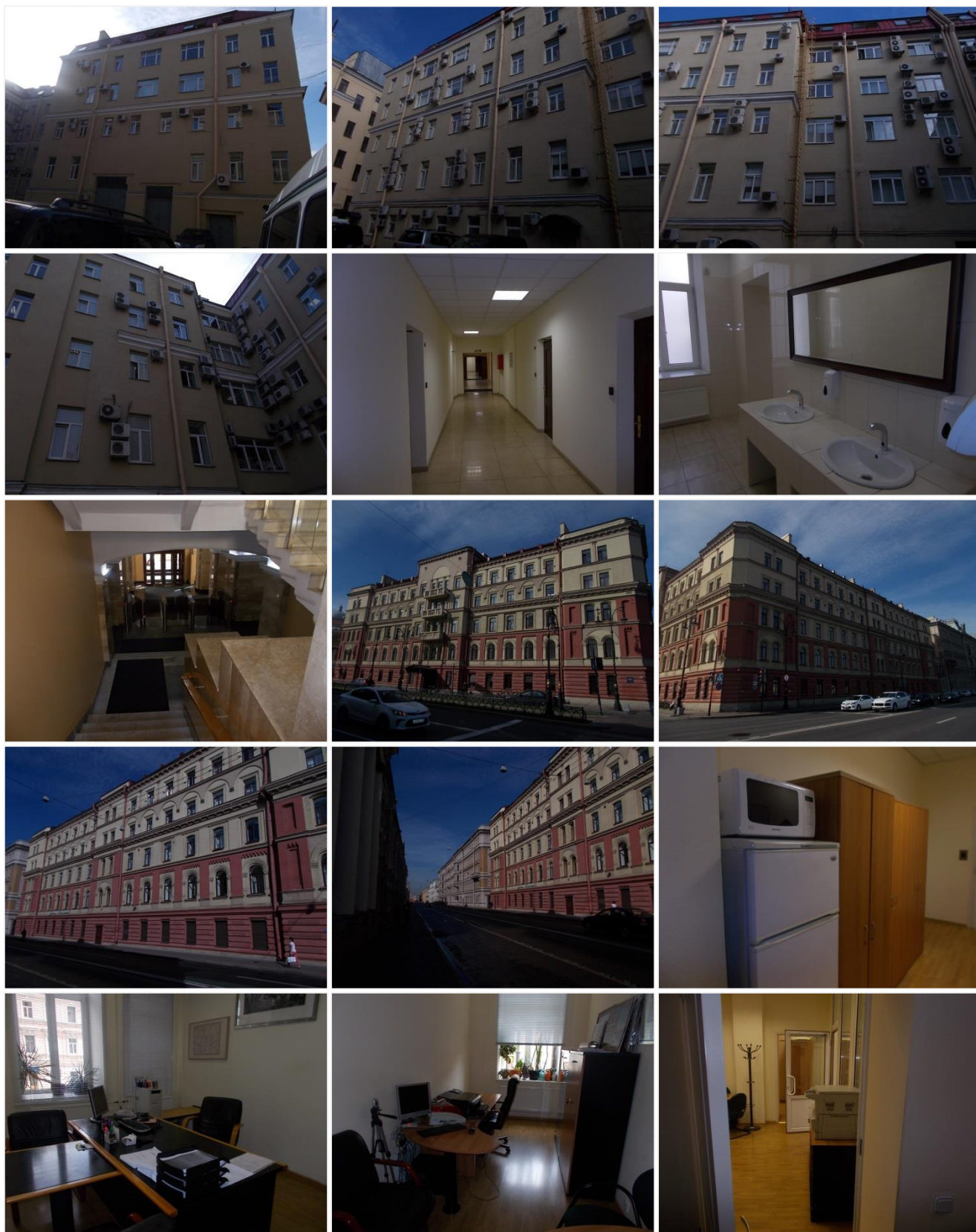
- Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Бюро независимой оценки» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
 - Общество с ограниченной ответственностью «Бюро независимой оценки» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика;
 - Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке;
 - Настоящим Оценщики подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке;
 - Оценщики не являются учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщики не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
 - Оценщики не имеют в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика;
 - Размер оплаты Оценщикам за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке;
 - все факты, изложенные в настоящем Отчете, проверены;
 - приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки;
 - анализы, мнения и выводы Оценщика осуществлялись, а Отчет об оценке Объектов составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки №№ 1, 2, 3, 7, 12 обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №12), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №№ 297, 298, 299, Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611 и Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. №721.
-

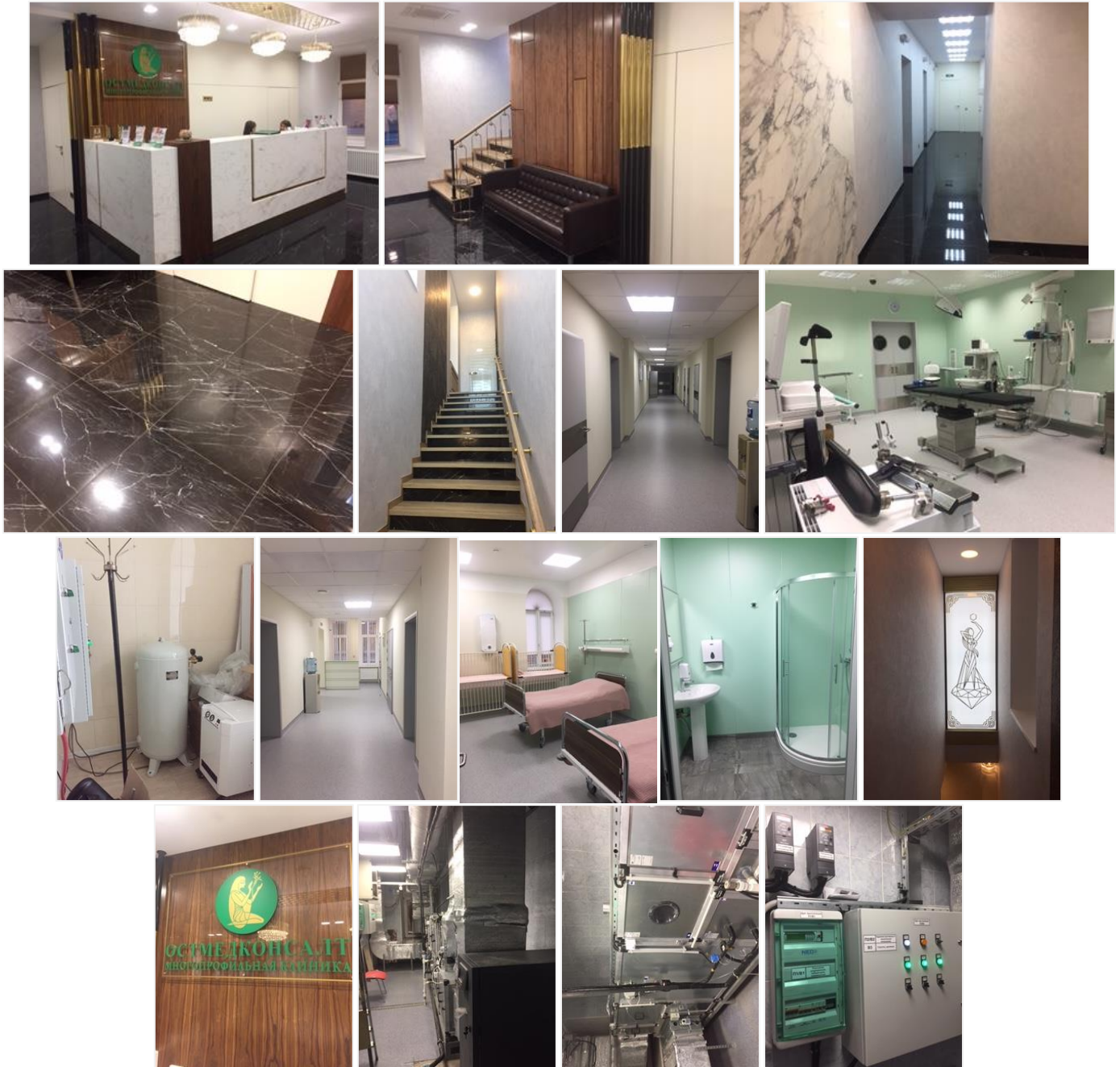
21. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, от 29.07.98 г. (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ);
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Полный текст (части первая, вторая, третья). - М.: ЮрКнига, 2004. - 320 с.;
3. Земельный кодекс № 136-ФЗ, от 25 октября 2001 г.;
4. Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»: Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297;
5. Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»: Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 298;
6. Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»: Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 299;
7. Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»: Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611;
8. Об утверждении федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 17 ноября 2016 г. № 721.
9. Стандарты оценки СРО «Деловой союз оценщиков» (ОСТ ДСО 1.01, ОСТ ДСО 2.03, ОСТ ДСО 3.01).
10. «Оценка недвижимости», под редакцией профессора А.Г. Грязновой, профессора М.А. Федотовой, г. Москва, Финансы и статистика, 2005;
11. «Основы оценки стоимости недвижимости», Учебное и практическое пособие. 2-е изд., испр. и доп. – М. Международная академия оценки и консалтинга, 2004;
12. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под ред. В. Рутгайзера, г. Москва: Дело, 1998;
13. «Оценка недвижимости», под редакцией профессора А.Г. Грязновой, профессора М.А. Федотовой, г. Москва, Финансы и статистика, 2005;
14. «Основы оценки стоимости недвижимости», Учебное и практическое пособие. 2-е изд., испр. и доп. – М. Международная академия оценки и консалтинга, 2004;
15. Данные информационной сети Интернет;
16. Данные риэлтерских агентств и Агентств недвижимости;
17. Другие источники, указанные в тексте Отчёта.

22. ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ





ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ И ССЫЛКИ

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_1384498706

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a 25-hectare industrial plot in Saint-Petersburg. The listing is titled "Участок 25 сот. (промназначения)" and is priced at 155,000,000 rubles. The listing includes a map showing the plot's location in the central district, near the "Текстильщик" station. The plot is described as being in an active developing area, with a 10-minute walk to the "Текстильщик" station and a 10-minute walk to the "Бумажный Центр Документов" station. The plot is 2469 sq.m. and is suitable for various types of buildings, including residential, commercial, and industrial. The listing also includes a contact number (8 931 008-97-27) and a "Написать сообщение" button.

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-sankt_peterburg-1708308757

The screenshot shows a web browser window displaying a Domofond.ru listing for a 12-hectare industrial plot in Saint-Petersburg. The listing is titled "Земли промназначения, 12 соток" and is priced at 84,000,000 rubles. The plot is located in the central district, near the "Волковская" station. The plot is described as being in a central area, suitable for various types of buildings, including residential, commercial, and industrial. The listing also includes a contact number (+79119265265) and a "Написать владельцу объявления" button.

domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-sankt-peterburg-1708308757

84 000 000 Р Земли промзачтения, 12 соток

В ипотеку за 724 198 РУБ. в мес. Санкт-Петербург, Воронцовская улица, 110, Воловское, Санкт-Петербург

Выбрать ипотечную программу

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок
 Расстояние от центра: 0 км
 Площадь: 12 соток
 Цена: 84 000 000 Р
 Цена за сотку: 7 000 000 Р
 Тип объекта: Промышленность
 Дата публикации объявления: 12/6/2019
 Дата обновления объявления: 11/10/2019

Номер в каталоге: 1708308757

Расположение

Санкт-Петербург, Воронцовская улица, 110, Воловское, Санкт-Петербург

- Боровая 514 м
- Санкт-Петербург-Выборгский 1.3 км
- Пушкинская 1.5 км
- Фрунзенская 1.5 км
- Технологический инт-1 1.6 км
- Обводный канал 041 м
- Литовский проспект 1.4 км
- Звенигородская 1.5 км
- Навалочная 1.5 км
- Технологический инт II 1.6 км

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/205769758/>

spb.cian.ru/sale/commercial/205769758/

Выбор даты и времени - Запись... Купить земельный участок са... 188 объявлений - Купить ком... Продажа коммерческой земли...

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Санкт-Петербурге > Выборгский > Сампсониевское > метро Лесная > Большой Сампсониевский проспект

вчера, 21:10 608 просмотров, 1 за сегодня

Коммерческая земля, 28,75 сот.

Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Сампсониевское, Большой Сампсониевский просп., 66 На карте

00 Лесная - 11 мин. пешком 00 Выборгская - 15 мин. пешком

В избранное

4 фото

28,75 сот. Участок поселений

Площадь Категория

Продается земельный участок под строительство административного здания/бизнес-центра по адресу: Б. Сампсониевский пр., 66 лит. И

5 участка = 2 800 кв. м.

В соответствии с согласованным АГО, общая площадь здания может составить ~ 5 300 кв.м, полезная площадь - 3 900 кв. м.

- 10 мин. пешком от ст. м. "Выборгская", "Лесная";
 - Наличие градостроительного плана на земельный участок;

150 000 000 Р
 5 217 392 Р за сот.

PRB NordEst-Недвижимость
 Агентство недвижимости
 Еще 160 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

Отзыв о сайте

domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-sankt_peterburg-1866291536

440 000 000 Р **Офис, 4344 м²**

В ипотеку за 3 793 357 РУБ.мес.

Выбрать ипотечную программу

Россия, Санкт-Петербург, Центральный, Чесова ул. 18, Литейский округ, Санкт-Петербург

Чеснышевская 720 м

ГК "Простые Решения"

Размещает объявления: 5 лет 3 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 22

Всего за 3 месяца: 22

+79687761735

Покалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru на социальном на протяжении, если не уверены в надежности продавца или арендодателя

Написать владельцу объявлений

Связаться с владельцем +79687761735

Офис, 4344 м²

Офис 4344 м², Чесова 18; 423073 | Площадь объекта, м2: 4 344 Площадь земельного участка, м2: 1 836 Тип здания: кирпичное Уровни / из них подземных: 5 / 1 Под: постройки / этаж: Рамочная: 1973 Тип здания: назначение: Общественно-деловое Расположение: в административном и деловом центре города в окружении деловой и жилой застройки: Все коммуникации: удобная пешеходная и транспортная доступность Район с развитой инфраструктурой

domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-sankt_peterburg-1866291536

440 000 000 Р **Офис, 4344 м²**

В ипотеку за 3 793 357 РУБ.мес.

Выбрать ипотечную программу

Россия, Санкт-Петербург, Центральный, Чесова ул. 18, Литейский округ, Санкт-Петербург

Чеснышевская 720 м

Создать заметку

Распечатать

Получать посылки

Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость Номер в каталоге: 1866291536

Класс здания: В

Площадь: 4344 м²

Цена: 440 000 000 Р

Цена за м²: 101 289 Р

Тип объекта: Офис

Дата публикации объявления: 11/02/19

Дата обновления объявления: 16/10/2019

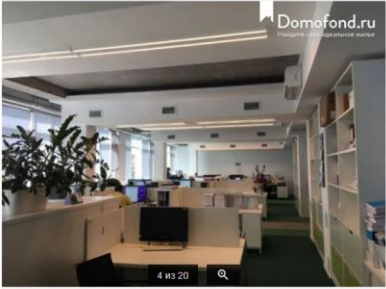
domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-sankt_peterburg-1921521103

Домфонд - Продажа коммерческой недвижимости - Санкт-Петербург - Офис - Новочеркасская
Номер в каталоге: 1921521103

590 000 000 Р Офис, 7543 м²
В ипотеку за 5 098 547 руб.мес. Санкт-Петербург, Синотская набережная, 60-62, Смольнинское, Санкт-Петербург
Новочеркасская 1.3 км

Выбрать ипотечную программу

Управляющая компания
Размещает объявления: 3 года 5 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 305
Открыть другие объекты в аренду: 1390
Всего за 3 месяца: 1695
+795 16550066
Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.
Написать владельцу объявления



Связаться с владельцем +795 16550066

Офис, 7543 м²
Здание в Центральном районе
Год постройки - 1950, реконструкция - 2011
Земельный участок под зданиями - 1368 кв.м - собственность.

domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-sankt_peterburg-1921521103

590 000 000 Р Офис, 7543 м²
В ипотеку за 5 098 547 руб.мес. Санкт-Петербург, Синотская набережная, 60-62, Смольнинское, Санкт-Петербург
Новочеркасская 1.3 км

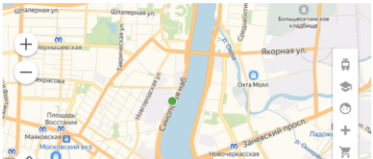
Выбрать ипотечную программу

Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться


Образцы документов для сделки

Информация о предложении
Тип: Коммерческая недвижимость
Класс здания: B
Площадь: 7543 м²
Цена: 590 000 000 Р
Цена за м²: 78 219 Р
Тип объекта: Офис
Дата публикации объявления: 17/10/2019
Дата обновления объявления: 17/10/2019

Расположение
Санкт-Петербург: Синотская набережная, 60-62, Смольнинское, Санкт-Петербург
Новочеркасская 1.3 км
Площадь А. Невского в 1.4 км
Санкт-Петербург-Главный 1.9 км
Маловишская 2.2 км
Санкт-Петербург-Ладиский 2.7 км
Площадь А. Невского 1.3 км
Площадь Восстания 1.9 км
Чернышевская 2.1 км
Ладиская 2.6 км
Владимирская 2.7 км



350 000 000 Р **Офис, 2419.4 м²**
В ипотеку за 3 017 443 РУБ/мес. **Санкт-Петербург, Центральный район, улица Невская, 11, Литовый переулок, Санкт-Петербург**
Чернышевская 717 м



Управляющая компания

Размещает объявления: 3 года 5 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 327
Открыть другие объекты в аренду: 1389
Всего за 3 месяца: 1716

+79516550066

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем +79516550066

Офис, 2419.4 м²
Офисное здание в центре города!
Скобки: площадь 2419.4 кв.м.
3 этажа, подвал и тех.этаж.
Полная реконструкция была проведена в 2013 году.

350 000 000 Р **Офис, 2419.4 м²**
В ипотеку за 3 017 443 РУБ/мес. **Санкт-Петербург, Центральный район, улица Невская, 11, Литовый переулок, Санкт-Петербург**
Чернышевская 717 м

Полная реконструкция была проведена в 2013 году.

Подвал 534.3 кв.м, h=2.3 м
1 этаж 709.9 кв.м, h=3.4 м
2 этаж 574.9 кв.м, h=3.6 м
3 этаж 587.2 кв.м, h=3.5 м

Здание имеет два входа с улицы Невская и с парковки.
Земельный участок в собственности 1580 кв.м.
Парковка на 30 мест.
Электричество 65 кВт.
Центральная система водоснабжения и отопления.

Создать заметку | Распечатать | Получить поисковые | Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость
Класс здания: **Офис** Номер в каталоге: 1868371675
Площадь: 2419.4 м²
Цена: 350 000 000 Р
Цена за м²: 144 864 Р
Тип объекта: **Офис**
Дата публикации объявления: 1/10/2019
Дата обновления объявления: 6/10/2019

Расположение

Санкт-Петербург, Центральный район, улица Невская, 11, Литовый переулок, Санкт-Петербург

- Чернышевская 717 м
- Площадь Восстания 900 м
- Маловская 629 м
- Пестельный двор 1.2 км
- Литейный переулок 4.3 км

avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_zdanie_708_kv_m_1802043744

Офисное здание 708 кв м

637 200 ₽ в месяц
заявка 637 200 ₽

8 951 676-29-93

Написать сообщение

Управляющая компания
Агентство

Контактное лицо
Татьяна

№ 1802043744 (302 (+3))

Управляющая компания
Управляющая компания ТОР Групп
предлагает коммерческую недвижимость
в СПб от собственника. Аренда без
комиссий и переплат!

1707 объявлений агентства

Площадь: 708 м²

Санкт-Петербург: ул. Рыбьева, 14
Чернышевская, 200 м • Маловская, 1,3 км
Площадь Восстания, 1,2 км

Предлагаю в аренду офисное здание в центре города!
Всего 7 минут от метро Чернышевская.
Кабинеты с отличным ремонтом.
Установлены кондиционеры.
Отдельный вход с ул. Рыбьева.
Площадь 708 м2, три этажа.
Мощность 9,67 кВт.
Лифта в здании нет.
Стоимость аренды 637200 рублей + КУ (выходит около 100 000 рублей).
Несколько парковочных мест во дворе и перед зданием.

avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_600_m_2_etazh_1059533486

Офис 600 м² 2 этаж

660 000 ₽ в месяц
заявка 660 000 ₽

8 951 676-29-93

Написать сообщение

Управляющая компания
Агентство

Контактное лицо
Татьяна Михайлова

№ 1059533486 (4716 (+3))

Управляющая компания
Управляющая компания ТОР Групп
предлагает коммерческую недвижимость
в СПб от собственника. Аренда без
комиссий и переплат!

1707 объявлений агентства

Площадь: 600 м², класс здания: B

Санкт-Петербург: Шпаленная ул., 2/4
Чернышевская, 1,1 км • Горьковская, 1,6 км
Площадь Левина, 1,1 км


Аренда офиса в центральном районе от собственника без комиссий и переплат!
Блок находится на 2 этаже, площадью 600 кв м. Отдельный вход. Включает 12 кабинетов, холл, 2 санузла, северную.
Высокие потолки, система кондиционирования, круглогодичная охрана.
В ставку входит КУ, Э/Э и уборка мест общего пользования. Предоставляется 2 места на въездной парковке!!!
Есть еще варианты.

Почаговаться

Другие объявления агентства Управляющая компания

Офис 701,7 м2 764 860 ₽ в МЕСЯЦ
залог 754 880 €

Добавить в избранное | Добавить заметку | 9 октября в 15:03



8 951 675-29-93

Написать сообщение

Управляющая компания: Альтеро

Контактное лицо: Татьяна Михайлова

№ 1367061107 | 1588 (4+)

Управляющая компания: Управляющая компания ТРП Групп гарантирует конкурентную надежность в СТО от собственника. Аренда без посредников и платежей!

100% обремененный объект

Площадь: 701,7 м²

Санкт-Петербург, Невский пр-т, 111/3
+ Маневская, 500 м | + Площадь А. Невского II, 900 м
+ Площадь Восстания, 600 м

Аренда от собственника! Без комиссии!
Свободен офис 701,7 м2. Занимает 2, 3 этажи.
10 минут пешком от метро Пт. Восстания.
Отличная доступность.
Кабельная планировка, ст. на каждом этаже.
Хороший ремонт в каждом помещении.
Быстро котловая 3 м.
Электрическая мощность 40 кВт.
Можно деактивировать перегородки.
Три вида: «Полетная», две ст. двора.
Двор открытый, просторный, пригодный для маневров грузового транспорта.
Парковка вдоль Гомановой, парковка во дворе на 20 мест.

Центральный банк Российской Федерации

Интернет-приминия | Ответы на вопросы | Поиск

База данных

Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)

с 23.10.2019 по 30.10.2019

Получить данные

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
30.10.2019	5,94	5,95	5,96	5,96	6,00	6,07	6,23	6,38	6,56	6,77	6,92	7,09
29.10.2019	5,96	5,97	5,98	5,98	6,01	6,07	6,21	6,34	6,53	6,73	6,87	7,03
28.10.2019	5,96	5,97	5,98	5,98	6,01	6,06	6,19	6,33	6,50	6,71	6,87	7,08
25.10.2019	6,00	6,00	6,01	6,02	6,05	6,09	6,21	6,34	6,53	6,74	6,89	7,10
24.10.2019	6,08	6,09	6,09	6,09	6,11	6,16	6,30	6,44	6,62	6,83	6,99	7,22
23.10.2019	6,08	6,09	6,10	6,10	6,12	6,16	6,28	6,41	6,58	6,81	6,98	7,22

Более подробная информация на сайте ПАО «Московская биржа»

На сайте Банка России используются файлы cookie. Оставаясь на www.cbr.ru, вы соглашаетесь с пользовательским соглашением. Подтвердить

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 1, всего листов 7

Дата: 04.02.2011

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 40:298:002:000000290:0100:20001

1. Описание объекта недвижимости

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: подвал -1-2-3-4-5

1.3. Общая площадь помещения: 10161,4 м2

1.4 Адрес (месторасположение):

Субъект Российской Федерации	<u>Санкт-Петербург</u>	
Район	-	
Муниципальное образование	тип	<u>Внутригородская территория города федерального значения</u>
	наименование	
Населенный пункт	тип	<u>город</u>
	наименование	<u>Санкт-Петербург</u>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<u>улица</u>
	наименование	<u>Шпалерная</u>
Номер дома	<u>36</u>	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	<u>А</u>	
Номер помещения (квартиры)	<u>1-Н, 2-Н, 3-Н, 4-Н, 5-Н, 6-Н, 7-Н, 8-Н, 9-Н, 10-Н, 11-Н, 12-Н, 13-Н, 14-Н, 15-Н, 16-Н, 17-Н, 18-Н, 19-Н, 20-Н, 21-Н, 22-Н, 23-Н, 24-Н, 25-Н, 26-Н, 27-Н, 28-Н, 29-Н, 30-Н, 31-Н, 33-Н, 1ЛК, 5ЛК</u>	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения : нежилое
(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме : -
(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в котором расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане : -

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____

1.10. Примечание: Первичный объект недвижимости, площадью 10846,10 кв.м, ранее прошедший кадастровый учет (кадастровый номер 78:1026:1:5), реформирован во вторичный объект недвижимости 1-Н, 2-Н, 3-Н, 4-Н, 5-Н, 6-Н, 7-Н, 8-Н, 9-Н, 10-Н, 11-Н, 12-Н, 13-Н, 14-Н, 15-Н, 16-Н, 17-Н, 18-Н, 19-Н, 20-Н, 21-Н, 22-Н, 23-Н, 24-Н, 25-Н, 26-Н, 27-Н, 28-Н, 29-Н, 30-Н, 31-Н, 33-Н, 1ЛК, 5ЛК, площадью 10161,4 кв.м. Площадь реформированного вторичного объекта недвижимости по отношению к общей площади первичного объекта недвижимости изменена за счет выполнения перепланировки и исключения из состава мест общего пользования (ЛК2-ЛК4, площадью 785,2 кв.м). Наружные границы строения изменены в трехмерном пространстве за счет оборудования мансардного этажа.

1.11. ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»
(наименование органа или организации)

Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 19.06.2009г. №40

Первый заместитель директора
Санкт-Петербургского филиала
ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»



А.И.Аввакумов

М.П.

«04» февраля 2011г.

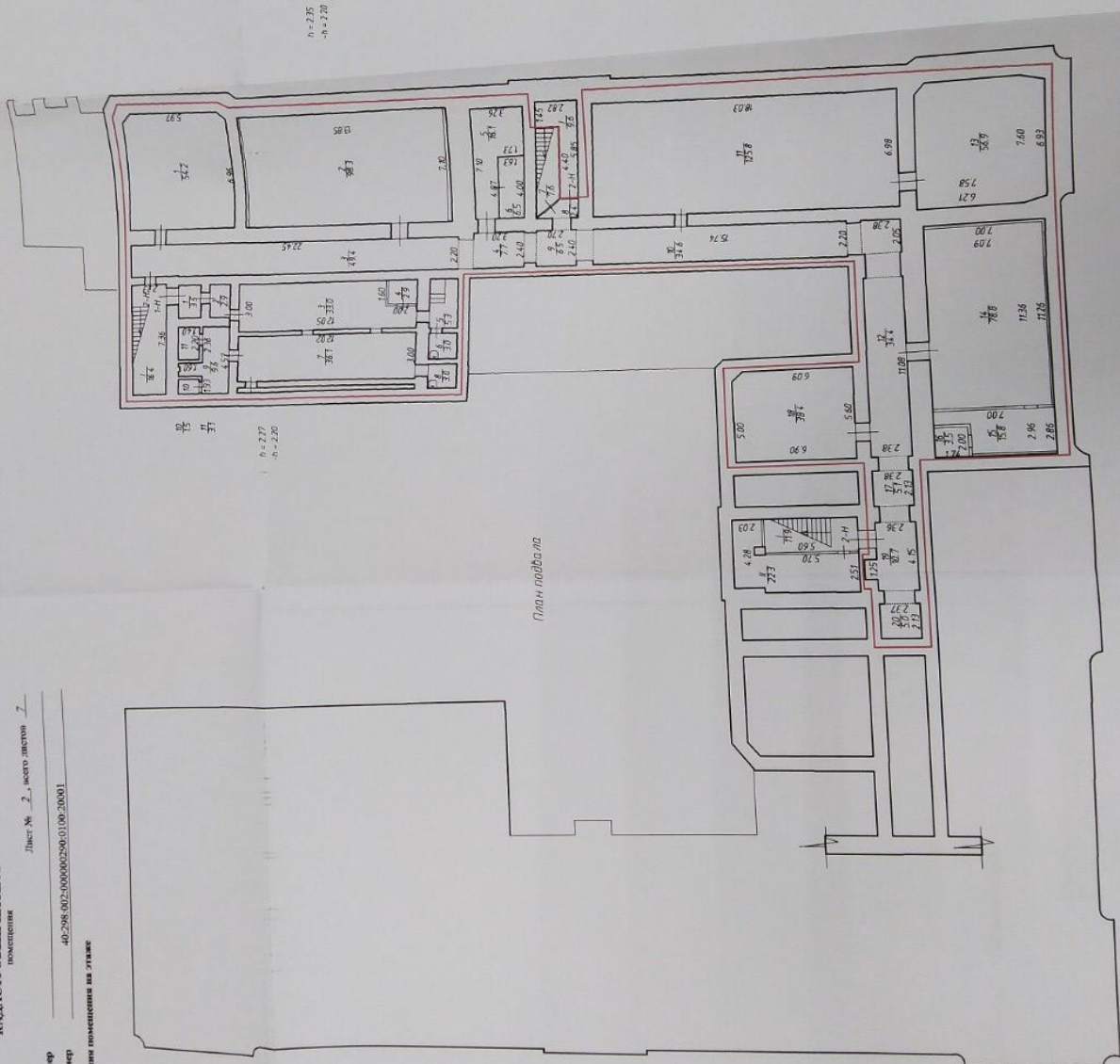
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 2, всего листов 7

Кадастровый номер
Ижевский номер

40:298:002:000/002/001:00:20001

2. План расположения помещения на этаже



h = 2,35
-h = 2,20

h = 2,27
-h = 2,20

План коридора

— граница помещения

Первый заместитель директора Санкт-Петербургского филиала ФГУП «Росстатинформационно-Федеральное БУИ»

А.П.Амалухин

М.П.

2017 года 20 11 г.

Масштаб 1:200

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

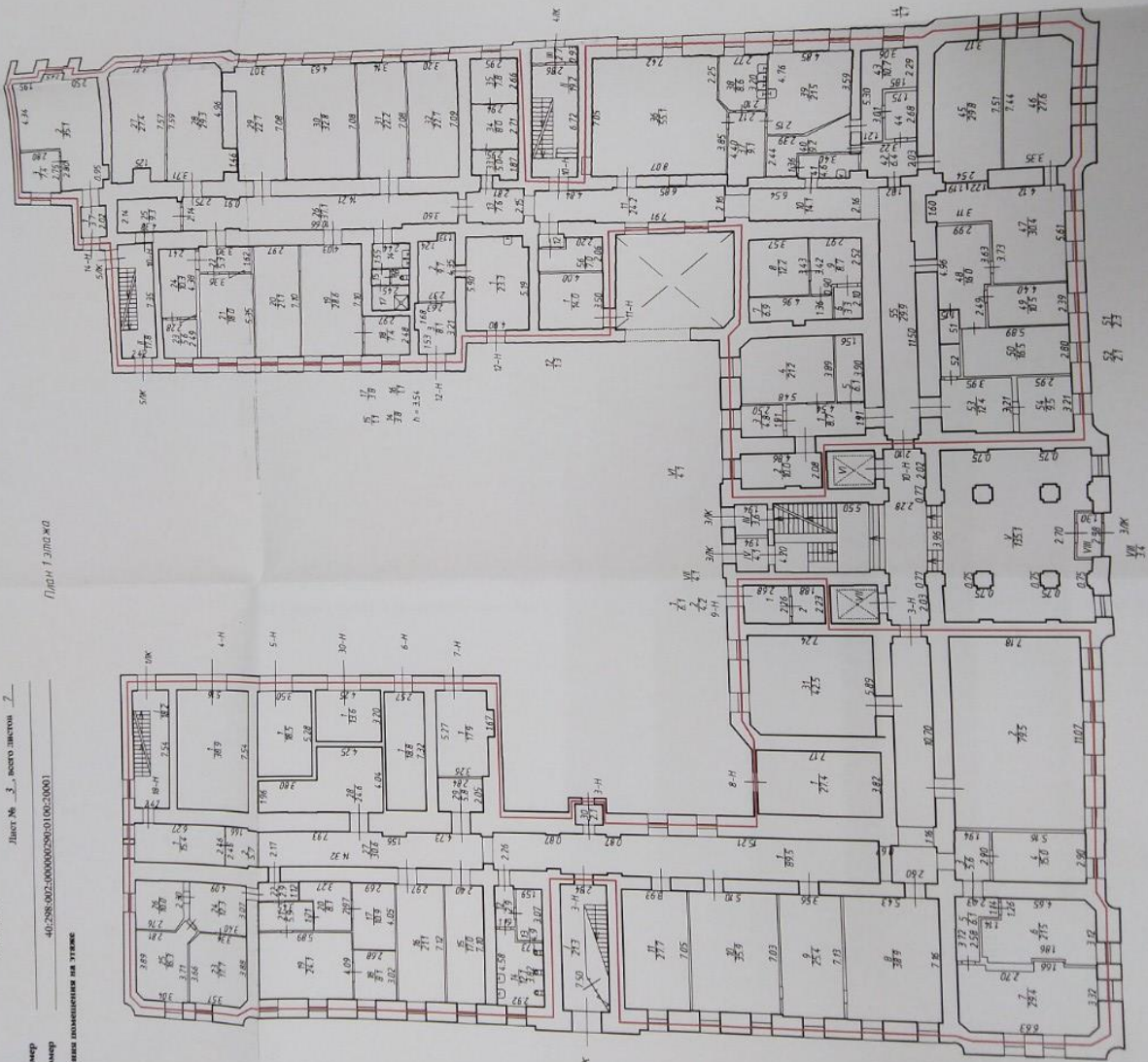
Лист № 3, всего листов 7

Кадастровый номер
Инвентарный номер

40:28:002-000002901002-0001

2. План расположения помещений на этаже

План 1 этажа



— граница помещений

8.1354

Масштаб 1:300

Первый заместитель директора Санкт-Петербургского филиала ФГУП «Росгеоинформация»
Федеральное БТИ

А.И. Акулиничев
М.П.

2014 года 20.11.14 г.

КАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист № 4. КОТЛОВАЯ

Кастровский котельный пункт
Инвентарный номер 40-288-002-000000001-000000001

2. План размещения помещений в здании



— граница котельной

Первый заместитель директора Санкт-Петербургского
Федерального БУИ
А.И.Лавинский

М.П.

24 февраля 2011 г.

Масштаб 1:200

л. 354

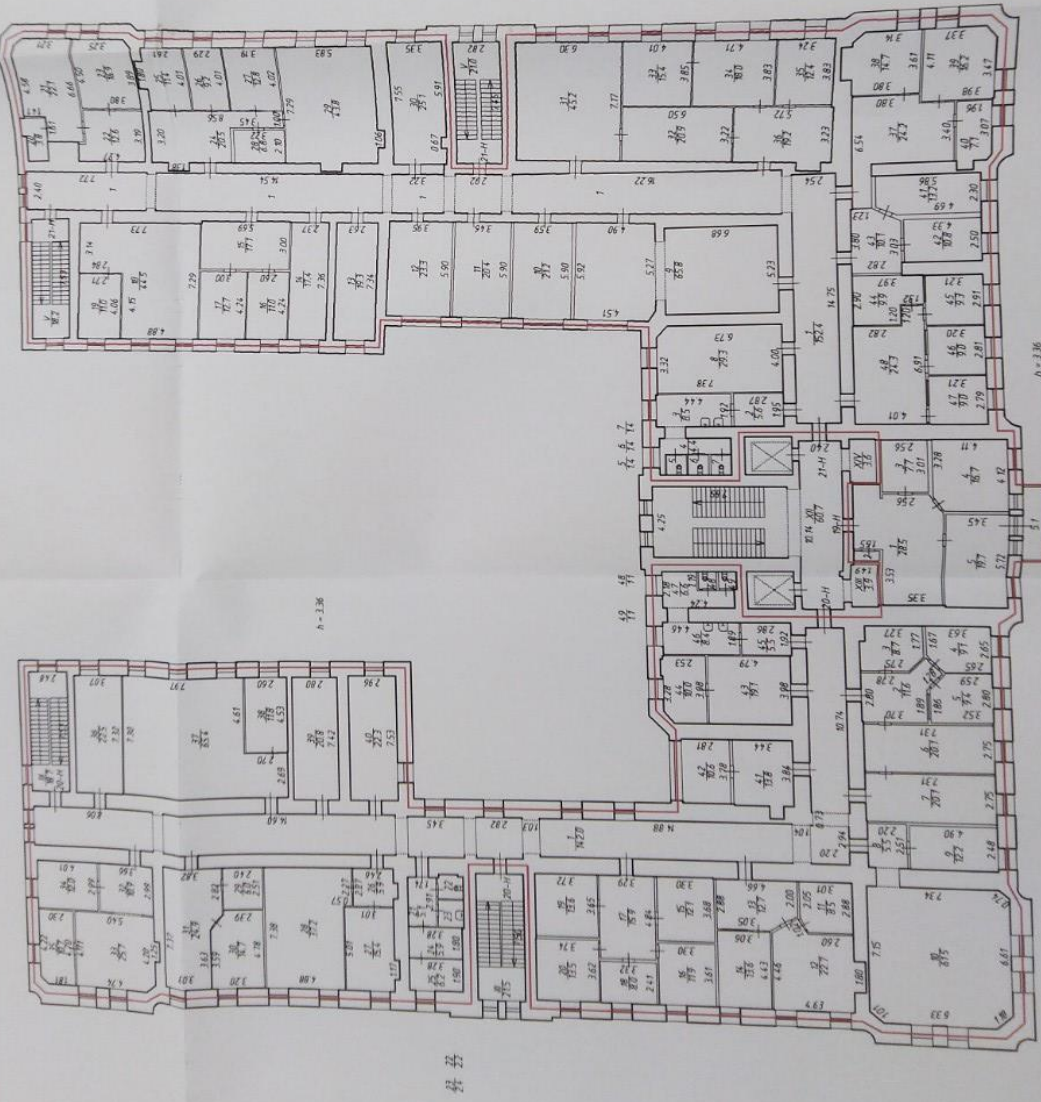
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 5, всего листов 7

40:298:002:000000000:0100:20001

Кадастровый номер
Инвентарный номер

2. План размещения помещений на этаже



- граница помещения

Первый заместитель директора Службы Технического
Финансирования
А.И.Александров

Масштаб 1:200

30^я февраля 20 11 г.

КАБИННЫЙ ПАСПОРТ

политический

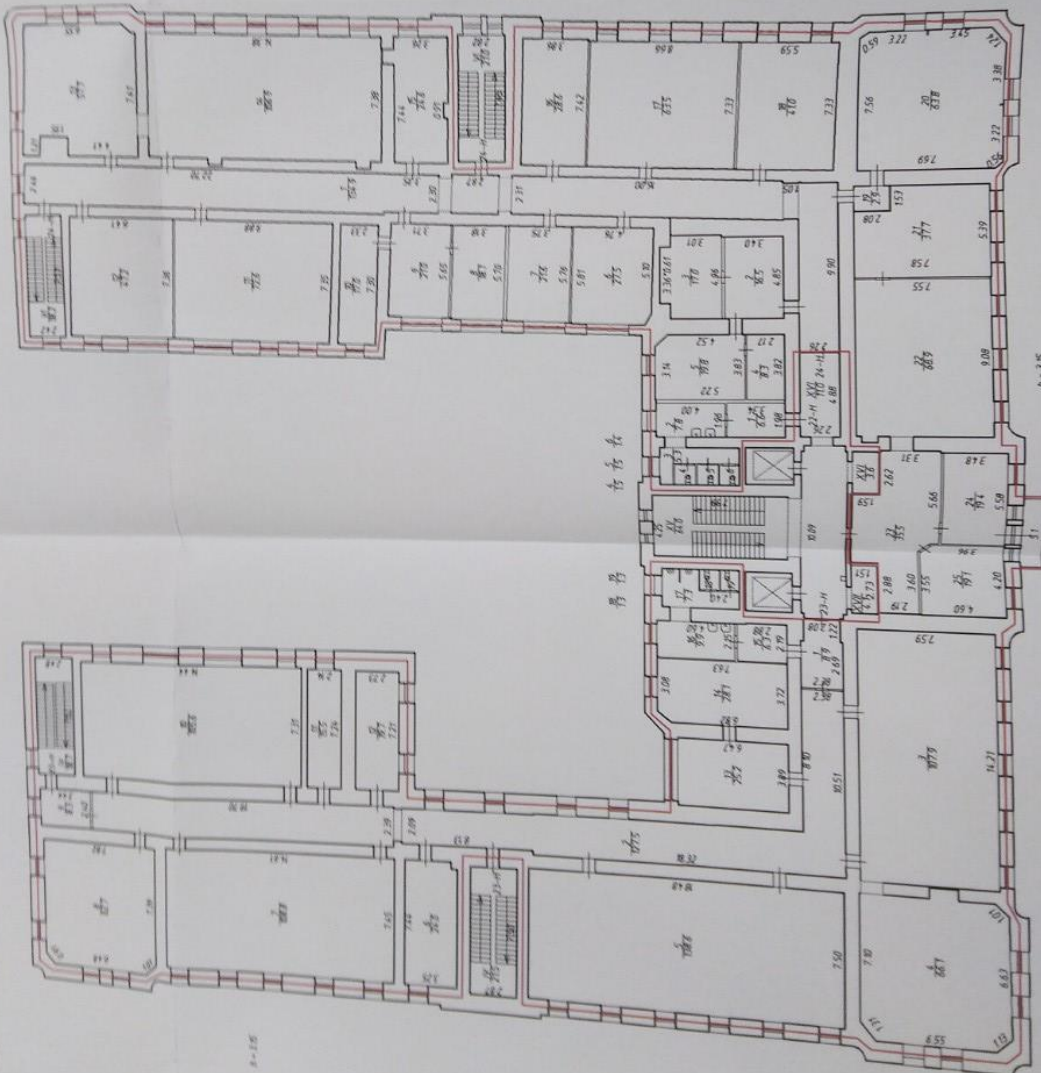
Лист № 6, из 10 листов 7

Классификация документа

Классификация документа

402.001.002.001.002.001.001

2. План реконструкции помещений по объекту



Границы помещений



Масштаб 1:200

2011 г. февраль 20 11 г.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 7, всего листов 7

Кадастровый номер
Инвентарный номер

40-288/002-000000280.0100.20001

2. План размещения помещения на этаже

План 5, этаж 5



Первый заместитель директора Санкт-Петербургского филиала ФГУП «Роснефтегазтранс»
Федорченко В.И.
М.П. А.В.Александров

2011 г.

Масштаб 1:300

— граница помещения

h = 3.32

h = 3.32

h = 3.32

филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"14" апреля 2014 г. № 78/201/14-9/1895

КП.1

1	Кадастровый номер: 78:31:0001026:1	2	Лист № 1	3	Всего листов: 5
4	Номер кадастрового квартала: 78:31:0001026				
Общие сведения					
5	Предыдущие номера: 78:1026:1	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 29.10.1996		
7					
8	Местоположение: г. Санкт-Петербург, Шпалерная улица, дом 36, литера А				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: для размещения объектов науки				
11	Площадь: 3701+/-21 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 72211950.47				
Сведения о правах:					
13	Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ	
	Закрытое акционерное общество "Голдекс-Эстейт"	Собственность	—	—	
14	Особые отметки: Кадастровый номер 78:1026:1 равнозначен кадастровому номеру 78:31:0001026:1.				
15	Сведения о природных объектах: —				
Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки					
16.1	Номера образованных участков: 78:31:0001026:1				
16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —				
16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 78:1026:1				
16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —				

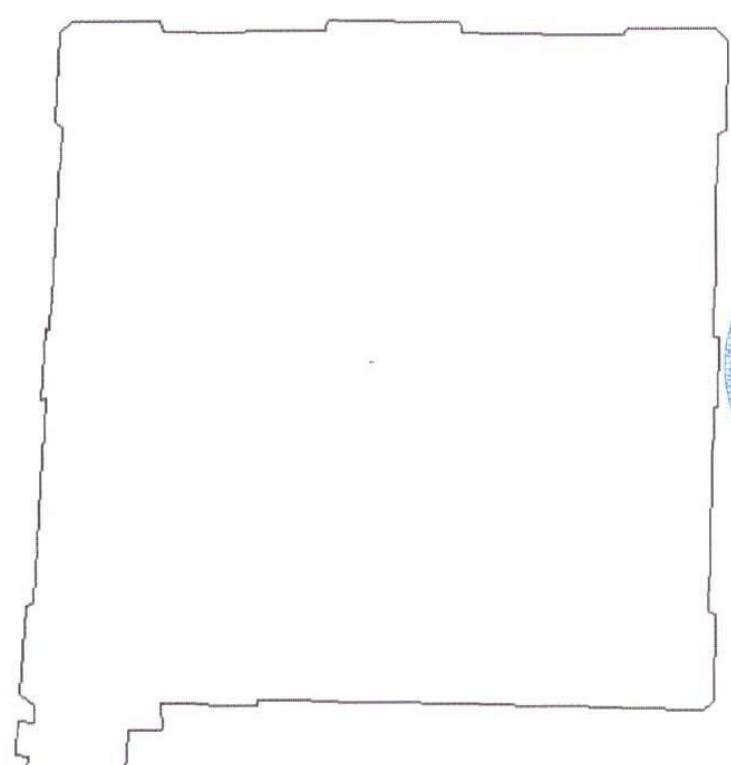
Инженер I категории
(наименование должности)

Е. Ю. Никулина
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 "14" апреля 2014 г. № 78/201/14-91895

КП.2

1	2	3	4	5
Кадастровый номер: 78:31:0001026:1 План (чертеж, схема) земельного участка	2	Лист № 2	3	Всего листов: 5
				
5	Масштаб 1:600			Условные знаки: —



Инженер 1 категории
 (наименование должности)

Е. Ю. Никулина
 (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"14" апреля 2014 г. № 78/201/14-91895

КП.3

1		Кадастровый номер: 78:31:0001026:1		2	Лист № 2	3	Всего листов: 5
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м ²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения			
1	2	3	4	5			
1	3	3701	Объединенная охранная зона центральных районов Санкт-Петербурга	—			
2	4	46	Охранная зона водопроводных сетей	—			
3	—	весь	Ипотека	Закрытое акционерное общество "Райффайзенбанк"			

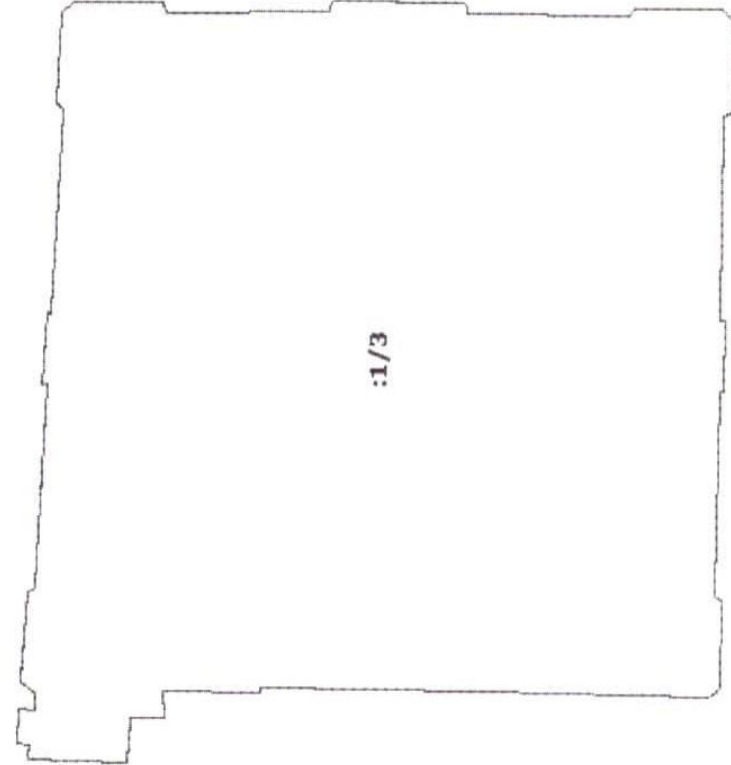
Инженер I категории
(наименование должности)

Е. Ю. Никулина
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 "14" апреля 2014 г. № 78/201/14-91895

КП.4

1	Кадастровый номер: 78:31:0001026:1	2	Лист № 4	3	Всего листов: 5
План (чертеж, схема) части земельного участка					
<p style="text-align: center;">Учетный номер части: 78:31:0001026:1/3</p> <div style="text-align: center;">  <p style="font-size: 2em; margin: 0;">:1/3</p> </div>					
5	Масштаб 1:600				


Инженер I категории
 (наименование должности)

Е. Ю. Никулина
 (инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"14" апреля 2014 г. № 78/201/14-91895

КП.4

1	Кадастровый номер: 78:31:0001026:1	2	Лист № 5	3	Всего листов: 5
1	План (чертеж, схема) части земельного участка				
	Учетный номер части: 78:31:0001026:1/4				
4					
5	Масштаб 1:400				

Инженер I категории
(наименование должности)

Е. Ю. Никулина
(инициалы, фамилия)





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"07" июня 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 17.10.2006

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Голдекс-Эстейт". ИНН: 7841335030, ОГРН: 1069847167972, дата гос.регистрации: 24.04.2006, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, КПП: 784101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 191123, г.Санкт-Петербург, Шпалерная улица, дом 36

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 10161,4 кв. м, этаж подвал-1-2-3-4-5, адрес объекта: г.Санкт-Петербург, Шпалерная улица, д.36, лит.А, пом.1Н, 2Н, 3Н, 4Н, 5Н, 6Н, 7Н, 8Н, 9Н, 10Н, 11Н, 12Н, 13Н, 14Н, 15Н, 16Н, 17Н, 18Н, 19Н, 20Н, 21Н, 22Н, 23Н, 24Н, 25Н, 26Н, 27Н, 28Н, 29Н, 30Н, 33Н, 1ЛК, 5ЛК

Кадастровый (или условный) номер: 78-78-42/201/2011-167

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июня 2011 года сделана запись регистрации № 78-78-42/201/2011-167

Регистратор

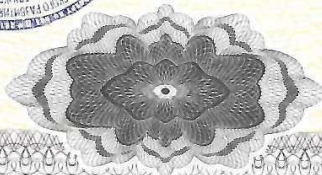


Мовчан Н.Ю.

М.П.

(подпись)

78 - АЖ 168017



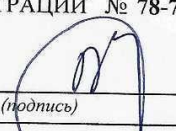


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
 Главное управление Федеральной регистрационной службы
 по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи 20.11.2006

Документы, на основании которых зарегистрировано право	Договор купли-продажи от 17.10.2006		
Субъект (субъекты) права	Закрытое акционерное общество "Голдекс-Эстейт" ИНН 7841335030 Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 24.04.2006 за рег.номером №1069847167972, свидетельство 78 №005889182 Юридический адрес: 191123, г.Санкт-Петербург, Шпалерная улица, дом 36		
Вид зарегистрированного права	частной собственности		
Описание объекта права	Земельный участок		
	Площадь, м ²	3701,0	Назначение Земли поселений
Адрес объекта	г.Санкт-Петербург, Шпалерная улица, д.36, лит.А		
Кадастровый номер	78:1026:1		
Сведения об обременениях (ограничениях)	- Ипотека. Зарегистрировано 27.04.2005 №78-78-01/0038/2005-630 - Объединённая охранная зона центральных районов Санкт-Петербурга, площадью 3701 кв.м. Зарегистрировано 22.05.1996 №78-01-48/2003-642.1 - Зона магистральных сетей водоснабжения, площадью 46 кв.м. Зарегистрировано 02.12.2005 №78-78-01/0826/2005-346		
О ЧЕМ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ 20.11.2006 СДЕЛАНА ЗАПИСЬ РЕГИСТРАЦИИ № 78-78-01/0638/2006-116			
РЕГИСТРАТОР	 (подпись)	Козлова В.В.	



Серия 78-AB

№ 317497 *



Федеральное государственное унитарное предприятие
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости-
Федеральное БТИ»

(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации)

Санкт-Петербургский филиал
(наименование обособленного подразделения ОТИ)

(наименование отделения)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на встроенное помещение

(вид объекта учета)

1-Н, 2-Н, 3-Н, 4-Н, 5-Н, 6-Н, 7-Н, 8-Н, 9-Н, 10-Н, 11-Н, 12-Н, 13-Н, 14, 15-Н, 16-Н, 17-Н, 18-Н,
19-Н, 20-Н, 21-Н, 22-Н, 23-Н, 24-Н, 25-Н, 26-Н, 27-Н, 28-Н, 29-Н, 30-Н, 31-Н, 33-Н, 1ЛК, 5ЛК

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Санкт-Петербург	
Район	-	
Муниципальное образование	тип	Внутригородская территория города федерального значения
	наименование	-
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Санкт-Петербург
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Шпалерная
Номер дома	36	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	А	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной поставке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	40:298:002:000000290:0100:20001
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

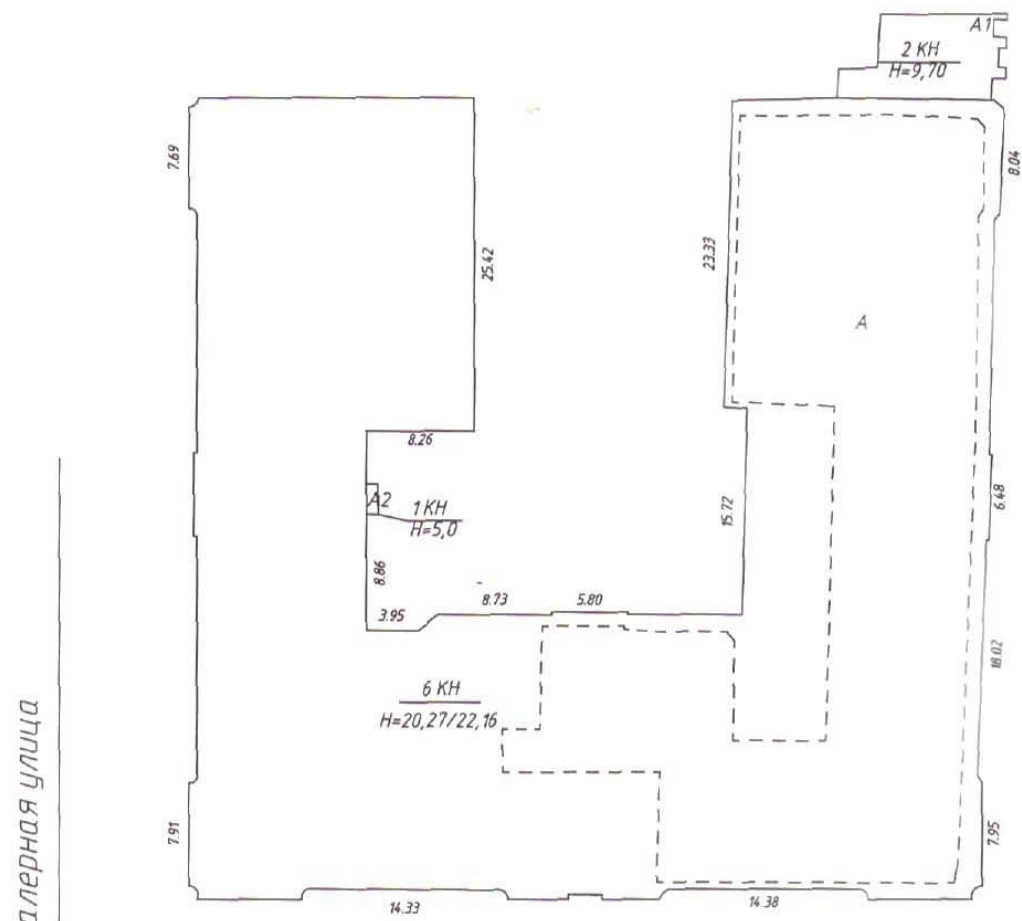
Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на " 04 " февраля 2011 года

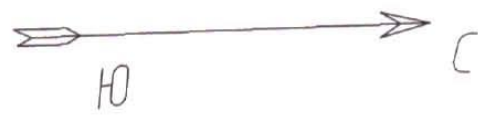
Первый заместитель директора
Санкт-Петербургского филиала ФГУП
«Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»
М.П.

Аввакумов А.И.

Ситуационный план здания по адресу:
Шпалерная улица, дом 36, литера А



Шпалерная улица



проспект Чернышевского

М 1:500

Р
Г
Э
О
кр

Регистрация права собственности

(реестровый № _____) Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица свидетельствующего правильность записи

Общие сведения по зданию

Владелец здания _____

Тип здания _____ *нежилое* _____

Год постройки _____ *до 1917* _____ Год последнего ККР _____ *1970* _____

Число этажей _____ *6(2-6 в т.ч. мансарда), подвал* _____

Площадь земельного участка _____ застроенная _____ *2814,3* _____

Общая площадь здания _____ *12838,9* _____ Общая площадь жилых помещений _____ *-* _____

Общая площадь нежилых помещений _____ *12838,9* _____

Общие сведения по помещению

Назначение помещения _____ *нежилое* _____

Использование помещения _____ *административное* _____

Этаж _____ *подвал -1-2-3-4-5* _____

Общая площадь(кв.м.) _____ *10161,4* _____

кроме того площадь балк. терасс. лодж. веранд с приведенным коэфф.(кв.м.) _____ *5,3* _____

Благоустройство

Водопровод	Канализация	Отопление						горячее водоснабжение централизованно	Ванная				Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты - шт.		Душ
		от ТЭЦ	от групп. (кварт.) котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное			от кот. горячее водоснабжение	от эл. водонагревателя	с деревянными колонками	централизованно	жидким газом	пассажирские		грузовые		
да	да	да					да							да	да			

Исчисление объемов и площадей

Литера по	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному объему	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объем (куб.м.)
1	2	3	4	5	6
А	1-Н, 2-Н, 3-Н, 4-Н,		1048,0	2,67	2798
	5-Н, 6-Н, 7-Н, 8-Н,		2429,0	3,90	9473
	9-Н, 10-Н, 11-Н, 12-Н,		2567,0	3,90	10011
	13-Н, 14-Н, 15-Н,		2544,0	11,08	28188
	16-Н, 17-Н, 18-Н, 19-Н,		55,0	9,70	534
	20-Н, 21-Н, 22-Н,		7,4	3,90	29
	23-Н, 24-Н, 25-Н, 26-Н,		18,2	18,7	340
	27-Н, 28-Н, 29-Н, 30-Н, 31-Н, 33-Н, 1-ЛК, 5-ЛК		18,2	21,32	388
	Итого:				51761

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и проч.)	техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по табл.	Попр. к уд. весу в %	Удельный вес с погр.	Износ в %	Проп. износа к строению	Тек.изм.		
									Из.в. %		
									элемента	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундамент	бутовый ленточный	Трещины цокольной части здания	3		3	30	0,90			
2	а) стены и их наружная отделка	Кирпичные оштукатуренные	Нарушение покрытия выступающих частей фасада, отдельные выбоины, трещины	26	-2,4	28	30	8,52			
	б) перегородки	гипсолитовые, гипсокартонные									
3	перекрытия	чердачные	Отдельные трещины, отставание выравнивающего слоя	9		9	25	2,25			
		междуэтажные									
		надподвальные									
4	Крыша	Оцинкованное железо по деревянным стропилам	Мелкие трещины на поверхности плит	6		6	10	0,60			
5	Полы	Паркет, линолеум, бетонные, ковровые, плитка	мелкие повреждения плитусов	9	+1,77	10,77	10	1,08			
6	проемы	оконные	Незначительные трещины в местах сопряжения коробок со стенами	11		11	10	1,10			
		дверные									металлические, деревянные
7	Внутренняя отделка	пробелка, покраска, подвесные потолки, гипрок, обои, кафель в санузлах, покраска	Местные единичные повреждения окрасочного слоя, царапины	7		7	10	0,70			
8	санитарно и электротехнич. устройства	отопление	Капельные течи в местах врезки запорной арматуры, ослабление прокладок, нарушение изоляции проводов	21,7		23,8	25	5,95			
		водопровод									от гор. сети
		канализация									в гор. сеть
		горячее водосн.									от городской сети
		ванны									нет
		электроосвещ.									скрытая проводка
		радио									есть
		телефон									АТС
		вентиляция									естеств. и принудительная
		лифты									есть
		сигнализац.									пожарная
телевидение	есть										
электрочасофика	есть										
9	Прочие работы	Плитные ступени по металлическим косякам	истертость, трещины, сколы	7,3		7	30	2,19			

Итого: 100 X 106,3 X 23,3

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)} * 100}{\text{удельный вес(гр.7)}} = \frac{22}{23,3} = 22 \%$

Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литер по плану	Наименование зданий и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:							Стоимость измерителя с поправками	количество (объем-куб.м) площадь – кв.м.	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действительн. стоимость в рублях	
						Удельн вес на подвал	группу капитальности	на превышение объема	на высоту	на среднюю площадь	на отделку фасада	на:						
												Удельн вес на подвал						группу капитальности
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
A	1-Н, 2-Н, 3-Н, 4-Н, 5-Н, 6-Н, 7-Н, 8-Н, 9-Н, 10-Н, 11-Н, 12-Н, 13-Н, 14-Н, 15-Н, 16-Н, 17-Н, 18-Н, 19-Н, 20-Н, 21-Н, 22-Н, 23-Н, 24-Н, 25-Н, 26-Н, 27-Н, 28-Н, 29-Н, 30-Н, 31-Н, 33-Н, 1ЛК, 5ЛК	4	54	куб.м	32,3	1,063	0,97			0,97			32,31	10000	323100	22	252018	
A	превышение объема	4	54	куб.м	32,3	1,063	0,97		0,95	0,97			30,69	41761	1281645	22	999683	
	<i>Итого:</i>														1604745		1251701	

Итого стоимость в ценах 1969 года:

восстановительная 1604745 руб.

действительная 1251701 руб.

М.П. 04 февраля 2011г.

Исполнитель *Т.А. Ермохина* (Т.А. Ермохина)

Проверил *О.В. Близниченко* (О.В. Близниченко)

Первый заместитель директора *А.И. Аввакумов* (А.И. Аввакумов)

Отметка о следующих обследованиях

Дата обследования				
Обследовал				
Проверил				
Первый заместитель директора				

Прошито и пронумеровано
4 (четыре) листа(ов)

« 04 » 02 201 1

Подпись 

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Роголин
Алексей Константинович**

Паспорт выдан: УВД г. Вологды

Зарегистрирован: г. Вологда, ул. Архангельская, д. 17 а,
кв. 64

Председатель Президиума
Некоммерческого партнерства
Саморегулируемой организации
«Деловой Союз Оценщиков»

Ворончихин Д.В.

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 844
Дата выдачи: 03 апреля 2015 г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 005168-1 от « 15 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан
Роголину Алексею Константиновичу

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

от « 15 » марта 20 18 г. № 54

Директор _____ А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » марта 20 21 г.

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 8304R/776/00020/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: оценщик Роголин Алексей Константинович
Местонахождение: г. Вологда, ул. Челюскинцев, д.23, кв. 16

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям);
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай:

с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

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

Лимит ответственности на один страховой случай: не установлен.

Франшиза: не установлена.
Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «10» июля 2019г. и действует до «09» июля 2020г. включительно.

Страховщик  **Полис № 8304R/776/00020/19** **Страхователь** 
115162, а. Москва, ул. Шаболовская, д.31, стр.Б 8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предьявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



Страхователь:

 / А.К. Роголин /

Место и дата выдачи полиса:
г. Вологда
«28» июня 2019 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
№ 8304R/776/00007/19

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 8304R/776/00007/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого являются, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Бюро независимой оценки»
Местонахождение: 160009, г. Вологда, ул. Мира, 80
ИНН 3525158681

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

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Требования Федерального закона «О независимой оценке стоимости имущества» от 29.07.2008 № 102-ФЗ, правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по Договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.1 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязательство Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по Договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.

Лимит ответственности: не установлен.
Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего

Страховщик  Полис № 8304R/776/00007/19
115162, г. Москва, ул. Шаболовская, д.31, стр.Б 1 8 800 333 0 999, www.alphastrah.ru

Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не установлена
Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «17» марта 2019 г. и действует до «16» марта 2020 г., обе даты включительно.
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски после требования, предъявленные Страхователю не позднее трех лет после окончания действия договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»



Страхователь:



Место и дата выдачи полиса:
г. Вологда
«06» марта 2019 г.