



ОТЧЕТ №007-02-2016

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ:
Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, СИНОПСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ,
Д.36А, ЛИТ. В ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 2 705,60 КВ.М.,
Д.36, ЛИТ.Л БЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 37,3 КВ.М.**

ЗАКАЗЧИК: ОАО «ДОМИНАНТА-ЭНЕРДЖИ»»

ДАТА ОЦЕНКИ: 17 ФЕВРАЛЯ 2016 Г.

Москва 2016 г.



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

к отчету №007-02-2016 об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а, лит. В общей площадью 2 705,60 кв.м.; д.36, лит. Л общей площадью 37,3 кв.м.

В соответствии с договором № 094/77 от 01 июля 2015 г., Оценщиками ООО «Международный центр оценки и консалтинга» произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилые здания), расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а, лит. В; д.36, лит. Л.

Цель оценки – определение рыночной стоимости объектов недвижимости для целей реализации в рамках процедуры банкротства.

Датой оценки (датой, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки) является 17 февраля 2016 года.

Дата составления отчета 01 марта 2016 года.

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", с изменениями и дополнениями, Федеральными стандартами оценки ФСО №1, №2, №3 (утверждены Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г. №297, №298, №299 и 467 от 10.07.2015 г.) и Федеральным стандартом оценки ФСО №7 (утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014).

Настоящий Отчет представляет собой единое целое. Развернутая характеристика Объекта оценки представлена в Отчете. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены на основании осмотра и предоставленной информации о наличии и состоянии объекта на дату оценки. Отдельные части Отчета не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений:

итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости - нежилое здание 2-3-4-этажный (подземных этажей – 1), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а, лит. В общей площадью 2 705,60 кв.м. по состоянию на 17 февраля 2016 г., без учета НДС округленно составляет:

56 254 361,00 (Пятьдесят шесть миллионов двести пятьдесят четыре тысячи триста шестьдесят один) рубль РФ

итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости - трансформаторная, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36, лит. Л общей площадью 37,3 кв.м. по состоянию на 17 февраля 2016 г., без учета НДС округленно составляет:

1 441 200,00 (Один миллион четыреста сорок одна тысяча двести) рублей РФ

,

рыночная стоимость земельного участка к/п 78:31:0001417:12, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а, лит. В общей площадью 1374 кв.м., по состоянию на 17 февраля 2016 г., округленно составляет¹:

13 977 702,00 (Тринадцать миллионов девятьсот семьдесят семь тысяч семьсот два) рубля РФ
итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки (нежилое здание, трансформаторная, земельный участок), расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36, по состоянию на 17 февраля 2016 г., без учета НДС округленно составляет:

71 673 263 (Семьдесят один миллион шестьсот семьдесят три тысячи двести шестьдесят три) рубля РФ

№	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС, с учетом стоимости земельного участка	Рыночная стоимость земельного участка, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС, без учета стоимости земельного участка	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС, без земельного участка
1	Итоговая величина рыночной стоимости нежилого производственного здания, руб.	2 705,60	69 255 455	13 001 094	56 254 361	6 380 146
2	Итоговая величина рыночной стоимости нежилого здания трансформаторная, руб	37,3	2 417 808	976 608	1 441 200	1 700 616
	Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, руб.		71 673 263	13 977 702	57 695 561	

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и с обязательным учетом указанных в отчете определений, а также с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

Генеральный директор
ООО «Международный центр оценки и консалтинга» _____ /О.В. Перепечко/
01 марта 2016г.



¹ Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения по НДС.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	5
1.1. Основные факты и выводы	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	9
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	12
7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	14
8. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	17
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
9.1. Описание местоположения Объекта оценки.....	21
9.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	24
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	26
11. АНАЛИЗ РЫНКА	28
11.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране за 2015год ..	28
11.2. Характеристика рынка сегмента складской и индустриальной недвижимости Санкт-Петербурга за III квартал 2015 года.....	36
11.3. Обзор рынка земельных участков Санкт-Петербурга на 2015 год. Основные показатели и тенденции рынка земли	43
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	46
13. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	47
13.1. Последовательность проведения расчетов.....	47
13.2. Определение стоимости земельного участка	47
13.3. Определение стоимости объектов капитального строительства	56
14. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	67
14.1. Выбор метода оценки и последовательность проведения расчетов.....	67
14.2. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	67
15. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	82
Определение действительного валового дохода	88
Определение чистого операционного дохода	88
Определение ставки дисконтирования и капитализации.....	89
Определение рыночной стоимости здания по доходному подходу	94
16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	95
17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	98
18. ПРИЛОЖЕНИЕ	100

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл. 1. Основные факты и выводы

Объект оценки, состав, общая информация, идентифицирующая объект оценки	Нежилое здание 2-3-4-этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 2 705,60 кв.м., расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а, лит. В; Нежилое здание трансформаторная, площадью 37,3 кв.м., расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36, лит. Л Земельный участок площадью 1374,00 кв.м. с кадастровым номером 78:31:0001417:12, адрес местоположения: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а, лит. В Категория земли- земли населенных пунктов; Разрешенное использование – для размещения промышленных объектов.
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке № 094/77 от 01 июля 2015 г (далее – Договор)
Дата определения стоимости Объекта оценки (дата оценки)	17 февраля 2016 г.
Дата осмотра Объекта оценки	17 февраля 2016 г.
Период проведения оценки	01 июля 2015 г. – 01 марта 2016 г.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы для целей реализации в рамках процедуры банкротства
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	-предполагаемое использование результатов оценки обуславливает необходимость определения рыночной стоимости; -результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

В процессе проведения оценочных работ оценщики получили следующие результаты рыночной стоимости объекта оценки в рамках принятых в настоящем Отчете подходов:

Табл. 2 Согласование результатов оценки

Наименование объекта оценки	Площадь, кв.м.	Адрес	Подходы						Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки без НДС, руб.
			Затратный, руб.	вес	Сравнительный, руб.	вес	Доходный, руб.	вес	
Нежилое здание 2-3-4-этажный (подземных этажей – 1)	2 705,60	г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а, лит. В	55 890 446	0,20	76 198 499	0,40	68 994 915	0,40	69 255 455
Нежилое здание - трансформаторная	37,3	г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36, лит. Л	2 417 808	1,0	Обоснованно не применялся	--	Обоснованно не применялся	--	2 417 808
Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, руб. без учета НДС							71 673 263		
В том числе рыночная стоимость земельного участка площадью 1 374,0 кв.м., руб.							13 977 702		

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Табл. 3. Задание на оценку

Объект оценки, состав, характеристики с указанием сведений, достаточных для идентификации	Нежилое здание 2-3-4-этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 2 705,60кв.м., расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а, лит. В; Нежилое здание трансформаторная, площадью 37,3кв.м., расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36, лит. Л Земельный участок площадью 1374,00 кв.м. с кадастровым номером 78:31:0001417:12, адрес местоположения: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а, лит. В Категория земли- земли населенных пунктов; Разрешенное использование – для размещения промышленных объектов.
Имущественные права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки на дату оценки, правоустанавливающий документ	Право собственности ОАО «Доминанта-Энерджи» ИНН 805287408, КПП 780501001 ОГРН 1037811109380, дата присвоения ОГРН 25.09.2003г. Место нахождения: Россия, г. Санкт-Петербург, ул. Промышленная, д.42, Лит.А, пом.419 Свидетельство о государственной регистрации права 78-АЖ №806668; Свидетельство о государственной регистрации права 78-АГ №309485; Свидетельство о государственной регистрации права 78-АГ №309492; Ограничения (обременения) права на объекты– ипотека.
Цель оценки	Определение стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки (назначение оценки)	Для целей реализации в рамках процедуры банкротства
Вид стоимости	Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: -одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; -стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; -объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; -цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; -платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Дата оценки	17 февраля 2016г.
Срок проведения оценки	Не более 10 (Десяти) рабочих дней с момента предоставления Заказчиком всей необходимой документации и информации или с момента поступления оплаты от Заказчика на счет Исполнителя в соответствии с условиями Договора на оказание услуг по оценке (что наступит позднее)
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none">• В силу вероятности природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина стоимости представляет собой оценку, т.е. приближенное значение величины стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину• ЗАКАЗЧИК принимает на себя обязательство заранее освободить

ИСПОЛНИТЕЛЯ и ОЦЕНЩИКОВ от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны ИСПОЛНИТЕЛЯ или ОЦЕНЩИКА в процессе выполнения работ по проведению оценки и/или подготовке отчета

- Предполагается, что информация, полученная от ЗАКАЗЧИКА или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. ИСПОЛНИТЕЛЬ и ОЦЕНЩИКИ не могут гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации
- ИСПОЛНИТЕЛЬ и ОЦЕНЩИКИ не проводят правовой экспертизы правоустанавливающих документов на объект аренды. Если ОЦЕНЩИКОМ и ИСПОЛНИТЕЛЕМ не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права / требования третьих лиц на объект аренды, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально
- Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции ОЦЕНЩИКОВ и ИСПОЛНИТЕЛЯ в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки, визуального осмотра объекта аренды и его окружения. ИСПОЛНИТЕЛЬ и ОЦЕНЩИКИ не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии
- Копии представленных документов соответствуют оригиналам
- Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных ЗАКАЗЧИКОМ документов несет ЗАКАЗЧИК
- От ИСПОЛНИТЕЛЯ и ОЦЕНЩИКОВ не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно
- ИСПОЛНИТЕЛЬ обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от ЗАКАЗЧИКА, и содержащихся в отчете об оценке выводов
- Ни ЗАКАЗЧИК, ни ОЦЕНЩИКИ не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку
- Мнение ОЦЕНЩИКОВ относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. ОЦЕНЩИКИ не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки
- Все объекты оценки находятся в залоге, учитывая цель настоящей оценки, данное обременение не учитывается в расчетах.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Источник: договор №094/77 от 01 июля 2015 г.

Сведения о Заказчике оценки, Исполнителе, Оценщиках и привлекаемых специалистах

Табл. 4. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма и полное наименование	Открытое акционерное общество «Доминанта-Энерджи»
Сокращенное наименование	ОАО «Доминанта-Энерджи»
ОГРН	1037811109380
Дата присвоения ОГРН	25.09.2003.
Реквизиты	ИНН 7805287408, КПП 780501001
Место нахождения Общества	Россия, г. Санкт-Петербург, ул. Промышленная, д.42, Лит.А, пом.419

Табл. 5. Сведения об Исполнителе – юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор

Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Международный центр оценки и консалтинга»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения:	ОГРН 1067761567026, дата присвоения 23.12.2006г.
Юридический адрес (местонахождение):	127422 г. Москва, ул. Тимирязевская, д.23
Телефон:	8 916-917 7877, 8 910-333-52-52
Реквизиты:	ИНН 7717577450 КПП 771301001 р/с 40702810900000133763 в ВТБ 24 «ПАО» г. Москва
Страхование гражданской ответственности исполнителя:	Гражданская (профессиональная) ответственность оценщика (ООО «Международный центр оценки и консалтинга») застрахована ЗАО Страховая компания «Инвестиции и финансы», страховой полис №ГО-ОЦ-1794/15 от «14» декабря 2015 г., срок действия полиса с 01 января 2016г. по 31 декабря 2016г., сумма 20 000 000 рублей.
Местоположение саморегулируемой организации оценщиков:	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 107078 Москва, 1-ый Басманный переулок, д.420А, офис 5 Телефон: (495) 657-9637 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007г.

Табл. 6. Сведения об Оценщиках

Оценщик, принимавший участие в составлении отчета	Жукова Татьяна Викторовна – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр оценщиков за регистрационным № 008588, оценщик действующего предприятия (бизнеса), оценщик недвижимости, машин и оборудования, нематериальных активов и интеллектуальной собственности.
Сведения о саморегулируемой организации оценщиков	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 107078, 1-ый Басманный пер., д. 2А, офис 5. тел. (495) 657-96-37, Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков, рег. №0003, 09.07.2007 г.
Сведения о профессиональной квалификации специалистов	Жукова Татьяна Викторовна Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)», «Московский финансово-промышленный университет «Сенергия» от 07 июня 2013 г., серия ПП – I № 983479, регистрационный №0345; Стаж работы в оценочной деятельности с 2013 г. Трудовой договор б/н от 11.01.2015г

Страхование гражданской ответственности Оценщика:	Страхователь – Жукова Татьяна Викторовна . Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»: Договор №433-121121/15/0321R/776/00001/5-008588 от 31.07.2015 от «31» июля 2015 г. Срок действия договора с 01 января 2016 года по 30 июня 2017 года.
---	---

Табл. 7. Сведения о дополнительно привлекаемых организациях и специалистах

Дополнительно привлекаемые организации и специалисты	Для оказания услуг по оценке и составления настоящего отчета дополнительные организации и специалисты не привлекались
--	---

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными и исходя из полученной в ходе работ по оценке информации:

- изложенные в настоящем отчете факты верны и соответствуют действительности;
 - сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются нашими персональными профессиональными непредвзятыми суждениями и выводами;
 - мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в Объекте оценки, являющемся предметом данного отчета, мы также не имеем заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
 - наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
 - задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены;
 - оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
 - образование Оценщиков соответствует необходимым требованиям;
 - Оценщики имеют опыт оценки аналогичного имущества;
 - осмотр оцениваемого имущества произведен 17 февраля 2016 г.;
 - никто, кроме лиц указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета.
 - Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям:
- Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г, с изменениями и дополнениями;
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 297.
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298.
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к Отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299.
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО N 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611.
 - Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков». Протокол № 284 от 18.12.2009г с изменениями и дополнениями на дату оценки.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Услуги по оценке и настоящий Отчет об оценке (далее – Отчет) выполнены с использованием допущений и ограничений, на которых должна основываться оценка (см. раздел «Задание на оценку» настоящего отчета). Кроме этого, Оценщики, в соответствии с требованиями пункта 8 (подпункт г.) ФСО № 3, при проведении оценки использовали следующие допущения и ограничительные условия:

- Правовой статус Объекта оценки определен на основании сведений, переданных Заказчиком.
- Отчет выражает профессиональное мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что всякие сделки с Объектом оценки будут осуществлены по цене, равной его рыночной стоимости, указанной в настоящем Отчете.
- В силу вероятности природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина стоимости представляет собой оценку, т.е. приближенное значение величины стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину.
- Выводы о величине рыночной стоимости действительны только для оцениваемого объекта.
- Оценка была произведена и настоящий Отчет действителен только в полном объеме и только для вышеуказанных целей и предполагаемого использования результатов оценки, любое использование Отчета либо отдельных его частей для иных целей не отражает точку зрения Оценщиков. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.
- При проведении оценки подразумевается компетентное и эффективное управление имуществом.
- Предполагается, что технические данные объекта, полученные из представленной Заказчиком документации, являются достоверными. Исполнитель и Оценщики не занимались измерениями физических параметров объекта оценки, и его частей / элементов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несут ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Исходные данные, используемые при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.
- Оценщики не имели возможности осмотра аналогов и ознакомления с их технической документацией. В таких случаях использовались характеристики, приводимые в открытых источниках информации, уточненные в ходе проверки информации с операторами рынка.
- К Отчету приложены копии предоставленных Заказчиком документов, подписанные и заверенные Заказчиком документы находятся в архиве Исполнителя.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящая оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии со следующими стандартами, регламентирующими практику профессиональной оценки:

- Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г, с изменениями и дополнениями;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к Отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО N 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611.
- Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков». Протокол № 284 от 18.12.2009г с изменениями и дополнениями на дату оценки.

Обоснование использования указанных выше стандартов оценки

Обязательное условие применения Федеральных стандартов оценки при осуществлении оценочной деятельности отражено:

- в статье 15 Федерального закона Российской Федерации от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ;
- в общих положениях каждого из Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3 и ФСО № 7).
- Обязательное условие применения стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик (в рамках настоящей работы - Стандарты РОО) отражено:
- в статье 15 Федерального закона Российской Федерации от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ;
- в Уставе Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

Исходя из вышеизложенного, применение Оценщиками Федеральных стандартов оценки и Стандартов РОО в настоящей работе является обязательным условием.

6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

1. Заключение Договора

Между Заказчиком и Исполнителем заключен Договор, включающий задание на оценку. В задании на оценку определены: Объект оценки и описание Объекта оценки, позволяющее провести его идентификацию; оцениваемые права, оказывающие влияние на стоимость; цель оценки; вид определяемой стоимости; дата и срок проведения оценки; предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения; используемые Оценщиками допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

2. Запрос, сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки

На этом этапе Оценщиками был проведен сбор информации, позволивший идентифицировать правовые характеристики (наличие правовой, разрешительной и технической документации, наличие/отсутствие долевой собственности, анализ ограничений (обременений) права) и сформировать мнение об основных объемно-планировочных и технико-экономических характеристиках Объекта оценки.

3. Осмотр Объекта оценки

Осмотр Объекта оценки осуществлялся с целью формирования общего мнения об Объекте оценки и установления соответствия его фактических характеристик характеристикам, указанным в документах. В ходе осмотра произведена наружная и внутренняя фотофиксация Объекта оценки (см. Приложение 1 к настоящему Отчету).

4. Определение условий проведения оценки и допущений

В разделе приведены ограничения и допущения, которые были выявлены во время проведения оценки объекта и далее использовались при формировании итоговых выводов о его стоимости.

5. Анализ рынка

Оценщиками приведен краткий обзор общеэкономической ситуации в России, обзор сегмента (сегментов) рынка, в котором позиционировано оцениваемое имущество, его текущая конъюнктура и тенденции. На основании полученной информации Оценщиками был проведен отбор специальных рыночных данных, относящихся как к оцениваемому имуществу, так и к сопоставимым с ним объектам-аналогам, произведен анализ указанных данных.

6. Анализ наиболее эффективного использования

Вывод о наиболее эффективном использовании на дату оценки основывается на анализе собранной информации с учетом существующих и предполагаемых на ближайшую перспективу ограничений на использование оцениваемого имущества.

7. Проведение оценки с использованием основных подходов к оценке

Оценка объекта была выполнена с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета рыночной стоимости Объекта оценки, как правило, используются три основных подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

В процессе работы Оценщики проанализировали возможность применения каждого подхода к определению рыночной стоимости Объекта оценки.

В рамках подходов к оценке использовались соответствующие методы оценки. Выбор конкретных методов оценки в рамках применяемых подходов к оценке осуществлялся Оценщиками исходя из их опыта, профессиональных знаний, навыков и умений, а также полноты и качества имеющейся информации.

8. Согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки

На данном этапе производилось согласование результатов расчета, полученных на предыдущем этапе, с учетом их весовой характеристики – весовых коэффициентов. Логически

обоснованное численное значение весовых коэффициентов определяется исходя из анализа сильных и слабых сторон каждого подхода, с учетом того, насколько существенно они (подходы) отражают текущее состояние рынка, к которому относится оцениваемый объект, а также перспективы его развития.

9. Анализ достоверности и достаточности информации, используемой при проведении оценки

Определение стоимости представляет собой непрерывный процесс сбора, анализа и корректировки информации, необходимой для оценки. Поэтому анализ достаточности и достоверности информации производится Оценщиками на протяжении всего процесса оценки, начиная с получения первичной правовой и технико-экономической информации об объекте оценки и заканчивая формированием итоговой стоимости.

При этом производится анализ:

- соответствия информации, полученной в процессе оценки, действительному состоянию Объекта оценки;
- качества материалов и доступных информационных ресурсов, используемых для определения основных ценообразующих факторов, учитывающих комплекс внешних условий функционирования Объекта оценки;
- полученной информации на степень пригодности, адекватность, отсутствие противоречий, значимость и т.д.

10. Составление и передача Заказчику Отчета

Вся информация, которая была собрана и проанализирована в процессе работы по оценке, систематизирована и представлена в виде единого Отчета с детальным изложением всех расчетов, основных допущений, использованных при проведении оценки, логических выводов и заключений. Отчет составлен в соответствии с требованиями законодательства.

7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Нормативно-правовая база

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998;
- Федеральный закон Российской Федерации «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21.07.1997;
- Федеральный Закон от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России № 568-р от 07.03.2002.

Специализированная и справочная литература

- Бейлезон Ю.В. Основы оценки недвижимости / Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2003;
- Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Интерреклама, 2003;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2005;
- Орлов С.В., Цыпкин Ю.А. Рыночная оценка имущества города - М.: ЮНИТИ, 2003;
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005;
- Оценка недвижимости: учеб. Пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления. / Л.Н. Тепман; под ред. В.А. Швандара. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2006;
- Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров; под редакцией доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой – 2-е издание, переработанное и дополненное – М.: КНОРУС, 2008;
- Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под редакцией доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой – 2-изд., стер. – М.: КНОРУС, 2008;
- Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / С.В. Грибовский – М.: Маросейка, 2008;
- СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений»;

- Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. / Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. – 3-е изд., актуализированное и расширенное – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014;
- Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. / Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. – 3-е изд., актуализированное и расширенное – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014;
- Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. / Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. – 3-е изд., актуализированное и расширенное – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2014;
- Табакова С.А., Дидковская А.В. Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник Оценщика». – М.: КО-ИНВЕСТ, 2010;
- Табакова С.А., Дидковская А.В. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник Оценщика». – 8-е изд., перераб. и доп. – М.: КО-ИНВЕСТ, 2011.

Периодическая информация, информация из Интернет

- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 92 – М.: КО-ИНВЕСТ, июль 2015;
- Сайт Министерства экономического развития Российской Федерации, <http://www.economy.gov.ru/>;
- Сайт Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации (РОССТАТ), <http://www.gks.ru/>;
- Портал услуг «Публичная кадастровая карта», <http://maps.rosreestr.ru/>;
- Свободная энциклопедия «Википедия», <http://ru.wikipedia.org/>;
- Официальный сайт администрации муниципального образования г. Саратов, <http://www.saratovmer.ru/>;
- Доска бесплатных объявлений «Classifieds24», <http://www.classifieds24.ru/>;
- Портал о торговой недвижимости и ритейле, <http://www.shopandmall.ru/>;
- Сайт «Недвижимость и цены», <http://realty.dmir.ru/>;
- Сайт АН «Миони», <http://mioni.ru/>;
- Сайт Росриэлт, <http://www.rosrealt.ru/>;
- Сайт Авито, <http://www.avito.ru/>;
- Сайт ЦИАН, <http://www.cian.ru/> и др.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

- Копия свидетельства о государственной регистрации права 78-АЖ №806668 от 20.12.2012г.;
- Копия кадастрового паспорта от 03.08.2012г.;
- Копия технического паспорта на нежилое здание;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права 78-АГ №309485 от 21.03.2008г.;
- Копия технического паспорта на здание трансформаторной;
- Копия кадастровой выписки о земельном участке от 16.02.2016г.;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права 78-АГ №309492 от 21.03.2008г.;
- Справка о балансовой стоимости здания.

Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

Табл. 8. Перечень использованных при проведении оценки данных и их источники

Использованные данные	Источник информации
Средняя эффективная доходность к погашению по долгосрочным ГКО-ОФЗ за месяц, предшествующий дате оценки	http://www.rusbonds.ru/comphistory.asp?go=1&tool=%CE%D4%C7-46023&emit=0&sec=1&cat=0&rate=0&amm=0&dealsinday=0&calcdate=16.02.2015&bdate=&edate=&byeff=&eyeff=&bdur=&edur=&bcr=&ecr=&bspred=&espred=#rslt
Типичные сроки эксплуатации конструктивных элементов и зданий	Бейлезон Ю.В. Основы оценки недвижимости / Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2003
Затраты на инженерное обеспечение объектов	Информационно-аналитическое агентство «ADVISERS», аналитическая статья «Учет затрат на создание элементов инженерной инфраструктуры, благоустройство территории и выполнение технических условий по подключению к магистральным инженерным сетям при оценке объектов недвижимости, вовлекаемых в инвестиционную деятельность», http://www.advisers.ru/review_article/article1452.html
Скидка на торг при продаже / аренде объектов коммерческой недвижимости	«Сборник рыночный корректировок» СРД 2016; «Справочник оценщика» на сайте «Оценщики и эксперты» в сети интернет http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/38-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-500-do-2-500-kv-m-v-procentah-ot-cen?history_id=5280 и http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/40-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-5-000-do-20-000-kv-m-v-procentah-ot-cen?history_id=2773
1) Прибыль предпринимателя; 2) Процент операционных расходов; 3) Процент недозагрузки при сдаче в аренду	Статья к.т.н. Яскевича Е. Е. «Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости» (http://cpcpa.ru/Publications/004/); «Справочник оценщика» на сайте «Оценщики и эксперты» в сети интернет. Аналитический бюллетень №248 ноябрь 2015г.
Корректирующие коэффициенты: - на площадь земельного участка; - на передаваемые имущественные права; - скидка на торг для земельных участков	«Сборник рыночный корректировок» СРК 2015, СРД 2016; «Справочник оценщика недвижимости» на сайте «Оценщики и эксперты» в сети интернет.

8. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Информация, представленная в данном разделе и используемая в процессе оценки, позволяет Заказчику и Оценщикам достичь однозначного понимания целей и методов оценки, правильно истолковать результаты.

Аренда – юридически оформленное право владения и (или) пользования, при котором собственник за плату передает объект недвижимости на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Возврат (возмещение) капитала – возврат первоначальных инвестиций, который отражает потерю стоимости, за счет стоимости, за счет дохода или перепродажи объекта недвижимости.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

Девелопер – предприниматель, получающий свою прибыль от создания объектов недвижимости (девелопмента), для чего он выступает в качестве:

- автора идеи проекта;
- приобретателя земельного участка под застройку (права собственности или права заключения договора аренды);
- организатора проектирования, финансирования (с использованием собственных и заемных средств) и создания (с привлечением подрядчиков) на этом участке улучшений (зданий, сооружений, коммуникаций, насаждений),
- оформление прав на эти улучшения (в дополнение к оформленному ранее праву собственности на землю или праву аренды земли),
- организацию продажи созданного объекта недвижимости.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (Ст.3 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации").

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

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

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

Федеральные стандарты оценки – нормативно (в том числе законодательно) закрепленные требования к выполнению работ оценщиком, имеющие для него обязательный характер – Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденные приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №№ 297, 298, 229, (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014г №611).

Отчет об оценке - документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет. (ФСО №3)».

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

Оценка имущества – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Примечание. Основные цели оценки – отражение в отчетности, купля-продажа, мена; проведение конкурсов, аукционов, торгов; аренда, права аренды, лизинг; залог; раздел, наследование, дарение; страхование; исчисление налога, пошлин, сборов; приватизация; конфискация; национализация; ликвидация; разрешение имущественных споров; передача прав собственности; внесение имущества в уставный капитал; определение доли имущественных прав; передача в доверительное управление; инвестиционное проектирование; коммерческая концессия; возмещение ущерба; хранение; составление брачного контракта.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость (Ст.130 ГК РФ)) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Право собственности – действующий ГК РФ определяет юридическое содержание права собственности в ст. 209, согласно которой собственнику принадлежат правомочия владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц:

отчуждать собственность другим лицам;

передавать другим лицам правомочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом, оставаясь собственником этого имущества;

отдавать имущество в залог;

распоряжаться имуществом иным способом, а также как-либо его обременять.

Право постоянного (бессрочного, т.е. без установления сроков) пользования – лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное пользование, осуществляет владение и пользование этим участком в пределах, установленных законом, иными правовыми актами. Граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками.

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

Улучшения – какие-либо физические объекты, размещенные в границах земельного участка и физически связанные с ним, а также физические последствия каких-либо мер, которые привели к изменению рельефа, условию освоения земельного участка или потенциальной прибыли его использования. К улучшениям обычно относятся здания, сооружения, многолетние насаждения, незавершенное строительство и другие объекты.

Принцип оценки имущества – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Примечание. В практике оценки имущества используют принципы спроса и предложения, изменения, конкуренции, соответствия, предельной продуктивности, замещения, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования и другие.

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Количественные характеристики объекта оценки – площади, объемы, высота помещений и т.п.

Качественные характеристики объекта оценки – технические и эксплуатационные характеристики, физический, внешнее и функциональное устаревание и совокупный износ.

Физический износ – снижение стоимости объекта недвижимости в результате потери его элементами своих первоначальных свойств под влиянием природного воздействия, неправильной эксплуатации, ошибок при проектировании и нарушений правил строительства.

Функциональное устаревание – снижение стоимости объекта недвижимости, обусловленное несоответствием конструктивных или планировочных решений, оборудования, качества выполненных работ требованиям современных рыночных стандартов.

Экономическое (внешнее) устаревание – уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате воздействия макроэкономических, отраслевых, региональных факторов, оказывающих негативное внешнее влияние (законодательных, рыночных, экономических), а также неблагоприятного изменения внешнего окружения объекта.

Неустраняемое (неисправимое) устаревание – в оценке устаревание объекта недвижимости, при котором затраты на устранение причин, его вызывающих, превышают соответствующее увеличение стоимости недвижимости.

Устранимое (исправимое) устаревание – в оценке устаревание объекта недвижимости, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая в результате устранения причин данного износа стоимость всего объекта.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату проведения оценки.

Безрисковая ставка – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Ограничения (обременения) – ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.).

Экспертиза отчета об оценке – совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Этика оценщика – совокупность этических норм и правил профессиональных действий в области оценки.

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектами оценки являются нежилое здание 2-3-4-этажный (подземных этажей-1), адрес местонахождения: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а, лит. В общей площадью 2 705,60кв.м.; нежилое здание – трансформаторная д.36, адрес местонахождения: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36 лит. Л общей площадью 37,3кв.м. Здания расположены на земельном участке площадью 1374,0кв.м. к/н 78:31:0001417:12.

Более подробное описание объекта недвижимости представлено ниже.

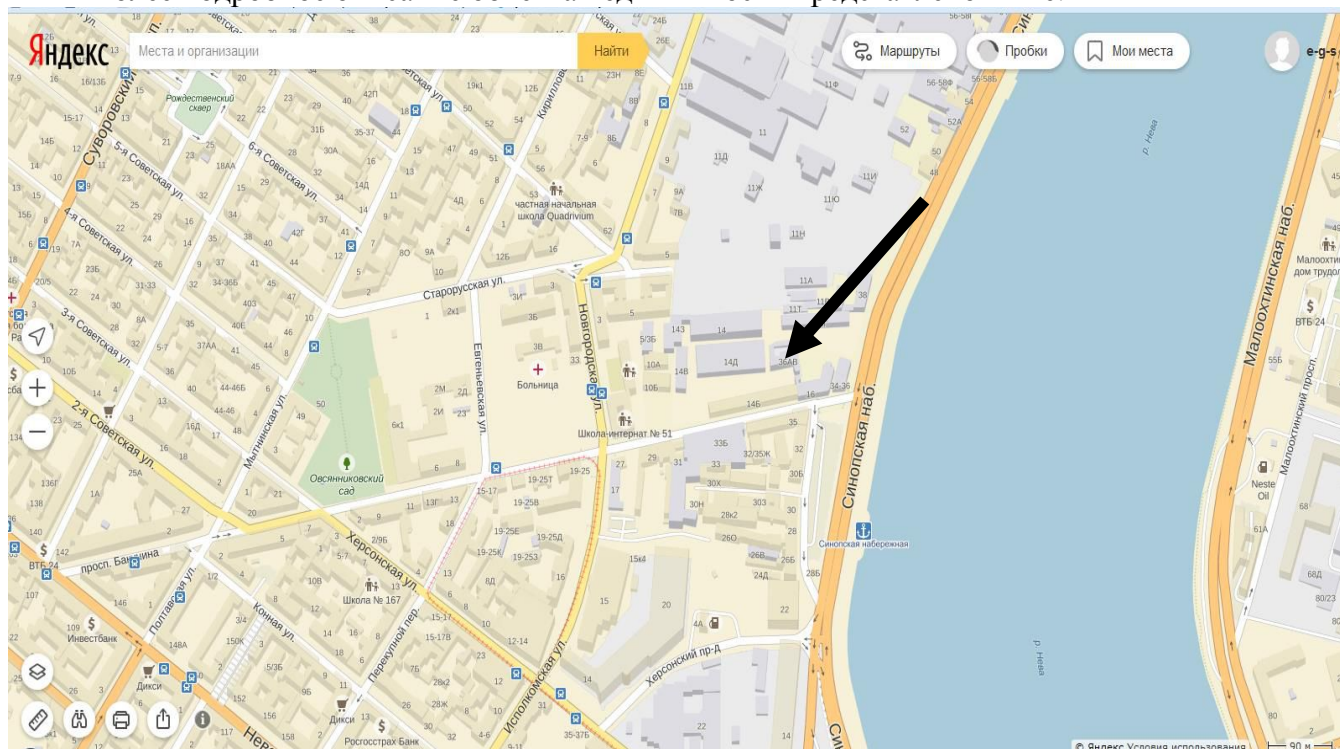


Рис. 1. Карта-схема расположения Объекта оценки

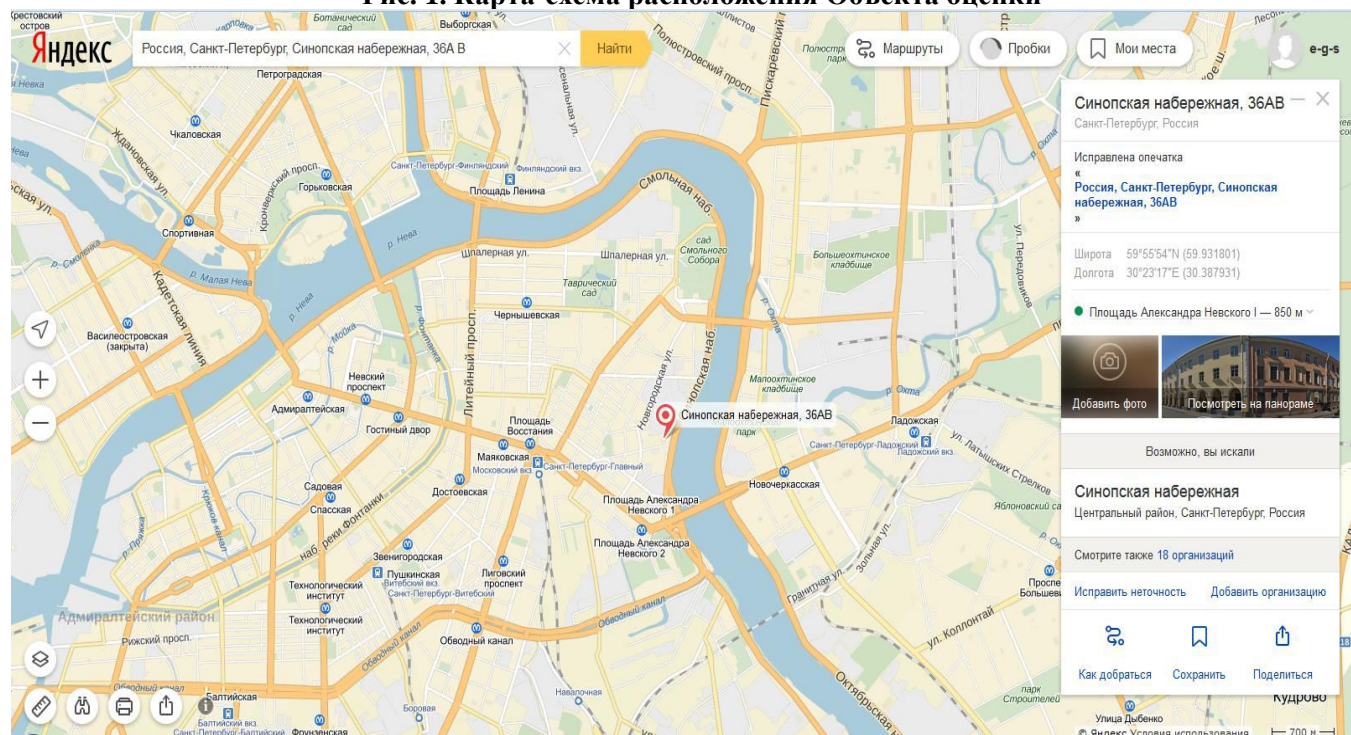


Рис. 2. Карта-схема расположения Объекта оценки

Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а лит В, д.36 лит. Л.

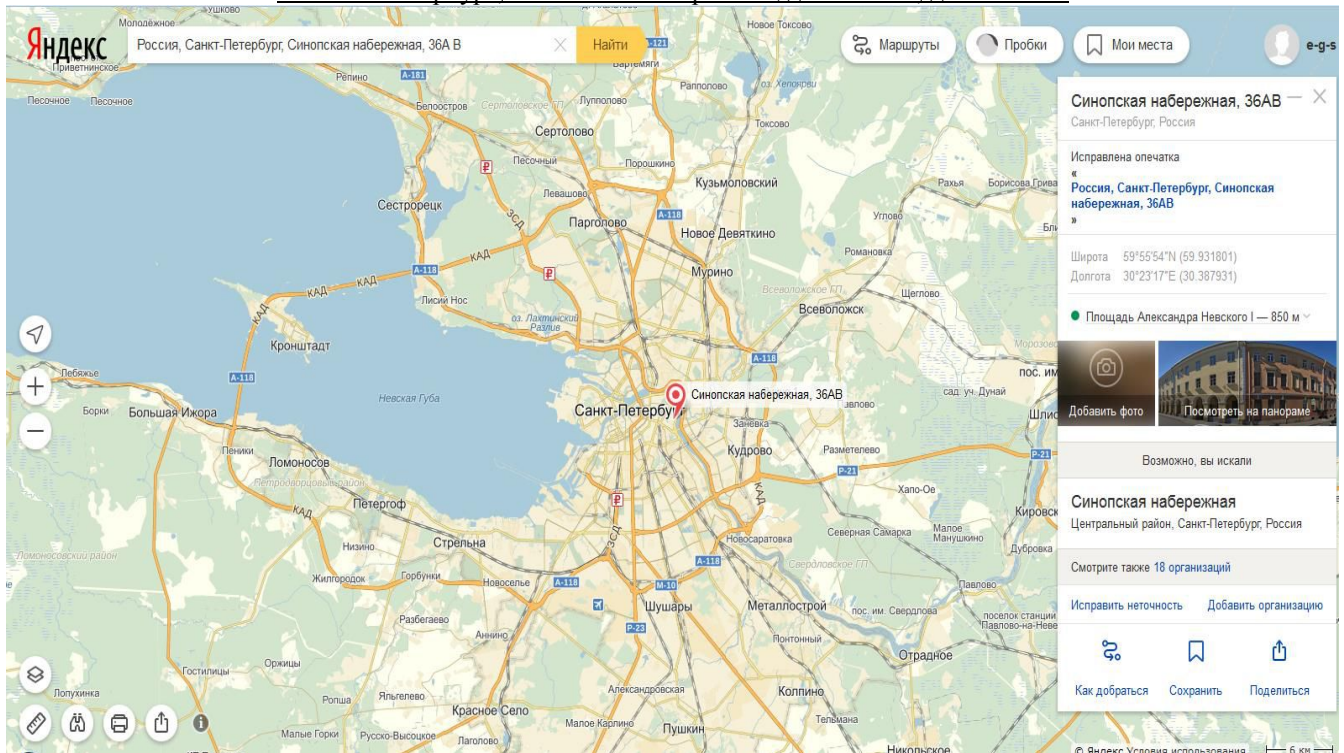


Рис. 3. Карта-схема расположения Объекта оценки

Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Город Санкт-Петербург расположен на северо-западе Российской Федерации, на побережье Финского залива и в устье реки Невы. 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. Санкт-Петербург делится на 18 районов. В границах районов располагаются 111 внутригородских муниципальных образований: 81 муниципальный округ (некоторым из них присвоены названия, некоторые называются по номерам), 9 городов (Зеленогорск, Колпино, Красное Село, Кронштадт, Ломоносов, Павловск, Петергоф, Пушкин, Сестрорецк) и 21 посёлок.

Численность населения — 5 222 347. Санкт-Петербург — второй по численности населения город России и четвёртый город Европы; а также второй (после Стамбула) по численности населения город, не являющийся столицей государства, центр Санкт-Петербургской городской агломерации. Санкт-Петербург является самым северным городом-миллионером в мире. Первое место среди районов города по численности населения занимает Приморский район: 507,2 тысяч человек

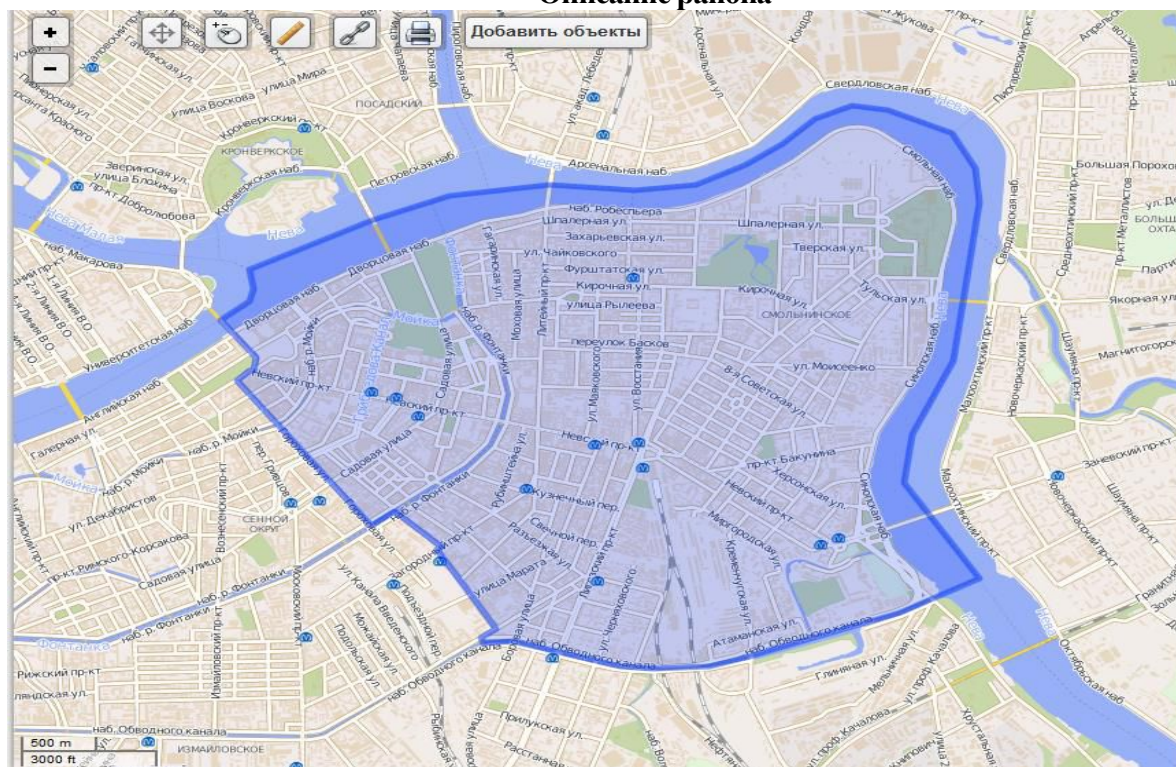
Санкт-Петербург — один из важнейших экономических центров Российской Федерации. Основными видами экономической деятельности являются: обрабатывающая промышленность (24,1 %), оптовая и розничная торговля (18,7 %), операции с недвижимым имуществом (18,2 %), транспорт и связь (9,9 %), строительство (7,8 %), прочие виды деятельности (21,3 %). Финансовый рынок города является вторым по величине региональным финансовым рынком России. В городе действуют Санкт-Петербургская валютная биржа, Товарная биржа «Санкт-Петербург», Фондовая биржа «Санкт-Петербург», Санкт-Петербургская Фьючерсная биржа, Нефтяная биржа «Санкт-Петербург». В городе зарегистрировано 42 коммерческих банка (наиболее крупные: Сбербанк, ВТБ, банк «Санкт-Петербург», «Россия», Балтинвестбанк, Международный банк Санкт-Петербурга) и около 100 филиалов банков других регионов, более 400 финансовых и брокерских компаний.

Санкт-Петербург — крупнейший транспортный узел северо-запада России и второй в стране после Москвы. Он включает в себя железные дороги, морской и речной транспорт, автомобильные дороги и авиалинии. Через город проходят: два евразийских транспортных коридора «Север — Юг» и «Трансиб», панъевропейский транспортный коридор № 9, европейская автомобильная трасса E-18, связывающая Скандинавию с Центром России.

Оцениваемые объекты недвижимости расположены по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская Набережная, д.36а лит. В, д.36 лит. Л..

Здания находятся в Центральном районе города, на второстепенной линии домов, в 50 метрах от центральной автодороги проспект Бакунина. Отдаленность от Синопской набережной 80м. В окружении расположены производственные объекты, административно-офисные здания, мелкие и крупные торговые объекты. Активность улицы высокая.

Описание района²



Центральный район Санкт-Петербурга расположен на левом берегу реки Невы между Большой Невой и Обводным каналом. Общая площадь района равна 1,7 тыс. га. Численность населения составляет 300 тыс. человек. Центральный район в его современных границах образован в 1994 году.

Центральный район граничит с Адмиралтейским, Выборгским, Калининским, Красногвардейским, Невским, Петроградским и Фрунзенским районами.

На территории Центрального района расположены 9 станций метрополитена: «Невский проспект», «Гостиный Двор», «Площадь Восстания», «Маяковская», «Владимирская», «Достоевская», «Площадь Александра Невского», «Чернышевская», «Лиговский проспект». На территории Центрального района расположен Московский вокзал. Наземный транспорт в районе представлен троллейбусами, автобусами и трамваями.

Главной транспортной магистралью Центрального района является Невский проспект. Также важны Литейный, Лиговский, Суворовский проспекты, Садовая улица, набережные Невы, Фонтанки и Обводного канала.

Центральный район не относится к числу промышленных, но здесь функционируют несколько крупных предприятий: Прядильно-ниточный комбинат имени Кирова, Галантерейное объединение имени Бебеля, Мебельное объединение «Нева», ТЭЦ на Синопской набережной и др.

На территории района расположены многочисленные дворцовые комплексы: Зимний дворец и Эрмитаж, Михайловский дворец, Михайловский замок, Таврический дворец, Мраморный дворец; Казанский и Смольный соборы, Большой Гостиный двор, здание Российской Национальной библиотеки, Александринский театр.

Источник: результаты осмотра Объекта оценки и исследования Оценщиков

² <http://www.spbmap.ru/district/tsentralny-raion.html>

9.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описания количественных и качественных характеристик зданий и земельного участка представлены в нижеприведенных таблицах.

Табл. 9. Характеристика земельного участка

Наименование характеристики	Характеристика
	Земельный участок
Имущественные права, правоустанавливающий документ	Собственность Свидетельство о государственной регистрации права 78 АГ №309492 от 21.03.2008г.
Правообладатель	ОАО «Доминанта-Энерджи». ИНН 7805287408, КПП 780501001 ОГРН 1037811109380, дата присвоения ОГРН 25.09.2003г. Место нахождения: Россия, г. Санкт-Петербург, ул. Промышленная, д.42, лит. А, пом. 419
Обременения (ограничения)	Залог Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений, площадью 96,0кв.м. Объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга площадью 1374,0кв.м.
Адрес объекта	г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36А, лит.В
Площадь, кв. м	1374,0 кв.м.
Кадастровый номер	78:31:0001417:12
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов
Кадастровая стоимость (удельная / полная) ³	7187998,56
Текущее использование	Для эксплуатации производственного здания и трансформаторной
Форма	Многоугольная
Топография	Рельеф ровный, участок застроенный
Подъезд	Организованный
Доступные инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, отопление
Благоустройство	Территория благоустроена, огорожена
Сведения об износе и устареваниях	Земельный участок износу и устареваниям не подвергается
Количественные и качественные характеристики земельного участка указаны на основании правоустанавливающего документа:	
	- Свидетельство о государственной регистрации права 78 АГ №309492 от 21.03.2008г. - Кадастровая выписка о земельном участке.

³ Данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии <https://rosreestr.ru>

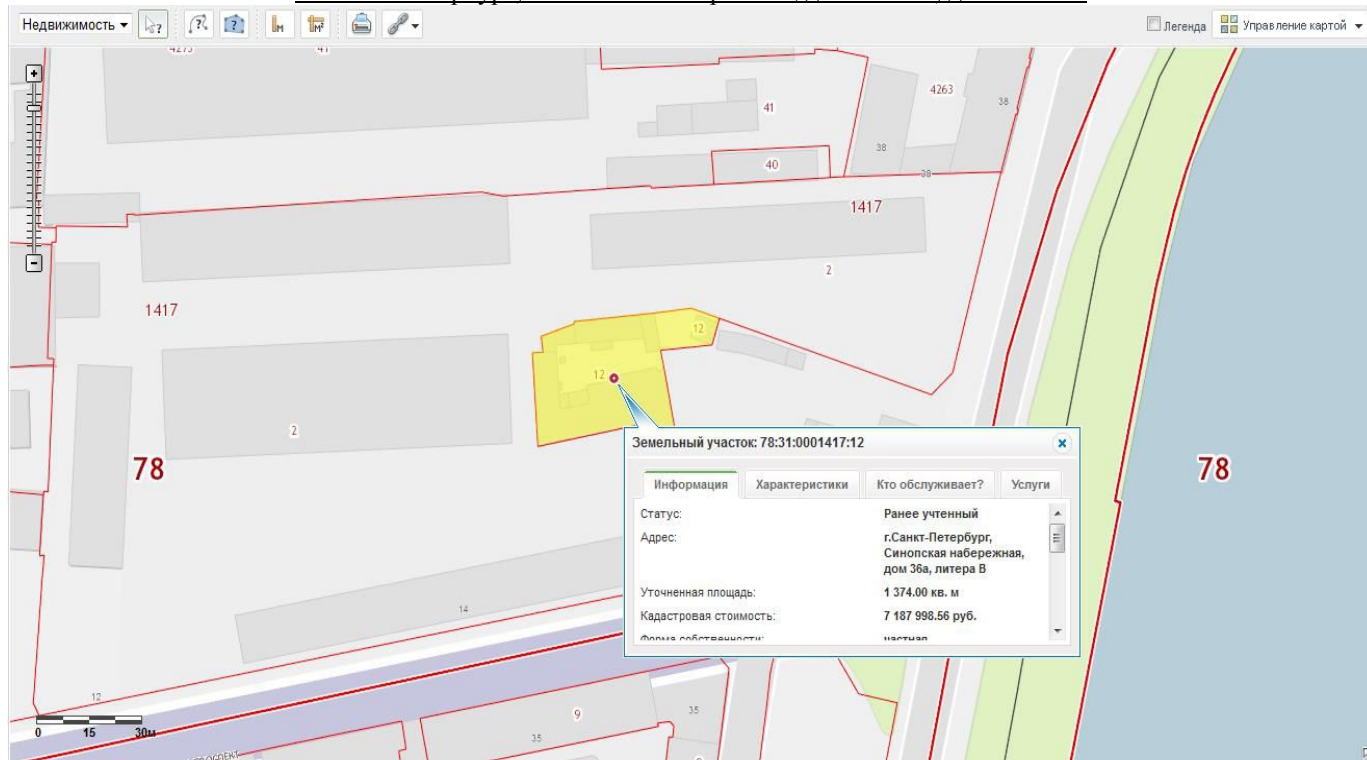


Рис. 4. Схема расположения земельного участка, полученная с сайта

Источник: <http://maps.rosreestr.ru/>

В процессе осмотра установлено соответствие фактических характеристик Объекта оценки характеристикам, указанным в правоустанавливающих/правоудостоверяющих и технических документах, представленных Заказчиком.

Фотографии Объекта оценки представлены в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Табл. 10. Характеристика нежилого здания

Наименование	Нежилое здание 2-3-4 этажный (подземных этажей – 1)
Адрес (местонахождение) объекта	г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а, лит.В
Кадастровый (условный) номер	78:31:1417:12:214
Литер	В
Тип объекта	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)
Функциональное назначение	Производственно, складское
Текущее использование	Производственно, складское
Год постройки (реконструкции)	1962
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность (наземная) здания	4
Количество подземных этажей	1
Общая площадь, м ² ,	2705,60
Строительный объем, м ³	14880,0
Вид внутренней отделки	В удовлетворительном состоянии
Техническое состояние здания	Удовлетворительное
Инженерное оборудование и благоустройство	Электричество, водоснабжение, канализация, центральное отопление от ТЭЦ, приточно-вытяжная вентиляция
Основные конструктивные элементы, в т.ч.:	
-фундамент	ж/б
-стены	Кирпич, оштукатурены и окрашены
-перегородки	Кирпичные, деревянные
-перекрытия	Железобетонное, деревянное
-кровля	рулонная кровля по ж/б настилу
-полы	Бетонный, керамогранитная плитка, линолеум

-проемы	оконные – деревянные рамы, дверные – деревянные, металлические
Обременения	Залог
Балансовая стоимость, руб.	9 640 640,17

Табл. 11. Характеристика нежилого здания трансформаторная

Наименование	Нежилое здание - трансформаторная
Адрес (местонахождение) объекта	г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36, лит.Л
Кадастровый (условный) номер	78:31:1417:12:11
Литер	Л
Тип объекта	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)
Функциональное назначение	Трансформаторная
Текущее использование	Трансформаторная
Год постройки (ориентировочно)	1962
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность (наземная) здания	1
Общая площадь, м ²	37,3
Площадь застройки, м ²	41,1
Высота, м	4,5
Строительный объем, м ³	185,0
Вид внутренней отделки	В удовлетворительном состоянии
Техническое состояние здания	Удовлетворительное
Инженерное оборудование и благоустройство	Электричество
Основные конструктивные элементы, в т.ч.:	
-фундамент	Бутовый ленточный
-стены	Кирпичные
-перегородки	Кирпичные
-перекрытия	Металлические балки с бетонным заполнением
-кровля	Мягкая кровля
-полы	Бетонные
-проемы	оконные - отсутствуют, дверные – деревянные
Обременения	залог
Балансовая стоимость, руб.	41 398,00

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование (НЭИ). Наиболее вероятное использование имущества, которое является физически возможным, надлежащим образом оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества является наивысшей (Стандарты ООО РОО).

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей. "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (п.10, ФСО N 1)".

Анализ наиболее эффективного использования объекта осуществляется в два этапа:

1. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как свободного;
2. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как улучшенного.

Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного.

Анализ наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от нового улучшения будет больше чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительства альтернативных объектов.

В данном случае, рассматривать варианты использования земельного участка как свободного невозможно, так как затраты на снос существующих улучшений для создания новых делают реализацию этих вариантов экономически неэффективными.

Поэтому был проведен анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями.

Наиболее эффективное использование земельного участка как улучшенного.

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

Критерий физической возможности. Физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

Объектом оценки является производственное здание, здание трансформаторной и земельный участок под зданиями, расположенные в самом центре города. Коммуникации к участку все подведены. Зданию находятся в удовлетворительном состоянии. Окружение составляют объекты производственного, административно-офисного назначения. Объекты оценки отдалены от автодороги на 50м., имеется организованный подъезд. С точки зрения физической возможности наилучшим и наиболее эффективным использованием является эксплуатация существующих зданий.

Критерий юридической разрешенности. Законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам.

Объект оценки - производственное здание, которое возможно использовать для производственных и складских целей. После проведения ремонтных работ, возможно выделение части площади для административно-офисных целей.

Использование здания трансформаторной возможно только в соответствии с целевым назначением.

Критерий экономической целесообразности. Все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объекта оценки сопоставляются по критериям экономической эффективности.

Учитывая месторасположение объектов, окружение, наиболее целесообразно с экономической стороны использовать здание лит. В в соответствии с текущим целевым назначением, или для административно-офисных целей. Техническое состояние зданий удовлетворительное, для дальнейшей эксплуатации необходим внутренний ремонт помещений. После проведения реконструкции здания, возможно разделение помещений на административно-

офисное и производственно-складское назначение.

Так как объект недвижимости оценивается в текущем состоянии, при этом совершенно очевидно, что в данном случае, оценке подлежит конкретный объект в состоянии «как есть», а не возможные гипотетические объекты улучшений земельного участка, которые могли бы дать другую стоимость объекту недвижимости.

С учетом цели и задачи оценки, был сделан вывод о том, что в данном случае наиболее эффективным использованием здания Лит. В следует принять использование его как нежилого здания производственно-складского назначения.

Здание литера Л является специализированным, наиболее эффективным видом использования является текущий вид использования – трансформаторная.

Наиболее эффективный вид использования земельного участка - для эксплуатации существующих зданий или снос существующих объектов и строительство нового многофункционального здания.

11. АНАЛИЗ РЫНКА

11.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ ЗА 2015 ГОД

Предварительные данные за декабрь показали практически остановку спада экономической активности (после незначительного снижения в ноябре текущего года). По оценке Минэкономразвития России, индекс ВВП с исключением сезонности составил 0,0% (уточнение оценки связано с публикацией Росстатом данных по объему оптовой торговли) к предыдущему месяцу против -0,2 в ноябре. Положительную динамику с сезонной корректировкой показали такие индикаторы как добыча полезных ископаемых, сельское хозяйство, строительство. Одновременно отмечается замедление спада обрабатывающих производств, розничной торговли и платных услуг населению.

По итогам 2015 года, по первой оценке Росстата, ВВП снизился на 3,7% к предыдущему году. В декабре, по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 3,5% в годовой оценке.

В промышленном производстве в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,7% в ноябре. В добыче полезных ископаемых восстановился рост (октябрь - 0,3%, ноябрь - -0,4%, декабрь - 0,2%).

Сокращение производства и распределения электроэнергии, газа и воды в декабре усилилось (октябрь - 0,1%, ноябрь --0,1%, декабрь - -1,2%).

В то же время в обрабатывающих производствах в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,4% в ноябре.

В отраслях инвестиционного спроса восстановился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве машин и оборудования; рост продолжился в производстве транспортных средств и оборудования, и сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В сырьевых экспортно-ориентированных секторах восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов; сокращение продолжилось в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в химическом производстве.

В потребительских отраслях продолжилось сокращение производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, текстильного и швейного производства; восстановился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви.

Спад инвестиций в основной капитал продолжился. В декабре снижение сезонно очищенной динамики составило, по оценке Минэкономразвития России, 1,3% (в октябре - снижение на 0,3%, в ноябре - на 1,1%). Годовые темпы снижения инвестиций замедлились до 8,1% против 6,5% в ноябре.

По виду деятельности «Строительство», по оценке Минэкономразвития России, второй месяц отмечается положительная динамика с исключением сезонного фактора, однако с существенным замедлением в декабре до 0,1% с 0,8% в ноябре.

Производство продукции сельского хозяйства с исключением сезонности после спада в ноябре в декабре вновь вернулось в положительную область, прирост составил 0,7 процента.

Снижение оборота розничной торговли с учетом сезонной корректировки в декабре, по оценке Минэкономразвития России, продолжилось, но темпы снижения замедлились до -0,3% с -0,8% в ноябре.

Снижение платных услуг населению в декабре также несколько замедлилось - до -0,5% против снижения на 0,7% в ноябре.

Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в декабре составил

5,8% от экономически активного населения, как и в предыдущем месяце.

Снижение реальной заработной платы с исключением сезонного фактора в декабре, по предварительным данным, ускорилось до -0,9% после стабилизации в ноябре.

Реальные располагаемые доходы в декабре вновь вернулись в область положительных значений. Прирост составил 1,9% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки (в ноябре - -1,3%).

Экспорт товаров в 2015 г., по оценке, составил 339,6 млрд. долл. США (падение на 31,8 % к 2014 году).

Импорт товаров в 2015 году, по оценке, составил 194,0 млрд. долл. США (снижение на 37,0 % к 2014 году).

Положительное сальдо торгового баланса в 2015 году, по оценке, составило 145,6 млрд. долл. США, относительно 2014 года снизилось на 23,3 процента.

По данным Росстата, инфляция в декабре 2015 г. составила 0,8%, с начала года - 12,9%, в среднем за год к предыдущему году - 15,5% (в 2014 г.: с начала месяца - 2,6%, с начала года - 11,4%, в среднем за год к предыдущему году - 7,8%).

В декабре 2015 г., в рамках развития системы национальных счетов (СНС), Росстат пересмотрены показатели ВВП за период с 2011 по 2014 год. Росстат завершил внедрение в статистический учет методологических положений СНС-93 и начал поэтапный переход на методологию СНС-2008.

	2014 год		2015 год			
	дек.	янв., - дек.	нояб.	дек.	дек. (с искл. сезон. и кален д. факт., Прогн.)	янв., - дек.
ВВП¹⁾	101,1	100,7	96,3	96,5	0,0	96,3
Индекс потребительских цен, на конец периода 2)	102,6	111,4	100,8	100,8		112,9
Индекс промышленного производства³⁾	103,9	101,7	96,5	95,5	-0,1	96,6
Обрабатывающие производства⁴⁾	104,1	102,1	94,7	93,9	-0,1	94,6
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,0	103,5	102,3	103,6	0,7	103,0
Инвестиции в основной капитал	97,1	98,5	93,5 ⁵⁾	91,9 ⁵⁾	-1,3	91,6 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	99,6	97,7	96,1	98,5	0,1	93,0
Ввод в действие жилых домов	111,1	118,2	98,0	86,8		99,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения⁶⁾	92,4	99,3	93,5 ⁷⁾	99,3 ⁷⁾	1,9	96,0 ⁷⁾
Реальная заработная плата работников организаций	96,0	101,2	89,6	90,0 ⁵⁾⁷⁾	-0,9	90,5 ⁵⁾⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	42136	32495	33347	42684 ⁵⁾¹⁾		33925 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению	5,3	5,2	5,8	5,8 ⁶⁾	5,8	5,6 ⁶⁾
Оборот розничной торговли	105,1	102,7	86,9	84,7	-0,3	90,0
Объем платных услуг населению	102,4	101,3 ⁸⁾	97,5 ⁷⁾	96,3 ⁷⁾	-0,5	97,9 ⁷⁾
Экспорт товаров, млрд. долл. США	38,4	497,8	25,5	27,7 ⁹⁾		339,6 ⁹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	24,5	308,0	16,4	17,3 ⁹⁾		194,0 ⁹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	61,1	97,6	42,1	36,4		51,2

¹⁾ Ноябрь, декабрь - оценка; 2014 год - третья оценка Росстата, 2015 год - первая оценка Росстата.

²⁾ Ноябрь, декабрь - в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь - в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых",

"Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С

учетом поправки на неформальную деятельность.

⁴⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁵⁾ Оценка Росстата, уточненные данные.

⁶⁾ Предварительные данные за 2015 год.

⁷⁾ Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁸⁾ По данным оперативной отчетности.

⁹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

Номинальный объем произведенного ВВП по сравнению с предыдущей оценкой вырос в 2011 году на 67% и составил 59698 млрд, руб., в 2012 году - увеличился на 7,6% и составил 66927 млрд, руб., в 2013 году - вырос в номинале на 7,4% и составил 71055 млрд, руб., в 2014 году - увеличился на 9,1% до 77893 млрд, рублей. Динамика ВВП после пересмотра увеличилась на 0,1 и. пункта в 2012 и 2014 годах, составив 3,5% и 0,7% соответственно.

Со стороны производства - наиболее существенные корректировки произошли в следующих видах экономической деятельности.

В отраслях «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Транспорт и связь» - номинальный объем добавленной стоимости (ВДС) был скорректирован в сторону уменьшения, на основе анализа построенных Росстатом базовых таблиц «затраты-выпуск» за 2011 год.

ВДС отрасли «Операции с недвижимостью, аренда и предоставление услуг» выросла в результате приведения оценки стоимости жилищных услуг, производимых и потребляемых собственниками жилья, в соответствие с положениями СНС-93.

ВДС отрасли «Государственное управление и обеспечение военной безопасности, обязательное социальное обеспечение» и отраслей «Здравоохранение», «Образование» вырос за счет двух факторов. Во-первых, в результате переоценки потребления основного капитала по текущей рыночной стоимости активов. Во вторых, с 2014 года в составе НДС государственного управления, в соответствии с методологией СНС -2008, дополнительно учитываются расходы на приобретение оборудования военного назначения, ранее включавшиеся в состав промежуточного потребления.

ВДС отрасли «Деятельность домашних хозяйств» выросла в связи с учетом в расчетах стоимости работ, выполняемых домашней прислужкой.

Со стороны использования - наиболее существенно вырос объем расходов на конечное потребление (преимущественно за счет увеличения потребительских расходов населения). В 2011-2013 годах он практически на 100% обеспечил прирост номинального объема ВВП, а в 2014 году - составил около 70% общей «номинальной добавки».

Валовое накопление по итогам пересмотра 2011-2013 годов было снижено незначительно, в основном за счет корректировки накопления основного капитала. По итогам пересмотра 2014 года ситуация качественно изменилась. Положительная корректировка инвестиционного спроса в 2014 году составила почти 1/3 общего прироста ВВП. Объем валового накопления после пересмотра вырос в связи с расширением границ капитальных активов, учитываемых в составе валового накопления основного капитала (с началом перехода на СНС-2008). Величина изменения запасов материальных оборотных средств (МОС), была незначительно снижена.

После пересмотра внешнеэкономические операции учтены в соответствии с методологией 6-го издания Руководства по платежному балансу и международной инвестиционной позиции. Чистый экспорт товаров и услуг (сальдо) в период 2011-2014 годов изменился в сторону увеличения крайне незначительно, в результате совокупного изменения объемов экспортно-импортных операций. Объем экспорта товаров и услуг в номинальном выражении за 2011-2013 годы незначительно снижался, в 2014 году - незначительно вырос, в то время как величина импорта сократилась, изменившись в меньшей степени.

Со стороны формирования ВВП по источникам доходов - были пересмотрены следующие показатели.

На основе результатов разработки финансового счета домашних хозяйств, опубликованного в 2015 году Росстатом и Банком России, снижена величина скрытой оплаты труда наемных работников и смешанных доходов. Переоценка объемов доходов и расходов домашних хозяйств на основе данных финансового счета позволила сократить расхождение между ними.

Пересмотр объемов произведенного ВВП и компонент его формирования по источникам доходов привел к значительному увеличению номинального объема валовой прибыли и валовых смешанных доходов и изменению структуры ВВП по доходам. В результате произведенных изменений, доля валовой прибыли экономики и валовых смешанных доходов в 2011-2014 годах увеличилась в среднем на 8,3 п. пункта.

Предварительные данные по итогам 2015 года свидетельствуют о том, что прошедший год был не самым благоприятным для российской экономики. **ВВП** страны оказался в области отрицательных значений, снизившись по сравнению с 2014 годом на 3,7 процента. Вместе с тем в декабре отмечается остановка спада с устранением сезонности.

Росстат опубликовал информацию об использовании валового внутреннего продукта (ВВП) в III квартале 2015 года. Продолжается сокращение потребительского и инвестиционного спроса. Расходы на конечное потребление сократились в годовой оценке на 7,0 процентов. Потребление домашних хозяйств снизилось на

Валовой внутренний продукт



Динамика и структура элементов использования ВВП

	2015 год				2014 год	
	динамика ²⁾		структура ²⁾		III квартал	
	I п/г	III кв.	I п/г	III кв.	динамика ²⁾	структура ²⁾
Валовой внутренний продукт	96,5	95,9	100	100	100,9	100
в том числе:						
расходы на конечное потребление	93,7	93,0	76,8	72,9	100,1	71,1
домашних хозяйств	91,2	90,6	54,9	53,4	100,2	52,1
государственного управления	100,0	99,6	21,4	19,1	99,9	18,7
некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства	101,6	102,1	0,5	0,4	98,5	0,3
валовое накопление	65,9	81,9	11,5	21,8	96,3	23,7
валовое накопление основного капитала ¹⁾	92,0	91,9	16,2	20,2	98,3	19,7
экспорт	102,9	98,1	34,6	29,9	98,7	27,6
импорт	72,5	74,5	22,9	24,6	92,4	22,4

1) Включая приобретение за вычетом выбытия ценностей.

2) В % к соответствующему периоду предыдущего года.

3) В % к ВВП, рассчитанному методом использования доходов.

9,4%, сектора государственного управления - на 0,4%, а расходы некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства, выросли на 2,1 процента. Если по сравнению с первым полугодием 2015 года глубина падения увеличилась на 0,7 п. пункта, то по сравнению с III кварталом 2014 г. - ситуация оказалась противоположной - годом ранее динамика потребительских расходов населения и государства оставалась стабильной.

Падение инвестиционного спроса (в отличие от потребительского) замедлилось. Валовое накопление сократилось в годовой оценке

на 18,1%, что ниже показателей III квартала 2014 г. почти в 5 раз, но лучше результатов первого полугодия 2015 г. почти в два раза. Замедление спада связано с ростом запасов материальных средств, объем которых достиг 1,6% ВВП, по сравнению с их абсолютным сокращением в размере 4,7% ВВП в первом полугодии 2015 года. В то же время динамика падения накопления основного капитала почти не изменилась - 8,1% против 8,0% в первом полугодии 2015 года.

Положительное влияние чистого экспорта на динамику ВВП (сдерживающее негативное влияние сокращения внутреннего спроса) продолжается. Экспорт товаров и услуг в III квартале 2015 г. снизился на 1,9%, в то время как глубина падения импорта товаров и услуг снизилась больше и достигла 25,5% (против 7,6% в соответствующем периоде предыдущего года и 27,5% в первом полугодии 2015 года).

В использовании ВВП в III квартале 2015 г. по сравнению со III кварталом 2014 г. сохраняется структурный сдвиг в сторону увеличения расходов на конечное потребление и чистого экспорта при снижении доли валового накопления. Доля потребительских расходов и чистого экспорта достигла 72,9% и 5,3% ВВП, соответственно, при сокращении валового накопления до 21,8% ВВП.

В течение года ситуация складывается иначе. В III квартале 2015 г. на фоне падения доли чистого экспорта до 5,3% ВВП (первое полугодие - 11,7% ВВП) и снижения доли потребительской компоненты ВВП до 72,4% (первое полугодие - 76,8%), произошел сильный рост доли инвестиционной компоненты ВВП до 21,8% (первое полугодие - 11,5%).

Статистика Росстата за декабрь показала ухудшение показателя в годовом сопоставлении: индекс промышленного производства снизился на 1 п. пункт (до общих -4,5% к декабрю прошлого года). Добыча полезных ископаемых незначительно выросла (+0,1%, г/г), в то время как в обрабатывающих производствах (-6,1%, г/г) снижение составило 0,8 п. пункта по сравнению с предыдущим месяцем, производство электроэнергии, газа и воды (-6,3% г/г) на 2,8 п. пункта меньше, чем в ноябре текущего года.

Индекс промышленного производства в 2015 г. по сравнению с 2014 г. снизился на 3,4%, добыча полезных ископаемых выросла на 0,3%, обрабатывающие производства потеряли 5,4%, производство и распределение электроэнергии, газа и воды снизилось на 1,6 процента.

Сезонно сглаженный индекс промышленного производства, рассчитываемый Минэкономразвития России, показывает следующую месячную динамику: промышленное производство осталось на том же уровне (0,0%, м/м), добыча полезных ископаемых вновь показала положительные темпы роста (0,2%, м/м), обрабатывающие производства незначительно снизились (-0,1%, м/м), производство и распределение электроэнергии, газа и воды близко к годовым минимумам (-1,2%, м/м).

По данным Росстата, добыча нефти по итогам 2015 года увеличилась на 1,3% и составила 533,2 млн. т (в 2014 году - 526,1 млн. т). Добыча газа природного снизилась на 1,4% до 633,4 млрд. куб. м (в 2014 году - 642,1 млрд. куб. м).

Что касается нефти, то добыча у двух крупнейших нефтяных компаний России, Роснефти и Лукойла, сократилась, соответственно, на 0,9% (до 189 млн. т) и на 1,1% (до 85,7 млн. т). Главным фактором снижения является постепенное истощение основных мощностей компаний - так основной добывающий актив Роснефти - Юганскнефтегаз сократил в 2015 году добычу на 3,3%, а Лукойл-Западная Сибирь - на 6,1 процента. Рост объемов добытого сырья был достигнут благодаря Башнефти (+10,8%, г/г), Татнефти (+2,7%, г/г), Газпромнефти (+2,1%, г/г), Сургутнефтегаза (+0,3%, г/г).

Добыча горючего природного газа сократилась на 2,6%, основная причина - сокращение внутреннего спроса из-за более теплых зимних месяцев, как начала, так и

конца года.

Что касается нефтехимической промышленности, то из-за введения с 2015 года налогового маневра, направленного, в том числе на сокращение выпуска тяжелых нефтепродуктов, упали объемы мазута. В то же время, такие сегменты, как производство бензина и пластмасс получили конкурентное ценовое преимущество при поставках на экспорт.

ТЭК, г/г	ноябрь	декабрь	2015
Нефть	1,4	2,2	1,3
Газ горючий природный	6,2	0,5	-2,6
Уголь	2,9	-1,5	4,5
Электроэнергия	-0,2	-3,3	0,4
Теплоэнергия	-6,0	-7,4	0,3
Нефтехимия, г/г	ноябрь	декабрь	2015
Топливо дизельное	-4,3	2Д	-U
Мазут топочный	-15,3	-14,2	-8,9
Бензин автомобильный	-1,2	2,3	2,3
Пластмассы в первичных формах	3,7	4,2	8,1

Источник: Росстат

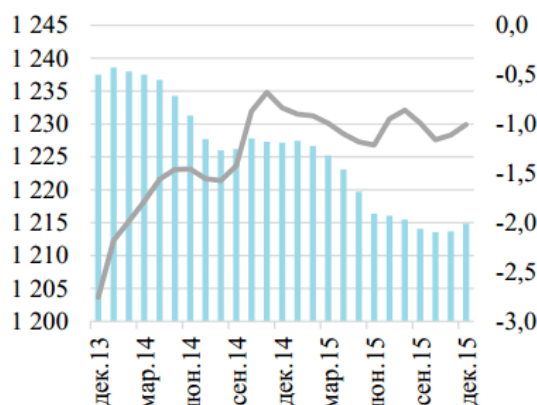
Производство продукции для строительства ускорило падение в декабре, причем темпы спада оказались самые высокие за весь 2015 год. Значительное снижение объемов производства стройматериалов также вызвано слабым спросом, снижением инвестиционной активности, сокращением числа заказов, ростом нормы сбережений населения. В 2015 г. по сравнению с 2014 г. выпуск основных составляющих строительства - цемента и кирпича - упал на 9,9%, и 8,0% соответственно. Блоки стеновые потеряли 2,3%, конструкции и детали сборные железобетонные - 19,1 процента.

Строительство, г/г	ноябрь	декабрь	2015го
Объем работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-1,5	-7,0
Производство стройматериалов, г/г	ноябрь	декабрь	год
Портландцемент	-17,1	-18,1	-9,9
Кирпич керамический неогнеупорный	-12,6	-16,6	-8,0
строительный	-11,6	-25,7	-2,3
Блоки стеновые мелкие из ячеистого бетона			
Конструкции и детали сборные железобетонные	-24,1	-29,7	-19,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития

Согласно отчету РЖД, по погрузке в декабре был зафиксирован положительный результат, 1,1%, г/г, впрочем, этого положительного показателя не хватило для того, чтобы общегодовой уровень вышел в положительную территорию: -1,0%, г/г.

январь.15	96,6	0,3
февраль.15	92,5	-0,9
март.15	103,0	-1,4
апрель.15	99,8	-2,1
май.15	99,8	-3,3
июнь.15	97,3	-3,3
июль.15	102,8	-0,3
август.15	105,2	-0,6
сентябрь.15	103,5	-1,3
октябрь.15	107,0	-0,5
ноябрь.15	103,1	0,1
декабрь.15	104,3	1,1

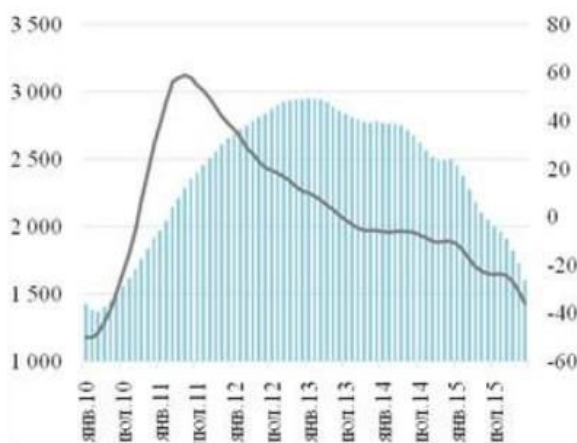


Источник: РЖД, расчеты Минэкономразвития

На фоне сокращения потребительского спроса и довольно высокой на протяжении всего года склонности населения к сбережению в течение всего года сохранялось сокращение продаж легковых автомобилей. В декабре склонность к сбережению существенно выросла (до 29%), а снижение продаж легковых автомобилей по итогам декабря, согласно данным Ассоциации Европейского Бизнеса, составило практически 46%, что является самым большим показателем среди всех месяцев прошедшего года.

Продажи легковых машин в РФ

	кол-во	г/г, %
январь.15	115 528	-24,3
февраль.15	128 313	-37,9
март.15	139 850	-42,5
апрель.15	132 456	-41,5
май.15	125 801	-37,5
июнь.15	140 161	-29,7
июль.15	131 087	-27,5
август.15	138 670	-19,4
сентябрь.15	140 867	-28,6
октябрь.15	129 958	-38,5
ноябрь.15	131 572	-42,7
декабрь.15	146 963	-45,7



Источник: Ассоциация Европейского Бизнеса (АЕБ)

Темп спада производства легковых автомобилей, по данным Росстата, по итогам года составил почти 28 процентов. В декабре 2015 г. по сравнению с декабрем 2014 г. производство легковых автомобилей сократилось почти на 39%, спад по сравнению с ноябрём составил 12,5 процента.

Спад производства автобусов по итогам года составил 17%, производство грузовых автомобилей сократилось почти на 15%, производство грузовых магистральных вагонов снизилось почти на 46 процентов. В положительной области по итогам года оказались магистральные тепловозы, объём производства которых вырос в 2,3 раза, электровозы магистральные постоянного тока - рост на 14,5 процента.

В ноябре 2015 г. по сравнению с ноябрем 2014 г. резко замедлился и составил менее 0,5% спад производства грузовых вагонов, а в декабре по данной позиции имел место рост в размере практически 25%, что связано с рядом институциональных и структурных изменений в отрасли.

Образовавшийся в 2012-2015 гг. «избыток» парка грузовых вагонов привёл к существенному снижению доходности перевозок и возникновению значительной

кредиторской задолженности операторов на начало 2015 года. В то же время, вагоностроители, ориентировавшиеся на высокий спрос на вагоны в 2010-2012 годах, нарастили производственные мощности в гораздо большей степени, чем требовал рынок, и в условиях «перенасыщения» парка вагонов, а также отрицательной экономической эффективности покупки нового вагона столкнулись с падением спроса и существенно снизившейся загрузкой мощностей.

С 1 января 2016 г. вступил в силу запрет на эксплуатацию грузовых вагонов с продлённым с 2016 года сроком службы (за некоторыми исключениями).

Указанные меры должны привести к постепенному восстановлению арендной ставки, что будет способствовать росту инвестиционной привлекательности покупки новых вагонов и повысит спрос на них, стимулируя положительную динамику производства в отрасли.

В то же время, сокращение вагонного парка за счёт старых вагонов и его обновление новыми приведёт к стремлению быстрее окупить приобретение новых вагонов и к росту тарифов перевозок, увеличивая нагрузку на грузоотправителей. В этой связи присутствует риск сокращения грузооборота железнодорожным транспортом. Эти тенденции могут усилиться в случае возникновения дефицита по некоторым видам вагонов после сокращения парка.

Выпуск станков, хоть и является довольно малочисленным сегментом, но относится к инвестиционным товарам и одним из важных элементов программы импортозамещения. Отрицательная динамика производства металлорежущих станков по итогам года составила 11,2 процента.

Металлургический сектор в первой половине 2015 г. демонстрировал довольно неплохую положительную динамику благодаря значительным экспортным объемам. Однако в последнее время конъюнктура в условиях продолжающегося падения мировых цен на сталь и другую железорудную продукцию поменялась.

В декабре темпы прироста в металлургии составили -13,3%, что является самым низким показателем за 2015 год. Темпы прироста за период январь-декабрь 2015 года составили -6,5%. По итогам 2015 года прирост производства чугуна составил 4,4% одновременно с увеличением объемов экспорта данного товара. Главной причиной снижения объемов производства стали и металлопроката является ухудшение рыночной ситуации на ключевых рынках.

На внутреннем рынке стали сохраняется неблагоприятная ситуация, чему во многом способствует как длительное снижение внутреннего спроса на продукцию отечественных производителей, так остающиеся на низких уровнях цены. Отчасти негативная ситуация в металлургическом секторе в декабре и по итогам года по производству конструкций сборных из стали и проката черных металлов объясняется негативной динамикой в строительстве, а также существенным снижением производства и потребления автомобилей. Другим негативным фактором являются сохраняющиеся высокие объемы импорта проката со стороны украинских производителей.

В декабре темпы прироста в химической промышленности составили 1,3%, что является самым низким показателем за 2015 год. Однако по итогам 2015 года прирост производства составил 6,3 процента.

Несмотря на сложную обстановку на международных рынках, а также снижение инвестиционного и потребительского спроса в стране, химическая промышленность по итогам года имеет наилучшую динамику среди отраслей промышленности. Положительной динамикой производства важнейших товаров химической промышленности способствует ряд факторов, среди которых, безусловно, стоит выделить курс рубля, который благоприятствует приросту производства экспортируемой продукции, а также импортозамещению более дорогой зарубежной продукции даже в условиях снижения внутреннего спроса. Кроме того, положительным фактором является заморозка цен на минеральные удобрения, которая способствует увеличению поставок российским сельхозпроизводителям.

По группе «удобрения минеральные или химические» прирост производства по итогам года составил 1,1%, в том числе прирост производства азотных удобрений 5,2%, фосфорных 5,1% и по группе «калийные удобрения» отрицательный темп прироста - 4,4%, связанный с неполным восстановлением производства калийных удобрений после аварии на месторождении компании «Уралкалий».

Темпы прироста группы «Пластмассы в первичных формах» по итогам 2015 года составили 8,1%, что обусловлено выходом на проектную мощность запущенных в 2013-2014 годах предприятий-производителей полимеров: «Полном» в Омской области, «Тобольск-Полимер» в Тюменской области и «РусВинил» в Нижегородской. Как следствие, за 2015 год можно отметить заметные темпы прироста производства полипропилена (23,3%), полиэтилена (11,6%) и поливинилхлорида/17,7%).

В сельском хозяйстве и пищевой промышленности на протяжении 2015 года наблюдались уверенные темпы роста и планомерное движение к импортозамещению.

По итогам года прирост производства продукции сельского хозяйства по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составил 3,0 процента.

Практически все отрасли пищевой промышленности показали рост, двузначными темпами увеличивалось производство в сегменте санкционных продуктов. В 2015 г. по сравнению с 2014 г. зафиксирован рост производства мяса и субпродуктов убойных животных на 13,0%, сыров и продуктов сырных на 17,1 процента. Однако, по некоторым товарным группам в декабре наблюдался спад, это было обусловлено снижением покупательной способности населения в результате падения реальных располагаемых доходов и роста внутренних цен на продукцию из-за удорожания ее себестоимости. Также негативное влияние на показатели сектора оказало удорожание материально-технических ресурсов и заемных средств.

Легкая промышленность по большинству позиций в декабре показала замедление падения, но по итогам 2015 года практически все товарные группы оказались в сильном минусе. Производство трикотажных изделий снизилось на 21,9%, обуви на 16,5%, хромовых кожаных изделий на 10,7 процента. Уверенный рост на 14,7% показало только производство тканей всех видов. Даже девальвация рубля не защитила отрасль от спада, реализовать дополнительные возможности по увеличению экспортного потенциала большинству предприятий не удалось. Непростая ситуация в отечественном легкпроме также объясняется устаревшим оборудованием, зависимостью от дорожающего импортного сырья, невозможностью получать доступные кредиты для пополнения оборотных средств и реализации инвестиционных проектов.

11.2. Характеристика рынка сегмента складской и индустриальной недвижимости Санкт-Петербурга за III квартал 2015 года⁴

Объем строительства складов в Петербурге сократился вдвое. К концу III квартала 2015 года объем рынка складской недвижимости Петербурга составил 2,53 млн кв. м, увеличившись с начала года лишь на 71 000 кв. м. Для сравнения, по итогам трех кварталов 2014 года совокупная площадь новых складов составила 152 000 кв. м. При этом из всего объема нового предложения 2015 года на спекулятивные проекты пришлось меньше половины площадей (43%). В течение III квартала 2015 был введен в эксплуатацию только один офисно-складской комплекс арендной площадью 11 900 кв. м, расположенный на Кушелевской дороге, д. 13. По прогнозам экспертов Colliers International, до конца года рынок пополнится еще 110 000-120 000 кв. м, однако подавляющее большинство новых площадей придется на built-to-suit проекты, в то время как спекулятивное строительство будет оставаться ограниченным. На юго-востоке Петербурга, в Красногвардейском, Калининском районах, на примыкающих к границе города территориях во Всеволожском районе Ленинградской области в последнее время появляются локальные объекты как для хранения продукции, так и для размещения небольших производств (до 5 000 кв. м).

⁴ <http://naibecar.com/upload/iblock/334/334c661a58c9fa90029dedd1844aaaa0.pdf>

Основная часть действующих складов по-прежнему сконцентрирована в южной части Петербурга на территории промзоны «Шушары», на которую приходится около 34% предложения. В течение III квартала арендаторы проявили достаточно высокую активность, арендовав более 70 000 кв. м как в уже действующих складах, так и в рамках проектов built-to-suit (строительство под заказчика). С начала года суммарный объем сделок составил 164 000 кв. м, что ниже прошлогодних показателей (230 000 кв. м за девять месяцев 2014 г.), но сопоставимо с результатами 2013 года. Среди наиболее крупных сделок можно отметить аренду компанией «О'Кей» складского комплекса «ПНК Логопарк-КАД» площадью 24 000 кв. м и аренду компанией Josef Gartner 18 000 кв. м в производственно-складском комплексе «Орион». Кроме того, несколько сделок по аренде помещений от 1 000 до 5 000 кв. м были закрыты производственными компаниями, доля которых среди активных арендаторов с начала 2015 года выросла от 8% до 16%. Таким образом, уже традиционно высокая доля торговых и дистрибуционных компаний в общем объеме спроса сократилась с 67% по итогам прошлого года до 60%.

СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	A	B
Общий объем складских помещений по итогам 4Q 2015 г., GLA	1 951 тыс. кв. м	
Динамика объема по сравнению с 3Q 2015 г.	+1,1% ↑	
Объем по классам, GLA	1436 тыс. кв. м	515 тыс. кв. м
Введено в эксплуатацию в 4Q 2015 г., GLA	22,5 тыс. кв. м.	
Введено по классам, GLA	22,5 тыс. кв. м.	0
Динамика ввода по сравнению с 3Q 2015г.	+100% ↑	0%
Доля вакантных площадей на конец 4Q 2015 г.	15,6%	10,4%
Динамика вакантных площадей по сравнению с 3Q 2015 г.	+18,1% (2,4 п.п.) ↑	+57% (3,8п.п.) ↑
Арендные ставки в 4Q 2015 г., руб./кв. м/год (без учета НДС и эксплуатационных расходов)	4968	4267
Динамика арендных ставок по сравнению с 3Q 2015 г. в рублевом эквиваленте	+1,7% ↑	+0,7% ↑
Обеспеченность складскими помещениями на 1 000 чел. на конец 4Q 2015 г.	385	

Итоговый квартал 2015 года наконец-то показал положительную динамику относительно объема предложения рынка складской недвижимости. Таким образом, предложение составляет 1,95 млн. кв.м. Порядка 74% представлено в классе А. Основная доля объектов, заявленных к вводу до конца 2015 года и в 2016 году также представлена классом А, при этом более 200 тыс. кв.м. складских площадей представлено объектами built-to-suit. Юг города занимает лидирующие позиции по объему помещений – 63% от общего объема складских площадей. В 2016 году южные районы получат еще порядка 200 тыс. кв.м. складов.

Несмотря на высокие показатели сделок по аренде, уровень вакансии заметно вырос. Так, в классе А свободными стали 15% складских площадей, что на 2,4 п.п. выше показателей предыдущего периода. В классе В вакансия переступила уровень 10%, по сравнению с показателями прошлого квартала, поднявшись на рекордные 3,8 п.п.



На фоне сокращения объемов нового строительства уровень свободных площадей в спекулятивных складах снижается, составив по итогам III квартала 5,7% против 6,9% по итогам I полугодия 2015 (для сравнения, по итогам III квартала 2014 года уровень вакантных складских помещений составлял 8,3%). Тем не менее, как считают эксперты Colliers, в настоящее время за счет оптимизации занимаемых площадей крупными арендаторами на рынке формируется до 20 000 кв. м предложения в субаренде. в III квартале 2015 г. рынок пополнился качественным складским объектом в Калининском районе Санкт-Петербурга. Таким образом, прирост площадей, предлагаемых для сдачи в аренду, с начала 2015 г. составил всего 17 тыс. м. кв. в то же время известно о начале арендной кампании в ряде объектов, ввод в эксплуатацию которых ожидается в IV квартале 2015 г.

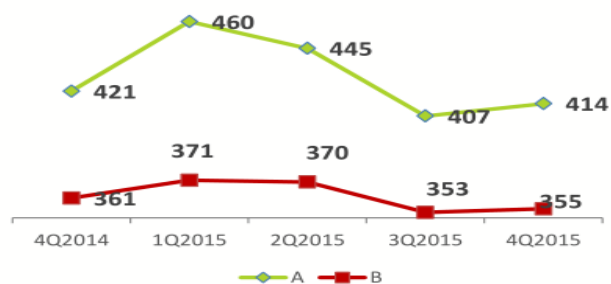
Несмотря на низкий уровень прироста площадей, предложение на рынке увеличилось и составило 192,6 тыс. м. кв. текущая ситуация напоминает ту, которую мы наблюдали в 2009–2010 гг., когда на рынке накопилось заметное число свободных помещений и в течение двух последующих лет при скромных объемах ввода и устойчивом восстановлении спроса вакантные площади постепенно поглощались, в результате чего предложение на рынке достигло минимальных значений.

Показатель	Класс А	Класс В	Динамика*	
Общая площадь качественных складских комплексов, тыс. м ²	2 692		▲ +0,4%	
в том числе, тыс. м ²	1 680	1 012		
Общая площадь качественных складских комплексов, сдаваемых в аренду, тыс. м ²	1 463		▲ +0,8%	
в том числе, тыс. м ²	1 098	463		
Суммарная площадь вакантных помещений, тыс. м ²	136	57	▲ +29%	▲ +9%
Введено в эксплуатацию за 3 квартала 2015 г., тыс. м ²	56		▼ -65%**	
в том числе, тыс. м ²	35	21		
Чистое поглощение качественных складских площадей, тыс. м ²	41		▼ -80%	
Доля свободных площадей, %	8,1	5,6		
Запрашиваемые арендные ставки***, руб./м ² /мес.	450–600	300–600	▶	▼
* По сравнению со II кварталом 2015 г.				
** По сравнению с 3 кварталами 2014 г.				
*** Включая НДС и операционные расходы				

Сохранение активности на рынке в складском сегменте в течение III квартала 2015 г. обусловило завершение ряда крупных сделок, общий объем которых сопоставим с квартальными показателями 2013–2014 гг. и оценивается не менее чем в 70 тыс. м. кв. в то же время показатель чистого поглощения качественных складских площадей по итогам трех кварталов 2015 г. составляет всего 41,3 тыс. м. кв., что превышает объем введенных в эксплуатацию спекулятивных объектов, но близко к историческому минимуму.

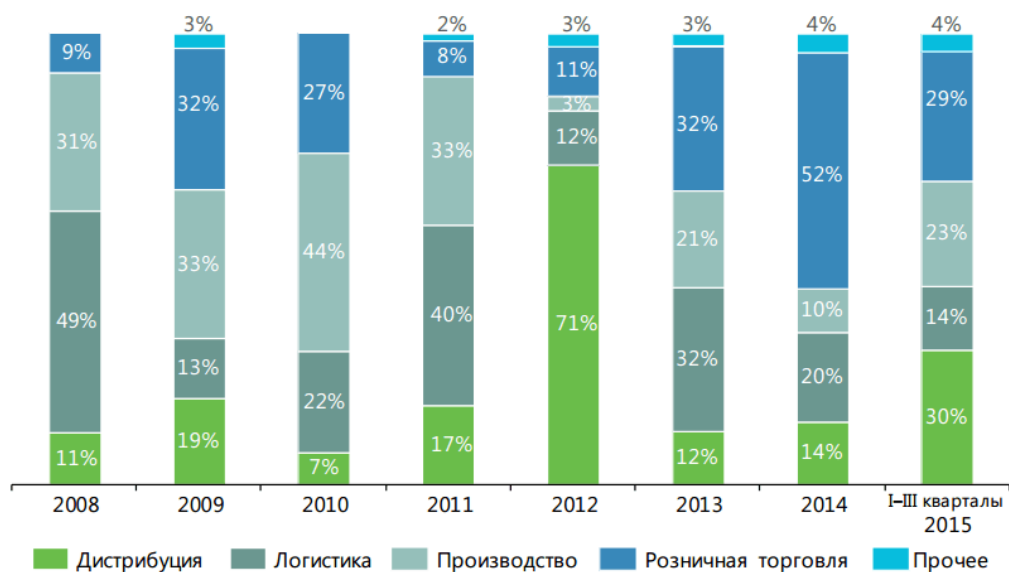
В структуре сделок по-прежнему наиболее активны арендаторы сферы розничной торговли и дистрибуции, особенно заметно их преобладание в сегменте сделок с блоками площадью свыше 10 тыс. м. кв. вместе с тем заметен рост спроса со стороны арендаторов производственного сектора. Одна из таких сделок, завершенная при участии компании Knight Frank St. Petersburg, – аренда 18 тыс. м. кв. компанией Gartner – способствовала заполнению 2-й очереди складского комплекса «Орион».

Динамика арендных ставок,
руб./кв.м./мес. (без учета НДС, КУ и ЭР)



Отмечается высокий спрос на помещения производственного назначения в черте города. Заметную активность проявляют небольшие предприятия, уделяющие пристальное внимание местоположению объектов и (в зависимости от специфики бизнеса) предоставляемой электрической мощности. Наиболее популярным запросом в III квартале 2015 г. стал поиск отапливаемого помещения площадью 700–1 000 м. кв. с уровнем ставки 300–350 руб./м²/мес. (без НДС и коммунальных платежей). В течение III квартала 2015 г. с помощью специалистов компании Knight Frank St. Petersburg были заключены три сделки с производственно-складскими помещениями площадью 1–2 тыс. м. кв. каждая в индустриальном парке «ПГКС».

Динамика отраслевой структуры арендаторов качественных складских объектов



В течение III квартала 2015 г. ставки аренды в классе «а» не менялись, однако наблюдалось снижение их уровня в классе в. Средневзвешенная ставка в классе «а» составила 515 руб./м²/мес., в классе в – 364 руб./м²/мес. вектор динамики показателя будет зависеть от активности арендаторов, так как при имеющемся на рынке предложении потенциал роста ставок ограничен. Актуальные коммерческие условия в сегменте производственно-складских помещений в черте Санкт-Петербурга находятся в достаточно широком диапазоне – от 250 до 500 руб./м²/мес. (без НДС и коммунальных платежей).

В 4 квартале появилась положительная динамика относительно ввода новых складских объектов. Однако, введенный объект не является спекулятивным складским комплексом, а построен под собственные нужды компании. К тому же это новый формат для рынка России. Запланированные к вводу в конце 2015 года склады, так и не были введены в строй. Их открытие ожидаем в начале 2016 года. По-прежнему наблюдается рост вакантных площадей, в классе А он

достиг рекордных 15%, в классе В - более 10% площадей остаются свободными. При этом было заключено 5 крупных (более 6 тыс. кв.м.) сделок по аренде. Арендные ставки незначительно выросли – не более, чем на 2%. Большинство строящихся объектов входят в состав крупных логопарков, ведущих операторов и девелоперов складской недвижимости. Намечилась тенденция строительства компаниями-ритейлерами собственных распределительных оптово-розничных центров. Все также лидером по объему предложения остаются южные районы города, в частности зона Шушары. Серьезный ввод в эксплуатацию новых объектов ожидается в 2016 году. Дальнейшее падение вакансии может привести к «провалу» на рынке складской недвижимости.

Движение рынка за 2014-2015 гг.

период	факт/динамика	общий объем, тыс. кв.м	новое предложение, тыс. кв.м		вакантные площади, %		средняя арендная ставка, Р/кв.м/мес		
			А	В	А	В	А	В	
2014	1Q	факт	1612	0	0	5,2	1,2	364	320
		динамика	0	0	0	н/д	н/д	+9%	+4%
	2Q	факт	1612	0	0	8,5	1,9	417	370
		динамика	0	0	0	63,5%	+58,3%	+15%	+16%
	3Q	факт	1743	126	5	7,4	5,0	426	386
		динамика	+8,1%	+100%	+100%	-12,9%	+163%	+2%	+4%
	4Q	факт	1860	117	0	8,7	5,1	421	361
		динамика	+6,7%	-7%	-100%	18%	2%	-1%	-6%
2015	1Q	факт	1929	68,8	0	9,8	5,6	460	371
		динамика	+4%	-41%	0	+13%	+10%	+2%	+2,7%
	2Q	факт	1929	0	0	10,4	5,4	445	370
		динамика	0%	-100%	0%	+6%	-3%	-3%	-0,1%
	3Q	факт	1929	0	0	13,2	6,6	407	353
		динамика	0%	0%	0%	+26,9%	+3%	-8,5%	-4,5%
	4Q	факт	1951	22,5	0	15,6	10,4	414	355
		динамика	+1,1%	100%	0%	+18,1%	+57%	+1,7%	+0,7%

Ввод в эксплуатацию в III квартале 2015 г. нового объекта площадью 11,9 тыс. м. кв. не оказал заметного влияния на объем рынка: суммарный прирост в сегменте складов, предназначенных для аренды, составил менее 1%.

Общая площадь введенных в эксплуатацию в течение 2015 г. качественных складских помещений приблизится к отметке в 190 тыс. м. кв. по итогам года. Около 70% из этих площадей приходится на спекулятивные комплексы.

Средневзвешенная ставка аренды в III квартале 2015 г. составила 515 руб./ м. кв./мес. в классе а, в классе в – 364 руб./ м. кв./мес. (включая НДС и операционные расходы). Ставки аренды на складские помещения класса «а» остаются стабильными, в классе «в» наблюдается небольшое снижение. Отмечается рост активности со стороны арендаторов производственного сектора.

Предложения на рынке ОСЗ производственной, складской недвижимости в г. Санкт-Петербурге

Наименование	Месторасположение	Площадь строений/участка, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб/кв.м.	Источник информации
Два здания с офисной пристройкой в собственности, в том числе производственно-складское неотапливаемое здание 842,5 м ² и административно-производственное - 688,3 кв.м	г. Санкт Петербург, Приморский район, ул. Репищева	1541,0/3983,0	39 000 000,0	25 308,0	http://sklad.arendator-spb.ru/prodazha-sklada/primorskij-raion/object-2364-repischeva-ulica.html
Нежилое трёхэтажное здание, общей площадью 1602,1 кв.м. находящиеся в собственности, земельный участок	г. Санкт Петербург, пр. Обуховской Обороны, д.11 лит. «Б».	1602,10/2042,0	100 000 000,00	62 418,00	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-sanktpeterburg-obuhovskoy-oborony-prospekt-111913717/
Нежилое 2-3-х этажное здание общей площадью 1980,3 кв. м., - нежилое одноэтажное здание общей площадью 240,6 кв. м.	г. Санкт Петербург, пр. Энергетиков, д. б.	2 220,9/4 627,00	105 000 000,00	47 278,0	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-sanktpeterburg-energetikov-prospekt-113008736/
здания: - ангар, площадью 800 кв.м. - теплый склад 222 кв.м. - прочие, не большие постройки, земельный участок	г. Санкт Петербург, Центральный район, площадь А Невского	1 022,0/5300,0	60 000 000,00	58 708,0	http://www.allpbspb.ru/object/v-sobstvennost-v-gorode-zemelnyy-uchastok-promnaznacheniya-203545/
3-х этажное отдельно стоящее здание. Производственно-складское назначение, используются под административно-складские цели	г. Санкт Петербург, ул. Софийская, д. 56, корп. 2	4 360,0/8 259,0	150 000 000,0	34 404,0	http://spb.ners.ru/object/23312379.html
3-х этажное отдельно стоящего здания. 1980 года постройки	г. Санкт Петербург, Адмиралтейский район, м. Фрунзенская	4 500,0/2317,0	140 000 000,0	31 111,0	http://spb.mestorator.ru/proizvodstvo/prodam/prodam-420840.html
Производственно-складской комплекс, 2-х этажное здание с земельным участком	г. Санкт Петербург, Невский р-н, Октябрьская наб., 104, м. Ломоносовская	1054,0/1705,0	50 000 000,00	47 438,0	http://1000skladov.ru/ShowDetails/3230
Минимальное значение, руб. кв.м.	25 308,0				
Максимальное значение, руб. кв.м.	62 418,0				
Среднее значение предложенной цены, руб. кв.м.	43 809,0				

Вывод: Диапазон цен предложений производственно-складских отдельно стоящих объектов в г. Санкт-Петербурге находится в диапазоне от 25 308,0 до 62 418,00 за 1кв.м.

Предложения по аренде производственной, складской недвижимости в г. Санкт-Петербурге

Наименование	Месторасположение	Площадь помещения, кв.м.	Цена предложения арендной ставки, руб.	Источник информации
Отапливаемое помещение под склад. Этаж 1-й	г. Санкт-Петербург, район Центральный, Херсонская ул., 41	147,0	470,0	http://spb.cian.ru/rent/commercial/11210069/
Производственно-складское помещение со всеми коммуникациями, 1 этаж	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул.Профессора Качалова, Лиговка-Ямская	800,0	450,0	http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-sklad-sankt-peterburg-salova-ulica-53266220/
Производственный склад от в отдельно стоящем здании Высокие потолки 5 кв. м., коммуникации.	г. Санкт-Петербург, Центральный р-н, ул. Роменская	От 100 до 400	490,0	http://www.rosrealt.ru/Sankt_Peterburg/kommercheskaja/183518
Отапливаемое помещение на 1 эт. под производство, склад. Высота потолков 7 м. Охраняемая территория, въезд бесплатный.	г. Санкт-Петербург, Центральный р-н, ул. Кременчугская	440,0	385,0	http://manu.arendator-spb.ru/arenda-proizvodstvennyh-pomeschenij/centralnyj-raion/object-1992-kremenchugskaya-ulica.html
Отапливаемое помещение складское, высокие потолки, все коммуникации.	г. Санкт-Петербург, Центральный р-н, ул. Шкапина, 43	450,0	250,0	http://sklad.arendator-spb.ru/arenda-sklada/admiraltejskij-raion/object-8110-shkapina-ulica-dom-43.html
Теплый, отапливаемый склад, Круглосуточная охрана территории, пропускной режим	г. Санкт-Петербург, Приморский р-н, Красногвардейский пер. д.23	258,4	400,0	http://sklad.arendator-spb.ru/arenda-sklada/primorskij-raion/object-7534-krasnogvardejskij-pereulok-dom-23.html
Производственное помещение, все коммуникации, отличное состояние	г. Санкт-Петербург, Московский р-н Предпортовый проезд. д.5	730,0	360,0	http://manu.arendator-spb.ru/arenda-proizvodstvennyh-pomeschenij/moskovskij-raion/object-1835-4-j-predportovyj-proezd-dom-5.html
Помещение под любой вид производства	г. Санкт-Петербург, Фрунзенский р-н, ул. Профессора Качалова	250,0	400,0	http://manu.arendator-spb.ru/arenda-proizvodstvennyh-pomeschenij/nevskij-raion/object-1732-professora-kachalova-ulica.html
Производственно-складское помещение, 1 этаж, все коммуникации, есть в здании офисы	г. Санкт-Петербург, Фрунзенский р-н Южное шоссе д.37 к.1	818,0	430,0	http://manu.arendator-spb.ru/arenda-proizvodstvennyh-pomeschenij/frunzenskij-raion/object-1812--dom-37.html
Современный отапливаемый склад, под производство, склад, хорошее состояние, 1 этаж	г. Санкт-Петербург, Невский район, Октябрьская наб. д.48	До 3100	380,0	http://sklad.arendator-spb.ru/arenda-sklada/nevskij-raion/object-8037-oktyabrskaya-naberezhnaya-dom-48.html
Отапливаемый склад, высокие потолки, 1 этаж.	Г. Санкт-Петербург, Невский район, м. Ломоносовская, Октябрьская набережная	670,0	335,0	http://realty.dmir.ru/rent/sklad-sanktpeterburg-oktyabrskaya-naberezhnaya-125909870/
Отапливаемый склад. Возможна аренда офиса Есть подсобные помещения	Г. Санкт Петербург, Красногвардейский район, пр-т Энергетиков	1850	320,0	http://sklad.arendator-spb.ru/arenda-sklada/krasnogvardejskij-raion/object-4163-energetikov-prospekt.html
Аренда помещения под пищевое производство от 1100 до 2200 кв.м. 2-3 этаж	Г. Санкт-Петербург, Центральный рн. Синопская наб. ст.м	1100,0	450,0	http://www.rosrealt.ru/Sankt_Peterburg/kommercheskaja/199968

Наименование	Месторасположение	Площадь помещения, кв.м.	Цена предложения арендной ставки, руб.	Источник информации
	Александра Невского			
Складское отапливаемое помещение, 1 эт., все коммуникации, центр.	Г. Санкт-Петербург, Центральный рн. Ул. Тележная, 17	121,0	500,0	http://www.rosrealt.ru/Sankt_Peterburg/kommercheskaja/127928
Минимальное значение, руб. кв.м. в месяц			250,0	
Максимальное значение, руб. кв.м. в месяц			500,0	
Среднее значение арендной ставки, руб. кв.м.			400,0	

Вывод: Диапазон арендных ставок производственно-складских помещений в г. Санкт-Петербурге находится в диапазоне от 250,0 до 500,00 за 1 кв.м.

11.3. Обзор рынка земельных участков Санкт-Петербурга на 2015 год. Основные показатели и тенденции рынка земли

Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на 25-30%; также средняя стоимость земли снижается по мере удаления от городской черты и увеличении площади земельного участка.

С начала года состоялись тринадцать торгов по промышленным участкам и восемь торгов по участкам под общественно-деловую функцию, при этом во втором полугодии торгов не было, что связано с грядущими изменениями в законодательстве относительно стоимости выкупа земельных участков в собственность. Превышение конечной цены над начальной ценой аукциона по состоявшимся в первом полугодии торгам во многих случаях было значительным. Наиболее значительно в ходе торгов были повышены стоимости следующих объектов: земельного участка на Туристкой ул. (юго-западнее пересечения с ул. Оптиков), предназначенного под размещение гаражей и автостоянок, — с 6,7 млн. рублей до 25,9 млн. рублей; земельного участка на Полевой Сабировской ул., предназначенного под размещение объектов физической культуры и спорта, — с 588 руб./кв.м до 2 830 руб./кв.м; земельного участка на Мебельной ул., предназначенного для размещения объектов торговли, — с 5 226 руб./кв.м до 22 955 руб./кв.м.

Стоимость земли на вторичном рынке на конец рассматриваемого периода составляет в среднем для инженерно обеспеченных, расположенных в черте города земельных участков площадью 10 000-25 000 кв.м: 1 750-2 250 руб./кв.м для промышленной и 9 300-12 300 руб./кв.м для общественно-деловой функций.

Участков с высоким потенциалом — инженерно обеспеченных и с хорошим местоположением, на рынке мало. Наиболее востребованными остаются участки: для промышленной функции — расположенные в локальных промышленных зонах и индустриальных парках окраинных районов города, пригородах и прилегающих к городской черте территорий Ленинградской области. Для общественно-деловой функции — расположенные вблизи крупных транспортных магистралей, станций метрополитена, ключевых транспортных узлов и/или в престижных районах делового центра города.

Факторы, влияющие на ценообразование земли:

Внешнеэкономические факторы:

- Общий спад в экономике страны, особенно в производственном секторе. После кризиса 2008 г. рынок не восстановился.
- Отсутствие государственной поддержки малого и среднего бизнеса на всех уровнях.
- Отсутствие реального кредитования производств. Для российских банков это слишком рискованные инвестиции.
- Иностраннные инвестиции в производство практически прекратились.
- Нежелание открывать новые производства и развивать имеющиеся производства. Низкая платежеспособность спроса - есть желание, нет возможности.

Внутренние факторы:

- Высокая стоимость инженерного обеспечения участков.

- Дефицит инженерно-подготовленных предложений: 8-10%.
- Ограничения функционального и санитарного зонирования.
- Достаточно высокие цены на промышленные земли, не отвечающие развитию производств.
- Длительное экспонирование предложений.

Баланс рынка:

- Огромное число предложений - 1300-1500.
- Значительная площадь территорий - более 13 000 га.
- Ограниченное число покупателей.



Общая ситуация на рынке земель под коммерческое строительство за период 2014-2015 гг.

Сектор коммерции (торговля, офисы, склады) всегда востребован. Тем не менее, в последний год наблюдается общее падение спроса на новые площадки. Переносятся сроки реализации ранее запущенных проектов.

Отчетливо прослеживается дифференциация спроса на участки по типам будущей коммерческой застройки. Так, явно потерян интерес к новым проектам в офисном сегменте. Гостиничный сегмент «умер» еще раньше.

Спросом на рынке земель пользуются объекты под развитие различных торговых форматов - гипермаркетов, средних и малых ТЦ.

Платежеспособность спроса на такие объекты пока присутствует. С точки зрения местоположения участков, основная масса участков делового назначения сосредоточена в центральных районах города.

В то же время предложения для торгового или многофункционального использования располагаются по всему городу равномерно.

Баланс рынка:

- На рынке представлено достаточное число предложений - 450-550.
- Разброс цен на участки под коммерцию значителен: от 2000 до 300000 руб/кв.м.
- При общем падении спроса интерес к хорошим предложениям - участкам с удачной

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:

г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а лит В, д.36 лит. Л.

локацией, большими людскими и автомобильными трафиками - устойчив.

- Вместе с тем, требования к участкам у покупателей достаточно жесткие, особенно к локации. Объекты с неудачными характеристиками неликвидны.
- Рынок относительно сбалансирован, конкурентен. Однако в последний год наблюдается увеличение объема предложений.

Предложения на рынке земельных участков под коммерческое, производственное строительство в г. Санкт-Петербурге

Наименование	Месторасположение	Площадь участка, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации
Земельный участок под строительство объектов промышленного назначения, коммуникации-электричество.	г. Санкт Петербург, улица Софийская, рядом Колпинское шоссе, 1 линия	13 000,0	80 000 000,0	6 154,0	http://spb.cian.ru/sale/suburban/31001904/
Земельный участок под строительство объектов промышленного назначения, все коммуникации	г.Санкт-Петербург, район Приморский, Коломяжский просп., 10АФ	5 125,0	45 000 000,00	8 780,0	http://spb.cian.ru/sale/suburban/2966023/
Земельный участок под строительство объектов промышленного назначения, все коммуникации	г.Санкт-Петербург, район Приморский, Коломяжский просп.,	5200,0	37 000 000,0	7 115,0	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_52_sot_promnaznacheniya_726814794
Земельный участок под коммерческую застройку, коммуникации подведены	г.Санкт-Петербург, Пушкинский район, Пулковское шоссе.	7200,0	57 894 847,00	8 041,0	http://www.rozem.ru/land/350475
Земельный участок под коммерческую застройку, коммуникации подведены	г.Санкт-Петербург, Пушкинский район, Пулковское шоссе	11 500,0	138 000 000,0	12 000,0	http://www.rozem.ru/land
Земельный участок под коммерческую застройку, коммуникации подведены	г. Санкт-Петербург, невский район, Октябрьская наб. 102	24000	350 000 000,0	14 583,0	http://www.rozem.ru/land/392791/
Земельный участок под строительство объектов промышленного назначения, коммуникации на стадии подключения	г. Санкт-Петербург, Московский район, улица Пилотов, дом 51	4 690,0	41 000 000,0	8 742,0	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_46.9_sot_promnaznacheniya_657135085
Земельный участок для производственно-складской застройки	г. Санкт-Петербург, Санкт-Петербург, Ручьевская дорога	4300,0	45 000 000,0	10 465,0	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_43_sot_promnaznacheniya_724499174
Минимальное значение, руб. кв.м.			6 154,0		
Максимальное значение, руб. кв.м.			14 583,0		
Среднее значение предложенной цены, руб. кв.м.			9 485,0		

Вывод: Диапазон цен предложения земельных участков под коммерческое , производственное строительство в г. Санкт-Петербурге находится в диапазоне от 6 154,0 до 14 583,00 за 1кв.м.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 256, а также Стандартами РОО, процедура оценки рыночной стоимости проводится с использованием трех подходов:

- доходного подхода;
- затратного подхода;
- сравнительного подхода.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать указанные подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Процедура определения стоимости предполагает использование конкретного метода, входящего в состав того или иного подхода. Оценщики вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. Метод оценки представляет совокупность и последовательность применения специфических приемов и инструментов, расчетов, аналитических выкладок, а также корректировок.

Оценщики для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляют согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

13. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

13.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

В общем случае, процедура оценки затратным подходом включает следующие последовательные шаги⁵:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

13.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

В Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Минимуществом России⁶, изложены следующие методы оценки земельных участков:

- метод сравнения продаж;
- метод распределения;
- метод выделения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

К сравнительному подходу относится метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения; к доходному подходу - метод капитализации земельной ренты, метод остатка и метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизводство или затрат на замещение улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения. Отнесение методов к тому или иному методологическому подходу часто носит условный характер, так как каждый из перечисленных методов может содержать отдельные элементы всех трех подходов.

При выполнении настоящей работы, Оценщики использовали метод сравнения продаж (в терминологии ФСО №7 - метод корректировок). Отсутствие достаточного количества аналогов не позволяет применить методы регрессионного анализа и методы качественного анализа.

Данный метод применяется для оценки земельных участков как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;

⁵ п. 24 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014

⁶ «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 г.

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

В рамках метода сравнения продаж произведены следующие действия:

- исследование земельного рынка г. Санкт-Петербург (ВАО), сбор информации о сделках и предложениях по покупке или продаже земельных участков, аналогичных оцениваемому;
- проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;
- выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (цена за единицу площади);
- сравнение сопоставимых земельных участков с оцениваемым по элементам сравнения (категория земли, разрешенное использование, местоположение, масштаб) и внесение корректировок в цены сравниваемых объектов относительно оцениваемого по каждому элементу сравнения;
- сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение.

Выбор объектов-аналогов.

Оценщиком проведен анализ цен предложений земельных участков под коммерческое строительство, в т.ч. и для строительства промышленных объектов, расположенные в г. Санкт-Петербург, которые по своим основным параметрам (категория земли, разрешенное использование, топография, наличие коммуникаций) могут рассматриваться как сопоставимые объекты.

Оцениваемые здания расположены в границах земельного участка площадью 1 374,0 кв.м. На земельный участок оформлено право собственности.

Оценщиками были подобраны 4 участка-аналога категории земель – земли населенных пунктов, для строительства коммерческих объектов, реализации подлежат права собственности земельных участков. Дополнительная информация, не отраженная в объявлении о продаже участков объектов-аналогов, была получена путем телефонного разговора с лицами, разместившими объявления в открытых источниках.

Все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по условиям финансирования, условиям и времени продажи (предложения).

Краткая характеристика объектов-аналогов и расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж представлены в таблицах ниже.

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а лит В, д.36 лит. Л.

Табл. 12. Описание объектов-аналогов

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование земли	Для производственно-складской застройки	Для производственно-складской застройки	Для производственно-складской застройки	Для производственно-складской застройки
Описание	Земельный участок под строительство объектов производственного, складского назначения, коммуникации-электричество.	Земельный участок под строительство объектов производственного, складского назначения, все коммуникации	Земельный участок под строительство объектов производственного, складского назначения, коммуникации по границе	Земельный участок под строительство объектов производственного, складского назначения, все коммуникации
Место расположения	г. Санкт Петербург, Фрунзенский район, улица Софийская, рядом Колпинское шоссе, 1 линия	Санкт-Петербург, район Приморский, Коломяжский просп., 10АФ	Санкт-Петербург, район Приморский, Коломяжский просп.	Санкт-Петербург, Пушкинский район, Пулковское шоссе.
Общая площадь, кв.м.	13 000,00	5 125,00	5 200,00	7 200,00
Цена предложения, руб.	80 000 000	45 000 000,00	37 000 000,00	57 894 847,00
Цена предложения, руб./кв.м.	6 154	8 780	7 115	8 041
Источник информации	http://spb.cian.ru/sale/suburban/31001904/	http://spb.cian.ru/sale/suburban/2966023/	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_52_sot._promnaznacheniya_726814794	http://www.roszem.ru/land/350475/

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а лит В, д.36 лит. Л.

Табл. 13. Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена предложения, руб./кв. м.	руб./кв. м		6 154	8 780	7 115	8 041
Экономические характеристики		Без учета НДС (собственность)	Без учета НДС (собственность)	Без учета НДС (собственность)	Без учета НДС (собственность)	Без учета НДС (собственность)
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		6 154	8 780	7 115	8 041
1. Качество передаваемых прав						
1.1. Обременение		Залог (учитывая цель и задачу оценки, при расчетах не учитывается)	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		6 154	8 780	7 115	8 041
1.2. Качество прав на земельный участок		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		6 154	8 780	7 115	8 041
2. Условия финансирования		типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		6 154	8 780	7 115	8 041
3. Особые условия		особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		6 154	8 780	7 115	8 041
4. Условия рынка						
4.1. Изменение цен во времени		Февраль 2016	Февраль 2016	Февраль 2016	Февраль 2016	Февраль 2016
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		6 154	8 780	7 115	8 041
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а лит В, д.36 лит. Л.

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Корректировка	%		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Корректировка	руб.		-738	-1054	-854	-965
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		5 415	7 727	6 262	7 076
5. Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки			5 415	7 727	6 262	7 076
6. Вид разрешенного использования		для размещения промышленных объектов	Для производственно-складской застройки	Для производственно-складской застройки	Для производственно-складской застройки	Для производственно-складской застройки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		5 415	7 727	6 262	7 076
7. Местоположение						
7.1. Местоположение		г. Санкт-Петербург, Центральный район, Синопская набережная, д.36.а лит. В	г. Санкт Петербург, Фрунзенский район, улица Софийская, рядом Колпинское шоссе, 1 линия	Санкт-Петербург, район Приморский, Коломяжский просп., 10АФ	Санкт-Петербург, район Приморский, Коломяжский просп.,	Санкт-Петербург, Пушкинский район, Пулковское шоссе.
Корректировка	%		19%	19%	19%	39%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		6 444	9 195	7 451	9 836
7.3. Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту		Организованный подъезд	Организованный подъезд	Организованный подъезд	Организованный подъезд	Организованный подъезд
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		6 444	9 195	7 451	9 836
8. Физические характеристики						
8.1. Площадь земельного участка	кв. м	1 374	13 000	5 125	5 200	7 200
Корректировка			36,00%	8,00%	8,00%	8,00%

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а лит В, д.36 лит. Л.

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		8 764	9 931	8 047	10 623
8.2. Состояние участка		ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		8 764	9 931	8 047	10 623
9. Дополнительные характеристики						
9.1. Доступные инженерные коммуникации		коммуникации по участку	электричество	все коммуникации	по границе	все коммуникации
Корректировка,	руб.		15,0%	0,0%	25,0%	0,0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		10 079	9 931	10 059	10 623
Рыночная стоимость права собственности земельного участка на основе сравнительного подхода	руб./кв. м.	10 173,0				
Рыночная стоимость права собственности земельного участка на основе сравнительного подхода	руб.	13 977 702,0				
		В том числе:				
Рыночная стоимость части земельного участка, для эксплуатации здания производственного	Руб.	13 001 094,0 (10 173,0 *1278,0)				
Рыночная стоимость части земельного участка, для эксплуатации здания трансформаторной	Руб.	976 608,0 (10 173,0*96,0)				

Источник: расчеты Оценщиков

Расчет стоимости Объекта оценки с применением метода корректировок

Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому объекту на дату оценки, выполнялись корректировки цен предложений объектов-аналогов по каждому из ценообразующих факторов (каждой позиции элементов сравнения), характерному для рынка земельных участков.

Корректировки объектов проводились по следующим показателям, приближающим выбранные объекты-аналоги к оцениваемому объекту:

- поправка на торг;
- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- условия рынка (дата предложения);
- местоположение и окружение;
- физические характеристики, в том числе:
- категория земель;
- разрешенное использование;
- площадь (масштаб);
- транспортная доступность;
- наличие инженерных коммуникаций.

В качестве окончательного решения о величине рыночной стоимости, определенной с применением сравнительного подхода, принималось взвешенное значение.

Обоснование вносимых поправок. Комментарии к таблице 14.

При корректировке цен объектов-аналогов все поправки производятся от объекта-аналога к Объекту оценки, корректируются цены аналогов, то есть в процессе корректировки определяется, сколько бы стоил аналог, если бы он имел те же характеристики, что и Объект оценки.

Экономические характеристики Налог на добавленную стоимость не учитывается, так как земельные с правом собственности не являются объектами налогообложения.

Объем передаваемых прав. Учитывая, что объекты-аналоги и объект оценки имеют зарегистрированное право собственности, корректировка не вводилась

Условия финансирования. Данная корректировка предполагает учет специфических условий финансирования. Всем объектам-аналогам, равно как и Объекту оценки, присущи типичные условия финансирования. Корректировка равна нулю.

Условия продажи по всем объектам-аналогам являются рыночными, следовательно, корректировка равна нулю.

Условия рынка (время продажи). Поправка используется для учета темпов роста цен, в случае наличия продолжительного временного лага между датой продажи (датой публичной оферты) и датой оценки. Временной период, в котором подобраны объекты-аналоги январь-февраль 2016г. сопоставим с датой оценки (17 февраля 2016г.). Корректировка не требуется.

Условия предложения. Поправка на торг сделана с учетом того, что реальная цена предложения отличается от стартовой цены (цены в результате переговоров продавца и покупателя), особенно в условиях существующего кризиса.

Согласно данным «Сборника рыночный корректировок» СРД-16 (подписано в печать 6 мая 2015 года), скидка на торг при продаже земельных участков в г. Санкт-Петербург находится в диапазоне от 8% до 12%. Оценщиком взято верхнее значение диапазона в размере -12%, учитывая кризисную ситуацию в стране и превышение предложения над спросом.

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а лит В, д.36 лит. Л.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок. Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, Белоруссии

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	-	9-13 (10,5)	6-8 (7)	11-14 (11,5)	5-7 (6)	9-15 (11,0)	-	12-15 (14)	-
Екатеринбург	6-8 (7)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	7-12 (9,5)	8-10 (9)	8-12 (10)	12-14 (13)
Краснодар	7-9 (8)	9-12 (10,5)	-	9-14 (11,5)	6-8 (7)	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	13-15 (14)
Москва	6-10 (8)	9-13 (11)	9-14 (11,5)	11-15 (13)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	8-12 (10)	10-14 (12)	12-15 (13,5)
Ростов-на-Дону		10-15 (12,5)	9-11 (10)	9-14 (11,5)	-	11-14 (12,5)	-	10-15 (12,5)	9-12 (10,5)
С.-Петербург	5-7 (6)	9-14 (11,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	8-10 (9)	9-14 (11,5)	8-10 (9)	11-15 (13)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам	7,7	10,7	8,5	11,7	7,7	11,3	9,3	10,3	12,2
Минск	4-6	9-10 (9,5)	-	6-11 (8,5)		9-11 (10)		10-13 (11,5)	-
Средние города*									
Владивосток	3-6 (4,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	7-9 (8)	12-14 (13)	14-16 (15)
Новосибирск	-	6-9 (7,5)	6-9 (8)	8-14 (11)	-	7-12 (9,5)	6-9 (7,5)	9-14 (11,5)	12-14 (13)
Омск	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	9-13 (11)	-	12-15 (13,5)	-
Севастополь	8-12 (10)	15-19 (17)	-	15-20 (17,5)	-	16-20 (18)	-	15-21 (18)	15-20 (17,5)
Ставрополь	4-6 (5)	8-10 (9)	7-11 (9)	10-14 (12)	7-9 (8)	9-13 (11)	6-9 (7,5)	11-17 (14)	11-16 (13,5)
Тамбов	-	8-10 (9)	-	10-12 (11)	-	9-12 (10,5)		11-15 (13)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	-	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам (без Севастополя)	5,4	9,2	7,6	11,1	7,3	10,3	7,7	12,9	13,6
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	3-5 (4)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	9-11 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	11-13 (12)

Примечание: В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

16

Ко всем-объектам-аналогам применялась понижающая корректировка в размере -12%.

Корректировка на категорию земли. Все подобранные объекты-аналоги, как и Объект оценки, относятся к земельным участкам категории – земли населенных пунктов, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на разрешенное использование. Все подобранные объекты-аналоги предназначены для строительства производственно-складской недвижимости. Объект оценки используется для эксплуатации здания производственного назначения и трансформаторной. Учитывая сопоставимость корректировка не вводилась.

Местоположение и окружение. Важным фактором в формировании стоимости объектов недвижимого имущества является местоположение и окружение земельного участка. Объект оценки расположен в Центральном административном округе г. Санкт-Петербург. В Центральном районе отсутствуют предложения по продаже свободных земельных участков. На продажу выставлены производственные комплексы, включающие земельные участки под зданиями. Оценщиком в расчетах использовались объекты-аналоги не застроенные земельные участки, расположенные в других административных районах города, с введением корректировки на месторасположение.

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а лит В, д.36 лит. Л.

Для расчета корректировки на месторасположение Оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости» том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» раздел 9 стр. 192. Оценщик исходил из допущения, что данная зависимость сохранится и при продаже участков под производственно-складскую застройку на дату проведения оценки.

9. Территориальные коэффициенты для земельных участков, расположенных в различных районах города

9.1. Земельные участки под офисно-торговую застройку

Отношения цен земельных участков по районам города по отношению к самому дороговому району

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дороговому району	Под офисно-торговую застройку		
	Среднее	Доверительный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,84	0,81	0,86
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,74	0,72	0,77
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,69	0,66	0,72
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,62	0,59	0,65
Районы крупных автомагистралей города	0,72	0,69	0,75

192

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дороговому району	Под офисно-торговую застройку		
	Среднее	Расширенный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,84	0,74	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,74	0,64	0,84
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,69	0,59	0,79
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,62	0,52	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,72	0,62	0,82

Соотношения цен между районами города, заданные в матричном виде

	I	II	III	IV	V	VI
I	1	0,74-0,94	0,64-0,84	0,59-0,79	0,52-0,72	0,62-0,82
II	1,06-1,35	1	0,78-0,98	0,72-0,92	0,64-0,84	0,76-0,96
III	1,19-1,56	1,02-1,28	1	0,83-1,03	0,74-0,94	0,87-1,07
IV	1,27-1,70	1,09-1,39	0,97-1,20	1	0,80-1,00	0,94-1,14
V	1,39-1,92	1,19-1,57	1,07-1,36	1,00-1,25	1	1,06-1,26
VI	1,22-1,61	1,04-1,32	0,93-1,15	0,87-1,06	0,79-0,94	1

193

Объект оценки находится в культурном и историческом центре города, вблизи от Синопской набережной. Объекты-аналоги №1,2,3 находятся в Фрунзенском и Приморском административных районах вблизи от их центральной части (коэффициент 0,84, в обратном соотношении $1/0,84=1,19$). Объект-аналог №4 расположен в Пушкинском районе, вблизи от Пулковского автомобильного шоссе (коэффициент 0,72, в обратном соотношении $1/0,72=1,39$). Для объектов-аналогов применяются следующие корректировки: №1-«+19%», №2-«+19%», №3-«+19%», №4-«+39%».

Площадь (масштаб).

Площадь земельного участка оказывает влияние на величину его стоимости. Чем больше площадь продаваемого участка, тем он, как правило, стоит дешевле по сравнению с аналогичным по назначению, но меньшей площади.

В справочнике оценщика недвижимости Том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» раздел 3.3 приведены коэффициенты зависимости цены участка от масштабного фактора. Оценщик исходил из допущения, что данная зависимость сохранится и при продаже участков под производственно-складскую застройку на дату проведения оценки.

**Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а лит В, д.36 лит Л.**

3.3. Масштабный фактор (отношения удельной стоимости земельных участков различной площади)

Земельные участки представлены следующими диапазонами площадей

	1	2	3	4	5
Площадь, га	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3

Для расчета коэффициентов снижения удельной стоимости земельных участков, отражающих отношение удельных стоимостей участков, принадлежащих различным диапазонам по площади (масштабного фактора), использовалось соотношение удельной цены земельного участка площадью 1 га к удельной цене такого же объекта площадью 0,1 га. Эти соотношения рассчитаны непосредственно путем усреднения анкетных данных.

132

Средние значения масштабного фактора

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения /увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежит объект оценки и объект – аналог.

Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3,0
<0,1	1,00	0,96	0,89	0,71	0,59
0,1-0,5	1,04	1,00	0,92	0,74	0,61
0,5-1,0	1,12	1,08	1,00	0,80	0,67
1,0-3,0	1,41	1,36	1,25	1,00	0,83
>3,0	1,69	1,63	1,50	1,20	1,00

Расширенные интервалы значений масштабного фактора

Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3,0
<0,1	1	0,92-0,99	0,77-0,96	0,47-0,90	0,32-0,85
0,1-0,5	1,01-1,08	1	0,84-0,97	0,51-0,91	0,34-0,96
0,5-1,0	1,04-1,29	1,03-1,20	1	0,61-0,93	0,41-0,88
1,0-3,0	1,11-2,12	1,10-1,96	1,07-1,64	1	0,67-0,94
>3,0	1,18-3,16	1,17-2,92	1,14-2,44	1,06-1,49	1

133

Для объекта-аналога №1 применяется коэффициент 1,36 или +36%; для объектов-аналогов №2,3,4 1,08 или +8%.

Корректировка на наличие коммуникаций.

Наличие или отсутствие коммуникаций существенно влияет на стоимость земельных участков. Увеличение стоимости в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

Транспортные подъездные пути – 5-15%

Электроэнергия – 10-20%

Остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5-15%.

Источник: <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>

К оцениваемому земельному участку из коммуникаций подведены сети электроснабжение, водоснабжения и канализации, газ, имеются организованные подъездные пути. У объектов-аналогов №2,4 также имеются все выше перечисленные коммуникации. В объявлении по продаже объекта-аналога № 1 имеется информация, что на участок заведено только электричество, а у объекта-аналога №3 коммуникации проходят по границе.

Взяты минимальные значения показателей, учитывая что коммуникации у объектов-аналогов проходят по границе.

Для аналога №1-+15% (10%газ и 5%водоснабжение и канализация);

Для аналога №3- +25% (10%газ, 10% электроэнергия и 5% водоснабжение и канализация).

13.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В рамках затратного подхода величина затрат, необходимых на замещение / воспроизводство может быть определена следующими методами:

- методом сравнительной единицы;
- методом поэлементного расчета (разбивки на компоненты);
- количественным методом (методом сметного расчета).

При расчете затрат на замещение в настоящих расчетах был применен метод сравнительной единицы.

Информационной базой для расчета стоимости строительства в рамках указанного метода расчета служит сборник и справочник КО-ИНВЕСТ (в данном случае сборник «Промышленные здания» от 2009 г.).

Последовательность определения стоимости в общем случае включает:

1. Выбор объекта-аналога из базы нормативных данных (справочники КО-ИНВЕСТ).

2. Корректировку показателя единичной стоимости объекта-аналога с учетом отличий от оцениваемого здания. Корректировка показателей единичной стоимости производится в соответствии с указаниями и разъяснениями по применению, изложенными в выбранной базе нормативных данных.

3. Определение стоимости оцениваемого здания в базисном уровне цен используемой нормативной базы. Определение стоимости оцениваемого здания в базисном уровне цен производится путем умножения строительного объема или площади оцениваемого здания на скорректированный показатель единичной стоимости.

4. Пересчет стоимости из базисного уровня цен используемой нормативной базы в цены на дату оценки с применением индексов цен.

В справочных показателях стоимости учтены следующие основные затраты:

– прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);

– накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих - строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);

– прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;

– средняя величина затрат для условий точечной застройки объектов;

– усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих, непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

– Для расчета величины затрат на замещение оцениваемого здания подбирается объект-аналог, т.е. здание (сооружение), наиболее схожее по основным характеристикам с оцениваемым зданием. При этом к основным характеристикам относят:

– функциональное назначение;

– объемно-планировочные показатели (объем, общая площадь, преобладающая высота этажа, наличие, тип и характеристики специального оборудования);

– преобладающие материалы;

– типы установленных инженерных систем;

– класс конструктивной системы здания.

– Корректировка величины затрат на замещение при отличии объекта-аналога от оцениваемого здания производится по следующим факторам:

– объемно-планировочные и конструктивные параметры;

– регионально-экономические, природно-климатические и местные условия осуществления строительства.

Основная формула расчета затрат на замещение оцениваемого здания выглядит следующим образом:

$$C_{ззy} = C_{баз} * V(S) * K_n * K_o * K_{np},$$

где: $C_{ззy}$ – затраты на замещение оцениваемого здания;

$C_{баз}$ – стоимость единицы измерения объекта-аналога по Справочнику в базовых ценах;

$V(S)$ – количество единиц измерения оцениваемого здания (объем, площадь, длина и пр.);

K_n – поправочный коэффициент, учитывающий отличия оцениваемого здания от объекта-аналога по Справочнику;

K_o – индекс пересчета стоимости оцениваемого здания из цен на дату выхода справочника в уровень цен на дату оценки;

K_{np} – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя.

Далее вносились поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания.

Расчет индексов пересчета производится по формуле, приведенной ниже, полученные результаты сведены в расчетной

$$K_o = K_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$$

Табл. 14. Расчет индекса пересчета цены аналога на дату оценки

Показатель	КС-1	Источник информации
Для справочника «Промышленные здания», 2009г		
K ₁ - регионально-климатический коэффициент для г. Санкт-Петербург	1,000	Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник Оценщика». М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2010, раздел 5.1
K ₂ - корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для г. Санкт-Петербург на февраль 2016г. по сравнению с 01.01.2015	1,062	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 93, – Москва, КО-ИНВЕСТ, октябрь 2015
K ₃ - корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для города Санкт-Петербург на февраль 2016 по сравнению с 01.01.2009	(112,176/66,546 = 1,69)	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 93, – Москва, КО-ИНВЕСТ, октябрь 2015
K₂ - индекс пересчета с базовых цен выхода Справочника оценщика «Общественные здания» на дату оценки	1,795	Расчеты Оценщиков

Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя в затратном подходе следует определять как часть рыночной стоимости здания, представляющую собой вознаграждение *предпринимателя (инвестора)* за риск использования собственного капитала (инвестиций) для создания объекта недвижимости. В общем случае прибыль предпринимателя следует определить как процент на капитал, используемый предпринимателем для получения прибыли»⁷.

Для определения величины прибыли предпринимателя Оценщики использовали Справочник оценщика недвижимости Том 2 «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» раздел 7.1. среднее значение для низко классных производственно-складских помещений составляет 17% (диапазон от 11% до 25%).

7. Прибыль предпринимателя

В задачах оценки недвижимости следует различать два разных варианта инвестирования:

- инвестирование с целью приобретения готовой недвижимости для получения в дальнейшем рентного дохода и последующей перепродажи по более высокой цене
- инвестирование в строительство нового объекта недвижимости с целью последующей продажи объекта (обычно по частям). В данной главе приводятся данные по прибыли, которая формируется за счет разности доходов от продажи построенного объекта и затрат на обеспечение его строительства.

В литературе имеются отдельные сведения о прибыли предпринимателя. В зависимости от города и класса объектов недвижимости приведенные значения прибыли могут изменяться в разы.

Экспертам предлагалось оценить размер прибыли, отнесенной к одному году, чтобы исключить влияние сроков подготовки и непосредственно строительства. Результаты обработки представлены в таблице ниже.

В таблицах приведены возможные диапазоны значений, в которых, по мнению большинства оценщиков могут находиться значения прибыли предпринимателя. Следует особо отметить, что по мнению большинства оценщиков прибыль девелопера на активном рынке заметно выше, чем аналогичная прибыль при строительстве объектов недвижимости в условиях неразвитого рынка.

7.1. Прибыль предпринимателя. Активный рынок

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, % в год (прибыль девелопера)	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	20%	19%	21%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	17%	16%	18%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	24%	23%	25%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	25%	23%	26%
2.3 Универсальные низкоклассные офисно-торговые объекты	21%	20%	22%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	15%	14%	15%
4.1 Квартыры (многоквартирные жилые дома)	26%	25%	28%
5.1 Базы отдыха	19%	18%	20%

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, % в год (прибыль девелопера)	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	20%	13%	30%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	17%	11%	25%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	24%	16%	35%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	25%	18%	35%
2.3 Универсальные низкоклассные офисно-торговые объекты	21%	15%	30%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	15%	9%	22%
4.1 Квартыры (многоквартирные жилые дома)	26%	14%	35%
5.1 Базы отдыха	19%	13%	30%

⁷ Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. - СПб.: Питер, 2001

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а лит В, д.36 лит. Л.

Табл. 15. Расчет затрат на замещение оцениваемых зданий с учетом прибыли предпринимателя

№ №	Наименование	Адрес расположения	Год постройки	Площадь, кв.м.	Объем, куб.м.	КС	Номер таблицы и сборник КО-Инвест .	Стоимость единицы измерения, руб.	Коэффициент перехода к текущим ценам	Прибыль предпринимателя, %	НДС, %	Затраты на замещение объекта оценки, руб
1	Нежилое здание производственное	г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а	1962	2 705,60	14 880,80	КС 1	Сборник "КО-ИНВЕСТ" Промышленные здания, 2009г. ПЗ 02.005, стр. 42-43	2 302,65	1,795	17%	0%	71 962 000
2	Трансформаторная	г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36	1962	37,30000	185,00	КС 1	Сборник "КО-ИНВЕСТ" Промышленные здания, 2009г. ПЗ 19.072, стр. 62-63	6 182,91	1,795	17%	0%	2 402 000

Источник: расчеты Оценщиков

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а лит В, д.36 лит. Л.
 Сборник "Общественные здания" 2008г., т. ОЗ.03.4.001:

3.02.

ЛЕГКАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ

камвольно-суконные предприятия

справочник
ценника

© КО-ИНВЕСТ 2009

ВОСПРОИЗВОДСТВА/ЗАМЕЩЕНИЯ

02

НАЗНАЧЕНИЕ И ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ	ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ					
	ОБЪЕМ ТЫС. КУБ.М	ОБЩАЯ ПЛО- ЩАДЬ ТЫС. КВ.М	ОСОБЕННОСТИ КОНСТРУКТИВНОГО РЕШЕНИЯ	КЛАСС КОНСТ- РУКТИВ- НОЙ СИСТЕ- МЫ	КЛАСС КАЧЕСТ- ВА	ЕД. ИЗМЕ- РЕНИЯ
1	2	3	4	5	6	7
ПЗ.02.001 МНОГОЭТАЖНЫЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ КОРПУСА В СБОРНОМ ЖЕЛЕЗОБЕТОНЕ ОТДЕЛОЧНЫЕ ФАБРИКИ 2-Х - 4-Х ЭТАЖНЫЕ	-	-	Фундаменты - и стены подвала бутовые, бутобетонные, бетонные и железобетонные. Каркас - из сборных железобетонных элементов. Стены - кирпичные. Перекрытия - из сборных железобетонных элементов. Кровля - совмещенная. Прочее - подпольные каналы.	КС-1	Э	1 м3
ПЗ.02.002 МНОГОЭТАЖНЫЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ КОРПУСА В СБОРНОМ ЖЕЛЕЗОБЕТОНЕ ОТДЕЛОЧНЫЕ ФАБРИКИ 2-Х - 4-Х ЭТАЖНЫЕ	-	-	Фундаменты - и стены подвала бутовые, бутобетонные, бетонные и железобетонные. Каркас - из сборных железобетонных элементов. Стены - кирпичные. Перекрытия - из сборных железобетонных элементов. Кровля - с чердаком. Прочее - подпольные каналы.	КС-1	Э	1 м3
ПЗ.02.003 МНОГОЭТАЖНЫЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ КОРПУСА В СБОРНОМ ЖЕЛЕЗОБЕТОНЕ ОТДЕЛОЧНЫЕ ФАБРИКИ 2-Х - 4-Х ЭТАЖНЫЕ	-	-	Фундаменты - и стены подвала бутовые, бутобетонные, бетонные и железобетонные. Каркас - из сборных железобетонных элементов. Стены - панельные. Перекрытия - из сборных железобетонных элементов. Кровля - совмещенная. Прочее - подпольные каналы.	КС-4	Э	1 м3
ПЗ.02.004 МНОГОЭТАЖНЫЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ КОРПУСА В СБОРНОМ ЖЕЛЕЗОБЕТОНЕ ПРЯДИЛЬНЫЕ ФАБРИКИ 2-Х - 4-Х ЭТАЖНЫЕ	-	-	Фундаменты - и стены подвала бутовые, бутобетонные, бетонные и железобетонные. Каркас - из сборных железобетонных элементов. Стены - кирпичные. Перекрытия - из сборных железобетонных элементов. Кровля - совмещенная. Прочее - подпольные каналы.	КС-1	Э	1 м3
ПЗ.02.005 МНОГОЭТАЖНЫЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ КОРПУСА В СБОРНОМ ЖЕЛЕЗОБЕТОНЕ ПРЯДИЛЬНЫЕ ФАБРИКИ 2-Х - 4-Х ЭТАЖНЫЕ	-	-	Фундаменты - и стены подвала бутовые, бутобетонные, бетонные и железобетонные. Каркас - из сборных железобетонных элементов. Стены - кирпичные. Перекрытия - из сборных железобетонных элементов. Кровля - с чердаком. Прочее - подпольные каналы.	КС-1	Э	1 м3
ПЗ.02.006 МНОГОЭТАЖНЫЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ КОРПУСА В СБОРНОМ ЖЕЛЕЗОБЕТОНЕ ПРЯДИЛЬНЫЕ ФАБРИКИ 2-Х - 4-Х ЭТАЖНЫЕ	-	-	Фундаменты - и стены подвала бутовые, бутобетонные, бетонные и железобетонные. Каркас - из сборных железобетонных элементов. Стены - панельные. Перекрытия - из сборных железобетонных элементов. Кровля - совмещенная. Прочее - имеются все санитарно-технические устройства, электроосвещение и подпольные каналы.	КС-4	Э	1 м3
ПЗ.02.007 МНОГОЭТАЖНЫЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ КОРПУСА В СБОРНОМ ЖЕЛЕЗОБЕТОНЕ ПРЯДИЛЬНЫЕ ФАБРИКИ 2-Х - 4-Х ЭТАЖНЫЕ	-	-	Фундаменты - и стены подвала бутовые, бутобетонные, бетонные и железобетонные. Каркас - из сборных железобетонных элементов. Стены - панельные. Перекрытия - из сборных железобетонных элементов. Кровля - с чердаком. Прочее - подпольные каналы.	КС-4	Э	1 м3
ПЗ.02.008 МНОГОЭТАЖНЫЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ КОРПУСА В СБОРНОМ ЖЕЛЕЗОБЕТОНЕ ТКАЦКИЕ ФАБРИКИ 2-Х - 4-Х ЭТАЖНЫЕ	-	-	Фундаменты - и стены подвала бутовые, бутобетонные, бетонные и железобетонные. Каркас - из сборных железобетонных элементов. Стены - кирпичные. Перекрытия - из сборных железобетонных элементов. Кровля - совмещенная. Прочее - подпольные каналы.	КС-1	Э	1 м3
ПЗ.02.009 МНОГОЭТАЖНЫЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ КОРПУСА В СБОРНОМ ЖЕЛЕЗОБЕТОНЕ ТКАЦКИЕ ФАБРИКИ 2-Х - 4-Х ЭТАЖНЫЕ	-	-	Фундаменты - и стены подвала бутовые, бутобетонные, бетонные и железобетонные. Каркас - из сборных железобетонных элементов. Стены - кирпичные. Перекрытия - из сборных железобетонных элементов. Кровля - с чердаком. Прочее - подпольные каналы.	КС-1	Э	1 м3
ПЗ.02.010 МНОГОЭТАЖНЫЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ КОРПУСА В СБОРНОМ ЖЕЛЕЗОБЕТОНЕ ТКАЦКИЕ ФАБРИКИ 2-Х - 4-Х ЭТАЖНЫЕ	-	-	Фундаменты - и стены подвала бутовые, бутобетонные, бетонные и железобетонные. Каркас - из сборных железобетонных элементов. Стены - панельные. Перекрытия - из сборных железобетонных элементов. Кровля - с чердаком. Прочее - подпольные каналы.	КС-4	Э	1 м3
ПЗ.02.011 МНОГОЭТАЖНЫЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ КОРПУСА В СБОРНОМ ЖЕЛЕЗОБЕТОНЕ ТКАЦКИЕ ФАБРИКИ 2-Х - 4-Х ЭТАЖНЫЕ	-	-	Фундаменты - и стены подвала бутовые, бутобетонные, бетонные и железобетонные. Каркас - из сборных железобетонных элементов. Стены - панельные. Перекрытия - из сборных железобетонных элементов. Кровля - совмещенная. Прочее - подпольные каналы.	КС-4	Э	1 м3

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а лит В, д.36 лит. Л.

С.И.С.

ЛЕГКАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2009

для условий строительства в Московской области, Россия

ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	СПРАВОЧНАЯ СТОИМОСТЬ 1 ЕД. ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА, РУБ.															особо- строи- тельные работы	ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ				
	СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ										отопле- ние и вентиля- ция	водо- снабжение и кана- лизация	электро- освеще- ние	слабо- точные устрой- ства	прочее						
	фунда- менты	каркас	стены	перего- роды	пере- крытия и покры- тие	кровли	проемы	полы	отделка	прочие											
8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24					
П3.02.001	2998,74 100,00%	239,85 8,00%	299,87 10,00%	269,93 9,00%	-	419,80 14,00%	150,00 5,00%	119,92 4,00%	239,85 8,00%	209,90 7,00%	179,95 6,00%	150,00 5,00%	287,89 9,60%	215,89 7,20%	179,95 6,00%	35,94 1,20%	-				
П3.02.002	2982,17 100,00%	238,57 8,00%	298,22 10,00%	268,40 9,00%	-	417,50 14,00%	149,11 5,00%	119,29 4,00%	238,57 8,00%	208,75 7,00%	178,93 6,00%	149,11 5,00%	286,24 9,60%	214,74 7,20%	178,93 6,00%	35,81 1,20%	-				
П3.02.003	3997,34 100,00%	319,79 8,00%	559,63 14,00%	399,73 10,00%	-	399,73 10,00%	199,94 5,00%	159,89 4,00%	319,79 8,00%	239,84 6,00%	239,84 6,00%	199,94 5,00%	383,72 9,60%	287,75 7,20%	239,84 6,00%	47,91 1,20%	-				
П3.02.004	2334,63 100,00%	93,42 4,00%	466,95 20,00%	163,38 7,00%	-	420,18 18,00%	93,42 4,00%	116,74 5,00%	140,06 6,00%	93,42 4,00%	46,64 2,00%	-	280,12 12,00%	210,15 9,00%	175,11 7,50%	35,05 1,50%	-				
П3.02.005	2302,65 100,00%	92,14 4,00%	460,58 20,00%	161,22 7,00%	-	414,45 18,00%	92,14 4,00%	115,08 5,00%	138,15 6,00%	92,14 4,00%	46,01 2,00%	-	276,30 12,00%	207,22 9,00%	172,69 7,50%	34,54 1,50%	-				
П3.02.006	3198,73 100,00%	128,00 4,00%	703,79 22,00%	255,86 8,00%	-	511,86 16,00%	128,00 4,00%	159,89 5,00%	191,93 6,00%	95,96 3,00%	63,93 2,00%	-	383,86 12,00%	287,89 9,00%	239,84 7,50%	47,91 1,50%	-				
П3.02.007	3155,25 100,00%	126,14 4,00%	694,21 22,00%	252,43 8,00%	-	504,85 16,00%	126,14 4,00%	157,75 5,00%	189,36 6,00%	94,68 3,00%	63,07 2,00%	-	378,57 12,00%	284,03 9,00%	236,69 7,50%	47,34 1,50%	-				
П3.02.008	2286,21 100,00%	91,50 4,00%	457,27 20,00%	137,13 6,00%	-	502,89 22,00%	91,50 4,00%	114,32 5,00%	137,13 6,00%	91,50 4,00%	45,75 2,00%	-	246,86 10,80%	185,18 8,10%	154,33 6,75%	30,84 1,35%	-				
П3.02.009	2253,71 100,00%	90,10 4,00%	450,77 20,00%	135,22 6,00%	-	495,88 22,00%	90,10 4,00%	112,66 5,00%	135,22 6,00%	90,10 4,00%	45,11 2,00%	-	243,42 10,80%	182,50 8,10%	152,17 6,75%	30,46 1,35%	-				
П3.02.010	3089,61 100,00%	123,57 4,00%	679,76 22,00%	216,24 7,00%	-	617,98 20,00%	123,57 4,00%	154,46 5,00%	185,35 6,00%	92,68 3,00%	61,78 2,00%	-	333,66 10,80%	250,28 8,10%	208,52 6,75%	41,76 1,35%	-				
П3.02.011	3155,11 100,00%	126,14 4,00%	694,21 22,00%	220,82 7,00%	-	630,99 20,00%	126,14 4,00%	157,75 5,00%	189,36 6,00%	94,68 3,00%	63,07 2,00%	-	340,81 10,80%	255,57 8,10%	212,95 6,75%	42,62 1,35%	-				

УКРУПНЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СТОИМОСТИ

3.

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а лит В, д.36 лит. Л.

ЗДАНИЯ МЕЖОТРАСЛЕВОГО ПРИМЕНЕНИЯ

правочник
ценника

© КО-ИНВЕСТ 2009

НАЗНАЧЕНИЕ И ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ	ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ					
	ОБЪЕМ ТЫС. КУБ.М	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ТЫС. КВ.М	ОСОБЕННОСТИ КОНСТРУКТИВНОГО РЕШЕНИЯ	КЛАСС КОНСТРУКТИВНОЙ СИСТЕМЫ	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕД. ИЗМЕРЕНИЯ
1	2	3	4	5	6	7
ПЗ.19.068 МЕХАНИЧЕСКИЕ МАСТЕРСКИЕ Здания одноэтажные	0,5	-	Фундаменты - бутобетонные. Каркас - колонны деревянные. Стены - деревянные.	КС-7	Э	1 м3
ПЗ.19.069 МЕХАНИЧЕСКИЕ МАСТЕРСКИЕ Здания одноэтажные	1,0	-	Перекрытия - деревянные. Покрытие - деревянное. Кровля - рулонная.	КС-7	Э	1 м3
ПЗ.19.070 МЕХАНИЧЕСКИЕ МАСТЕРСКИЕ Здания одноэтажные	2,0	-		КС-7	Э	1 м3
ПЗ.19.071 МЕХАНИЧЕСКИЕ МАСТЕРСКИЕ Здания одноэтажные	3,0	-		КС-7	Э	1 м3
ПЗ.19.072 ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ Здания одноэтажные	0,1	-	Фундаменты - бутовые, бутобетонные, бетонные, железобетонные. Стены - кирпичные.	КС-1	Э	1 м3
ПЗ.19.073 ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ Здания одноэтажные	0,2	-	Перекрытия - железобетонные. Покрытие - железобетонное. Кровля - рулонная.	КС-1	Э	1 м3
ПЗ.19.074 ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ Здания одноэтажные	0,3	-	Полы - бетонные и цементные.	КС-1	Э	1 м3
ПЗ.19.075 ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ Здания одноэтажные	0,5	-		КС-1	Э	1 м3
ПЗ.19.076 ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ Здания одноэтажные	до 1	-		КС-1	Э	1 м3
ПЗ.19.077 ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ Здания одноэтажные	более 1	-		КС-1	Э	1 м3
ПЗ.19.078 ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ Здания одноэтажные	0,2	-	Фундаменты - бутовые, бутобетонные, бетонные. Стены - кирпичные.	КС-2	Э	1 м3
ПЗ.19.079 ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ Здания одноэтажные	0,5	-	Перекрытия - деревянные. Кровля - рулонная. Полы - бетонные и цементные.	КС-2	Э	1 м3
ПЗ.19.080 ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ Здания одноэтажные	1,0	-		КС-2	Э	1 м3
ПЗ.19.081 ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ Здания одноэтажные	2,0	-		КС-2	Э	1 м3

9

ЗДАНИЯ МЕЖОТРАСЛЕВОГО ПРИМЕНЕНИЯ

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2009

для условий строительства в Московской области, Россия

Объект в целом	СПРАВОЧНАЯ СТОИМОСТЬ 1 ЕД. ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА, РУБ.																						
	СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ											особо-строительные работы	ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ										
	фундаменты	каркас	стены	перегородки	перекрытия покрытие	кровли	проемы	полы	отделка	прочие	отопление и вентиляция		водоснабжение и канализация	электроосвещение	слаботочные устройства	прочие							
8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24							
ПЗ.19.068	3003,91 100,00%	179,88 5,99%	570,71 19,00%	360,47 12,00%	30,07 1,00%	330,40 11,00%	330,40 11,00%	240,31 8,00%	330,40 11,00%	60,15 2,00%	120,44 4,01%	-	180,31 6,00%	135,12 4,50%	112,67 3,75%	22,59 0,75%	-						
ПЗ.19.069	2612,24 100,00%	130,60 5,00%	444,20 17,00%	287,33 11,00%	26,12 1,00%	313,45 12,00%	235,09 9,00%	261,21 10,00%	313,45 12,00%	52,24 2,00%	130,60 5,00%	-	167,17 6,40%	125,38 4,80%	104,48 4,00%	20,90 0,80%	-						
ПЗ.19.070	2437,02 100,00%	73,14 3,00%	365,55 15,00%	219,28 9,00%	24,43 1,00%	341,13 14,00%	243,70 10,00%	243,70 10,00%	316,84 13,00%	48,71 2,00%	121,85 5,00%	-	175,50 7,20%	131,59 5,40%	109,71 4,50%	21,89 0,90%	-						
ПЗ.19.071	1671,46 100,00%	50,12 3,00%	217,30 13,00%	133,71 8,00%	16,66 1,00%	233,96 14,00%	167,17 10,00%	167,17 10,00%	250,76 15,00%	33,46 2,00%	83,59 5,00%	-	127,08 7,60%	95,31 5,70%	79,35 4,75%	15,81 0,95%	-						
ПЗ.19.072	6182,91 100,00%	1236,58 20,00%	989,22 16,00%	680,17 11,00%	61,81 1,00%	618,36 10,00%	370,99 6,00%	1174,77 19,00%	432,80 7,00%	123,62 2,00%	432,80 7,00%	-	24,72 0,40%	18,61 0,30%	15,42 0,25%	3,06 0,05%	-						
ПЗ.19.073	5506,57 100,00%	1101,37 20,00%	825,96 15,00%	495,63 9,00%	55,06 1,00%	605,74 11,00%	330,33 6,00%	1211,48 22,00%	275,28 5,00%	110,11 2,00%	385,52 7,00%	-	44,10 0,80%	33,01 0,60%	27,53 0,50%	5,48 0,10%	-						
ПЗ.19.074	5056,06 100,00%	960,67 19,00%	657,23 13,00%	455,10 9,00%	50,60 1,00%	758,42 15,00%	353,91 7,00%	707,82 14,00%	404,51 8,00%	101,06 2,00%	404,51 8,00%	-	80,93 1,60%	60,66 1,20%	50,60 1,00%	10,07 0,20%	-						
ПЗ.19.075	4508,44 100,00%	811,56 18,00%	676,21 15,00%	450,89 10,00%	45,11 1,00%	495,88 11,00%	360,66 8,00%	495,88 11,00%	315,55 7,00%	90,23 2,00%	541,00 12,00%	-	90,23 2,00%	67,67 1,50%	56,33 1,25%	11,22 0,25%	-						
ПЗ.19.076	3091,65 100,00%	556,55 18,00%	494,61 16,00%	340,02 11,00%	30,97 1,00%	247,37 8,00%	278,21 9,00%	247,37 8,00%	554,59 18,00%	30,97 1,00%	463,77 15,00%	-	98,90 3,20%	74,17 2,40%	61,81 2,00%	12,36 0,40%	-						
ПЗ.19.077	2899,32 100,00%	521,75 18,00%	463,77 16,00%	289,81 10,00%	28,93 1,00%	347,79 12,00%	260,88 9,00%	144,90 5,00%	144,90 5,00%	28,93 1,00%	376,72 13,00%	-	115,97 4,00%	86,92 3,00%	72,52 2,50%	14,53 0,50%	-						
ПЗ.19.078	5439,78 100,00%	1087,96 20,00%	-	1686,49 31,00%	543,98 10,00%	163,19 3,00%	435,18 8,00%	489,58 9,00%	217,59 4,00%	217,59 4,00%	543,98 10,00%	-	21,70 0,40%	16,27 0,30%	13,56 0,25%	2,71 0,05%	-						
ПЗ.19.079	4042,82 100,00%	727,75 18,00%	-	1051,11 26,00%	323,52 8,00%	202,12 5,00%	363,87 9,00%	565,99 14,00%	202,12 5,00%	121,24 3,00%	444,75 11,00%	-	16,11 0,40%	12,12 0,30%	10,05 0,25%	2,07 0,05%	-						
ПЗ.19.080	3725,53 100,00%	670,64 18,00%	-	968,63 26,00%	297,99 8,00%	186,32 5,00%	372,49 10,00%	484,32 13,00%	223,49 6,00%	111,83 3,00%	335,32 9,00%	-	29,83 0,80%	22,33 0,60%	18,66 0,50%	3,67 0,10%	-						
ПЗ.19.081	3619,61 100,00%	687,71 19,00%	-	977,41 27,00%	289,54 8,00%	217,11 6,00%	361,96 10,00%	398,17 11,00%	217,11 6,00%	72,42 2,00%	325,75 9,00%	-	29,03 0,80%	21,70 0,60%	18,03 0,50%	3,67 0,10%	-						

Определение накопленного износа

Накопленный износ - это потеря стоимости объекта, которая может происходить в результате физического разрушения, функционального, внешнего устаревания, или комбинации этих источников.

Физический износ - вызываемый постепенной утратой материалами, из которых построен объект, первоначальных качеств, в результате чего ухудшаются их эксплуатационные качества, и снижается их стоимость.

Функциональное устаревание - проявляющееся при несоответствии параметров объекта современным требованиям.

Внешнее (экономическое) устаревание - возникает в результате неблагоприятного изменения экономической, политической, экологической обстановки (внешней по отношению к объекту недвижимости).

Накопленный износ оцениваемых объектов определяется по формуле:

$$I_o = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - U_{\text{функ}}) * (1 - U_{\text{вн}}),$$

где: I_o – накопленный износ;

$I_{\text{физ}}$ – физический износ;

$U_{\text{функ}}$ – функциональное устаревание;

$U_{\text{вн}}$ – внешнее устаревание.

Определение накопленного износа

Физический износ.

Величина физического износа здания определялась экспертным методом:

Согласно Методических рекомендаций НСОД⁸. При этом использовались данные таблицы удельных весов отдельных конструктивных элементов зданий, соответствующей таблицы Справочника. Каждому конструктивному элементу присвоена величина физического износа по результатам осмотра и в соответствии с вышеуказанными Правилами оценки физического износа зданий, далее с учетом удельных весов конструктивных элементов эти величины пересчитаны в величину износа строения. Расчет физического износа оцениваемого здания, в зависимости от физического износа отдельных конструктивных элементов, приведен ниже в таблице

Табл. 16. Расчет физического износа здания производственным экспертным методом

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес конструктивных элементов согласно таблице УПВС	Удельный вес конструктивных элементов фактический	Износ элементов, %	Процент износа к строению, %
Фундаменты	4,00%	4,00%	40,00%	1,60%
Каркас и стены	27,00%	27,00%	40,00%	10,80%
Перекрытия и покрытия	18,00%	18,00%	40,00%	7,20%
Кровля	4,00%	4,00%	40,00%	1,60%
Полы	6,00%	6,00%	40,00%	2,40%
Окна и двери	5,00%	5,00%	40,00%	2,00%
Отделочные работы	4,00%	4,00%	50,00%	2,00%
Отопление и вентиляция	12,00%	12,00%	40,00%	4,80%
Прочие	2,00%	2,00%	40,00%	0,80%
Водоснабжение и канализация	9,00%	9,00%	40,00%	3,60%
Электроосвещение и	9,00%	9,00%	40,00%	3,60%

⁸ Методические рекомендации по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, подлежащих возмещению правообладателям объектов недвижимости в связи с их изъятием, или в связи с установлением сервитута, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол № 5 от 23.12.2009 г.). Приложение Е. Материалы к 9 Разделу «Признаки износа, количественная оценка конструкций, элементов конструкций жилых, общественных и производственных зданий».

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес конструктивных элементов согласно таблице УПВС	Удельный вес конструктивных элементов фактический	Износ элементов, %	Процент износа к строению, %
слаботочные устройства				
Износ физический, %	100,00%	100,00%		40,40%
Износ физический приведенный, %				40,40%

Источник: расчеты Оценщиков

Табл. 17. Расчет физического износа здания трансформаторной экспертным методом

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес конструктивных элементов согласно таблице УПВС	Удельный вес конструктивных элементов фактический	Износ элементов, %	Процент износа к строению, %
Фундаменты	20,00%	20,00%	40,00%	8,00%
Стены и перегородки	12,00%	12,00%	40,00%	4,80%
Каркас	16,00%	16,00%	40,00%	6,40%
Кровля	6,00%	6,00%	40,00%	2,40%
Перекрытия и покрытие	10,00%	10,00%	40,00%	4,00%
Проемы	19,00%	19,00%	40,00%	7,60%
Полы	7,00%	7,00%	40,00%	2,80%
Прочие	7,00%	7,00%	40,00%	2,80%
Отделка	2,00%	2,00%	40,00%	0,80%
Отопление и вентиляция	0,40%	0,40%	40,00%	0,20%
Вооснабжение и канализация	0,30%	0,30%	40,00%	0,10%
Электроосвещение и слаботочные устройства	0,30%	0,30%	40,00%	0,10%
Износ физический, %	100,00%	100,00%		40,00%
Износ физический приведенный, %				40,00%

Источник: расчеты Оценщиков

Функциональное устаревание. По результатам обследования признаков функционального устаревания не выявлено (в здании ранее проводился ремонт соответствующий классу С офисного здания).

Внешнее устаревание (экономическое устаревание)

Внешнее (экономическое) устаревание представляет собой обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменения окружающей инфраструктуры, законодательных решений в области налогообложения и т.п.

В данном случае, экономическое устаревание, учитывая местоположение объекта оценки, отсутствует.

Расчет стоимости здания

Стоимость здания определяется как сумма затрат на замещение оцениваемого здания, уменьшенная на величину накопленного износа.

Согласно свидетельства о государственной регистрации права и кадастрового паспорта земельного участка установлено, что часть земельного участка к/н 78:31:0001417:12 площадью 96,0 кв.м. имеет ограничение «охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений». Участок 96 кв.м используется для эксплуатации трансформаторной. При расчете зданий Оценщик разделил участок, учитывая текущее использование и сведения предоставленные в правоустанавливающих документах.

Результаты расчетов приведены в Таблице ниже.

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а лит В, д.36 лит. Л.

Табл. 18. Определение рыночной стоимости объектов

№ №	Наименование	Площадь общая здания/ площадь участка кв.м.	Затраты на замещение объекта оценки, руб.	Физический износ, %	Физический износ, руб.	Экономическое и функциональное устаревания, руб.	Совокупный износ, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС	Рыночная стоимость земельного участка, относимого к зданию, руб.	Рыночная стоимость объектов оценки, руб. без НДС с учетом стоимости земельного участка
1	Нежилое здание производственное	2 705,60/1278,0	71 962 000	40,40%	29072648	0	29072648	42 889 352,00	13 001 094,00	55 890 446
2	Здание трансформаторная	37,30 / 96,0	2 402 000	40,00%	960800	0	960800	1 441 200,00	976 608,00	2 417 808
Итого:										58 308 254

Источник: расчеты Оценщиков

Таким образом, рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 2 705,60 кв.м. и земельного участка площадью 1278,0 кв.м., расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а, лит. В, рассчитанная с использованием затратного подхода, без учета НДС округленно, составляет:

55 890 446,00 (Пятьдесят пять миллионов восемьсот девяносто тысяч четыреста сорок шесть) рублей РФ

рыночная стоимость здания трансформаторная площадью 37,3 кв.м. и земельного участка площадью 96,0 кв.м., расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36, лит. Л, рассчитанная с использованием затратного подхода, без учета НДС округленно, составляет:

2 417 808,00 (Два миллиона четыреста семнадцать тысяч восемьсот восемь) рублей РФ

Анализ неопределенности результатов оценки, полученной в рамках затратного подхода. Факторы неопределенности.

Затраты на строительство: Расчет через укрупненные показатели, которые характеризуют усредненные затраты, не отражает индивидуальных особенностей конкретного объекта. Данный метод не может точно учесть требуемые затраты на строительство данного конкретного объекта.

Цены на материалы: Цены на покупные изделия, материалы и ресурсы постоянно меняются. Опыт показывает, что заложенные в аналог затраты и фактически затраченные средства могут существенно отличаться.

Величина износа: наибольший вклад в погрешность результата оценки вносит расчет потери рыночной стоимости, вследствие физического изнашивания оцениваемой недвижимости. Еще более высокая неопределенность характерна для объектов с выраженным внешним и функциональным устареванием.

При оценке учитывается, что эти параметры могут быть зависимыми и их взаимное влияние может изменять результат оценки в ту или иную сторону.

Активный рынок

Таблица 5

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Затратный подход		
	Среднее	Доверительный интервал	
Высококласные производственно-складские объекты	15,0	14	16
Низкокласные производственно-складские объекты	15,5	14	17
Бизнес-центры класса А, В	15,0	14	16
Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	14,5	13	16
Жилые дома и коттеджи	15,0	13	17

Согласно «Рекомендациям по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7). Часть 1» стр. 22 таблица 5, значение полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости затратным подходом для нежилых низко класных производственно-складских объектов в среднем составляет 15,5%, т.е. диапазон рыночной стоимости затратным подходом составляет:

Для здания производственного:

от 47 227 427,00 рублей до 64 553 465,00 рублей

Полуинтервал неопределенности рыночной стоимости затратным подходом составит:

$$И_n = (64\ 553\ 465,0 - 47\ 227\ 427,0) / 2 = 8\ 663\ 019,00$$

Для трансформаторной:

от 2 043 047,00 рублей до 2 792 568,00 рублей

Полуинтервал неопределенности рыночной стоимости затратным подходом составит:

$$И_n = (2\ 792\ 568,0 - 2\ 043\ 047,0) / 2 = 374\ 760,00$$

14. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

14.1. ВЫБОР МЕТОДА ОЦЕНКИ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

При выполнении настоящей работы, Оценщики использовали метод корректировок. Отсутствие достаточного количества аналогов не позволяет применить методы регрессионного анализа и методы качественного анализа.

При применении метода корректировок используется следующая последовательность действий:

- исследование рынка и сбор информации о сделках и предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому;
- проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;
- выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (цена за единицу площади, объема и др.);
- сравнение сопоставимых объектов с оцениваемой недвижимостью по элементам сравнения с использованием единиц сравнения и внесение корректировок в цены сравниваемых объектов относительно оцениваемого по каждому элементу сравнения;
- согласование скорректированных значений цен объектов-аналогов.

14.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Объектом оценки является нежилое производственное здание, расположенное по адресу: РФ, г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а, лит. В общей площадью 2 705,60 кв.м.; Здание трансформаторная лит. Л общей площадью 37,3 кв.м. сравнительным подходом не рассчитывалась, так как на открытом рынке отсутствуют предложения по аналогичным специализированным зданиям.

В качестве объектов-аналогов Оценщиком рассматриваются отдельно стоящие здания производственно-складского назначения.

Табл. 19. Описание объектов-аналогов

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	Производственное, складское	Производственное, складское	Производственное, складское
Характеристики⁹	Нежилое 2-3-х этажное здание общей площадью 1980,3 кв. м., - нежилое одноэтажное здание общей площадью 240,6 кв. м. и земельный участок площадью 4627,0 кв. м., в собственности. Техническое состояние зданий удовлетворительное, подведены все коммуникации	Здание 3-х этажное отдельно стоящее. 1980 года постройки Собщ- 4500 м2 в. Здание прямоугольной формы, внутри нет капитальных стен, свободная планировка, здание внутри имеет 60 метров в длину и 24 метра в ширину, высота потолков- 5,5 метров. Есть офисные помещения. Все коммуникации. Состояние удовлетворительное. В собственности.	Здание 2х этажное, отдельно стоящее, на огражденной территории. Высота потолков: 3-5 м. Ворота: 2-е (3х3 м; 3х4 м). Электрическая мощность: 60 кВт (возможно увеличение). Офисные и подсобно-бытовые помещения для персонала. Возможен подъезд большегрузного транспорта (фур). Удобная транспортная доступность. Удовлетворительное состояние, возможна реконструкция. В собственности.
Место расположения	г. Санкт Петербург, Красногвардейский район, пр. Энергетиков, д. 6.	г. Санкт Петербург, Адмиралтейский район, м. Фрунзенская, ул. Киевская	г. Санкт Петербург, Невский р-н, Октябрьская наб., 104, м. Ломоносовская
Общая площадь участка, кв.м.	4 627,00	2 317,00	1 705,00
Общая площадь строений, кв.м.	2 220,90	4 500,00	1 054,00
Цена предложения, руб.	105 000 000,00	140 000 000,00	50 000 000,00
Цена предложения, руб./кв. м.	47 278	31 111	47 438
Источник информации	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-sanktpeterburg-energetikov-prospekt-113008736/	http://spb.mestorator.ru/proizvodstvo/prodam/prodam-420840.html	http://1000skladov.ru/ShowDetails/3230

Табл. 20. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Цена предложения , руб.		105 000 000	140 000 000	50 000 000
Экономический фактор (учет НДС)		с учетом НДС	С учетом НДС	с учетом НДС
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		105 000 000	140 000 000	50 000 000

⁹ Характеристики объектов-аналогов не отраженные в объявлениях определены, путем телефонного разговора с лицами, разместившими объявления в открытых источниках.

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а лит В, д.36 лит. Л.

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-15,0%	-15,0%	-15,0%
Размер корректировки, руб		-15 750 000,0	-21 000 000,0	-7 500 000,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		89 250 000	119 000 000	42 500 000
Условия рынка (время продажи)	Февраль 2016	Февраль 2016	Февраль 2016	Февраль 2016
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		89 250 000	119 000 000	42 500 000
Адрес местоположения, транспортная доступность	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Синопская набережная, д.36.а лит. В	г. Санкт Петербург, Красногвардейский район, пр. Энергетиков, д. 6.	г. Санкт Петербург, Адмиралтейский район, м. Фрунзенская	г. Санкт Петербург, Невский р-н, Октябрьская наб., 104, м. Ломоносовская
Корректировка		41%	37%	24%
Корректировка, руб.		36 592 500,0	44 030 000,0	10 200 000,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		104 252 925	135 291 100	44 948 000
Площадь земельного участка, кв.м.	1 278	4 627	2 317	1 705
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		39 570 497	19 815 181	14 581 305
Стоимость улучшения, руб.		64 682 428	115 475 919	30 366 695
Общая площадь улучшений, кв.м.	2 705,6	2 220,9	4 500,0	1 054,0
Удельный показатель стоимости улучшения, руб./кв.м.		29 124	25 661	28 811
Техническое состояние, качество отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		29 124	25 661	28 811
Площадь, кв. м	2 705,6	2 220,9	4 500,0	1 054,0
Коэффициент		1,2	0,6	2,6
Корректировка, %		-5%	10%	-7%
Корректировка, руб.		-1 456,0	2 483,0	-1 833,0
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		27 668	28 227	26 794
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		27 668	28 227	26 794
Целевое назначение и использование	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		27 668	28 227	26 794
Рыночная стоимость улучшений, руб./кв.м. с учетом НДС		27 563		

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Рыночная стоимость улучшений, руб./кв.м. без учета НДС		23 358		
Рыночная стоимость улучшений с учетом площади, руб./кв.м. с учетом НДС		63 197 405,00		
Рыночная стоимость земельного участка, кв.м.		13 001 094,00		
Рыночная стоимость по сравнительному подходу с учетом НДС, руб. (округленно)		76 198 499,00		

Обоснование вносимых поправок.

При корректировке цен объектов-аналогов все поправки производятся от объекта-аналога к Объекту оценки, корректируются цены аналогов, то есть в процессе корректировки определяется сколько бы стоил аналог, если бы он имел те же характеристики, что и Объект оценки.

Корректировка на учет НДС. Цены продажи по объектам-аналогам учитывают НДС, корректировка не требуется.

Условия предложения. Корректировка на торг введена с учетом того, что реальная цена сделки может отличаться от предлагаемой цены.

Согласно данным «Сборника рыночных корректировок» СРД-16- (подписано в печать 6 мая 2015 года), скидка на торг при продаже производственной недвижимости в г. Санкт-Петербурге находится в диапазоне от 11% до 15%. Оценщиком взято верхнее значение диапазона в размере - 15%, учитывая технические особенности объекта оценки и кризисную ситуацию в стране.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок. Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, Белоруссии

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	-	9-13 (10,5)	6-8 (7)	11-14 (11,5)	5-7 (6)	9-15 (11,0)	-	12-15 (14)	-
Екатеринбург	6-8 (7)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	7-12 (9,5)	8-10 (9)	8-12 (10)	12-14 (13)
Краснодар	7-9 (8)	9-12 (10,5)	-	9-14 (11,5)	6-8 (7)	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	13-15 (14)
Москва	6-10 (8)	9-13 (11)	9-14 (11,5)	11-15 (13)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	8-12 (10)	10-14 (12)	12-15 (13,5)
Ростов-на-Дону	-	10-15 (12,5)	9-11 (10)	9-14 (11,5)	-	11-14 (12,5)	-	10-15 (12,5)	9-12 (10,5)
С.-Петербург	5-7 (6)	9-14 (11,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	8-10 (9)	9-14 (11,5)	8-10 (9)	11-15 (13)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам	7,7	10,7	8,5	11,7	7,7	11,3	9,3	10,3	12,2
Минск	4-6	9-10 (9,5)	-	6-11 (8,5)	-	9-11 (10)	-	10-13 (11,5)	-
Средние города*									
Владивосток	3-6 (4,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	7-9 (8)	12-14 (13)	14-16 (15)
Новосибирск	-	6-9 (7,5)	6-9 (8)	8-14 (11)	-	7-12 (9,5)	6-9 (7,5)	9-14 (11,5)	12-14 (13)
Омск	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	9-13 (11)	-	12-15 (13,5)	-
Севастополь	8-12 (10)	15-19 (17)	-	15-20 (17,5)	-	16-20 (18)	-	15-21 (18)	15-20 (17,5)
Ставрополь	4-6 (5)	8-10 (9)	7-11 (9)	10-14 (12)	7-9 (8)	9-13 (11)	6-9 (7,5)	11-17 (14)	11-16 (13,5)
Тамбов	-	8-10 (9)	-	10-12 (11)	-	9-12 (10,5)	-	11-15 (13)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	-	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам (без Севастополя)	5,4	9,2	7,6	11,1	7,3	10,3	7,7	12,9	13,6
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	3-5 (4)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	9-11 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	11-13 (12)

Примечание: В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Объем передаваемых прав. В связи с наличием по всем объектам-аналогам и Объекту оценки права собственности, данная корректировка равна нулю.

Условия финансирования. Данная корректировка предполагает учет специфических условий финансирования. Всем объектам-аналогам, равно как и Объекту оценки, присущи типичные условия финансирования. Корректировка равна нулю.

Условия продажи по всем объектам-аналогам являются рыночными, следовательно, корректировка равна нулю.

Условия рынка (время продажи). Данная поправка используется для учета темпов роста цен, в случае наличия продолжительного временного лага между датой продажи (датой публичной оферты) и датой оценки. Временной период, в котором подобраны объекты-аналоги февраль 2016 г. сопоставим с датой оценки (17 февраля 2016г.), корректировка не требуется.

Местоположение. Важным фактором в формировании стоимости объектов недвижимого имущества является местоположение.

Объект оценки расположен в Центральном районе города, вблизи от Синопской набережной.

Для расчета корректировки на отдаленность Оценщик использовал предложения по арендным ставкам в каждом районе месторасположения объекта оценки и объектов-аналогов, наиболее сопоставимые по всем параметрам, кроме месторасположения. Предложения в данном сегменте наиболее точно показывают зависимость цены от месторасположения.

Табл. 21. Предложения по аренде складских помещений в Невском районе

Наименование объекта	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Ставка арендной платы, руб/кв.м. в месяц	Источник информации
Складское помещение	г. Санкт-Петербург, Октябрьская наб. д.48	до 3100,0	380	http://sklad.arendator-spb.ru/arenda-sklada/nevskij-raion/object-8037-oktyabrskaya-naberezhnaya-dom-48.html
Складское помещение	г. Санкт-Петербург, Октябрьская наб. д.122	До 1500	450	http://sklad.arendator-spb.ru/arenda-sklada/nevskij-raion/object-5013--dom-122.html?_openstat=tgb_scroll;spb4rent;5013;
Складское помещение	г. Санкт-Петербург, м. Ломоносовская, Октябрьская набережная	670	335	http://realty.dmir.ru/rent/sklad-sanktpeterburg-oktyabrskaya-naberezhnaya-125909870/
Средняя стоимость арендной ставки, руб. кв.м. в месяц			388	

Табл. 22. Предложения по аренде складских помещений в Красногвардейском районе

Наименование объекта	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Ставка арендной платы, руб/кв.м. в месяц	Источник информации
Складское помещение	г. Санкт-Петербург, Энергетиков пр-кт. д.6	3 130	350,0	http://sklad.arendator-spb.ru/arenda-sklada/krasnogvardejskij-raion/object-1509-energetikov-prospekt-dom-6.html
Складское помещение	г. Санкт-Петербург, Энергетиков пр-кт.	2 475	350,0	http://sklad.arendator-spb.ru/arenda-sklada/krasnogvardejskij-raion/object-793-

				energetikov-prospekt.html
Складское помещение	г. Санкт-Петербург, Энергетиков пр-кт.	1850	320	https://ardera.ru/office-22315
Средняя стоимость арендной ставки, руб. кв.м. в месяц			340,0	

Табл. 23. Предложения по аренде складских помещений в Адмиралтейском районе

Наименование объекта	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Ставка арендной платы, руб/кв.м. в месяц	Источник информации
Складское помещение	г. Санкт-Петербург, Обводного канала наб.,	800	300	http://sklad.arendator-spb.ru/arenda-sklada/frunzenskij-raion/object-6316-obvodnogo-kanala-naberezhnaya.html
Складское помещение	г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт. д.236	382	370	http://sklad.arendator-spb.ru/arenda-sklada/frunzenskij-raion/object-2707-ligovskij-prospekt-dom-236.html
Складское помещение	г. Санкт-Петербург, Киевская ул.	до 340	385	http://sklad.arendator-spb.ru/arenda-sklada/moskovskij-raion/object-156-kievskaya-ulica.html
Средняя стоимость арендной ставки, руб. кв.м. в месяц			351	

Табл. 24. Предложения по аренде складских помещений в Центральном районе

Наименование объекта	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Ставка арендной платы, руб/кв.м. в месяц	Источник информации
Складское помещение	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Синопская наб.	1100,0	450	http://www.rosrealt.ru/Sankt_Peterburg/kommercheskaja/19996
Складское помещение	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Роменская ул.	400	490	http://www.rosrealt.ru/Sankt_Peterburg/kommercheskaja/183518
Складское помещение	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Тележная ул.	121	500	http://www.rosrealt.ru/Sankt_Peterburg/kommercheskaja/127928
Средняя стоимость арендной ставки, руб. кв.м. в месяц			480	

Отношение средней стоимости арендных ставок будет размером корректировки на месторасположение объекта оценки и объектов-аналогов.

Для объекта-аналога №1 $480/340=1,41$ или +41%;

Для объектов-аналогов №2 $480/351 = 1,37$ или +37%.

Для объекта-аналога №3 $480/388=1,24$ или +24%;

Наличие участка

Цены предложения объектов-аналогов включают в себя стоимость земельного участка, необходимого для эксплуатации здания. Для того, чтобы выделить стоимость земельного участка из стоимости единого объекта необходимо произвести расчет, учитывая особенности участков у объектов-аналогов. Для расчета взяты объекты-аналоги, используемые в расчете рыночной стоимости земельного участка под объектом оценки табл. 13.

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а лит В, д.36 лит. Л .

Площадь объекта-аналога №1 – 4 627,0 кв.м.; №2 – 2 317,0 кв.м., №3 – 1 705,0 кв.м. Все участки передаются на праве собственности. Ниже приведены расчеты земельных участков под объектами-аналогами.

Табл. 25. Определение рыночной стоимости земельных участков из объектов-аналогов сравнительного подхода

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена предложения, руб./кв. м.	руб./кв. м		6 154	8 780	7 115	8 041
Экономические характеристики		Без учета НДС (собственность)	Без учета НДС (собственность)	Без учета НДС (собственность)	Без учета НДС (собственность)	Без учета НДС (собственность)
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		6 154	8 780	7 115	8 041
1. Качество передаваемых прав						
1.1. Обременение		обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		6 154	8 780	7 115	8 041
1.2. Качество прав на земельный участок		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		6 154	8 780	7 115	8 041
2. Условия финансирования		типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		6 154	8 780	7 115	8 041
3. Особые условия		особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		6 154	8 780	7 115	8 041
4. Условия рынка						
4.1. Изменение цен во времени		Февраль 2016	Февраль 2016	Февраль 2016	Февраль 2016	Февраль 2016
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		6 154	8 780	7 115	8 041
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Корректировка	%		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Корректировка	руб.		-738	-1054	-854	-965
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		5 415	7 727	6 262	7 076
5. Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а лит В, д.36 лит. Л.

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки			5 415	7 727	6 262	7 076
6. Вид разрешенного использования		для строительства производственных, складских объектов	Для производственно-складской застройки	Для производственно-складской застройки	Для производственно-складской застройки	Для производственно-складской застройки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		5 415	7 727	6 262	7 076
7. Местоположение						
7.1. Местоположение		г. Санкт Петербург, Красногвардейский район, пр. Энергетиков, д. 6; г. Санкт Петербург, Адмиралтейский район, м. Фрунзенская; г. Санкт Петербург, Невский р-н, Октябрьская наб., 104, м. Ломоносовская	г. Санкт Петербург, Фрунзенский район, улица Софийская, рядом Колпинское шоссе, 1 линия	Санкт-Петербург, район Приморский, Коломяжский просп., 10АФ	Санкт-Петербург, район Приморский, Коломяжский просп.,	Санкт-Петербург, Пушкинский район, Пулковское шоссе.
Корректировка	%		0%	0%	0%	17%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		5 416	7 726	6 261	8 279
7.3. Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту		Организованный подъезд	Организованный подъезд	Организованный подъезд	Организованный подъезд	Организованный подъезд
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		5 416	7 726	6 261	8 279
8. Физические характеристики						
8.1. Площадь земельного участка	кв. м	4 627; 2317,0; 1705,0	13 000	5 125	5 200	7 200
Корректировка			36,00%	8,00%	8,00%	8,00%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		7 365	8 345	6 762	8 941
8.2. Состояние участка		ровный	ровный	ровный	ровный	ровный

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а лит В, д.36 лит. Л.

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		7 365	8 345	6 762	8 941
9. Дополнительные характеристики						
9.1. Доступные инженерные коммуникации		коммуникации по участку	электричество	все коммуникации	по границе	все коммуникации
Корректировка,	руб.		15,0%	0,0%	25,0%	0,0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		8 470	8 345	8 453	8 941
Рыночная стоимость права собственности земельного участка на основе сравнительного подхода	руб./кв. м.	8 552				
Рыночная стоимость права собственности земельного участка площадью 4627,0кв.м. на основе сравнительного подхода	руб.	39 570 497				
Рыночная стоимость права собственности земельного участка площадью 2317,0кв.м. на основе сравнительного подхода	руб.	19 815 181				
Рыночная стоимость права собственности земельного участка площадью 1 705,0кв.м. на основе сравнительного подхода	руб.	14 581 305				

Обоснование вносимых поправок. Комментарии к таблице 25.

При корректировке цен объектов-аналогов все поправки производятся от объекта-аналога к Объекту оценки, корректируются цены аналогов, то есть в процессе корректировки определяется, сколько бы стоил аналог, если бы он имел те же характеристики, что и Объект оценки.

Экономические характеристики Налог на добавленную стоимость не учитывается, так как земельные с правом собственности не являются объектами налогообложения.

Объем передаваемых прав. Учитывая, что объекты-аналоги и объект оценки имеют зарегистрированное право собственности, корректировка не вводилась

Условия финансирования. Данная корректировка предполагает учет специфических условий финансирования. Всем объектам-аналогам, равно как и Объекту оценки, присущи типичные условия финансирования. Корректировка равна нулю.

Условия продажи по всем объектам-аналогам являются рыночными, следовательно, корректировка равна нулю.

Условия рынка (время продажи). Поправка используется для учета темпов роста цен, в случае наличия продолжительного временного лага между датой продажи (датой публичной оферты) и датой оценки. Временной период, в котором подобраны объекты-аналоги январь-февраль 2016г. сопоставим с датой оценки (17 февраля 2016г.). Корректировка не требуется.

Условия предложения. Поправка на торг сделана с учетом того, что реальная цена предложения отличается от стартовой цены (цены в результате переговоров продавца и покупателя), особенно в условиях существующего кризиса.

Согласно данным «Сборника рыночный корректировок» СРД-16 (подписано в печать 6 мая 2015 года), скидка на торг при продаже земельных участков в г. Санкт-Петербург находится в диапазоне от 8% до 12%. Оценщиком взято верхнее значение диапазона в размере -12%, учитывая кризисную ситуацию в стране и превышение предложения над спросом.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок. Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ,

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	-	9-13 (10,5)	6-8 (7)	11-14 (11,5)	5-7 (6)	9-15 (11,0)	-	12-15 (14)	-
Екатеринбург	6-8 (7)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	7-12 (9,5)	8-10 (9)	8-12 (10)	12-14 (13)
Краснодар	7-9 (8)	9-12 (10,5)	-	9-14 (11,5)	6-8 (7)	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	13-15 (14)
Москва	6-10 (8)	9-13 (11)	9-14 (11,5)	11-15 (13)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	8-12 (10)	10-14 (12)	12-15 (13,5)
Ростов-на-Дону	-	10-15 (12,5)	9-11 (10)	9-14 (11,5)	-	11-14 (12,5)	-	10-15 (12,5)	9-12 (10,5)
С.-Петербург	5-7 (6)	9-14 (11,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	8-10 (9)	9-14 (11,5)	8-10 (9)	11-15 (13)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам	7,7	10,7	8,5	11,7	7,7	11,3	9,3	10,3	12,2
Минск	4-6	9-10 (9,5)	-	6-11 (8,5)	-	9-11 (10)	-	10-13 (11,5)	-
Средние города*									
Владивосток	3-6 (4,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	7-9 (8)	12-14 (13)	14-16 (15)
Новосибирск	-	6-9 (7,5)	6-9 (8)	8-14 (11)	-	7-12 (9,5)	6-9 (7,5)	9-14 (11,5)	12-14 (13)
Омск	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	9-13 (11)	-	12-15 (13,5)	-
Севастополь	8-12 (10)	15-19 (17)	-	15-20 (17,5)	-	16-20 (18)	-	15-21 (18)	15-20 (17,5)
Ставрополь	4-6 (5)	8-10 (9)	7-11 (9)	10-14 (12)	7-9 (8)	9-13 (11)	6-9 (7,5)	11-17 (14)	11-16 (13,5)
Тамбов	-	8-10 (9)	-	10-12 (11)	-	9-12 (10,5)	-	11-15 (13)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	-	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам (без Севастополя)	5,4	9,2	7,6	11,1	7,3	10,3	7,7	12,9	13,6
Небольшые города и населенные пункты									
Московская область	3-5 (4)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	9-11 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	11-13 (12)

Примечание: В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Корректировка на категорию земли. Все подобранные объекты-аналоги, как и Объект оценки, относятся к земельным участкам категории – земли населенных пунктов, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на разрешенное использование. Все подобранные объекты-аналоги предназначены для строительства производственно-складской недвижимости. Объект оценки используется для эксплуатации здания производственного назначения. Учитывая сопоставимость корректировка не вводилась.

Местоположение и окружение. Важным фактором в формировании стоимости объектов недвижимого имущества является местоположение и окружение земельного участка. Оценщиком в расчетах использовались объекты-аналоги не застроенные земельные участки, приближенные к центру административных районах города Санкт-Петербург.

Для расчета корректировки на месторасположение Оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости» том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» раздел 9 стр. 192. Оценщик исходил из допущения, что данная зависимость сохранится и при продаже участков под производственно-складскую застройку на дату проведения оценки.

9. Территориальные коэффициенты для земельных участков, расположенных в различных районах города

9.1. Земельные участки под офисно-торговую застройку

Отношения цен земельных участков по районам города по отношению к самому дороговому району

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дороговому району	Под офисно-торговую застройку		
	Среднее	Доверительный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,84	0,81	0,86
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,74	0,72	0,77
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,69	0,66	0,72
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,62	0,59	0,65
Районы крупных автомагистралей города	0,72	0,69	0,75

192

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дороговому району	Под офисно-торговую застройку		
	Среднее	Расширенный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,84	0,74	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,74	0,64	0,84
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,69	0,59	0,79
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,62	0,52	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,72	0,62	0,82

Соотношения цен между районами города, заданные в матричном виде

	I	II	III	IV	V	VI
I	1	0,74-0,94	0,64-0,84	0,59-0,79	0,52-0,72	0,62-0,82
II	1,06-1,35	1	0,78-0,98	0,72-0,92	0,64-0,84	0,76-0,96
III	1,19-1,56	1,02-1,28	1	0,83-1,03	0,74-0,94	0,87-1,07
IV	1,27-1,70	1,09-1,39	0,97-1,20	1	0,80-1,00	0,94-1,14
V	1,39-1,92	1,19-1,57	1,07-1,36	1,00-1,25	1	1,06-1,26
VI	1,22-1,61	1,04-1,32	0,93-1,15	0,87-1,06	0,79-0,94	1

193

Участки оцениваемые приближены к центральной части административных районов Красногвардейский, Фрунзенский, Невский (коэффициент 0,84). Объекты-аналоги №1,2,3 находятся в Фрунзенском и Приморском административных районах вблизи от их центральной части (коэффициент 0,84). Объект-аналог №4 расположен в Пушкинском районе, вблизи от Пулковского автомобильного шоссе (коэффициент 0,72). Размер корректировки для объекта-аналога №4 составит $0,84/0,72 = 1,166$ или округленно +17%.

Площадь (масштаб).

Площадь земельного участка оказывает влияние на величину его стоимости. Чем больше площадь продаваемого участка, тем он, как правило, стоит дешевле по сравнению с аналогичным по назначению, но меньшей площади.

В справочнике оценщика недвижимости Том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» раздел 3.3 приведены коэффициенты зависимости цены участка от

масштабного фактора. Оценщик исходил из допущения, что данная зависимость сохранится и при продаже участков под производственно-складскую застройку на дату проведения оценки.

3.3. Масштабный фактор (отношения удельной стоимости земельных участков различной площади)

Земельные участки представлены следующими диапазонами площадей

	1	2	3	4	5
Площадь, га	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3

Для расчета коэффициентов снижения удельной стоимости земельных участков, отражающих отношение удельных стоимостей участков, принадлежащих различным диапазонам по площади (масштабного фактора), использовалось соотношение удельной цены земельного участка площадью 1 га к удельной цене такого же объекта площадью 0,1 га. Эти соотношения рассчитаны непосредственно путем усреднения анкетных данных.

132

Средние значения масштабного фактора

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения /увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежит объект оценки и объект – аналог.

Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3,0
<0,1	1,00	0,96	0,89	0,71	0,59
0,1-0,5	1,04	1,00	0,92	0,74	0,61
0,5-1,0	1,12	1,08	1,00	0,80	0,67
1,0-3,0	1,41	1,36	1,25	1,00	0,83
>3,0	1,69	1,63	1,50	1,20	1,00

Расширенные интервалы значений масштабного фактора

Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3,0
<0,1	1	0,92-0,99	0,77-0,96	0,47-0,90	0,32-0,85
0,1-0,5	1,01-1,08	1	0,84-0,97	0,51-0,91	0,34-0,86
0,5-1,0	1,04-1,29	1,03-1,20	1	0,61-0,93	0,41-0,88
1,0-3,0	1,11-2,12	1,10-1,96	1,07-1,64	1	0,67-0,94
>3,0	1,18-3,16	1,17-2,92	1,14-2,44	1,06-1,49	1

133

Для объекта-аналога №1 применяется коэффициент 1,36 или +36%; для объектов-аналогов №2,3,4 1,08 или +8%.

Корректировка на наличие коммуникаций.

Наличие или отсутствие коммуникаций существенно влияет на стоимость земельных участков. Увеличение стоимости в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

Транспортные подъездные пути – 5-15%

Электроэнергия – 10-20%

Остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5-15%.

Источник: <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>

К оцениваемым земельным участкам из коммуникаций подведены сети электроснабжение, водоснабжения и канализации, газ, имеются организованные подъездные пути. У объектов-аналогов №2,4 также имеются все выше перечисленные коммуникации. В объявлении по продаже объекта-аналога № 1 имеется информация, что на участок заведено только электричество, а у объекта-аналога №3 коммуникации проходят по границе.

Взяты минимальные значения показателей, учитывая что коммуникации у объектов-аналогов проходят по границе.

Для аналога №1-+15% (10%газ и 5%водоснабжение и канализация);

Для аналога №3- +25% (10%газ, 10% электроэнергия и 5% водоснабжение и канализация).

Продолжение обоснования вносимых поправок к таблице 20

Площадь (масштаб). Площадь объекта недвижимости оказывает влияние на величину его стоимости. Чем больше площадь продаваемого здания, тем стоимость единицы его площади меньше стоимости единицы площади здания аналогичного по назначению, но меньшей площади.

Корректировка на площадь вводилась на основании сборника Ко-Инвест «Промышленные здания» 2009

Таблица 1.5.

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{ср}$	K_v	$S_0/S_{ср}$	K_s
< 0,10	1,24	< 0,25	1,25
0,29 – 0,10	1,22	0,49 – 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,1
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	> 1,50	0,93
> 2,00	0,86		

Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
2705,60	2 220,9кв.м.	4 500,0кв.м.	1 054,0кв.м.
	1,22	0,6	2,6
	0,95 или -5%	1,10 или +10%	0,93 или -7%

Корректировка на техническое состояние и качество отделки.

Здание объекта оценки находится в удовлетворительном техническом состоянии, определено исходя из визуального осмотра. Техническое состояние объектов-аналогов удовлетворительное, определено из беседы с лицами, разместившими объявления о продаже. Размер корректировки 0%.

Корректировка на наличие коммуникаций. Все объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют все коммуникации, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на материал стен. Все объекты-аналоги, как и объект оценки – кирпичные здания, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на вид использования. Объекты-аналоги и объект оценки имеют производственное, складское назначение. Корректировка не вводилась.

Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимости нежилое здание общей площадью 2 705,60кв.м. и земельного участка, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а, лит. В, рассчитанная с использованием сравнительного подхода, без учета НДС округленно, составляет:

76 198 499,00 (Семьдесят шесть миллионов сто девяносто восемь тысяч четыреста девяносто девять) рублей РФ

Анализ неопределенности результатов оценки, полученной в рамках сравнительного подхода. Факторы неопределенности.

Скидка на торг: Поскольку вместо цен сделок при выполнении оценки обычно используются цены предложений, к ним применяется скидка на торг. Указанная поправка в большинстве случаев не учитывает конкретные особенности продажи используемого аналога, а основана на средних значениях цен в продаже торгов. В расчете применялось среднее значение скидки на торг, полученная путем экспертного опроса.

Корректировки: Корректировки, применяемые к аналогам, определенные на основе экспертного опроса, уже содержат некоторую неопределенность, так же как и корректировки, рассчитанные по зависимости или полученные на других рынках. При оценке данным подходом использовалось три корректировки, что говорит о средней точности расчета.

Неполнота описания аналогов: Все объекты, выставляемые на рынок, имеют свои особенности, которые не могут быть полностью отражены в описании. Информация в объявлениях предоставляется неполно, это может привести к применению не корректных поправок.

Ограниченность и неоднородность выборки:

При оценке учитывается, что эти параметры могут быть зависимыми и их взаимное влияние может изменять результат оценки в ту или иную сторону.

Учитывая не достаточное количество предложений на рынке сопоставимых объектов с объектом оценки, в расчетах сравнительным подходом взято три аналога, наиболее сопоставимые по назначению, техническим особенностям и месторасположению.

Активный рынок

Таблица 1

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Сравнительный подход	
	Среднее	Доверительный интервал
Производственно-складские объекты	10,0	9 11
Помещения в бизнес-центрах	9,5	9 10
Универсальные офисно-торговые объекты	10,0	9 11
Квартиры	5,5	5 6
Жилые дома и коттеджи	8,5	8 9
Земельные участки под индустриальную застройку	11,0	10 12
Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,0	10 12
Земельные участки под ИЖС	8,5	8 9

Согласно «Рекомендациям по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7). Часть 1» стр. 16 таблица 1, Оценщиком взято среднее значение полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости сравнительным подходом для нежилых низко классных производственно-складских помещений в размере 10,0%, т.е. диапазон рыночной стоимости сравнительным подходом составляет:

от 68 578 649,00 рублей до 83 818 349,00рублей

Полуинтервал неопределенности рыночной стоимости сравнительным подходом составит:

$$И_n = (83\ 818\ 349,00 - 68\ 578\ 649,0) / 2 = 7\ 619\ 850,00$$

15. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки.

Основные принципы оценки доходного актива — принцип ожидания и принцип замещения.

Принцип ожидания для данного подхода является основным методообразующим принципом. Он гласит, что стоимость (V) актива определяется нынешней (сегодняшней, текущей) ценностью (PV — от англ. present value) всех его будущих доходов (I), где (k) — период владения активом.

Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую (текущую) стоимость.

В рамках доходного подхода различают метод прямой капитализации и метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования.

- Рассчитывается потенциальный валовой доход (ПВД) на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для объектов-аналогов;

- Рассчитываются потери от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка;

- Рассчитанную величину вычитают из ПВД и определяют действительный валовой доход (ДВД);

- Рассчитывается стоимость операционных расходов (ОР) возникающих при эксплуатации недвижимости;

- Далее, стоимость ОР вычитается и из ДВД. В результате получают величину чистого операционного дохода (ЧОД);

На последнем этапе, величина чистого операционного дохода ЧОД пересчитывается в текущую стоимость одним из двух методов:

- метод прямой капитализации;

- метод капитализации по норме отдачи на капитал.

Метод прямой капитализации

Метод прямой капитализации позволяет капитализировать постоянные доходы в текущую стоимость объекта, он наиболее применим к объектам, приносящим стабильный фиксированный доход. При этом используются одномоментные показатели. Стоимость имущества рассчитывается по формуле капитализации дохода:

$$V=I / R, \text{ где:}$$

V – рыночная стоимость объекта недвижимости (улучшения земельного участка + стоимость имеющегося права на земельный участок);

I – величина дохода;

R – коэффициент капитализации.

В данном отчете при использовании доходного подхода рыночная стоимость оцениваемых объектов определялась с помощью метода прямой капитализации, т.к. объекты находятся в стадии генерации типичных доходов и в дальнейшем будут приносить стабильный доход.

Для определения потенциального валового дохода была рассчитана ставка арендной платы.

Расчет арендной ставки проводился методом сравнения продаж.

Ниже представлены наиболее типичные текущие рыночные арендные ставки по объектам.

В качестве единицы сравнения по всем аналогам выбрана цена за единицу площади - 1 кв.м., как наиболее удобной и общепринятой параметр для выбранных объектов сравнения.

Расчет средневзвешенной ставки арендной платы за помещения объекта оценки основывался на арендных ставках приведенных аналогов с учетом внесения корректировок, учитывающих различия сравниваемых объектов, с последующим присвоением каждому объекту весового коэффициента.

Корректировки объектов проводились по следующим показателям, приближающим выбранные объекты-аналоги к объекту оценки: торг (условия предложения); условия рынка (время публичной оферты); местоположение; размер (площадь); этаж; состояние.

В рамках данного подхода рассчитывалась рыночная стоимость нежилого здания производственно-складского назначения.

Для расчета взяты цены предложения арендных ставок производственно-складского назначения, включающие в себя основные и вспомогательные помещения.

Определение потенциального операционного дохода

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

Потенциальный валовой доход определяется следующим образом:

$$ПВД = A_{кор} \times S_{ПВД},$$

где:

A_{кор} – скорректированная ставка аренды объекта оценки;

S_{ПВД} – площадь объекта оценки, сдаваемая в аренду.

При расчете потенциального валового дохода обычно используются рыночные данные об аренде площадей с учетом мест общего пользования оцениваемого помещения или его аналогов, а также прогнозы специалистов относительно возможных изменений арендных ставок.

Для расчета использовались цены предложений по **объектам-аналогам с учетом НДС и с учетом операционных расходов (на основании беседы с лицами, разместившими объявления о сдаче в аренду помещений)**.

Табл. 26. Объекты-аналоги по аренде производственно-складских помещений

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	производственно-складские	производственно-складские	производственно-складские	производственно-складские
Описание	Отапливаемое помещение под склад. Этаж 1-й Пол: бетонный. Высота потолка: 3.3 м. Ворота 2х3 м Электричество: 30 кВт. Круглосуточная охрана, пропускной режим. Сан узел,ХВС. Интернет , телефон. Подъезд грузового транспорта. Возможность снять офисные помещения. Метро в пешей доступности 6 мин. Пл. Александра Невского.	Производственно-складские помещения, 1 этаж, бетонный пол, высокие потолки, все коммуникации, до 70 кВт электроэнергии	Сдам в аренду производственный склад от 100 до 400 кв. м. в отдельно стоящем здании недалеко от метро Лиговский проспект . Высокие потолки, имеется въезд в производственное помещение. Охрана, отопление, электричество	Сдается на охраняемой территории предприятия в шаговой доступности от метро отапливаемое помещение на 1 эт. под производство, склад общей площадью 440 кв. м. высокие потолки, бетонный пол. Все коммуникации. Территория круглосуточно охраняется, возможен круглосуточный доступ. Въезд бесплатный.
Место расположения	г. Санкт-Петербург, район Центральный, Херсонская ул., 41	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул.Профессора Качалова, Лиговка-Ямская	г. Санкт-Петербург, Центральный р-н, ул. Роменская	г. Санкт-Петербург, Центральный р-н, ул. Кременчугская
Общая площадь, кв.м.	147	800	от 100 до 400	440
Арендная ставка с учетом НДС и с учетом операционных расходов, руб. кв.м. в месяц	470	450	490	385
Источник информации	http://spb.cian.ru/rent/commercial/11210069/	http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-sklad-sankt-peterburg-salova-ulica-53266220/	http://www.rosrealt.ru/Sankt_Peterburg/kommercheskaja/183518	http://manu.arendator-spb.ru/arenda-proizvodstvennyh-pomeschenij/centralnyj-raion/object-1992-kremenchugskaya-ulica.html

Описание корректировок

Корректировка на условия аренды

Учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Корректировка на условия аренды учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между арендатором и арендодателем. Ее величина зависит от устойчивости рынка.

Согласно данным «Сборника рыночных корректировок» СРД-16 (подписано в печать 6 мая 2015 года), скидка на торг при сдаче в аренду производственно-складской недвижимости в г. Санкт-Петербурге находится в диапазоне от 8% до 10%. Оценщиком взято среднее значение диапазона в размере -9%.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок. Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, Белоруссии

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	-	9-13 (10,5)	6-8 (7)	11-14 (11,5)	5-7 (6)	9-15 (11,0)	-	12-15 (14)	-
Екатеринбург	6-8 (7)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	7-12 (9,5)	8-10 (9)	8-12 (10)	12-14 (13)
Краснодар	7-9 (8)	9-12 (10,5)	-	9-14 (11,5)	6-8 (7)	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	13-15 (14)
Москва	6-10 (8)	9-13 (11)	9-14 (11,5)	11-15 (13)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	8-12 (10)	10-14 (12)	12-15 (13,5)
Ростов-на-Дону	-	10-15 (12,5)	9-11 (10)	9-14 (11,5)	-	11-14 (12,5)	-	10-15 (12,5)	9-12 (10,5)
С.- Петербург	5-7 (6)	9-14 (11,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	8-10 (9)	9-14 (11,5)	8-10 (9)	11-15 (13)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам	7,7	10,7	8,5	11,7	7,7	11,3	9,3	10,3	12,2
Минск	4-6	9-10 (9,5)	-	6-11 (8,5)	-	9-11 (10)	-	10-13 (11,5)	-
Средние города*									
Владивосток	3-6 (4,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	7-9 (8)	12-14 (13)	14-16 (15)
Новосибирск	-	6-9 (7,5)	6-9 (8)	8-14 (11)	-	7-12 (9,5)	6-9 (7,5)	9-14 (11,5)	12-14 (13)
Омск	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	9-13 (11)	-	12-15 (13,5)	-
Севастополь	8-12 (10)	15-19 (17)	-	15-20 (17,5)	-	16-20 (18)	-	15-21 (18)	15-20 (17,5)
Ставрополь	4-6 (5)	8-10 (9)	7-11 (9)	10-14 (12)	7-9 (8)	9-13 (11)	6-9 (7,5)	11-17 (14)	11-16 (13,5)
Тамбов	-	8-10 (9)	-	10-12 (11)	-	9-12 (10,5)	-	11-15 (13)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	-	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам (без Севастополя)	5,4	9,2	7,6	11,1	7,3	10,3	7,7	12,9	13,6
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	3-5 (4)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	9-11 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	11-13 (12)

Ко всем-объектам-аналогам применялась понижающая корректировка в размере -9%.

Корректировка на условия рынка (время предложения) является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, в связи с тем, что рыночные условия с течением времени меняются. Временной период, в котором подобраны аналоги сопоставим с датой проведения оценки. Корректировка равна нулю.

Корректировка на местоположение и транспортную доступность

Важным фактором, определяющим стоимость объекта недвижимости, является место его расположения. Это объясняется тем, что места расположения объекта оценки и его аналога могут существенным образом отличаться по таким показателям, как транспортная доступность,

развитость инфраструктуры населенного пункта, в котором располагается аналог, состав окружения и т. п. Подобренные объекты-аналоги и объект-оценки находятся в Центральном районе г. Санкт-Петербург, местоположение подобранных аналогов сопоставимо с местоположением объекта оценки. Корректировка на местоположение в данном случае не вводится.

Корректировка на состояние и качество отделки

При расчете арендной ставки корректировка на качество отделки не вводилась, так как у объекта оценки и объектов-аналогов техническое состояние и качество отделки в удовлетворительном состоянии.

Корректировка на площадь

Площадь, также как и многие факторы сказывается на величине стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь сравниваемого объекта, тем дешевле стоит его 1 кв.м. по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади. Чем меньше площадь, тем больше потенциальных покупателей и выше спрос.

Помещение объектов-аналогов сдаются в аренду блоками. Помещения объекта оценки возможно сдавать частями, так как планировка здания позволяет разделить помещения на отдельные блоки. Корректировка не вводилась.

Корректировка на наличие коммуникаций

Учитывая сопоставимость, корректировка равна 0%.

Корректировка на назначение

Корректировка на назначение не вводится, так как помещения объекта оценки и объектов-аналогов возможно использовать для производственных и складских целей.

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а лит В, д.36 лит. Л.

Табл. 27. Расчет стоимости рыночной арендной ставки объекта оценки

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты -аналоги			
		1	2	3	4
Цена предложения арендной ставки с учетом НДС, руб./кв.м.		470	450	490	385
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		428	410	446	350
Условия рынка (время продажи)	фев.16	фев.16	фев.16	фев.16	фев.16
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		428	410	446	350
Адрес местоположения, транспортная доступность	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Синопская набережная, д.36.а лит. В	г. Санкт-Петербург, район Центральный, Херсонская ул., 41	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул.Профессора Качалова, Лиговка-Ямская	г. Санкт-Петербург, Центральный р-н, ул. Роменская	г. Санкт-Петербург, Центральный р-н, ул. Кременчугская
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		428	410	446	350
Качество отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		428	410	446	350
Общая площадь, кв.м.	2 705,6	147,0	800,0	от 100 до 400	440,0
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		428	410	446	350
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		428	410	446	350
Целевое назначение здания	производственно-складское	производственно-складские	производственно-складские	производственно-складские	производственно-складские
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		428	410	446	350
Рыночная арендная ставка с учетом НДС, руб./кв.м	409				

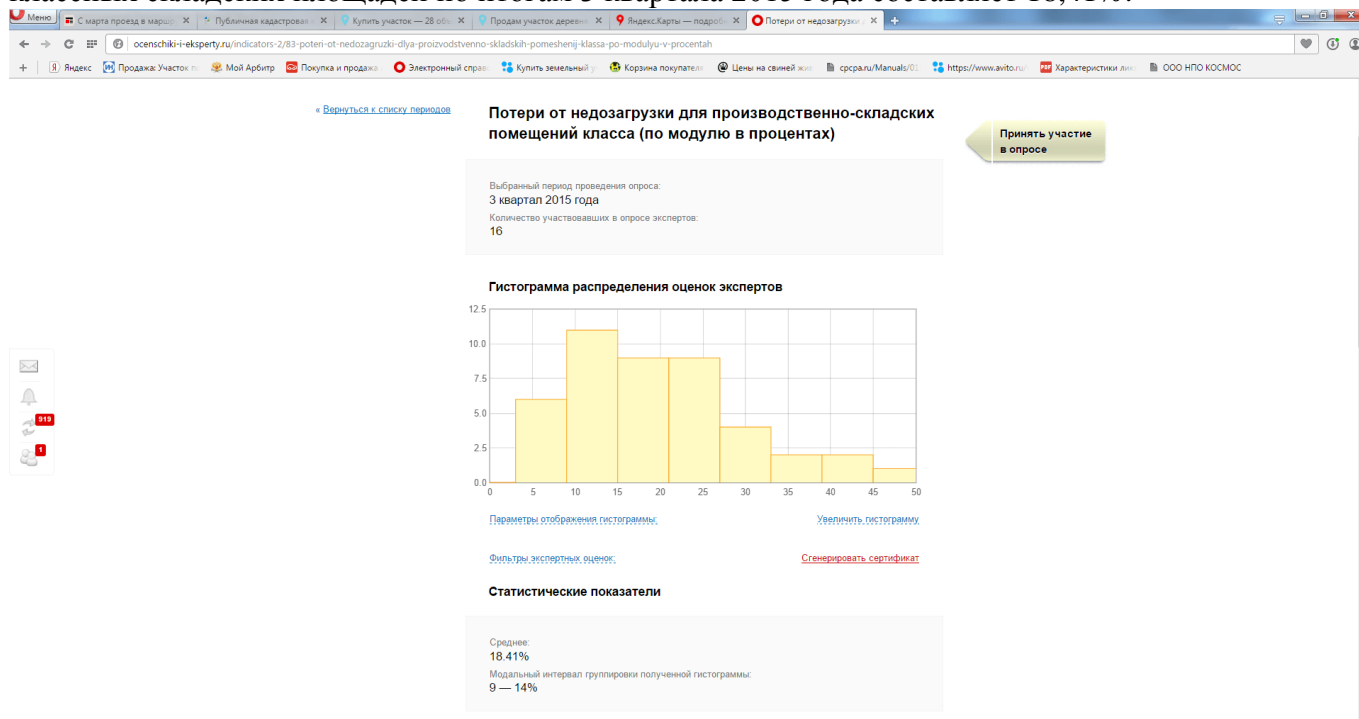
Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а лит В, д.36 лит. Л.

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход (ДВД) – определяется как ПВД за вычетом потерь от недоиспользования помещений и неполучение платежей.

При использовании помещений в свете перспективы развития среды, окружающей объект оценки, недозагрузка должна расти с ростом предложения аналогичных объектов. В зарубежной практике недозагрузка на уровне 5-20% считается нормальной (позволяющей оперативно ремонтировать освобождённые помещения и иметь площади, которые могут быть сданы по более высоким ставкам при росте рыночных цен на недвижимость).

Уровень недозагрузки помещений определен на основании исследований на сайте в сети интернет http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/83-poteri-ot-nedozagruzki-dlya-proizvodstvenno-skladskih-pomeshenij-klassa-po-modulyu-v-procentah?history_id=5323. Потери от недозагрузки низкоклассных складских площадей по итогам 3 квартала 2015 года составляет 18,41%.



Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за вычетом операционных расходов определяется по формуле:

$$ЧОД = ДВД - ОР - РЗ, \text{ где:}$$

ОР – операционные расходы;

РЗ - отчисления в фонд замещения.

ОР – это периодические ежегодные эксплуатационные расходы на содержание недвижимости, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода. Операционные расходы состоят из условно постоянных и условно переменных расходов.

Определение операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на постоянные и переменные.

При оценке объекта недвижимости обычно выделяют следующие статьи операционных расходов:

Условно-постоянные:

- налог на недвижимость;
- эксплуатационные расходы;
- расходы на текущий ремонт;

Условно-переменные:

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а лит В, д.36 лит. Л.

- расходы на управление объектом.

Среднее значение операционных расходов для складских помещений составляет 1090руб/кв.м в год от арендных ставок (Источник информации Справочник СРД 16.).

Санкт-Петербург, Московская область)

Таблица 49. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год

№ п/п	Город / тип помещений	Класс		
		А	В	С
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	5 800	4 760	2 560
	Эксплуатационные расходы	3 870	3 170	1 990
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	6 200	5 750	4 600
	Эксплуатационные расходы	5 050	3 950	2 970
1.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 110	1 930	1 380
	Эксплуатационные расходы	1 820	1 280	900
2	Санкт/Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	5 120	4 430	2 940
	Эксплуатационные расходы	3 640	3 150	2 050
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	5 840	4 760	3 680
	Эксплуатационные расходы	4 690	3 020	2 410
2.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 780	1 470	1090
	Эксплуатационные расходы	1 390	1 090	740
3	Московская область			
3.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 260 – 1 790	980 - 1 670	740 – 1 360

* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 16 – 20% по сравнению с Москвой. Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Определение ставки дисконтирования и капитализации

Ставка капитализации используется для расчета текущей стоимости объекта недвижимости на основе прогнозируемого годового дохода. Ставка капитализации определяется как сумма нормы прибыли на доступные альтернативные инвестиционные возможности с сопоставимыми рисками и нормы возврата инвестированного капитала. Из-за отсутствия информации по сопоставимым объектам, достаточной для применения метода рыночной экстракции, ставка капитализации определялась суммированием ставки дисконтирования (нормы отдачи на вложенный капитал) и нормы возврата инвестированного капитала.

Расчет ставки дисконтирования производится методом кумулятивного построения (суммирования). Данный метод предполагает определение базовой безрисковой ставки и премий за риски, связанные с инвестициями в недвижимость, ликвидности данного типа недвижимости и рисками управления этими инвестициями (инвестиционный менеджмент).

В качестве **безрисковой ставки** принята рублевая доходность по ОФЗ-46023 со сроком погашения 23.07.2026 года, которая на дату оценки составила 6,707%.¹⁰

<http://www.rusbonds.ru/comphistory.asp?go=1&tool=%CE%D4%C7->

46023&emit=0&sec=1&cat=0&rate=0&amm=0&dealsinday=0&calcdte=17.02.2016&bdate=&edate=&byeff=&eyeff=&bdur=&edur=&bc
r=&ecr=&bspred=&espred=#rslt

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а лит В, д.36 лит. Л.



Премия за риск вложения в недвижимость Инвестирование в недвижимость, приносящую доход, является наиболее прибыльным. Привлекательность приобретения доходной недвижимости заключается в отдаче от инвестиций после погашения операционных расходов. Однако в этом случае выше риск из-за низкой ликвидности недвижимости и длительности срока окупаемости вложенных средств.

Вложения в недвижимость, как и вложения в корпоративные ценные бумаги являются долгосрочными.

Известно, что любое ожидание представляет собой вероятностную категорию. Всегда существует вероятность (риск) неполучения расчетного результата. У разных активов эти риски разные. Например, с точки зрения будущего дохода операции, связанные с недвижимостью, обладают более высоким риском, чем операции с ценными бумагами. А операции с ценными бумагами вероятнее всего более рискованны, чем банковские депозиты, и т.п. В литературе существует много определений риска. Все они носят, как правило, качественный характер. Например, риск определяется как возможность получения нежелательных результатов (убытки, потери, ущерб, банкротство и т.д.) как в общем случае, так и по отдельным видам риска. Под риском понимается вероятность (угроза) потери предприятием части своих ресурсов, недополучения доходов или появления дополнительных расходов в результате осуществления своей деятельности. При этом риск используется как критерий сравнимости инвестиционных проектов. Сравнивая инвестиционные проекты, говорят о разных степенях риска. Классической мерой степени риска является стандартное отклонение дохода от некоторой средневзвешенной величины.

Ясно одно, чем выше степень риска получения дохода от того или иного вида деятельности, тем выше в абсолютном выражении должна быть ставка дисконтирования этого дохода при оценке актива, связанного с этой деятельностью, т.е. норма прибыли на инвестиции в актив пропорциональна риску инвестирования в этот актив.

При этом очевидно, для инвестора существует какой-то минимальный уровень доходности, ниже которого он даже не будет рассматривать возможность вложений денежных средств в какой-либо актив.

Экономический смысл премии за риск состоит в требовании инвестора снизить цену покупки (объем инвестиций) из-за наличия соответствующего риска. Буквально, при покупке того или иного доходного актива инвестор, сознавая, что существует какая-то вероятность потери будущих доходов или издержек на устранение негативных последствий нежелательного события, если оно

произойдет, потребует для себя премии в виде снижения цены покупки в размере текущей стоимости будущих издержек на устранение этих последствий в будущем.

Несмотря на все риски, инвестиции в бизнес недвижимости имеют множество преимуществ, особенно если сравнивать их с общепринятыми активами, такими, как акции и облигации. В отличие от инвестирования в данные активы, инвестиции в бизнес недвижимости более стабильны: Объект недвижимости относится к фиксированному активу, и цена на объект недвижимости возрастает параллельно с ростом инфляции, что обеспечивает более стабильный уровень получаемого дохода.

Стоит особо отметить и тот факт, что при той ситуации, которая сложилась сегодня на рынке недвижимости, можно смело рассчитывать на достаточно высокий и стабильный коэффициент получаемой прибыли от инвестиционных вложений.

В целом, инвестиции в недвижимость подвержены рискам, которые вызываются как внешними, так и внутренними по отношению к собственности факторами.

Среди них можно выделить:

- Ухудшение общей экономической ситуации: риск присутствует (степень риска около среднего), т.к. в мире наблюдается напряженная экономическая ситуация (в Европе и США, а соответственно не останутся в стороне и остальные страны).

- Увеличение конкурирующих объектов – степень риска около среднего.

- Изменение федерального или местного законодательства - изменение налогового законодательства, правил зонирования, застройки, изменение федерального или местного законодательства, данная составляющая влияет на рынок недвижимости, в связи с этим, уровень риска близок к среднему.

- Риски, связанные с инфляцией оказывают не значительное влияние, значение данной составляющей принимается чуть выше минимального значения.

- Неэффективное управление недвижимостью: данная составляющая оказывает существенное влияние, в связи с этим степень риска чуть выше минимального значения.

- Неполучение арендных платежей, не значительно влияет на стоимость недвижимости, в связи с этим, значение данной составляющей чуть ниже среднего значения.

- Непрофессионализм инвестора – от уровня профессионализма инвестора зависит и стоимость объектов недвижимости, риск принят чуть ниже среднего значения.

- Криминальные факторы, отсутствие полной гарантии от злоупотреблений и мошенничества со стороны сотрудников инвестора (особенно для институциональных инвесторов). Данная составляющая оказывает влияние, в связи с этим применяется ближе к среднему значению риска.

- Финансовые проверки. Данная составляющая оказывает косвенное влияние, в связи с этим применяется ближе к среднему значению риска.

- Неправильное оформление договоров аренды. Данная составляющая оказывает косвенное влияние, в связи с этим применяется на уровне минимального значения риска.

Кроме того, практически во всех случаях большое значение имеют физические характеристики объекта – его местоположение, доступность. Эти факторы могут сказаться на арендном доходе и возможности его изменения, затратах на строительство и т.п.

Если говорить о юридическом аспекте – большое значение имеет то, в чей юрисдикции актив, как он структурирован с точки зрения перехода прав.

Расчет премии за риск вложения в недвижимость представлен в таблице ниже. Возможное значение премии по каждому фактору принималось в диапазоне от 0 до 10 баллов.

Табл. 28. Расчет величины премии за риск

Риски инвестирования в недвижимость	Степень зависимости									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ухудшение общей экономической ситуации	1									
Увеличение числа конкурирующих объектов					1					
Изменение федерального или местного законодательства	1									

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а лит В, д.36 лит. Л.

Риски инвестирования в недвижимость	Степень зависимости									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Риски, связанные с инфляцией	1									
Неэффективное управление недвижимостью	1									
Неполучение арендных платежей					1					
Неэффективный менеджмент, непрофессионализм инвестора	1									
Криминальные факторы, отсутствие полной гарантии от злоупотреблений и мошенничества со стороны сотрудников инвестора (особенно для институциональных инвесторов).	1									
Финансовые проверки	1									
Неправильное оформление договоров аренды	1									
Количество наблюдений	8	0	0	0	2	0	0	0	0	0
Взвешенный итог	8	0	0	0	10	0	0	0	0	0
Сумма	18									
Количество факторов	10									
Средневзвешенное значение округленно, балла	1,8									
Величина премии за риск инвестирования в недвижимость (1 балл = 1%)	1,80%									

Премия за низкую ликвидность. Ликвидность (от лат. liquidus — жидкий, перетекающий) — экономический термин, обозначающий способность активов быть быстро проданными по цене, близкой к рыночной. Ликвидный — обращаемый в деньги. Обычно различают высоколиквидные, низколиквидные и неликвидные ценности (активы). Чем легче и быстрее можно получить за актив полную его стоимость, тем более ликвидным он является.

Премия за низкую ликвидность – это поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости. Предполагаем, что владелец, выручив средства от продажи оцениваемых помещений, мог бы вложить эти средства в другой надежный проект по безрисковой ставке, поэтому данная премия вычисляется по формуле:

$$П = (R_p \times L)/Q, \text{ где}$$

П – премия за низкую ликвидность,

R_p – безрисковая ставка,

L – период экспозиции,

Q – общее количество месяцев в году.

В данном случае, учитывая особенности объекта оценки (его местоположение, технические характеристики (площадь, этажность, планировка, состояние и т.д.), а также учитывая ситуацию на рынке коммерческой недвижимости в Ленинградской области, можно отнести объект оценки к объектам со средней ликвидностью, а срок реализации объекта оценки может составлять от 3-х до 8-ми месяцев. На основании проведенных интервью с риэлторами одних из крупнейших агентств недвижимости г. Санкт Петербурга (АН «Альтаир», т. (812) 571 64 20, г. Санкт-Петербург, ул. Конюшенная Б. д.27, эт. 2, оф. № 226; АН «ТЛ-Недвижимость», т. (812) 414 97 65 (г. Санкт-Петербург, Лиговский просп., 50, к. 6), период экспозиции для объекта оценки, учитывая величину площадей, местоположения и иных параметров был определён в размере 5ти месяцев. Таким образом, для объекта оценки:

$$П = (6,707\% \times 5)/12 = \mathbf{2,79\%}.$$

Премия за управление (инвестиционный менеджмент)

Управление инвестициями в недвижимость требует определенных усилий (выбор варианта финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о продаже или удержания объекта недвижимости и др.), которые должны компенсироваться путем включения в премию за инвестиционный менеджмент (управление).

Премия за управление представляет собой объективное требование инвестора, помещающего свои денежные средства в доходную недвижимость, а не в безрисковый инструмент, не требующий управления.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется в интервале от 0 до 5 %, в зависимости от сложности управления инвестициями. По мнению специалистов управляющих компаний:

Общество с ограниченной ответственностью «Балтийская управляющая компания», тел. (812) 388-38-94

Закрытое акционерное общество ПРЭО "Нежилой фонд", тел. (812) 571-12-34, (812) 710-42-48
данная премия для объекта оценки будет составлять 1,0%, так как объект не вызывает высокой сложности в управлении.

Табл. 29. Расчет ставки дисконтирования

№ п/п	Компоненты	Значения
1.	Безрисковая ставка, %	6,707%
2.	Поправка на риск вложения в недвижимость, %	1,80%
3.	Поправка на низкую ликвидность, %	2,79%
4.	Поправка на инвестиционный менеджмент, %	1,00%
5.	Ставка дисконтирования, %	12,297%

При известной ставке дисконтирования ставка капитализации определяется по формуле:

$$R = k + N, \text{ где:}$$

R – ставка капитализации;

k – ставка дисконтирования;

N – норма возврата капитала;

Норму возврата определяется с учетом возмещения капитальных затрат по ставке дисконтирования (по методу Инвуда).

Главная особенность метода Инвуда в том, что формирование фонда возмещения производится по норме, равной норме отдачи на собственный капитал.

Для этого метода, улучшения генерируют снижающийся во времени поток дохода: 1-й год - X д.е., 2-й год - (X - n) д.е., 3-й год - ((X - n) - n) д.е. и т.д. С экономической точки зрения снижение потока дохода объясняется тем, что в процессе эксплуатации объекта недвижимости его улучшения, являющиеся источником дохода, изнашиваются и физически и морально (теряют доходные свойства). Однако, откладывая часть дохода, который генерирует объект недвижимости, в фонд возмещения, собственник, используя его аккумулирующие свойства, компенсирует эти потери полностью.

Совокупный доход собственника формируется из двух составляющих: из дохода, который генерирует объект недвижимости, и дохода фонда возмещения.

Это значит, что при формировании фонда возмещения по ставке процента, равной ставке дохода на капитал (в нашем случае номинальной ставки дисконтирования), имеет место равновеликий (постоянный) поток совокупного дохода. Именно это имеют в виду, когда говорят о том, что метод Инвуда используется для оценки активов, генерирующих постоянный по величине поток доходов.

Основная формула расчета имеет следующий вид:

$$N = \frac{i}{(1 + i)^n - 1}, \text{ где}$$

N - норма возврата капитала;

i - ставка дисконтирования.

n - остаточный экономический срок жизни коммерческого здания составляет – 30 лет
(<http://www.becar.ru/subs/press2php?mes=8719>; С.В.Грибовский. - Издательский дом «Питер», 2001, стр.149)

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а лит В, д.36 лит. Л.

Тогда норма возврата составит $N = 0,39\%$.

Таким образом, **ставка капитализации составит:** $12,297\% + 0,39\% = 12,69\%$

Определение рыночной стоимости здания по доходному подходу

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта доходным подходом, по методу капитализации, представлен ниже в таблице ниже.

Табл. 30. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Наименование	Производственное здание
Площадь общая, кв.м.	2 705,60
Стоимость аренды, руб/кв.м	409,00
ПВД (потенциальный валовый доход), руб.	13 279 084,80
Потери от простоя и неполучения арендной платы (% от ПВД)	18,41%
ДВД(действительный валовый доход), руб.	10 834 405,29
Операционные и эксплуатационные расходы	2 949 104,00
ЧОД (Чистый операционный доход), руб.	10 329 980,80
Единая ставка капитализации, %	12,69%
Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу, с НДС	81 414 000
Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу, без НДС	68 994 915

Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимости нежилое здание общей площадью 2 705,60 кв.м. и земельного участка, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а, лит. В рассчитанная с использованием доходного подхода, без учета НДС округленно, составляет:

68 994 915,00 (Шестьдесят восемь миллионов девятьсот девяносто четыре тысячи девятьсот пятнадцать) рублей РФ

Анализ неопределенности результатов оценки, полученной в рамках доходного подхода. Факторы неопределенности.

Операционные затраты: Данные затраты зависят от многих факторов, и эти затраты могут различаться в конкретном случае. Оценщик использовал среднее значение операционных затрат, так как заказчиком такие данные не предоставлены.

Коэффициент загрузки: Учитывая отсутствие информации со стороны заказчика, в расчете доходным подходом использовалось среднее значение, полученное по данным опроса.

Неполнота описания аналогов: Все объекты, выставляемые на рынок, имеют свои особенности, которые не могут быть полностью отражены в описании. Информация в объявлениях предоставляется неполно, это может привести к применению не корректных поправок.

Прогноз арендных ставок:

Из-за отсутствия точных сведений о заключенных договорах аренды на помещения объекта оценки, Оценщик вынужден формировать свои субъективные предположения о возможности получения дохода от сдачи в аренду помещений.

Активный рынок

Таблица 3

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Доходный подход		
	Среднее	Доверительный интервал	
Высококласные производственно-складские объекты	14,0	13	15
Низкокласные производственно-складские объекты	14,0	13	15
Бизнес-центры класса А, В	13,0	12	14
Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	14,0	13	15
Квартиры	13,0	11	15
Жилые дома и коттеджи	16,0	14	18
Земельные участки под индустриальную застройку	17,5	16	19
Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,0	15	19
Земельные участки под ИЖС	16,0	14	18

Согласно «Рекомендациям по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7). Часть 1» стр. 19 таблица 3, Оценщиком взято среднее значение полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости доходным подходом для нежилых низко классных производственно-складских помещений в размере 14,0%, т.е. диапазон рыночной стоимости доходным подходом составляет:

от 59 335 627,00 рублей до 78 654 203,00рублей

Полуинтервал неопределенности рыночной стоимости, полученной доходным подходом составит:

$$И_n = (78\ 654\ 203,0 - 59\ 335\ 627,0) / 2 = 9\ 659\ 288,00$$

16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер оцениваемого объекта, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

Для определения стоимости земельного участка только сравнительный подход.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщик использовал все три подхода к оценке – затратный, сравнительный и доходный. Результаты, полученные в рамках указанных подходов, представлены в табл. 31.

В настоящем пункте Отчета мы свели результаты всех используемых подходов с целью определения преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки. При присвоении весов каждому подходу учитывались следующие факторы:

Затратный подход

Затратный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества, с учетом всех видов износа.

Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости здания (стоимости замещения) за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Необходимо учитывать, что во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости в недостаточной степени отражает рыночную стоимость, так как затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив создаваемая стоимость не всегда бывает пропорциональна понесенным затратам. Это касается в первую

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а лит В, д.36 лит. Л.

очередь объектов доходной недвижимости. В данном случае затратному подходу при расчете производственного здания присвоен минимальный удельный вес 0,2. Расчету здания трансформаторной присвоен вес 1,0.

Доходный подход

По нашему мнению, доходный подход в данном случае является достаточно объективным, так как данный объект недвижимости способен приносить прибыль. Любого потенциального инвестора интересует способность объекта недвижимости генерировать денежный поток. Модель денежного потока достаточно адекватна, но в тоже время содержит определенные допущения, которые влияют на стоимость объекта оценки. Учитывая тот факт, что потенциального покупателя интересует способность объекта генерировать денежный поток, срок окупаемости вложений, удельный вес по данному подходу составляет 0,4.

Доходный подход для расчета здания трансформаторной не использовался.

Сравнительный подход

Сравнительный подход является наиболее точным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом. На взгляд оценщика, найденные объекты-аналоги и проведенный анализ рынка соответствующего сегмента рынка недвижимости в полной мере отражает ситуацию на рынке аналогичных объектов. Удельный вес по сравнительному подходу составляет 0,4.

Сравнительный подход для расчета здания трансформаторной не использовался.

Итоги расчетов рыночной стоимости объекта различными методами, а также окончательный расчет рыночной стоимости объекта, округленно, представлен ниже в таблицах.

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а лит В, д.36 лит. Л.

Табл. 31. Согласование результатов, полученных с применением различных подходов к оценке рыночной стоимости Объектов оценки

Наименование объекта оценки	Площадь, кв.м.	Адрес	Подходы						Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки без НДС, руб.
			Затратный, руб.	вес	Сравнительный, руб.	вес	Доходный, руб.	вес	
Нежилое здание 2-3-4-этажный (подземных этажей – 1)	2 705,60	г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а, лит. В	55 890 446	0,20	76 198 499	0,40	68 994 915	0,40	69 255 455
Нежилое здание - трансформаторная	37,3	г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36, лит. Л	2 417 808	1,0	Обоснованно не применялся	--	Обоснованно не применялся	--	2 417 808
Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, руб. без учета НДС							71 673 263,0		
В том числе рыночная стоимость земельного участка площадью 1 374,0кв.м., руб.							13 977 702,0		

Источник: расчеты Оценщика

Расчет границ интервала итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

Используя величину согласованной рыночной стоимости и значение полуширина интервала неопределенности по определенному подходу, рассчитываются границы интервала (диапазона) стоимости.

При согласовании результатов оценки наибольший вес присвоен доходному подходу, поэтому при определении границ интервала учитывается интервал неопределенности данного подхода.

Расчет полуширины интервала производится по формуле:

$$\Delta c = I_n * K^{1/2}, \text{ где}$$

Δc – значение полуширины интервала, I_n - полуинтервал неопределенности подхода, K - вес присвоенный подходу.

Полуинтервал неопределенности рыночной стоимости, полученной доходным подходом составил: $I_n = 9659288,00$

Для расчета границ интервала используем формулы:

$$C_{\text{мин.}} = C - \Delta c;$$

$$C_{\text{макс.}} = C + \Delta c;$$

Где: $C_{\text{мин.}}$ - нижняя граница интервала, $C_{\text{макс.}}$ - верхняя граница интервала, C - итоговая величина рыночной стоимости согласованная.

Таким образом можно сделать вывод, что итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС находится в диапазоне:

от 65 564 193,00 рублей до 77 782 333,00рублей

17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В результате проведенного анализа и выполненных расчетов Оценщики делают следующее заключение:

итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости - нежилое здание 2-3-4-этажный (подземных этажей – 1), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а, лит. В общей площадью 2 705,60кв.м. по состоянию на 17 февраля 2016 г., без учета НДС округленно составляет:

56 254 361,00 (Пятьдесят шесть миллионов двести пятьдесят четыре тысячи триста шестьдесят один) рубль РФ

итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости - трансформаторная, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36, лит. Л общей площадью 37,3 кв.м. по состоянию на 17 февраля 2016 г., без учета НДС округленно составляет:

1 441 200,00 (Один миллион четыреста сорок одна тысяча двести) рублей РФ

рыночная стоимость земельного участка к/н 78:31:0001417:12, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а, лит. В общей площадью 1374кв.м., по состоянию на 17 февраля 2016 г., округленно составляет¹¹:

13 977 702,00 (Тринадцать миллионов девятьсот семьдесят семь тысяч семьсот два) рубль

¹¹ Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения по НДС.

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а лит В, д.36 лит. Л.

итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки (нежилое здание, трансформаторная, земельный участок), расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36, по состоянию на 17 февраля 2016 г., без учета НДС округленно составляет:

71 673 263 (Семьдесят один миллион шестьсот семьдесят три тысячи двести шестьдесят три)
рубля РФ

№	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС, с учетом стоимости земельного участка	Рыночная стоимость земельного участка, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС, без учета стоимости земельного участка	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС, без земельного участка
1	Итоговая величина рыночной стоимости нежилого производственного здания, руб.	2 705,60	69 255 455	13 001 094	56 254 361	6 380 146
2	Итоговая величина рыночной стоимости нежилого здания трансформаторная, руб	37,3	2 417 808	976 608	1 441 200	1 700 616
	Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, руб.		71 673 263	13 977 702	57 695 561	

Действительный член Российского Общества оценщиков,
оценщик

Жукова Татьяна Викторовна



18. ПРИЛОЖЕНИЕ

Фотографии объекта оценки

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а лит В, д.36 лит. Л.



Фото №1 Вид здания производственного



Фото №2 Вид здания производственного и окружения



Фото №3 Вход в здание



Фото №4 Вид в здании



Фото №5 Вид в здании



Фото №6 Вид в здании



Фото №7 Вид в здании



Фото №8 Вид в здании

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а лит В, д.36 лит. Л.

Источник информации

**Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а лит В, д.36 лит. Л.
Аналоги, используемые при расчете земельного участка**

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа земельных участков в Ленинградской области

Изменить условия Подписаться на похожие

★ участок 1.3 га
Санкт-Петербург, район Центральный Показать на карте

80 000 000 руб.

Общая информация:
Тип земли: пром. назначения
Площадь участка: 1.3 га
Электричество: есть

Продаю земельный участок на улице Софийская, рядом Колпинское шоссе, 1 линия. Площадь 1,3 гектара. Цена 150 \$ за квадратный метр. Цена за весь участок 80000000 рублей.

Представитель: ID 11226839
+7 905 274-52-74, +7 905 274-52-74
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

Комментарий Пожаловаться Экспорт

НЕТ ФОТО

В объявлении указано Центральный район, но на самом деле Фрунзенский.

Санкт-Петербург, район Приморский, Коломяжский просп., 10АФ
Показать на карте

Пионерская 12 мин. пешком

45 000 000 руб.

Общая информация:
Тип земли: пром. назначения
Площадь участка: 0.5 га
Газ: есть
Канализация: есть
Водоснабжение: есть
Электричество: есть

Уникальное предложение – участок 5125 метров в собственности с подведенными городскими коммуникациями: горячее и холодное водоснабжение, канализация, электричество 100 кВт, телефонные и интернет линии, подготовлен к постройке любого объекта недвижимости, правильной формы за 45 млн. рублей. Объект продажи расположен на территории промышленной площадки «Северный завод» на которой находятся 15 крупных собственников зданий и участков, в непосредственной близости от действующих железнодорожных путей промышленного использования имеющих сообщение со станцией Новая Деревня. Разрешено движение любого в том числе длинномерного автомобильного транспорта Категория земель: в соответствии с Ген. планом Санкт-Петербурга (Закон СПб. От 22.11.2005 г. № 728-99) участок расположен в производственной зоне (ПД)-зона объектов производственного, транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры, с включением объектов общественно-деловой застройки. Функциональное назначение: В соответствии с Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга, (Закон СПб от 16.02.2009 г. № 29-10) участок расположен в многофункциональной подзоне (ППД2_2) объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры 2 и 3 классов вредности, а также объектов общественно-деловой застройки, т. е. разрешено строительство зданий (строений) под размещение следующих объектов: складских объектов; объектов розничной торговли; объектов оптовой торговли; охраны общественного порядка; объектов науки; коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и других т. п. объектов); объектов транспорта (под предприятие автосервиса); стоянок индивидуального легкового автотранспорта. На сводном плане обозначен, как участок 1 (прилагается). В стоимость участка включены: электричество -100 кВт(возможно увеличение) готовы рассмотреть любые предложения.

Представитель: ID738811
+7 960 281-50-58

Формат: федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии» в Санкт-Петербурге

Сводный кадастровый план земельного участка, расположенного на территории государственного кадастрового округа

КАДАСТРОВАЯ ВЫЯСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)				
14.03.2015 № 78/03/014/04/01				
1	2	3	4	
Кадастровый номер	Лист № 1	Лист № 2	Всего листов 4	
78/04/010/01/01				
Общая оценка				
4	Предел оценки: 78/04/010/01/01, 78/04/010/01/01	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 07.09.2011	
5				
7	Местоположение: г. Санкт-Петербург, Коломяжский просп., участок 25, (состоявшими дата 16, литер А/Ф)			
8	Категория земель:			
8.1	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	
8.2	земли населенных пунктов	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	земли особо охраняемых территорий и объектов	
9	Разрешенное использование: для размещения промышленных объектов			
10	Физическое состояние/характеристика деятельности:			
11	Площадь: 5125+/-25 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 2064798.75	
13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 406.79		14	Система координат: МСК 64
Сведения о правах:				
15	Объект недвижимости: объект недвижимости «Сара»	Вид права:	Объемы отметки:	
Собственность				
16	Объемы объектов: Кадастровый номер 78/04/010/01/01, расположенный кадастровому номеру 78/04/010/01/01. Присвоенный кадастровый номер 78/04/010/01/01			
17	Кадастровый номер 78/04/010/01/01 (земельный участок):			
18	Дополнительные сведения:			
18.1				
18.2				
18.3				

Исполнитель: И.А.Васильев (подпись, печать)

К.А.Тель (подпись, печать)

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а лит В, д.36 лит. Л.

1 - Входящие — Яндекс.П... × сайт цлан недвижимости... × Подробная карта Саратов... × Участок 52 сот. (промназ... × +

Яндекс https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_52_sot_promnaznacheniya_726814794

Яндекс Почта Часто посещаемые Яндекс.Карты — подр... Публичная кадастров... Купить земельный уч...

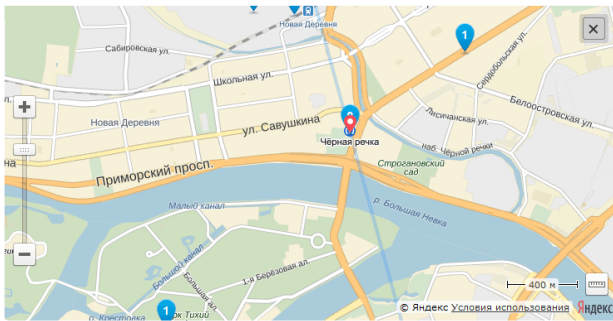
Цена **37 000 000 руб.**

Агентство **Андрей Владимирович**
на Avito с января 2015

Контактное лицо **Андрей**
8 921 754-61-44 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город Санкт-Петербург
Метро [00 Черная речка 2.3 км](#) [00 Пионерская 400 м](#) [00 Удельная 1.6 км](#)
Адрес **Коломяжский**



Продайте участок быстрее!

- [Премиум-размещение BONUS](#)
- [Сделать VIP-объявлением](#)
- [Выделить объявление](#)
- [Поднять объявление в поиске](#)

Хотите большего?

- [Применить пакет услуг NEW](#)

Продам участок 52 сот., земли промназначения, в черте города
Хороший участок под строительство пром. объекта, складской и деловой недвижимости.
Все коммуникации проходят по границе участка.

*1 - Входящие — Яндекс... × сайт цлан недвижимости... × Подробная карта Саратов... × сайт росзем — Яндекс: на... × Продам земельный участ... × +

Яндекс www.roszem.ru/land/350475/


Яндекс Почта Часто посещаемые Яндекс.Карты — подр... Публичная кадастров... Купить земельный уч...

Площадь	Цена	Цена за сотку
72.00 сот.	57 894 847 Р	804 095 Р
	731 786 \$	10 164 \$
	648 000 €	9 000 €

Контакты
8-911-946-45-03
Наталья

Участок

Категория земель: земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования: прочее
Вид права: собственность
Транспортная доступность: подведена автодорога
Коммуникации: газ, канализация, вода, электричество



Описание

Санкт-Петербург, Пушкинский район, Пулковское шоссе. Расстояние до развязки КАД – 1 км, до съезда на скоростную трассу СПб-Москва – 200 м. На Пулковском шоссе расположены: гипермаркеты (ОКЕЙ, МЕТРО), Карусель, Касторана, Лента, Спортмастер и Метрика), ТРК (Масштаб и Пулково-3), автозалоны и производства (Gillet, Coca-Cola и Русский Стандарт). На соседнем участке размещен торговый центр «Outlet Village Pulkovo». Площадь участка: 0,72 га. Собственность. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения административно-управленческих и общественных объектов. Ген. план: зона общественно-деловой застройки. ПЗЗ: зона ТД1_2_1. Утвержден ППТ и ПМ. Получен Град. план. Проведены инженерно-геологические изыскания. Выполнены работы по проектированию и строительству дорог. Инженерные сети: Заключен договор с Ленэнерго на 2 МВт: ТП введена в эксплуатацию. Получены ТУ на подключение газа. Проложены инженерные сети водоснабжения и водоотведения. Точки подключения на границе участка. Стоимость: 90 € за кв. м. Рассматриваются варианты аренды участка.

Аналоги, используемые в сравнительном подходе

**Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а лит В, д.36 лит. Л.**

Письмо «Fwd: Татнефть о...» × продается земельный уча... × Продаю участок, Санкт-П... × Подробная карта Саратов... ×

Яндекс realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-sanktpeterburg-energetikov-prospekt-113008730/

Яндекс Почта Часто посещаемые Яндекс.Карты — подр... Публичная кадастров... Купить земельный уч...


Realty.dmir.ru
недвижимость и цены

ЦИАН - ваш мобильный риэлтор
РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ + ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ > ВОЙТИ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

главная > купить недвижимость Санкт-Петербурге > купить коммерческие земли у метро ладожская

Продаю участок, Санкт-Петербург, м. Ладожская, проспект Энергетиков, 6 [показать на карте](#)



105 000 000 руб.

м. Ладожская 5 мин. пешком

[подписаться на похожие](#) [сдать за цену](#)

Предлагаем рассмотреть коммерческое предложение по приобретению земельного участка и расположенными на нем нежилыми зданиями по адресу Санкт-Петербург, пр. Энергетиков, д. 6. Объект представляет собой земельный участок общей площадью 4627 кв. м. и расположенные на нем здания:

- нежилые 2-3-х этажные здание общей площадью 1980,3 кв. м.
- нежилые одноэтажные здание общей площадью 240,6 кв. м.

Земельный участок и здания находятся в собственности. Все коммуникации, по границе проходит газовая магистраль.

[Все фото \(4\)](#)

ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧАСТКУ
46.27 сот. площадь
зп назначение

ИНФРАСТРУКТУРА
есть электричество
есть водоснабжение
есть газ
есть канализация

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Разместил(а)	Эдуард Гололев
Компания	Актив-Недвижимость
Размещено	10.02.2016
Телефон	показать телефон

Спецпредложения
Санкт-Петербург и область
[Все | Новостройки | Коттеджные поселки | Коммерческая](#)

[Показать все спецпредложения >](#)


Входящие — Яндекс.Почта × продается склад, произво... × Продам производство, ск... × Подробная карта Саратов... ×

Яндекс spb.ners.ru/object/8973994.html

Яндекс Почта Часто посещаемые Яндекс.Карты — подр... Публичная кадастров... Купить земельный уч...

, киевская улица

ПРОИЗВОДСТВА, СКЛАДЫ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ / ПРОДАЖА



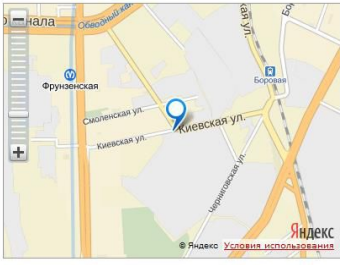
Цена: 140 000 000 руб. (31 111 руб. за кв.м.)

ID объявления: 8973994

Регион: Санкт-Петербург
Метро: Фрунзенская
Адрес: Киевская улица

Тип объекта: Производство, склад
Общая площадь: 4500 кв.м

3-х этажное Отдельно стоящего здание. 1980 года постройки. Собщ. 4500 м2 в собственности юр. лица, Земля -2317 м2 в собственности юр. лица, Эл-во 158 квт, Здание прямоугольной формы, внутри нет капитальных стен, свободная планировка, здание внутри имеет 60 метров в длину и 24 метра в ширину, высота потолков- 5,5 метров, Пандус, площадка для парковки фур 3000 м2, отопление- своя котельная на жидком топливе 260 квт, 2 грузовых лифта по 3,2 тонны каждый. Есть офисные помещения.



ID ОБЪЯВЛЕНИЯ: 8973994

Дата обновления: 11.02.16 03:42

Организация: Estate Market Agency

ФОРУМ НЕДВИЖИМОСТИ

Доллар, Евро и Нефть. Год 2016. [436]
последнее сообщение 11.02 12:34
Евгений Палько

Налоги от продажи недвижимости в 2016-м. Квинтэссенция. [297]
последнее сообщение 11.02 12:32
Николай Тюленев

Всю ночь громили рестораны [774]
последнее сообщение 11.02 12:32
Юлия Лурье

Как супружеская доля выстрелила 15 лет спустя ... [88]
последнее сообщение 11.02 12:31
polina13

Договор купли-продажи, риски продавца при ипотеке [20]
последнее сообщение 11.02 12:22
Евгений Палько

ведическая женщина [1]
последнее сообщение 11.02 12:20
Vitalinka

Твоя мечта!

Муниса Авазбекова
п. Партизан Тульской области
Нужно: 80 000 рублей
Диагноз: Нейробластома

http://legal.yandex.ru/maps_termsofuse/?lang=ru

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а лит В, д.36 лит. Л.

1000skladov.ru/ShowDetails/3230

Яндекс | Почта | Часто посещаемые | Яндекс.Карты — подр... | Публичная кадастров... | Купить земельный уч...

1000 SKLADOV | +7 (812) 642-90-45 | 1000 МАГАЗИНОВ

Главная - Аренда - Продажа - Спрос - Контакты | Подать заявку

Продажа 2-х этажного отдельно стоящего здания производственно-складского назначения, с земельным участком.

- Наличие коммуникаций
- Долгосрочный договор

Общая площадь здания: **1054 м2**
Земельный участок: 1705 м2
Этажность: 2 этажа (возможна надстройка и реконструкция).
Высота потолков: 3-5 м.
Ворота: 2-е (3x3 м, 3x4 м).
Электрическая мощность: 60 кВт (возможно увеличение).
Отопление: автономное.
ХВС, канализация, трапы (сливы), жируоулавливатели, кафель.
Пожарная сигнализация, видеонаблюдение.
Санузел, душевая.
Офисные и подсобно-бытовые помещения для персонала.
Территория огорожена.
Возможен подъезд большегрузного транспорта (Фур).
Удобная транспортная доступность. Рядом КАД (5 мин.).
Земельный участок и здание в собственности.
Собственность юр. лица.

Цена: **50 млн. руб.**

Аналоги, используемые в доходном подходе

спб.с Cian.ru/rent/commercial/11210069/

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Аренда помещений под производство в Санкт-Петербурге > Центральный > метро Площадь Александра Невского > Херсонская улица

Изменить условия | Подписаться на похожие

★ помещение под производство

4 Фев, 14:21

Санкт-Петербург, район Центральный, Херсонская ул., 41
Показать на карте

Площадь Александра Невского 10 мин. пешком

69 090 руб.
5 640 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж: 1 / 1
Площадь: 147,0 м²
Здание: административное
Тип договора: прямая аренда
Пропускная система: нет
Телефонные линии: 0
Охрана: нет

Возм.назначение (Производство, Склад), Юр.статус владельца - Собственность; Коммуникации-(Есть- водоснаб электроснаб теплоснаб канализ), Центральный р-он, ул. Херсонская, м Площадь Ал.Невского. Отапливаемое помещение под склад 147 м2 Площади: 147 м2. Этаж 1-й Пол: бетонный. Высота потолка: 3.3 м. Ворота 2x3 м Электричество: 30 кВт. Круглосуточная охрана, пропускной режим. Сан узел,ХВС. Интернет , телефон. Подъезд грузового транспорта. Возможность снять офисные помещения. Метро в пешей доступности 6 мин. Пл. Александра Невского. Арендная ставка: 470 руб. м2+НДС , вкл. отопление и КУ. Без комиссии для клиента. Консультант Артем Карабут п50 Код 8399 EMLS ID 632619

Представитель: ID 10798146
+7 963 241-89-56
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан

ЦИАН ID 10798146

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а лит В, д.36 лит. Л.

Ответственное хранение Транспортная логистика

Специализированная компания оказывает комплексные услуги по выполнению различных видов погрузочно-разгрузочных работ, складской обработке (кросс-докинг, комплектация заказов, упаковка, маркировка и др.), ответственному хранению различных товаров и грузов на теплом или холодном, охраняемых складах в центре СПб, со стеллажным и напольным размещением, в т.ч. небольших партий товаров в нестандартной упаковке или габаритов. Компания также имеет собственный автопарк и выполняет транспортно-экспедиционные услуги по СПб и Лен области (включая сетевые магазины и гипермаркеты), Северо-Западному региону и России. Организованы выездные бригады грузчиков. Клиентам предоставляется фиксированная площадь на складе или отдельная зона от 10м.кв. Круглосуточная работа склада с возможностью выделения раб.места Вашему представителю на терр. складского комплекса или аренды отдельного офисного помещения. Гибкая ценовая политика, ориентированность на высокое качество выполнения работ и заявок Клиентов. Система скидок и бонусов при заказе Клиентом комплексной услуги (склад+транспорт) ООО "Квэлитет" ул.Профессора Качалова д.11

Цена: 450 РУБ.	Готовый бизнес: В
Цена за м²: 1 РУБ.	Площадь: 600м²
Цена за кв. метр в год: 7 РУБ.	Дата обновления объявления: 27/01/2016
Тип: Коммерческая недв...	Дата публикации объявления: 13/08/2013
Тип объекта: Склад	Номер в каталоге: 146314713

Сдается в аренду производственно - складское помещение 400 кв.м. в Санкт-Петербурге
Санкт-Петербург, Центральный район, Роменская ул.

Тип	Производственно - складское помещение
Площадь	400 кв.м.
Класс	Комфорт-класс
Стоимость месячной аренды	490 руб.
Контакты	8(911)257-33-04, Надежда
Номер объявления	183518
Кол-во просмотров	144
Обновлено	03.02.2016

Сдам в аренду производственный склад от 100 до 400 кв. м. в отп. от метро, в центре города, в производственном помещении. Отдельно можно снять чистый офис от 20 кв. м. с телефоном, интернетом.

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а лит В, д.36 лит. Л.

Письмо «Перечень на оц...» × аренда производственно... × http://manu...s_do=%3E200 × Аренда помещения под п... × Подробная карта Саратов... ×

Яндекс [manu.arendator-spb.ru/arenda-proizvodstvennyh-pomeschenij/centralnyj-raion/object-1992-kremenchugskaya-ulica.html](#)

Яндекс Почта Часто посещаемые Яндекс.Карты — подр... Публичная кадастров... Купить земельный уч...

Главная / аренда производственных помещений / Центральный район / Кременчугская ул.

Аренда помещения под производство 440 кв.м Кременчугская ул. id 1992

дата обновления: 2016-02-11 14:08:55

Площадь: 440 кв.м. **169 400 руб.**
Стоимость: 385 руб. м² **В МЕСЯЦ**


Назначение: под металлообработку, мебельное производство, деревообрабатывающее производство, столярное производство


Тип здания: **Производственный комплекс**


Адрес: **Кременчугская ул.**

[Площадь Александра Невского-1](#)
[Площадь Александра Невского-2](#)

Этаж: 1
Ремонт: хорошее состояние
Мощность (кВт): 100
Арендодатель: частное лицо
+7 (950) 042-88-62


СПБ4RENT
АГЕНТСТВО КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

 **ОТПРАВЬТЕ ЗАПРОС**

 **ПРЕДЛОЖИТЕ ОБЪЕКТ**

+7 (812) 922-68-08

[Блокировать](#)

Описание Объект на карте

Инфраструктура

- Ворота (шт.): 1.
- Отопление
- Канализация
- охрана
- Водоснабжение

Дополнительные услуги

- Аренда помещений под производство
- Аренда помещений под офис.
- Хранение.

Аренда от собственника.

Свяжитесь на указанной территории предварительно, в шаговой доступности от метро, отпариваемое

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а лит В, д.36 лит. Л.

Документы оценщика



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Жукова Татьяна Викторовна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 1512 № 023830, выдан 04.09.2012г.

Отделом УФМС России по Брянской области в Советском районе гор.
Брянска

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«02» августа 2013г., регистрационный № 008588

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «02» августа 2013 года.

Президент

С.А. Табакова



0014465 *

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а лит В, д.36 лит. Л.



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 008588 от «31» июля 2015 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 008588 от «31» июля 2015 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- | | |
|--|--|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Жукова Татьяна Викторовна
Паспортные данные: Сер. 1512 №023830 выдан Отделом УФМС России по Брянской области в Советском районе гор. Брянска (код подразделения - 320-003) 04.09.2012 |
| 2. СОСТРАХОВЩИКИ: | 2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г., эл. адрес: liability@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88 |
| 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности. |
| 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. |
| 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | 5.1. С «01» января 2016 года по «30» июня 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. |
| 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность. |
| 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: | 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования. |
| 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ: | 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей .
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей . |
| 9. ФРАНШИЗА: | 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена. |
| 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445), в соответствии с положениями Договора №433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 от 31.07.2015г. При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии по настоящему Договору считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для сторон. |
| СОСТРАХОВЩИК 1:
СПАО «Ингосстрах» | От Состраховщика 1: _____
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании доверенностей №4394327-3/15 от 31.06.2015г. и №5337/15 от 31.07.2015г. от ОАО «АльфаСтрахование») |





Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 | www.sk-if.ru
(800) 700-68-77 | info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-1794/15

обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-1794/15 от 14.12.2015г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Международный центр оценки и консалтинга»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, 23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	10 000 (Десять тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2016 г. по «31» декабря 2016 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате: - нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - нарушения договора на проведение оценки. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 14.12.2015г.

Страховщик: Акционерное общество
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Генеральный директор страхования имущества и
ответственности ООО «ИФ» на основании доверенности
№0495/15-110-С от 11.04.2015г.

(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
ООО «Международный центр оценки и консалтинга»
Генеральный директор на основании Устава

М.п.
«14» декабря 2015г.

(Перепечко О.В.)

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а лит В, д.36 лит. Л.

Документы заказчика



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "20" декабря 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи объектов недвижимости от 19.11.2007

• Кадастровый паспорт здания от 17.08.2012

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Доминанта-Энерджи", ИНН: 7805287408, ОГРН: 1037811109380, дата гос.регистрации: 25.09.2003, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам сборам по Кировскому району Санкт-Петербурга, КПП: 780501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Санкт-Петербург, Промышленная ул., д.42, лит.А, пом.419

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: нежилое, 2-3-4 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 2 705,6 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, Синопская наб., д.36а, лит. В

Кадастровый (или условный) номер: 78:31:1417:12:214

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" декабря 2012 года сделана запись регистрации № 78-78-42/052/2012-078

Регистратор

Валкина Г.И.

Валкина Г.И.
Генеральный директор



В.И. Березин

78-А Ж 806668

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а лит В, д.36 лит. Л.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 20.12.2012

№ 42/005/2012-155

На основании запроса от 28.12.2012 г., поступившего на рассмотрение 28.12.2012 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	78:31:1417:12:214
	наименование объекта:	Здание
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	2705, 6 кв.м
	инвентарный номер, литер:	инв.№ н/б, литер В
	этажность (этаж):	2-3-4
	номера на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	г.Санкт-Петербург, Синопская наб., д.36а, лит. В
	состав:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Открытое акционерное общество "Доминанта-Энерджи"
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 78-78-42/052/2012-078 от 20.12.2012
4.	Ограничение (обременение) права:	
	4.1.1. вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	20.12.2012
	номер государственной регистрации:	78-78-42/052/2012-078
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 02.02.2011 по 21.12.2011
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерный коммерческий банк "СОЮЗ"(открытое акционерное общество)
	основание государственной регистрации:	
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	отсутствуют

Выписка выдана: Васильев Иван Андреевич

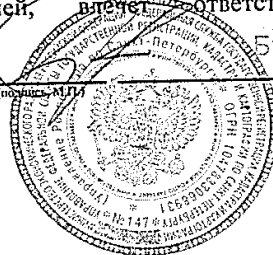
В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

Бурмасова С.Н.

(фамилия, инициалы)



14.12.
2012

КОПИЯ С КОПИИ КОПИЯ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 03.08.2012

Кадастровый номер 78:31:1417:12:214
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) -

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Производственное

1.2. Адрес (местоположение):

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

1.3. Основная характеристика: общая площадь, 2705.6, кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: нежилое

1.5. Этажность:

количество этажей 2-3-4, количество подземных этажей 1

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1962

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: 78:31:1417:12:1, 78:31:1417:12:2, 78:31:1417:12:3, 78:31:1417:12:4, 78:31:1417:12:5, 78:31:1417:12:6, 78:31:1417:12:7, 78:31:1417:12:8, 78:31:1417:12:9, 78:31:1417:12:10, 78:31:1417:12:11, 78:31:1417:12:12

1.9. Примечание: Наружные границы объекта изменены.

Этажность: надземная: 3 (1-2-3), подземная: подвал. Литера В площадью 2187,8 кв.м (кад. №78:31:1417:12:6), литера Д площадью 21,3 кв.м (кад. № 78:31:1417:12:12), литера Е площадью 16,3 кв.м (кад. № 78:31:1417:12:7), литера И площадью 11,0 кв.м (кад. № 78:31:1417:12:10), литера З площадью 83,5 кв.м (кад. № 78:31:1417:12:9), литера Ж площадью 60,9 кв.м (кад. № 78:31:1417:12:8) объединены в единое строение в результате перепланировки и внутреннего сообщения. Присвоена литера В. Акт приемки работ рабочей комиссией от 01.06.2012 г.

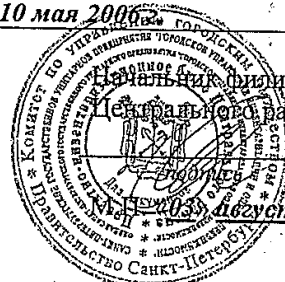
1.10. ГУП "ГУИОН". Свидетельство серия РН-1 №000153, запись в реестре
(наименование органа или организации)

аккредитованных организаций за №254 от 10 мая 2000 г.

Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга

М.П. О.Г.Гурьянова 20 г.

2012



Центральная филиала ГУП "ГУИОН" ПИБ
Центральный района
(Г.С. Чаузова)

ГЛАВНЫЙ ИНЖЕНЕР
03 августа 2012 г.

РУМЯН"ЕВА О.Е.

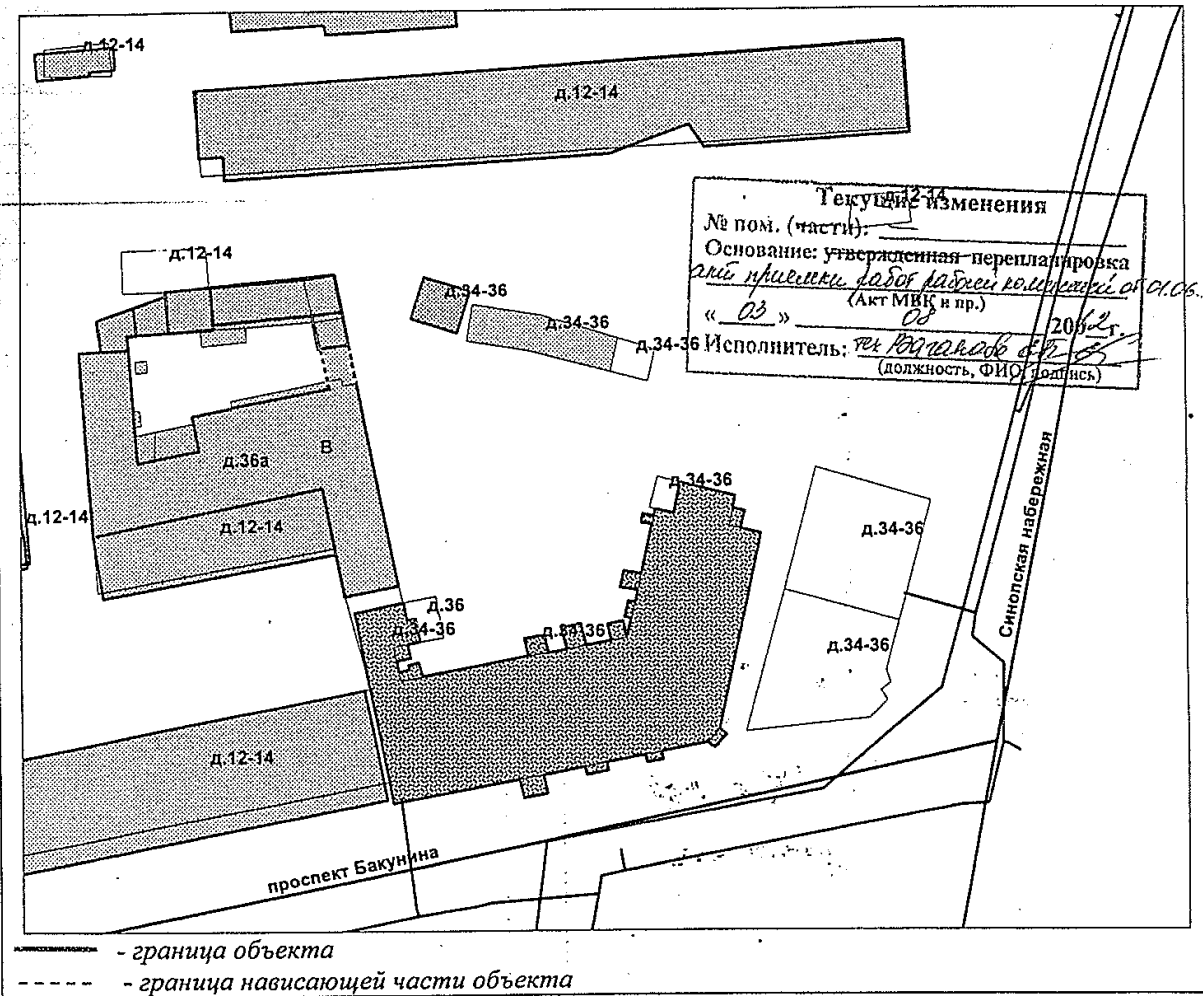
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер
Инвентарный номер
(ранее присвоенный учетный номер)
Ситуационный план объекта недвижимого имущества

78:31:1417:12:214



Масштаб 1:891

Комитет по земельным ресурсам и
землеустройству Санкт-Петербурга

М.П. О.Г. Гурьлева 20 г.
17 АВР 2012



Инженер филиала ГУП "ГУИОН" ПИБ
Центрального района
(Г.С. Чаузова)

Ф.И.О
Чаузова Г.С.
ИНЖЕНЕР
03 августа 2012 г.
СУМЯНЧЕВА О.М.



**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**
Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: 21.03.2008

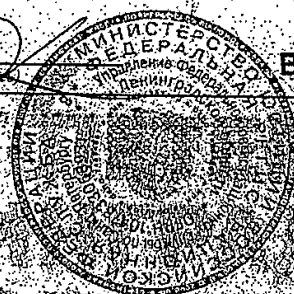
Документы, на основании которых зарегистрировано право	Договор купли-продажи объектов недвижимости от 19.11.2007		
Субъект (субъекты) права	Открытое акционерное общество "Доминанта-Энерджи" ИНН 7805287408, ОГРН 1037811109380 Зарегистрировано Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Кировскому району Санкт-Петербурга 25.09.2003г. Свидетельство МНС РФ серия 78 № 001573809, КПП 780501001 Юридический адрес: 198188, г. Санкт-Петербург, ул. Зайцева, д. 41, лит. А, пом. 5Н		
Вид зарегистрированного права	частной собственности		
Описание объекта права	Нежилое здание		
	Этажность	Площадь, м ²	37,3
	Назначение	Трансформаторная	
Адрес объекта	г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36, лит.Л		
Кадастровый номер	78:31:1417:12:11		
Сведения об обременениях (ограничениях)	Не зарегистрировано		

О ЧЕМ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ 21.03.2008.

СДЕЛАНА ЗАПИСЬ РЕГИСТРАЦИИ № 78-78-01/0059/2008-088

РЕГИСТРАТОР

Вяткина Т.И.



78-АГ 309485



САНКТ

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а лит В, д.36 лит. Л.

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
СЕМНАДЦАТОГО АПРЕЛЯ
ДВЕ ТЫСЯЧИ ВОСЬМОГО

_____ года, Я. Петрова Татьяна Федоровна
нотариус нотариального округа Санкт-Петербурга,
действующая на основании лицензии № 102,
выданной 23 апреля 1993 года Управлением юстиции Мэрии
Санкт-Петербурга, свидетельствую верность этой копии
с подлинником документа. В последнем подчисток, приписок,
зачеркнутых слов и иных неоговоренных исправлений или
каких-либо особенностей нет.

Зарегистрировано в реестре за № 20-185

Взыскано по тарифу 10 руб

Нотариус _____



[Handwritten signature]

г. Санкт-

КОПИЯ С КОПИИ

Копия

Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие
«Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»



Филиал ГУП «ГУИОН»
ПИБ Центрального района.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

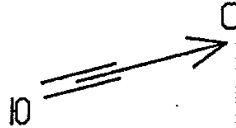
город (пос.) Санкт-Петербург
район Центральный
улица (пер.) Синопская набережная, дом 36,
литера Л

Инв. № 32/6

г. Санкт-Петербург
2007 г.

инв. № 32/6 с

Ситуационный план строения
по Синопской набережной, дом 36, лит. Л



Л-1кН
Н=4,50

Синопская набережная

Филiaal ГУИОН Проектно-инвентаризационное бюро Центрального района г. Санкт-Петербург			
Должностное лицо	Фамилия	Подпись	Масштаб
Начальник филиала	Савельев Т. С.	<i>[Signature]</i>	1:500
Исполнитель	Варшавский А. В.	<i>[Signature]</i>	Дата
Инженер-бригадир	Розинко А. А.	<i>[Signature]</i>	26.09.09.

I. Регистрация прав собственности

Бестровый № _____) Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выдан	Доказано участие при обшей собственности	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи
	В соответствии с приказом начальника ГУИОН от 06.10.97г. №145 данный раздел не заполняется			

II. Экспликация земельного участка – кв. м

Площадь участка			Незастроенная площадь			
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая	
	лит.Л	41,1				

III. Благоустройство здания – кв. м

Водопровод	Канализация	Отопление						централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты- шт.	
		от ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	лучное	с газовыми колонками		с дровяными колонками	централизованное	Жидким газом	пассажирские	Грузовые			
													37,3			

IV. Общие сведения

Назначение нежилое
Использование трансформаторная подстанция
Количество мест (мощность) Общая площадь литеры Л — 37,3 кв. м
а) Специальная площадь лит. Л — 37,3 кв.м
б) Вспомогательная площадь лит. Л —
в) _____
г) _____

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т. п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
Л	трансформаторная подстанция		41,1	4,50	185

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Л Год постройки ориентировочно 1962 Число этажей 1
Группа капитальности II Вид внутренней отделки простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Уд. вес конструкт. элемента с поправк.	Износ %	Процент износа к среднему по формуле №1 п. 8	
									1
1	Фундамент	Бутовый ленточный	Увлажнение цоколя	20		20	30	6,0	
2	а) стены и их наружная отделка	Кирпичные	Отслоение штукатурки	25		25	30	7,5	
	б) перегородки								
3	Перекрытия	Металлические балки с бетонным заполнением	Трещины в местах сопряжения	11		11	30	3,3	
									чердачное
									междуэтажное
	надподвальное								
4	Крыша	Мягкая кровля	Одиночные мелкие повреждения	6		6	20	1,2	
5	Полы	Бетонные	Истертость в ходовых местах	5		5	20	1,0	
6	Проемы	Деревянные	Трещины в местах сопряжения, неплотный притвор	22		22	30	6,6	
									оконные
	дверные								
7	Внутренняя отделка	Стены и потолок оштукатурены	Потемнение отделочного слоя	2		2	30	0,6	
8	Санитарно-электротехнич. устройства	Отопление	Нет	Потеря эластичности изоляции сетей.	2	2	20	0,4	
		Водопровод	Нет						
		Канализация	Нет						
		Горячее водоснабжение	Нет						
		Ванны	Нет						
		Электроосвещен.	Скрытая проводка						
		Радио	Нет						
		Телефон	Нет						
		Вентиляция	Нет						
Лифты	Нет								
9	Прочие работы	Бетонная отмостка	Трещины, сколы	7		7	25	1,75	

% износа, приведенный к 100 по формуле

Итого: $\frac{100 \times X}{100 \times X} = 28\%$
 $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 28\%$

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	литера _____	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера _____	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера _____	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочн. работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	X			100	X			100	X	

Наименование конструктивных элементов	литера _____	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера _____	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера _____	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочн. работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	X			100	X			100	X	

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литер по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:						Стоимость измерителя с поправками	Кол-во (объем-куб. м) площадь – м. кв.	Восстановительная стоимость (руб.)	% износа	Действительная стоимость в рублях	
						Удельный вес	Группу канитальн.										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
A	ТП	18	176	М ³	34,2	1							34,2	185	6327	28	4555
ИТОГО:															6327	4555	


Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а лит В, д.36 лит. Л.

XIII. Ограждения и сооружения (замощения на участке)

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь (кв. м)	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки на климатический район.	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
			Длина (м)	Ширина высота (м)									

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановит.	действительная	восстановит.	действительная	восстановит.	действительная	восстановит.	действит.
1969	6327	4555					6327	4555

“ 05 “ 07 20 07 г. Исполнитель  Парамонова М.В.
 “ 05 “ 07 20 07 г. Проверил Фомченко Л.В.
 “ 05 “ 07 20 07 г. Начальник отдела Чайцова Г.С.

XV. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	“ “ 20 г.	“ “ 20 г.	“ “ 20 г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

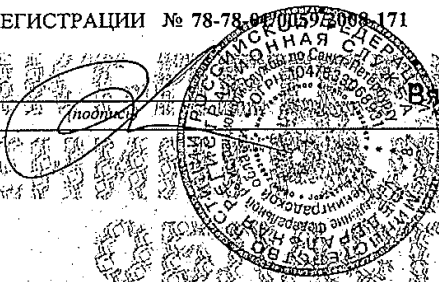
Дата выдачи 21.03.2008

Документы, на основании которых зарегистрировано право	Договор купли-продажи объектов недвижимости от 19.11.2007		
Субъект (субъекты) права	Открытое акционерное общество "Доминанта-Энерджи" ИНН 7805287408, ОГРН 1037811109380 Зарегистрировано Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Кировскому району Санкт-Петербурга 25.09.2003г. Свидетельство МНС РФ серия 78 № 001573809, КПП 780501001 Юридический адрес: 198188, г. Санкт-Петербург, ул. Зайцева, д. 41, лит. А, пом. 5Н		
Вид зарегистрированного права	частной собственности		
Описание объекта права	Земельный участок		
	Площадь, м ²	1374,0	Назначение Земли населенных пунктов
Адрес объекта	г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а, лит.В		
Кадастровый номер	78:1417:12		
Сведения об обременениях (ограничениях)	Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений, площадью 96 кв.м. Зарегистрировано 78-01-13/2003-430.2 24.01.2003 Объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга площадью 1374 кв.м. Зарегистрировано 78-78-01/0382/2007-583 22.05.2007		

О ЧЕМ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ 21.03.2008

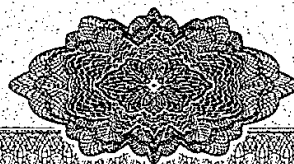
СДЕЛАНА ЗАПИСЬ РЕГИСТРАЦИИ № 78-78-01/0382/2008-171

РЕГИСТРАТОР



Вяткина Т.И.

78-АГ 309492



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ**

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 14.12.2012

№ 42/005/2012-157

На основании запроса от 20.12.2012 г., поступившего на рассмотрение 20.12.2012 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый номер объекта: (или условный)	78:31:0001417:12	
	наименование объекта:	Земельный участок	
	назначение объекта:	земли населенных пунктов	
	площадь объекта:	1374 кв.м	
	инвентарный номер, литер:		
	этажность (этаж):		
	номера на поэтажном плане:		
	адрес (местоположение) объекта:	г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а, лит.В	
состав:			
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Открытое акционерное общество "Доминанта-Энерджи"
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность, № 78-78-01/0059/2008-171 от 21.03.2008
4.	Ограничение (обременение) права:		
	4.1.1.	вид:	Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений, площадью 96 кв.м.,
		дата государственной регистрации:	24.01.2003
		номер государственной регистрации:	78-01-13/2003-430.2
		срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	
		основание государственной регистрации:	
	4.1.2.	вид:	Объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга площадью 1374 кв.м.,
		дата государственной регистрации:	22.05.2007
		номер государственной регистрации:	78-78-01/0382/2007-583
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:			

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а лит В, д.36 лит. Л.

	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	
	основание государственной регистрации:	
4.1.3.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	02.02.2011
	номер государственной регистрации:	78-78-42/028/2010-058
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 02.02.2011 по 21.12.2011 г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерный коммерческий банк "СОЮЗ"(открытое акционерное общество)
	основание государственной регистрации:	
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Васильев Иван Андреевич

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись)

(Фамилия, инициалы)

Сахарова Е.А.

**Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а лит В, д.36 лит. Л.**

филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу

(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"16" февраля 2016г., № 78/201/16-50758

1	Кадастровый номер:	78:31:0001417:12	2	Лист № 1	3	Всего листов: 8
4	Номер кадастрового квартала:	78:31:0001417				
5	Предыдущие номера:	78:1417:3, 78:1417:4, 78:1417:12	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 19.09.2002		
7	—					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: 78:31:0001417:3072, 78:31:0001417:3080					
9	Адрес (описание местоположения): г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 36а, литера В					
10	Категория земель: Земли населённых пунктов					
11	Разрешенное использование: для размещения промышленных объектов					
12	Площадь: 1374 +/- 13 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 7187998 56 руб.					
14	Система координат: мск 64					
Сведения о правах:						
15	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем	
	Открытое акционерное общество "Доминанта-Энерджи"	Собственность, № 78-78-01/0059/2008-171 от 21.03.2008	—	—	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует	
16	Особые отметки: —					
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные					
Дополнительные сведения:						
18.1	—					
18.2	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
19	Сведения о кадастровых инженерах: —					

Начальник отдела

(подпись)

М.П.

(подпись)

И.В. Гордеева

(подпись, фамилия)

КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"16" февраля 2016г., № 78/201/16-50758

1	Кадастровый номер:	78:31:0001417:12	2	Лист № 2	3	Всего листов: 8
4	План (чертеж, схема) земельного участка:					
5	Масштаб: —					

КВ.3

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"16" февраля 2016г., № 78/201/16-50758

1	Кадастровый номер:	78:31:0001417:12	2	Лист № 3	3	Всего листов: 8
Сведения о частях земельного участка и обременениях:						
	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м ²)	Характеристика части		
4	1	12	96	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации		
	2	13	1374	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации		
	3	—	весь	Запрещение		
	4	—	весь	Иные ограничения (обременения) прав, публичный		
	5	—	весь	Ипотека, Акционерный банк "Содействие общественным инициативам" (открытое акционерное общество)		
	6	—	весь	Иные ограничения (обременения) прав		

Начальник отдела

(подпись)

М.П.

(подпись)

И.В. Гордеева

(подпись, фамилия)

КВ.4

Справка о первоначальной и остаточной стоимости зданий

№ п/п	Наименование актива	Первоначальная балансовая стоимость	Остаточная балансовая стоимость на 23.10.14
1	Нежилое здание	9 640 640,17р.	7 557 621,31р.
2	Нежилое здание(Трансформаторная подстанция)	41 398,00р.	32 452,96р.
3	Земельный участок	91 382 300,00р.	91 382 300,00р.

Конкурсный управляющий ОАО "Доминанта-Энерджи" _____ Кузьмицкая О.Ю.



Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.36а лит В, д.36 лит. Л.