

# Общество с ограниченной ответственностью «Независимая Оценка»

## Отчет № 3/2018

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества - части здания Специального проектно-изыскательного института, расположенного по адресу: город Санкт-Петербург, Петроградский район, улица Куйбышева, д. 24, лит. Б4.

Дата проведения оценки: 17.04.2018г.

Дата составления отчета: 27.04.2018г.

Заказчик: Открытое акционерное общество «Специальный проектно-изыскательный институт»

Оценщик: Общество с ограниченной ответственностью «Независимая Оценка»

Мурманск, 2018г.

Уважаемый Петр Владимирович!

Согласно Договору № 03/2018 от 17.04.2018г. на проведение оценки оценщик ООО «Независимая Оценка» произвел определение рыночной стоимости недвижимого имущества - части здания Специального проектно-изыскательного института, расположенного по адресу: город Санкт-Петербург, Петроградский район, улица Куйбышева, д. 24, лит. Б4.

Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», положениями Федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7), утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №№ 297, 298, 299, от 25.09.2014г. № 611, а также стандартами и правилами оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

Содержащиеся в Отчете выводы основаны на информации, полученной в результате исследования состояния рынка на дату оценки, анализе количественных и качественных характеристик оцениваемого объекта, а также на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Исходная информация, расчет рыночной стоимости объекта оценки, копии документов, представлены в соответствующих разделах Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с его полным текстом с учетом всех принятых ограничений и допущений.

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете, Оценщик пришел к заключению, что стоимость объектов оценки, по состоянию на 17.04.2018г., составляет (с учетом округления):

Таблица 1

Объект оценки	Рыночная стоимость без учета НДС (18%)
Часть здания Специального проектно-изыскательного института, расположенного по адресу: город Санкт-Петербург, Петроградский район, улица Куйбышева, д. 24, лит. Б4.	20 369 000 (Двадцать миллионов триста шестьдесят девять тысяч) рублей.
Право собственности на земельный участок под объектом оценки.	1 035 000 (Один миллион тридцать пять тысяч) рублей.
<b>Итого:</b>	<b>21 404 000 (Двадцать один миллион четыреста четыре тысячи) рублей.</b>

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, обращайтесь за разъяснением непосредственно к нам.

Надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

Директор ООО «Независимая Оценка»



Эдуард Вячеславович Захаров

1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	4
2.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	4
3.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	4
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	5
5.	ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ .....	6
6.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	6
7.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	6
7.1.	Анализ представленной заказчиком информации (документов на объект оценки), имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки.....	8
7.2.	Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.....	8
7.3.	Информация об обременениях, связанных с объектом оценки .....	8
7.4.	Информация о балансовой стоимости объектов оценки .....	8
7.5.	Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.....	8
8.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	8
9.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	9
10.	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ .....	11
11.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ .....	11
11.1.	Основные этапы процесса оценки.....	11
11.2.	Подходы к оценке.....	11
11.2.1.	Расчет стоимости земельного участка .....	13
11.4.	Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом .....	21
12.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ.....	32
13.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	33
14.	ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ .....	34
15.	ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ .....	35

# 1. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

Таблица 2

Объект оценки	Часть здания Специального проектно-изыскательного института, расположенного по адресу: город Санкт-Петербург, Петроградский район, улица Куйбышева, д. 24, лит. Б4.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки предполагается использовать для принятия управленческих решений
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	17.04.2018г.
Срок проведения оценки	17.04.2018г. – 27.04.2018г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Представлены в разделе 3 «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения»
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	1. Часть здания Специального проектно-изыскательного института, расположенного по адресу: город Санкт-Петербург, Петроградский район, улица Куйбышева, д. 24, лит. Б4. 2. Право собственности на земельный участок под объектом оценки.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Фактические характеристики объекта оценки соответствуют данным документов, представленных в Приложении 1 к настоящему отчету.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	При оценке учитываются права собственности. Оценка проводится в предположении отсутствия обременения оцениваемого объекта, т.е. по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущества не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет претензий со стороны третьих лиц.

## 2. Применяемые стандарты оценки

При осуществлении оценочной деятельности оценщик применял действующие на дату оценки федеральные стандарты оценки (далее - ФСО): Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 297, Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 298, Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 299, Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611. Обязательность применения ФСО обусловлена соответствующими приказами Минэкономразвития России.

Свод стандартов оценки 2015 ООО «Российское общество оценщиков». Обязательность применения обусловлена членством оценщика в общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

## 3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Оценщик, выполнивший оценку, удостоверяет, что:

- в процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности данных, предоставленных заказчиком;
- от оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда;

- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов;
- исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации;
- ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;
- мнение оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества;
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что сделка произойдет по цене, равной указанной в отчете;
- осмотр объекта оценки Оценщиком не проводился, поскольку Заказчик не предоставил такой возможности, фотоматериалы предоставлены Заказчиком;
- рыночная стоимость объекта оценки выражены в рублях Российской Федерации.

#### 4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Таблица 3

<b>Сведения о заказчике оценки</b>	
Организационно-правовая форма, полное наименование; адрес местонахождения	Открытое акционерное общество «Специальный проектно-изыскательный институт» 197046, Санкт- Петербург, ул. Куйбышева, д.24
Основной государственный регистрационный номер (далее – ОГРН), дата присвоения ОГРН; ИНН/КПП	ОГРН 1067847033858, дата присвоения ОГРН 13 января 2006 года ИНН/КПП 7813337814/781301001
<b>Сведения об оценщике</b>	
Фамилия, имя, отчество	Кравченко Александр Анатольевич
Место нахождения оценщика	183038, г. Мурманск, ул. Коминтерна, д. 7, оф. 705
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Общероссийская Общественная Организация "Российское общество Оценщиков", адрес:105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 0020913, Кравченко А.А., включен в реестр членов РОО 02.03.2010г., регистрационный № 006387.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП–I № 576577 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан Государственной академией профессиональной переподготовки и повышения квалификации руководящих работников и специалистов инвестиционной сферы 13 августа 2009 г., регистрационный номер 15386
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-703-060589/17 от 19 сентября 2017 года. Страховщик: Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ». Лимит ответственности страховщика по настоящему договору: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Период страхования (срок действия договора страхования): с 24 сентября 2017 года по 23 сентября 2018 года.
Сведения об аттестации оценщика	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №006939-1 от 26 марта 2018 года.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2009г.
<b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	

Организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Независимая Оценка», ОГРН 1125190015807, дата присвоения ОГРН - 29.10.2012г. Место нахождения: 183032, г. Мурманск, ул. Заводская, д. 1, кв. 18
---	--

## 5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Таблица 4

Наименование организации/ФИО специалиста	Не привлекались
Квалификация	-
Степень участия в проведении оценки объекта оценки	-

## 6. Основные факты и выводы

Таблица 5

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор на оказание услуг по оценке №03/2018 от 17.04.2018г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Часть здания Специального проектно-изыскательного института, расположенного по адресу: город Санкт-Петербург, Петроградский район, улица Куйбышева, д. 24, лит. Б4.
Дата составления и номер отчета	Дата составления отчета – 27.04.2018г., №03/2018
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	В соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b>	
А) Затратный подход	Подход не применялся
Б) Сравнительный подход	21 404 000 (Двадцать один миллион четыреста четыре тысячи) рублей.
В) Доходный подход	Подход не применялся
<b>Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта</b>	<b>21 404 000 (Двадцать один миллион четыреста четыре тысячи) рублей.</b>

## 7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В рамках данного отчета объектом оценки является недвижимое имущество, состоящее из:

1. Часть здания Специального проектно-изыскательного института, расположенного по адресу: город Санкт-Петербург, Петроградский район, улица Куйбышева, д. 24, лит. Б4.

2. Право собственности на земельный участок под частью здания Специального проектно-изыскательного института, расположенного по адресу: город Санкт-Петербург, Петроградский район, улица Куйбышева, д. 24, лит. Б4.

**Санкт-Петербург** (с 18 августа 1914 года до 26 января 1924 года - Петроград, с 26 января 1924 года до 6 сентября 1991 года - Ленинград) - второй крупнейший город России. Город федерального значения. Административный центр Северо-Западного федерального округа и Ленинградской области. Основан 16 (27) мая 1703 года Петром I. В 1712-1918 годах - столица Российского государства.

Расположен на северо-западе Российской Федерации, на побережье Финского залива и в устье реки Невы. В Санкт-Петербурге находятся Конституционный Суд Российской Федерации, Геральдический совет при Президенте Российской Федерации, органы власти Ленинградской области, Межпарламентская ассамблея стран СНГ. В городе также размещены Главное командование Военно-морского флота и штаб Западного военного округа Вооружённых сил России.

Население - 5 281 579 (2017). Санкт-Петербург - самый северный в мире город с населением более одного миллиона человек. Среди городов, полностью расположенных в Европе, Санкт-Петербург является третьим по населению, а также первым по численности жителей городом, не являющимся столицей. Инновационный сценарий «Стратегии развития Санкт-Петербурга до 2020 года» предполагает, что к 2020 году население Санкт-Петербурга составит 5,9 миллиона человек. Город - центр Санкт-Петербургской городской агломерации. Площадь города - 1439 км<sup>2</sup>, после расширения Москвы 1 июля 2012 года Санкт-Петербург является вторым по площади городом страны; до присоединения к Российской Федерации города Севастополя он был наименьшим по площади субъектом Российской Федерации.

Санкт-Петербург - важнейший экономический, научный и культурный центр России, крупный транспортный узел. Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним комплексы памятников входят в Список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО; это один из самых важных в стране центров туризма. Среди наиболее значимых культурно-туристических объектов - Эрмитаж, Кунсткамера, Мариинский театр, Российская национальная библиотека, Русский музей, Петропавловская крепость, Исаакиевский собор, Невский проспект. На сохранение объектов культурного наследия направлена, в том числе, Программа сохранения и развития исторического центра Санкт-Петербурга<sup>1</sup>.

Петроградский район — административно-территориальная единица Санкт-Петербурга. Расположен на островах в северной и северо-западной части дельты реки Невы. Граничит с Приморским, Выборгским, Василеостровским и Центральным районами. В названиях двух проспектов района (Большого и Малого проспектов) для отличия их от одноимённых проспектов Васильевского острова сохранилось название соответствующего исторического района — Петроградская сторона (сокращённо П. С.)<sup>2</sup>.

Далее следует анализ характеристик местоположения, оказывающих влияние на концепцию Объекта оценки, его привлекательность для потребителей.

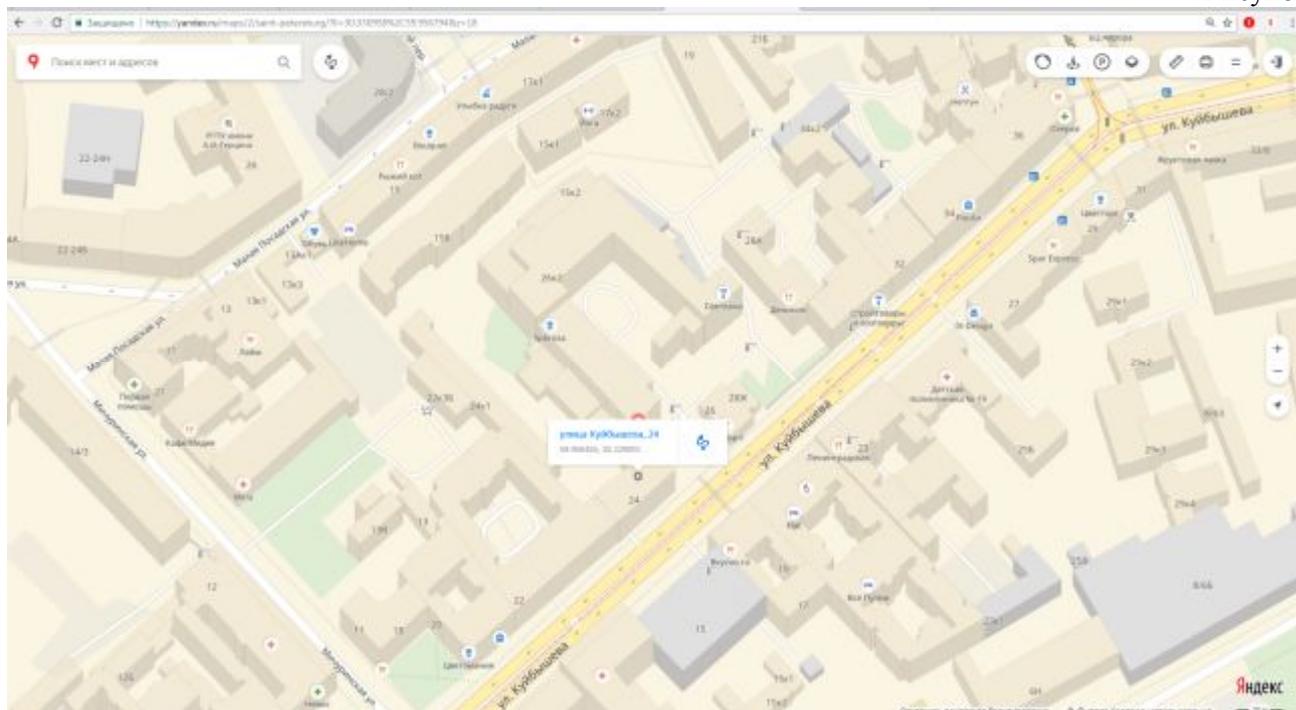
**Ближайшее окружение.** Ближайшее окружение Объекта оценки составляет жилая застройка, объекты коммерческого назначения, объекты социальной инфраструктуры. В районе локального местоположения объекта расположены жилые дома.

**Транспортная доступность.** Расположение Объекта оценки с точки зрения транспортной доступности личным автотранспортом удобно. Подъезд к Объекту оценки осуществляется с улицы Куйбышева. Покрытие магистрали — асфальт, в удовлетворительном состоянии. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на расстоянии около 150 м от здания, в котором расположены Объект оценки. Интенсивность движения автотранспорта — высокая. Пешеходные потоки средние.

**Инфраструктура.** Территория расположения объекта оценки обеспечена всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры (водоснабжением, электричеством, канализацией и слаботочными системами).

**Вывод:** С точки зрения транспортной доступности для Объекта оценки, с учетом характера окружающей застройки, рассматриваемый район в целом и оцениваемый объект в частности в полной степени отвечают требованиям для осуществления коммерческой деятельности. Каких-либо иных внешних неблагоприятных факторов, снижающих привлекательность объекта оценки для потенциальных арендаторов, не обнаружено.

Рисунок 1



**Вывод:**

Месторасположение объекта оценки хорошее и перспективное для использования объекта под существующее использование.

**Перечень документов, использованных оценщиком:**

– Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 78-АВ №742071 от 31 августа 2007 года;

<sup>1</sup> <https://ru.wikipedia.org/wiki/Санкт-Петербург>

<sup>2</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Петроградский район](https://ru.wikipedia.org/wiki/Петроградский_район)

- Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 78-АВ №742070 от 31 августа 2007 года;
  - Копия Выписки из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №78-00-4001/5001/2018-1586 от 30 января 2018 года;
  - Копия Технического паспорта на здание Специального проектно-изыскательного института от 15 декабря 2006 года.
  - Справка ООО «СПИИ» №АУ-18/149.
- Все документы представлены в приложении к настоящему отчету.

### 7.1. Анализ представленной заказчиком информации (документов на объект оценки), имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки

Таблица 7

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Проведено
Установление иных сведений	Проведено

### 7.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

Согласно информации предоставленной заказчиком<sup>3</sup>, установлено, что объект оценки, часть здания Специального проектно-изыскательного института, расположенного по адресу: город Санкт-Петербург, Петроградский район, улица Куйбышева, д. 24, лит. Б4, общей площадью 1 015,0 кв.м., площадь застройки 213,66 кв.м. 1899 года постройки, данные о дате капитального ремонта отсутствуют, конструктивные элементы части здания (фундамент, стены, перегородки, кровля и т.д.) находятся в неудовлетворительном техническом состоянии и требуют проведения капитального ремонта. В помещениях выполнен офисный ремонт более 10 лет назад, для нормальной эксплуатации объекта, в помещениях требуется провести косметический ремонт отделки.

### 7.3. Информация об обременениях, связанных с объектом оценки

В соответствии с правоустанавливающими документами на земельный участок зарегистрировано обременение в виде объединенной охранной зоны центральных районов Санкт-Петербурга площадью 1 545 кв.м, зона «Центр Петербурга Петровского времени» площадью 1 545 кв.м, что является типичным ограничением для подобных объектов, расположенных в центральных районах Санкт-Петербурга.

На нежилое здание, расположенное на указанном ранее земельном участке, зарегистрировано ограничение – аренда.

Оценка проводится в предположении отсутствия обременения оцениваемого объекта, т.е. по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет претензий со стороны третьих лиц.

### 7.4. Информация о балансовой стоимости объектов оценки

Информации о балансовой стоимости объекта в адрес оценщика представлено не было.

### 7.5. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта представлены в документах предоставленных Заказчиком в приложении 1 к настоящему отчету.

## 8. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования, является необходимым условием проведения работ по оценке, и позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям:

–Юридическая правомочность – варианты использования рассматриваются с точки зрения разрешенных законом;

–Физическая возможность – вариант использования должен быть физически осуществим на конкретном участке;

–Экономическая приемлемость – вариант использования должен приносить потенциальный доход, т.е. быть прибыльным;

–Максимальная эффективность – из всех юридически и физически возможных прибыльных вариантов использования выбирается наиболее экономически привлекательный.

<sup>3</sup> Справка ООО «СПИИ» №АУ-18/149.

Наиболее эффективное использование должно быть определено для земельного участка как бы свободного (незастроенного), а также для всего объекта недвижимости с учетом тех улучшений, которые имеются на участке (здания, сооружения, инженерные коммуникации, благоустройство).

***Наиболее эффективное использование участка, как свободного***

Анализ наилучшего и эффективного использования земельного участка, как свободного, Оценщиком не проводился, в связи с тем, что оценке подлежит не здание в целом, а часть здания.

***Наиболее эффективное использование участка с улучшениями***

***Законодательно разрешенное использование:*** различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка.

В соответствии с правоустанавливающими документами на земельный участок зарегистрировано обременение в виде объединенной охранной зоны центральных районов Санкт-Петербурга площадью 1 545 кв.м, зона «Центр Петербурга Петровского времени» площадью 1 545 кв.м, что является типичным ограничением для подобных объектов, расположенных в центральных районах Санкт-Петербурга.

На нежилое здание, расположенное на казаном ранее земельном участке, зарегистрировано ограничение – аренда.

Оценка проводится в предположении отсутствия обременения оцениваемого объекта, т.е. по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущества не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет претензий со стороны третьих лиц.

***Физически возможные варианты использования:*** Физически возможное использование определяется расположением, размером и топографией участка. В ходе выполнения данной работы техническая экспертиза земельных участков не проводилась, но предполагается, что при реализации вариантов использования земельного участка, препятствий физического плана, таких как, например, неблагоприятные для строительства характеристики грунтов, на данной территории не будет. На момент оценки на участке расположено пятиэтажное здание со встроенными нежилыми помещениями. На момент оценки помещения эксплуатируются. Таким образом, возможным вариантом использования объекта оценки – части нежилого здания, является его эксплуатация в качестве коммерческого объекта.

***Варианты использования, приносящие прибыль:*** из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования земельного участка, выбираются такие варианты, которые обеспечивают положительную величину прибыли на вложенный капитал. Современная ситуация на рынке недвижимости показывает, что наибольшее внимание в районе месторасположения объекта оценки уделяется проектам коммерческого назначения (магазины, аптеки, парикмахерские и т.д.). Таким образом, объект оценки – часть пятиэтажного нежилого здания может принести прибыль от эксплуатации его в качестве коммерческого объекта.

***Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность:*** с точки зрения Оценщика, максимальную доходность обеспечит эксплуатация объекта оценки – части пятиэтажного нежилого здания, может принести прибыль от эксплуатации их в качестве коммерческого объекта.

*Исходя из вышесказанного, в соответствии с проведенным анализом рынка недвижимости, с учетом фактического состояния объекта оценки, определенного Оценщиком как удовлетворительное, можно сделать вывод, что наиболее эффективное использование объекта оценки – части нежилого пятиэтажного здания, будет являться его эксплуатация в качестве коммерческого объекта.*

## **9. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость**

### **Анализ основных сегментов рынка недвижимости**

В процессе классификации выделяют отдельные группы недвижимости, имеющие сходные характеристики функционирования, что определяет возможность единообразных подходов к их оценке.

Классификация недвижимости по различным признакам (критериям) способствует более успешному изучению объектов и обследованию рынка недвижимости, облегчает разработку и применение методов оценки различных видов недвижимости.

Для этих целей можно применять различные принципы классификации в зависимости от их происхождения и назначения.

Для оценки стоимости земля, здания и сооружения делятся на два класса:

1. **Специализированная недвижимость** – это недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продается на открытом рынке для продолжения существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местом положения или сочетанием этих факторов.

2. **Неспециализированная недвижимость** – это недвижимость, на которую существует всеобщий спрос и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке для того, чтобы

использовать ее для существующих или аналогичных целей, или в качестве инвестиции, или для развития и освоения.

Определение недвижимости предполагает выделение в его структуре двух составляющих:

1. **Естественные (природные) объекты** – земельный участок, лес и многолетние насаждения, обособленные водные объекты и участки недр. Эти объекты недвижимости называют еще и «недвижимостью по природе».

2. **Искусственные объекты (постройки)**. Искусственные объекты получили название – «недвижимость по закону», однако эта категория недвижимости опирается на «недвижимость по природе».

а) Жилая недвижимость – Малоэтажный дом (до трех этажей), многоэтажный дом (от 4 до 9 этажей), дом повышенной этажности (от 10 до 20 этажей), высотный дом (свыше 20 этажей). Объектом жилой недвижимости может быть кондоминиум, секция (подъезд), этаж в подъезде, квартира, комната, дачный дом;

б) Коммерческая недвижимость – офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс;

с) Общественные (специальные) здания и сооружения:

- лечебно–оздоровительные (больницы, поликлиники, дома престарелых, дома ребенка, санатории, спортивные комплексы и т.д.);
- учебно–воспитательные (детские сады и ясли, школы, училища, техникумы, институты и т.д.);
- культурно–просветительские (музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры и театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады и т.д.);
- специальные здания и сооружения – административные (милиция, суд, прокуратура, органы власти), памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты и т.д.;

д) инженерные сооружения — мелиоративные сооружения и дренаж, комплексная инженерная подготовка земельного участка под застройку и т.д.

Каждую из этих групп можно подвергнуть дальнейшей классификации на базе различных типологических критериев.

Искусственные объекты могут быть полностью построены и готовы к эксплуатации, могут требовать реконструкции или капитального ремонта, а также относиться к незаконченным объектам строительства («незавершенка»).

К «незавершенке» относятся объекты, по которым в установленном порядке не оформлены документы о приемке объекта в эксплуатацию.

Объекты незавершенного строительства можно разделить на две группы: объекты, на которых ведутся работы, и объекты, на которых по тем или иным причинам работы прекращены. В соответствии с действующим порядком различают два вида прекращения работ на объекте: консервацию и полное прекращение строительства. Решение вопросов о прекращении строительства принимает застройщик. В решении должны быть указаны причины консервации или полного прекращения строительства.

В мурманской области действуют множество агентства по продаже недвижимости.

По результатам проведенного анализа Оценщиком установлено, что предложений по продаже объектов в г. Санкт-Петербург достаточно, по результатам проведенного анализа видно, что средняя стоимость сопоставимых объектов находится в диапазоне от 18 000 до 60 000 руб. за 1 кв.м. площади. Влияние на стоимость объектов оказывают такие параметры как:

- Назначение объекта;
- Передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- Условия финансирования сделки;
- Условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- Степень строительной завершенности объекта;
- Экономические характеристики (формирующие доход от объекта);
- Обеспеченность коммуникациями и дополнительными мощностями;
- Удобство подъездных путей;
- Условия парковки;
- Проходимость;
- Назначение здания, в котором расположен объект аренды;
- Техническое состояние объекта;
- Условие парковки;
- Местоположение объекта.

В ходе анализа рынка Оценщиком был сделан вывод, что объект оценки находится на нижнем уровне диапазона изменения стоимости под влиянием ценообразующих факторов.

## 10. Общие понятия оценки

---

В настоящем отчете оценке подлежит рыночная стоимость объекта оценки.

Понятие рыночной стоимости установлено Федеральным законом от 29.07.1998г. № 35-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

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

Понятие ликвидационной стоимости установлено Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2).

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

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

**Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2).

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

**Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

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

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

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

## 11. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

---

### 11.1. Основные этапы процесса оценки

В соответствии с п. 23 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), проведение оценки включает следующие этапы:

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

### 11.2. Подходы к оценке

Процесс оценки учитывает общие и частные правовые нормы, характерные для оцениваемых объектов. При этом учитывается цель, для достижения которой производится оценка. Процедура процесса оценки регламентирована «Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.07.2001г. № 519.

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода: затратный, сравнительный (рыночный), доходный.

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

Применяя доходный подход к оценке, Оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

**Сравнительный подход** применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован Оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок Оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

**Затратный подход** применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа полученных результатов для определения итоговой величины стоимости объекта, как правило, используется метод средневзвешенной, в соответствии с которым, результату, полученному в рамках каждого из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

В соответствии со стандартами оценки Оценщик обязан использовать (или обосновать отказ от использования того или иного подхода) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик в праве самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из особенностей конкретного рынка, специфики оцениваемого объекта, и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

#### **Обоснование отказа от применения затратного подхода**

В основе затратного подхода оценки лежит принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем та сумма денег, которую необходимо затратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским качествам объекту оценки.

Затратный подход в определении стоимости включает следующее

- определение стоимости земельного участка в предложении, что он не застроен,
- определение восстановительной стоимости улучшений, находящихся на участке,
- определение величины накопленного износа,
- определение остаточной восстановительной стоимости улучшений,

- сложение величин остаточной стоимости улучшений и стоимости земли.

Затратный подход в наилучшей степени соответствует рыночной стоимости в том случае, если Объект оценки построен недавно (не более пяти лет назад) и используется в соответствии с его наилучшим наиболее эффективным использованием. В данном отчете, при оценке стоимости объекта, представляющего собой часть здания, 1899 года постройки, затратный подход не использовался, так как расчёт по сборникам УПВС, ТЭРам, СНИПам и тому подобным методическим указаниям с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади объекта оценки, как части здания (и части земельного участка, приходящегося на объект оценки), приведёт к большой погрешности при вычислениях. Так же, затратный подход не учитывает местоположение объекта и приносимые им доходы, не эластично реагирует на изменения на рынке недвижимости и не учитывает диспропорцию спроса и предложения на момент оценки. В связи с этим Оценщик принял решение об отказе от использования данного подхода.

#### **Обоснование отказа от применения доходного подхода**

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от эксплуатации объекта. Настоящий подход подразумевает, что стоимость оцениваемого объекта на дату оценки – это текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены судовладельцем в течение будущих лет от эксплуатации данного объекта. Характер использования объекта оценки выбирается исходя из анализа наилучшего и наиболее эффективного использования.

В рамках доходного подхода при оценке объектов недвижимости применяются два метода:

- метод прямой капитализации (для постоянных или плавно изменяющихся с незначительным темпом доходов);
- метод дисконтирования денежных потоков (для доходов, имеющих нерегулярный характер).

В зависимости от конкретных обязательств, зависящих от характера объекта, могут быть применены либо один из этих методов, либо оба для того, чтобы оценить рыночную стоимость объекта с точки зрения дохода. Непосредственно при оценке специализированных объектов используется только метод дисконтирования денежных потоков. Это обусловлено тем, что при эксплуатации объекта не обеспечивается равномерность поступления денежных средств в связи с характерными особенностями объекта. Оценка рыночной стоимости доходным подходом учитывает действительные потоки доходов объекта оценки, величину фактических эксплуатационных расходов, риски недозагрузки и т.д. Доходный подход с большей точностью отражает стоимость объекта, способного генерировать поток доходов. В виду отсутствия данных в открытых источниках по ставкам аренды, величине эксплуатационных расходов, расчет потенциального дохода может быть произведен оценщиком на основании ретроспективной информации, предоставленной Заказчиком. Однако, в связи с невозможностью предположения величины недозагрузки, операционных расходов, оценщик принимает решение об отказе от расчета стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.

### **11.2.1. Расчет стоимости земельного участка**

#### **I. Общие положения**

Расчет стоимости рассматриваемого земельного участка производится в соответствии с методическими рекомендациями по определению права собственности земельных участков, утвержденными Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. № 1102–р.

В соответствии с указанными методическими рекомендациями, стоимость права аренды земельных участков должна определяться с использованием затратного, сравнительного и доходного подходов или иметь обоснованный отказ от использования какого-либо из этих трех подходов. Как правило, при определении стоимости права аренды на земельные участки используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации. Метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения основаны на сравнительном подходе к оценке. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения и методе предполагаемого использования.

Данные подходы используются как для права аренды, так и для определения права собственности на земельные участки.

Для расчета рыночной стоимости права собственности земельного участка был использован метод сравнения продаж.

Подход основывается на предпосылке о том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть на основе информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого

объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или предложены на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

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

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о котировках, о предложениях по продаже объектов-аналогов.

2. Определение подходящей единицы сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.

3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен или исключения их из списка сравнимых.

4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю.

Объекты сравнения имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В целях анализа оценщиком может быть рассмотрен следующий набор элементов сравнения стоимости оцениваемого объекта с объектами аналогами:

1. Состав имущественных прав;

2. Условия финансирования: (коэффициент ипотечной задолженности, процентная ставка, срок займа, амортизация выплат, плата за финансирование, условия договоров об участии);

3. Условия продажи (обычные или особые закладные, мотивы и знания покупателя и продавца);

4. Время продажи;

5. Местоположение (экологическая привлекательность, доступ к оживленным магистралям, коммуникации, престижность);

6. Физические характеристики (физические параметры, качество строительства и эксплуатации, удобства, функциональная пригодность);

7. Экономические характеристики объекта недвижимости;

8. Характер использования объекта недвижимости;

9. Компоненты цены продажи, не связанные с объектом продажи.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Таким образом, в процессе расчетов оценщики обычно используют данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437).

Основными источниками информации, использованными Оценщиком для выявления аналогов, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих городских агентств по продаже недвижимости:

- <http://www.avito.ru/>

## Аналог 1

## Участок 40.7 сот. (промназначения)

17 440 000 ₽

№ 1037614593, размещено 27 марта в 22:26 560 (+10)

Добавить заметку



8 921 587-53-91

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Агентство недвижимости

«Итака»

@ИТАКА

Агентство

На Avito с октября 2011

Контактное лицо

Ольга

Адрес

Санкт-Петербург, м. Ладомская, ул.  
Лесопарковая, 12А

Площадь: 40.7 сот.

Адрес: Санкт-Петербург, ул Лесопарковая, 12А

Ладомская (6 км) Проспект Большевиков (6.3 км)  
Улица Дыбенко (7.3 км) [Посмотреть карту](#)

7-20875 – номер Объекта в Базе Агентства.

ЗВОНИТЕ, готова ответить на Ваши дополнительные вопросы.

Предлагается к ПРОДАЖЕ земельный участок площадью 40,67соток по адресу:г.Санкт-Петербург,Красногвардейский район, ул.Лесопарковая,12А

СТАТУС: собственность юридического лица. КАТЕГОРИЯ земель: земли населенных пунктов.

Подходит для размещения производственных, складских, коммерческих (БЦ, отдельных офисов различных фирм, компаний и др.) объектов. Также объектов: розничной и оптовой торговли, науки, под предприятия автосервиса, стоянок автотранспорта, ООП, общепита, бытового обслуживания, гостиниц, крытых спортивных комплексов, многоэтажных и подземных гаражей, спортивных клубов, связи и др.

Для реального покупателя возможен торг.

## Участок 4 сот. (промназначения)

1 550 000 ₽

№ 1690596657, размещено 4 апреля в 15:04 2012 (+10)

Добавить заметку



8 962 241-84-80

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

**Арман**  
Продавец  
На Avito с января 2012  
Завершено 1 объявление

Адрес:  
Санкт-Петербург, м. Обухово, проспект  
Александровской фермы

Площадь: 4 сот

Адрес: Санкт-Петербург, проспект Александровской фермы  
Обухово (1.1 км) Пролетарская (1.5 км) Ломоносовская (2.3 км)  
Посмотреть карту

Земельный участок под СТО (автосервис), территория белевское поле.  
Потрясающее расположение участка. Обсуждаемо. Срочно!

Пожаловаться

### Похожие объявления



Участок 1.02 га (пр...  
3 км до города  
325 000 ₽



Участок 1.5 га (пр...  
18 км до города  
991 000 ₽



Участок 10.4 сот. (п...  
0 до города  
8 990 000 ₽



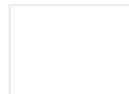
Участок 6.4 га (пр...  
3 км до города  
120 000 000 ₽



Участок 2.1 га (пр...  
1 км до города  
25 000 000 ₽



Участок 76 сот. (пр...  
10 км до города  
15 500 000 ₽



Участок 10 сот. (пр...  
0 до города  
14 900 000 ₽



Участок 100 сот. (п...  
0 до города  
48 000 000 ₽

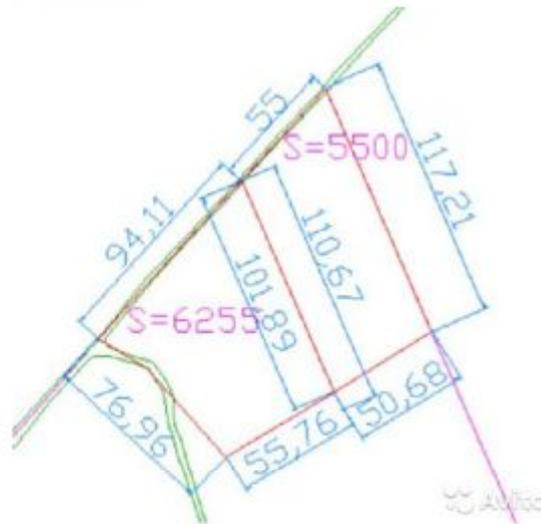
Еще объявления

## Участок 62 сот. (промназначения)

24 800 000 ₽

№ 1107482066, размещено 2 апреля в 10:18 1246 (+8)

Добавить заметку



8 911 142-38-70

New development

Агентство

На Avito с сентября 2017

Контактное лицо

Дмитрий

Адрес

Санкт-Петербург, м. Улица Дыбенко

Площадь: 62 сот.

Без агентов. Продажа собственного земельного участка промышленного назначения. Участок выделен. Площадь 6200 м<sup>2</sup> (0,62 га). Все инженерные коммуникации. Участок находится в новой промышленно-складской зоне у Вантового моста. Участок не заложен в банке и полностью готов к продаже.

Пожаловаться

## Похожие объявления



Участок 50 сот (пр...  
0 до города  
20 000 000 ₽



Участок 100 сот (п...  
0 до города  
35 000 000 ₽



Участок 10.4 сот (п...  
0 до города  
8 990 000 ₽



Участок 70 сот (пр...  
0 до города  
25 000 000 ₽



Участок 65 сот (пр...  
0 до города  
25 000 000 ₽



Участок 1.5 га (про...  
0 до города  
25 000 000 ₽



Участок 60 сот (пр...  
0 до города  
25 000 000 ₽



Участок 85 сот (пр...  
0 до города  
25 000 000 ₽

При расчете методом сравнительного анализа продаж, необходимо скорректировать цены аналогичных объектов, на различия характеристик оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Для этого вводится ряд поправок (корректировок).

Корректировки в цены сходных объектов вносятся Оценщиком по всем основным факторам ценообразования. При этом корректировки проводятся отдельно по каждому фактору ценообразования с обоснованием способа определения и внесения каждой корректировки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает.

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

- методы парных продаж;
- экспертный метод;
- статистические методы.

*Метод парных продаж.* Парными продажами являются продажи двух объектов, которые почти идентичны, за исключением какого-либо одного параметра. Именно этот параметр оценщик должен оценить, чтобы внести правильную поправку. Этот метод применяется в том случае, когда есть возможность подобрать парные продажи, что очень часто представляет собой большую сложность.

В основе *экспертного метода* расчета и внесения поправок лежит субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Обычно вносятся процентные поправки. Экспертный метод расчета и внесения поправок обычно используются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

*Статистические методы.* Суть статистических методов состоит в проведении корреляционно-регрессионного анализа, который подразумевает допустимую формализацию зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод достаточно трудоемок.

Все необходимые обоснования применения тех или иных корректировок и их размера, приведены Оценщиком после сводной таблицы сравнительного анализа.

### Обоснование выбора единицы сравнения

При выборе единицы оценки Оценщик опирался на принцип максимальной адекватности и устойчивой связи между единицей сравнения и стоимостью объекта оценки. Так как, оцениваемым объектом является земельный участок, в качестве единицы сравнения Оценщик выбрал 1 кв.м., который является публичной единицей, одинаково понимаемой всеми субъектами рынка.

### Описание Объектов-аналогов

Таблица 17

Параметры	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
<b>Источник информации</b>	Свидетельство о государственной регистрации права, выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_40.7_sot._promnaznacheniya_1037614593">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_40.7_sot._promnaznacheniya_1037614593</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._promnaznacheniya_1690596657">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._promnaznacheniya_1690596657</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_62_sot._promnaznacheniya_1107482066">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_62_sot._promnaznacheniya_1107482066</a>
<b>Адрес</b>	город Санкт-Петербург, улица Куйбышева, дом 24, литера Б4	Санкт-Петербург, ул Лесопарковая, 12А Ладожская (6 км) Проспект Большевиков (6.3 км) Улица Дыбенко (7.3 км)	Санкт-Петербург, проспект Александровской фермы Обухово (1.1 км) Пролетарская (1.5 км) Ломоносовская (2.3 км)	Участок находится в новой промышленно-складской зоне у Вантового моста.
<b>Дата предложения/сделки</b>	17.04.2018 г.	27.03.2018 г.	04.04.2018 г.	02.04.2018 г.
<b>Статус населенного пункта</b>	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
<b>Вид права</b>	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<b>Общая площадь (фактор масштаба), кв.м</b>	213,66	4 070	400	6 200
<b>Местонахождение в пределах города</b>	Культурный исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий
<b>Транспортная</b>	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая

<b>доступность</b>				
<b>Коммуникации</b>	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
<b>Назначение земель</b>	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
<b>Наличие улучшений на участке</b>	Условно свободен	Свободен	Свободен	Свободен
<b>Состояние</b>	Разработан	Разработан	Разработан	Разработан
<b>Стоимость, руб.</b>		17 440 000,00	1 550 000,00	24 800 000,00

**Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения продаж**

Таблица 18

<b>Параметры</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект сравнения №1</b>	<b>Объект сравнения №2</b>	<b>Объект сравнения №3</b>
Стоимость, руб./кв. м		4 285,01	3 875,00	4 000,00
<b>Торг</b>		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка,%		-11,5%	-11,5%	-11,5%
Откорректированная стоимость, руб./кв. м		3 792,2	3 429,4	3 540,0
<b>Дата предложения/сделки</b>	17.04.2018 г.	27.03.2018 г.	04.04.2018 г.	02.04.2018 г.
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная стоимость, руб./кв. м		3 792,24	3 429,38	3 540,00
<b>Статус населенного пункта</b>	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная стоимость, руб./кв. м		3 792,24	3 429,38	3 540,00
<b>Вид права</b>	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная стоимость, руб./кв. м		3 792,24	3 429,38	3 540,00
<b>Общая площадь (фактор масштаба), кв.м</b>	214	4 070	400	6 200
Корректировка,%		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная стоимость, руб./кв. м		3 792,24	3 429,38	3 540,00
<b>Местонахождение в пределах города</b>	Культурный исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий
Корректировка,%		35,0%	35,0%	35,0%
Откорректированная стоимость, руб./кв. м		5 119,52	4 629,66	4 779,00
<b>Транспортная доступность</b>	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка,%		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная стоимость, руб./кв. м		5 119,52	4 629,66	4 779,00
<b>Коммуникации</b>	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка,%		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная стоимость, руб./кв. м		5 119,52	4 629,66	4 779,00
<b>Назначение земель</b>	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка,%		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная стоимость, руб./кв. м		5 119,52	4 629,66	4 779,00
<b>Наличие улучшений на участке</b>	Условно свободен	Свободен	Свободен	Свободен
Корректировка,%		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная стоимость, руб./кв. м		5 119,52	4 629,66	4 779,00
<b>Состояние</b>	Разработан	Разработан	Разработан	Разработан
Корректировка,%		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная стоимость, руб./кв. м		5 119,52	4 629,66	4 779,00
Валовая величина корректировок		11,5%	11,5%	11,5%

<b>Вес аналога</b>		0,33	0,33	0,33
Стоимость*вес		1 706,51	1 543,22	1 593,00
Откорректированная стоимость, руб./кв. м		4 842,72		
<b>Стоимость земельного участка, руб.</b>		<b>1 034 696,60</b>		
<b>Стоимость земельного участка, руб. (округлено)</b>		<b>1 035 000</b>		

### Обоснование корректировок.

**Корректировки на тип сделки** величиной по -11,5% были применены к стоимостям всех аналогов, согласно данным Справочника оценщика недвижимости «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г. "Земельные участки".

#### 9.2. Значения скидок на торг на активном рынке

##### 9.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 194

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

**Корректировки на местонахождение в пределах города** величиной по +35% были применены к стоимостям всех аналогов, согласно данным Справочника оценщика недвижимости «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г. "Земельные участки".

#### Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 50

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Под индустриальную застройку</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,85	0,83	0,86
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,79	0,77	0,80
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,73	0,78
Окраины городов, промзоны	0,74	0,72	0,76
Районы крупных автомагистралей города	0,80	0,78	0,82

#### Матрицы коэффициентов

Таблица 52

индустриальная застройка	объект оценки	аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
I	I	1,00	1,18	1,27	1,32	1,35	1,25
I	II	0,85	1,00	1,08	1,12	1,15	1,06
I	III	0,79	0,93	1,00	1,04	1,07	0,99
I	IV	0,76	0,89	0,96	1,00	1,03	0,95
I	V	0,74	0,87	0,94	0,97	1,00	0,93
I	VI	0,80	0,94	1,01	1,05	1,08	1,00

*Корректировки на дату сделки, статус населенного пункта, вид права, общая площадь (фактор масштаба), кв.м, транспортную доступность, коммуникации, назначение земель, сервитуты, наличие улучшений на участке, состояние в рамках данного отчета не применялись, поскольку объект оценки и объекты, принятые в качестве аналогов не имеют существенных отличий по данному параметру.*

Для того чтобы влияние каждого из выбранных объектов-аналогов в полной мере отвечало действительному состоянию на рынке, каждому из выбранных аналогов необходимо придать вес.

#### **Расчет весовых коэффициентов**

Расчет весовых коэффициентов может быть произведен математическим способом. Для этого был рассчитывается параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Расчет производится по следующей формуле:

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

K – искомый весовой коэффициент;

n–номер аналога

$S_{1...n}$  - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S_1$  - сумма корректировок 1 –го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

Таблица 19

	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>	<b>Всего</b>
<b>Сумма корректировок</b>	11,5%	11,5%	11,5%	34,5%
<b>Вес</b>	0,33	0,33	0,33	1,00

Итоговая величина рыночной стоимости определена как взвешенная величина стоимости аналогов.

**Вывод: рыночная стоимость объектов оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет, с учетом округления:**

**1 035 000 (Один миллион тридцать пять тысяч) рублей.**

#### **11.4. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом**

Подход основывается на предпосылке о том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть на основе информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или предложены на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

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

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о котировках, о предложениях по продаже объектов-аналогов.

2. Определение подходящей единицы сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.

3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен или исключения их из списка сравнимых.

4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю.

Объекты сравнения имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В целях анализа оценщиком может быть рассмотрен следующий набор элементов сравнения стоимости оцениваемого объекта с объектами аналогами:

1. Состав имущественных прав;

2. Условия финансирования: (коэффициент ипотечной задолженности, процентная ставка, срок займа, амортизация выплат, плата за финансирование, условия договоров об участии);
3. Условия продажи (обычные или особые закладные, мотивы и знания покупателя и продавца);
4. Время продажи;
5. Местоположение (экологическая привлекательность, доступ к оживленным магистралям, коммуникации, престижность);
6. Физические характеристики (физические параметры, качество строительства и эксплуатации, удобства, функциональная пригодность);
7. Экономические характеристики объекта недвижимости;
8. Характер использования объекта недвижимости;
9. Компоненты цены продажи, не связанные с объектом продажи.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Таким образом, в процессе расчетов оценщики обычно используют данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437).

Основными источниками информации, использованными Оценщиком для выявления аналогов, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих городских агентств по продаже недвижимости:

- <https://avito.ru/>.

## **Аналог 1**

## Двухэтажное отдельно стоящее здание

25 749 000 ₽

№ 1137977706, размещено 26 марта в 18:45 [1848 \(+14\)](#)

[Добавить заметку](#)



8 812 309-13-52

[Написать сообщение](#)  
Отвечает в течение дня

[PrimeEstate](#)

Агентство

На Avito с июня 2014

Контактное лицо

Компания PRIME ESTATE

Адрес

Санкт-Петербург, м. Балтийская,  
Балтийская ул. д. 52-54

Площадь: 515,6 м²

Адрес: Санкт-Петербург, Балтийская ул. д. 52-54

[Балтийская \(800 м\)](#) [Нарвская \(900 м\)](#) [Фрунзенская \(1,6 км\)](#)

[Посмотреть карту](#)

Арт. 1891368 Представляем вашему вниманию отдельно стоящее здание общей площадью 515,6 кв. м, расположенное в Кировском районе Санкт-Петербурга. Адрес: улица Балтийская, 52-54.

Объект представляет собой двухэтажное здание (379,9 кв. м) с одноэтажной пристройкой (135,7 кв. м). Пристройка с высокими потолками – 5,9 м. Возможно увеличить площадь строения: организовать чердак и второй этаж на пристройке.

Здание будет с участком. Команда Prime Estate возьмет на себя эту задачу. Кроме того, мы займемся проведением и оформлением электричества, ремонтом фасада. Наведем порядок – все будет красиво.

ОСЗ на улице Балтийской, 52-54 идеально подойдет под представительство какой-либо компании, которой важно базироваться в южной части Санкт-Петербурга. Здание универсальное. Ранее оно использовалось под банк, медицинское учреждение.

За счет удобного расположения объект будет интересен и тем компаниям, чья деятельность связана с перевозками и транспортом. Рядом - Балтийский

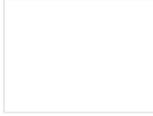
17.04.2018

Двухэтажное отдельно стоящее здание - купить, продать, сдать или снять в Санкт-Петербурге на Avito — Объявления на са...

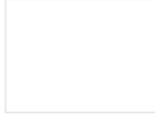
вокзал (7 минут на автомобиле, 15 минут пешком), Обводный канал (5 минут на автомобиле, 15 минут пешком), ЗСД (6 минут на автомобиле). В шаговой доступности находится станция метро «Балтийская» (16 минут пешком).

[Пожаловаться](#)

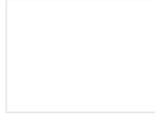
Другие объявления агентства [PrimeEstate](#)



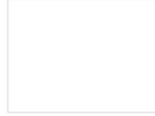
[Отдельно стоящег...](#)  
Канонерский остро...  
Балтийская  
35 000 000 ₽



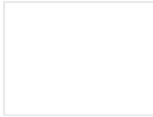
[Производственное...](#)  
Верхний 3-й пер. д...  
Парнас  
70 000 000 ₽



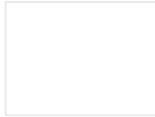
[Пятиэтажное здан...](#)  
Поздический бульв...  
Озерки  
450 000 000 ₽



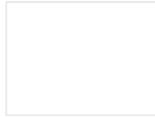
[Производственные...](#)  
Обводного канала ...  
Балтийская  
262 500 ₽/мес.



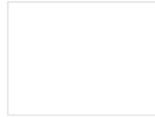
[Офисное помещен...](#)  
Гродненский переу...  
Чернышевская  
13 337 000 ₽



[Продам помещени...](#)  
Сикейроса ул. д.2 ...  
Озерки  
4 500 000 ₽



[Действующий отел...](#)  
Галерная ул. д.59  
Адмиралтейская  
220 000 000 ₽



[Продам помещени...](#)  
Галерная ул. д.15  
Адмиралтейская  
691 290 000 ₽

[Еще объявления](#)

[Подать объявление](#)

[Объявления](#)

[Магазины](#)

[Помощь](#)

[Безопасность](#)

[Реклама на сайте](#)

[О компании](#)

[Вакансии](#)

[Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Санкт-Петербурга. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с [пользовательским соглашением](#).  
Отплавивая услуги на сайте, вы принимаете [оферту](#). [Информация о cookies](#).

# Офисное здание 981 м² м.Бухарестская

50 000 000 ₽

№ 1071645316, размещено 22 марта в 21:07 2105 (+14)

Добавить заметку



8 909 578-42-32

Написать сообщение

Марина  
Продавец  
На Avito с декабря 2015

Адрес  
Санкт-Петербург, м. Бухарестская, ул  
Салова, 68

Площадь: 981 м²

Адрес: Санкт-Петербург, ул Салова, 68

Бухарестская (500 м) Волковская (1.5 км) Международная (1.8 км)

Посмотреть карту

Продажа отдельностоящего здания с земельным участком в пешей доступности от метро Бухарестская. Здание трехэтажное, площадь 981 кв.м. Земельный участок 1140 кв.м в собственности. Все коммуникации. 50 кВт.

Пожаловаться

### Похожие объявления



Офисное помещен...  
ул Фуника, 8  
Бухарестская  
175 958 028 ₽



Офисное помещен...  
Санкт-Петербург, К...  
Чернышевская  
25 000 000 ₽



Продам офисное п...  
Средний проспект ...  
Василеостровс...  
57 000 000 ₽



Офисное помещен...  
Лиговский пр-кт, 44А  
Площадь Восст...  
50 000 000 ₽

**Осз Дубровская,14А Помещ. свобод. назнач.,1976 м²**

84 000 000 ₽

№ 1152277084, размещено 22 марта в 16:39 2336 (+13)

Добавить заметку



8 911 038-65-64

Написать сообщение

**Анастасия**

Агентство

На Avito с июня 2016

Завершено 5 объявлений

Адрес

Санкт-Петербург, м. Волковская, ул. Дубровская, 14А

Площадь: 1976 м²

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Дубровская, 14А

Волковская (800 м)

Бухарестская (1.7 км)

Обводный канал (2 км)

Посмотреть карту

Продается ОСЗ расположенное по адресу ул. Дубровская 14 (м. Волковская)

До Невского пр. 15 минут на транспорте.

Общая площадь - 1976 кв.м.

Здание и земля под ОСЗ в собственности.

3 этажа (высота потолков - 3 метра) плюс сухой подвал (высота потолка - 2,6 метра)

Коммуникации - вода, канализация

Электрическая мощность - 100 кВт (по договору)

Дом с кап. ремонтом 2015 года, перекрытия - железобетон, стеклопакеты.

Удобная парковка.

Рядом расположено здание Мирового Суда и строится здание налоговой инспекции.

Цена 84 млн. руб., т.е. 42 510 руб за кв.м.

Пожаловаться

При расчете методом сравнительного анализа продаж, необходимо скорректировать цены аналогичных объектов, на различия характеристик оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Для этого вводится ряд поправок (корректировок).

Корректировки в цены сходных объектов вносятся Оценщиком по всем основным факторам ценообразования. При этом корректировки проводятся отдельно по каждому фактору ценообразования с обоснованием способа определения и внесения каждой корректировки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает.

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

- методы парных продаж;
- экспертный метод;
- статистические методы.

**Метод парных продаж.** Парными продажами являются продажи двух объектов, которые почти идентичны, за исключением какого-либо одного параметра. Именно этот параметр оценщик должен оценить, чтобы внести правильную поправку. Этот метод применяется в том случае, когда есть возможность подобрать парные продажи, что очень часто представляет собой большую сложность.

В основе *экспертного метода* расчета и внесения поправок лежит субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Обычно вносятся процентные поправки. Экспертный метод расчета и внесения поправок обычно используются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

**Статистические методы.** Суть статистических методов состоит в проведении корреляционно-регрессионного анализа, который подразумевает допустимую формализацию зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод достаточно трудоемок.

Все необходимые обоснования применения тех или иных корректировок и их размера, приведены Оценщиком после сводной таблицы сравнительного анализа.

### **Обоснование выбора единицы сравнения**

При выборе единицы оценки Оценщик опирался на принцип максимальной адекватности и устойчивой связи между единицей сравнения и стоимостью объекта оценки. Так как, оцениваемым объектом является здание финского склада, в качестве единицы сравнения Оценщик выбрал 1 кв.м., который является публичной единицей, одинаково понимаемой всеми субъектами рынка.

### **Описание Объектов-аналогов**

Таблица 21

Параметры	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Адрес объекта				
Источник информации	Свидетельство о государственной регистрации права	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/dvuhetazhnoe_otdelno_stoyasche_zdanie_1137977706">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/dvuhetazhnoe_otdelno_stoyasche_zdanie_1137977706</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_zdanie_981_m_m.buharetskaya_1071645316">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_zdanie_981_m_m.buharetskaya_1071645316</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/osz_dubrovskaya14a_pomesch_s_vobod_naznach.1976_m_1152277084">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/osz_dubrovskaya14a_pomesch_s_vobod_naznach.1976_m_1152277084</a>
Доступ к объекту	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Общая площадь (фактор масштаба), кв.м	1015,00	515,6	981,0	1976,0
Месторасположение в пределах города	Культурный исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	Центры административных районов города, зоны точечной застройки (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	Центры административных районов города, зоны точечной застройки (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	Центры административных районов города, зоны точечной застройки (территории бизнес центров и крупных торговых центров)
Тип объекта	Встроенное помещение	Отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки	Отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки	Отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки
Физическое состояние объекта	Не удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Состояние отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Кадастровый номер земельного участка	78:07:003010:5	78:15:0008072:4	78:13:0007404:3431	78:13:0732101:2
Площадь земельного участка, кв.м.		1815	1138	894
Стоимость, руб.	?	25 749 000,00	50 000 000,00	84 000 000,00

### **Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения продаж.**

Таблица 22

Параметры	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Стоимость, руб.	?	25 749 000,00	50 000 000,00	84 000 000,00
Площадь земельного участка, кв.м.	213,66	1815	1140	894
Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.	4 842,72	4 842,72	4 842,72	4 842,72
Стоимость земельного участка, руб.	1 034 696,60	8 789 545,68	5 511 020,93	4 329 396,05
Стоимость без учета стоимости земельного участка, руб.		16 959 454,32	44 488 979,07	79 670 603,95
Стоимость 1 кв.м., руб.		32 892,66	45 350,64	40 319,13
Тип сделки		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Откорректированная стоимость за 1 кв.м., руб.		29 603,39	40 815,58	36 287,22
Доступ к объекту	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Корректировка на масштаб, %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		29 603,39	40 815,58	36 287,22
Общая площадь (фактор масштаба), кв.м	1015	515,6	981,0	1976,0
Корректировка, %		-8,0%	-4,0%	4,0%
Откорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		27 235,12	39 182,95	37 738,71
Месторасположение в пределах города	Культурный исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	Центры административных районов города, зоны точечной застройки (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	Центры административных районов города, зоны точечной застройки (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	Центры административных районов города, зоны точечной застройки (территории бизнес центров и крупных торговых центров)
Корректировка, %		15,0%	15,0%	15,0%
Откорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		31 320,39	45 060,40	43 399,51
Тип объекта	Встроенное помещение	Отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки	Отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки	Отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки
Корректировка, %		-11,0%	-11,0%	-11,0%
Откорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		27 875,15	40 103,75	38 625,57
Физическое состояние объекта	Не удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Корректировка, %		-29,0%	-29,0%	-42,0%
Откорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		19 791,35	28 473,66	22 402,83
Состояние отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка, %		-15,0%	-15,0%	-15,0%
Откорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		16 822,65	24 202,62	19 042,40
Валовая величина корректировок		88,0%	84,0%	97,0%
<b>Вес аналога</b>		0,336	0,343	0,321
Стоимость*вес		5 652,67	8 309,24	6 106,22
Стоимость 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб.		20 068,14		
Стоимость объекта оценки без учета земельного участка, руб.		20 369 159,07		
Стоимость земельного участка, руб.		1 034 696,60		
Стоимость объекта оценки, руб.		21 403 855,67		
Стоимость объекта оценки (округленно), руб.		<b>21 404 000,00</b>		

Для определения стоимости объекта оценки - части здания Специального проектно-изыскательного института, расположенного по адресу: город Санкт-Петербург, Петроградский район, улица Куйбышева, д. 24, лит. Б4, стоимость аналогов необходимо скорректировать на стоимость земельных участков расположенных под этими объектами. Стоимость одного квадратного метра земельного участка определена

в пункте 11.2.1 настоящего отчета. Площади земельных участков аналогов уточнены согласно данным портала <http://pkk5.rosreestr.ru/>.

### Обоснование корректировок

**Корректировки на тип сделки** величиной по -10% были применены к стоимостям всех аналогов, согласно данным Справочника оценщика недвижимости «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г. "Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов".

#### 7.2. Значения скидок на торг на активном рынке

##### 7.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,5%	12,9%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,7%	7,1%	8,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,9%	11,2%

**Корректировки на общую площадь (фактор масштаба)** были применены к стоимостям всех аналогов, согласно данным Справочника оценщика недвижимости «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г. "Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов".

#### матрицы коэффициентов

Таблица 103

Площадь, кв. м	Цена аналог							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

**Корректировки на тип объекта** величиной по -11% были применены к стоимостям всех аналогов. Корректировка применена согласно данным Справочника оценщика недвижимости «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г. "Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов".

**Значения корректирующих коэффициентов,  
усредненные по городам России, и границы  
доверительных интервалов**

Таблица 109

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельстоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельстоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

**Корректировки на месторасположение в пределах города** величиной по -15% были применены к стоимостям всех аналогов. Корректировка применена согласно данным Справочника оценщика недвижимости «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г. "Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов".

**Классификация типовых территориальных зон внутри города**

Таблица 66

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы (кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (8-9 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны (районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 69

цены	объект оценки	аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
	I	1,00	1,15	1,25	1,35	1,61	1,35
	II	0,87	1,00	1,09	1,18	1,40	1,18
	III	0,80	0,92	1,00	1,08	1,29	1,08
	IV	0,74	0,85	0,93	1,00	1,19	1,00
	V	0,62	0,71	0,78	0,84	1,00	0,84
	VI	0,74	0,85	0,93	1,00	1,19	1,00

Согласно информации предоставленной заказчиком<sup>4</sup>, установлено, что объект оценки, часть здания Специального проектно-изыскательного института, расположенного по адресу: город Санкт-Петербург, Петроградский район, улица Куйбышева, д. 24, лит. Б4, общей площадью 1 015,0 кв.м., площадь застройки 213,66 кв.м. 1899 года постройки, данные о дате капитального ремонта отсутствуют, конструктивные элементы части здания (фундамент, стены, перегородки, кровля и т.д.) находятся в неудовлетворительном техническом состоянии и требуют проведения капитального ремонта. В помещениях выполнен офисный ремонт более 10 лет назад, для нормальной эксплуатации объекта, в помещениях требуется провести косметический ремонт отделки.

Все объекты, принятые в качестве аналогов представлены в удовлетворительном состоянии со средним уровнем отделки, следовательно, в стоимость аналогов требуется введение соответствующих понижающих корректировок на физическое состояние объекта и состояние отделки.

**Корректировки на физическое состояние объекта** были применены к стоимостям всех аналогов. Корректировка применена согласно данным Справочника оценщика недвижимости «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г. "Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов".

<sup>4</sup> Справка о составе и техническом состоянии объекта от 17 апреля 2018 года.

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 139

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,23	1,72
	удовл.	0,81	1	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1

**Корректировки на состояние отделки** величиной по -15% были применены к стоимостям всех аналогов. Корректировка применена согласно данным Справочника оценщика недвижимости «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г. "Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов".

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 147

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "плюс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,27	1,18	1	0,82
	отделка "плюс"	1,54	1,43	1,22	1

**Корректировки на доступ к объекту в рамках данного отчета не применялись, поскольку объект оценки и объекты, принятые в качестве аналогов не имеют существенных отличий по данному параметру.**

Для того чтобы влияние каждого из выбранных объектов-аналогов в полной мере отвечало действительному состоянию на рынке, каждому из выбранных аналогов необходимо придать вес.

**Расчет весовых коэффициентов**

Расчет весовых коэффициентов может быть произведен математическим способом. Для этого был рассчитывается параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Расчет производится по следующей формуле:

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_{1...n}$  - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S_1$  - сумма корректировок 1 –го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

Таблица 23

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Всего
<b>Сумма корректировок</b>	88,0%	84,0%	97,0%	269,0%
<b>Вес</b>	0,336	0,343	0,321	1,00

Итоговая величина рыночной стоимости определена как взвешенная величина стоимости аналогов.

**Вывод: рыночная стоимость объектов оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет, с учетом округления:**

Таблица 26

Объект оценки	Рыночная стоимость без учета НДС (18%)
Часть здания Специального проектно-изыскательного института, расположенного по адресу: город Санкт-Петербург, Петроградский район, улица Куйбышева, д. 24, лит. Б4.	<b>20 369 000</b> (Двадцать миллионов триста шестьдесят девять тысяч) рублей.
Право собственности на земельный участок под объектом оценки.	<b>1 035 000</b> (Один миллион тридцать пять тысяч) рублей.

<b>Итого:</b>	<b>21 404 000 (Двадцать один миллион четыреста четыре тысячи) рублей.</b>
---------------	---

## 12. Согласование результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов

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

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

В предыдущих разделах отчета была проведена оценка стоимости объектов недвижимости затратным, сравнительным и доходным подходами.

В данной работе был применен только один – сравнительный подход, как единственно возможный, в связи с чем, ему присвоен вес, равный единице.

**Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 17 апреля 2018 года составляет (с учетом округления):**

Таблица 38

<b>Объект оценки</b>	<b>Рыночная стоимость без учета НДС (18%)</b>
Часть здания Специального проектно-изыскательного института, расположенного по адресу: город Санкт-Петербург, Петроградский район, улица Куйбышева, д. 24, лит. Б4.	20 369 000 (Двадцать миллионов триста шестьдесят девять тысяч) рублей.
Право собственности на земельный участок под объектом оценки.	1 035 000 (Один миллион тридцать пять тысяч) рублей.
<b>Итого:</b>	<b>21 404 000 (Двадцать один миллион четыреста четыре тысячи) рублей.</b>

## 13. Заявление о соответствии

---

Оценщик, нижеподписавшийся, данным удостоверяет, что:

- оценка проведена в соответствии МСО;
- факты, представленные в отчете правильны и основываются на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- гонорар оценщика не зависит от любых аспектов Отчета;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- оценщик произвел личную инспекцию имущества;
- никто, кроме лиц указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета.

По всем вопросам, связанным с данным Отчетом, просим обращаться непосредственно к нашей организации.

Надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

Оценщик \_\_\_\_\_ Кравченко А.А.

## 14. Используемые материалы

---

### 1. Нормативные акты:

- Федеральный закон от 29.07.1998г. № 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611);
- Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО.

### 2. Методическая литература

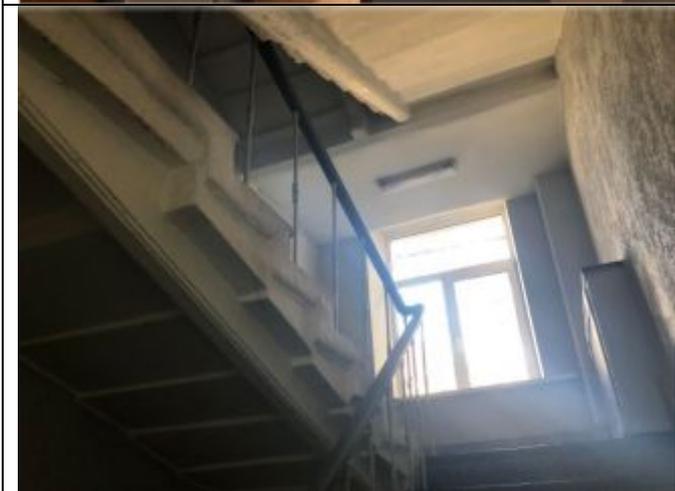
- Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью в России. Москва, Финансы и статистика, 1996.
  - Дж. Фридман, Н. Ордуэй, Анализ и оценка приносящей доход недвижимости- - М.: 1995.
  - Г. Харрисон. Оценка недвижимости. - М.: 1994.
  - Грибовский С.В., Иванова Е.Н. и др. Оценка стоимости недвижимости. Институт профессиональной оценки, 2003.
  - Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. М.: Международная академия оценки и консалтинга. 2004.
  - Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. – М.: Русская деловая литература, 1998.
  - Оценка недвижимости. Под редакцией проф. Грязновой А.Г. и проф. Федотовой М.А., Москва, «Финансы и статистика», 2002.
  - Оценка рыночной стоимости недвижимости. - М.; Дело, 1998.
  - Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – Санкт-Петербург, изд. СПбГТУ, 1997.
  - Черняк А.В. Оценка городской недвижимости. – М.: Русская Деловая Литература, 1996.
  - Яскевич Е.Е. «Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости».
  - Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. М., 2005.-199 с.
  - Лейфер Л.А., Гришина М.Д. (ПЦФКО). Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости (февраль, 2010).
  - Справочник оценщика недвижимости «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г. "Земельные участки".
  - Справочник оценщика недвижимости «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г. "Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов".
- ### 3. Интернет-сайты:
- <https://www.avito.ru/>

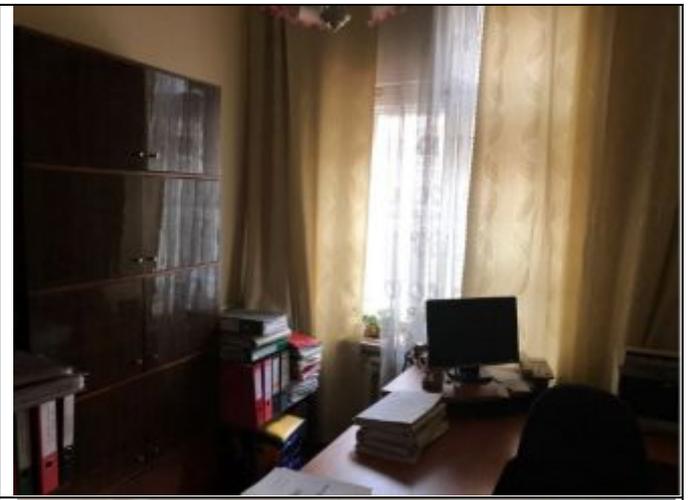
## 15. Приложения к отчету

---

Приложение 1	Фотографии объекта оценки
Приложение 2	Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:
Приложение 3	Копии документов оценщика

Приложение 1. Фотографии объекта оценки





**Приложение 2. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки**



Управление Федеральной регистрационной службы  
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Дата выдачи:**

"31" августа 2007 года

**Документы-основания:** Распоряжение Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Ленинградской области №301 от 20.12.2005г.

Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса государственного предприятия "Государственный специальный проектно-изыскательский институт Министерства внутренних дел Российской Федерации", утвержденный Территориальным управлением Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Ленинградской области 20.12.2005

План первичного объекта недвижимости от 11.01.2007г

**Субъект (субъекты) права:** Открытое акционерное общество "Специальный проектно-изыскательский институт", ИНН: 7813337814, ОГРН: 1067847033858, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 13.01.2006г., КПП: 781301001; место регистрации: г.Санкт-Петербург, ул.Куйбышева, д.24

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Специальный проектно-изыскательский институт, назначение: нежилое, общая площадь 3857,20 кв. м, этаж 1-3-5, подвал

**Адрес объекта:** город Санкт-Петербург, Петроградский район, улица Куйбышева, д.24, лит.Б

**Кадастровый (или условный) номер:** 78:7:3010:5:108

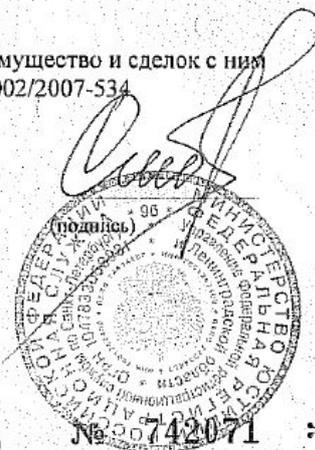
**Существующие ограничения (обременения) права:** Аренда.  
Аренда

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" августа 2007 года сделана запись регистрации № 78-78-31/002/2007-534

Регистратор

Смолина И.Н.

М.П.



Серия 78-АВ

№ 742071 \*



Управление Федеральной регистрационной службы  
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Дата выдачи:** "31" августа 2007 года

**Документы-основания:** Распоряжение Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Ленинградской области №301 от 20.12.2005

Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса государственного предприятия "Государственный специальный проектно-изыскательский институт Министерства внутренних дел Российской Федерации", утвержденный Территориальным управлением Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Ленинградской области 20.12.2005

**Субъект (субъекты) права:** Открытое акционерное общество "Специальный проектно-изыскательский институт", ИНН: 7813337814, ОГРН: 1067847033858, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 13.01.2006г., КПП: 781301001; место регистрации: г.Санкт-Петербург, ул.Куйбышева, д.24

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 1545 кв. м

**Адрес объекта:** г.Санкт-Петербург, улица Куйбышева, д.24, лит.Б

**Кадастровый (или условный) номер:** 78:7:3010:5

**Существующие ограничения (обременения) права:** Объединенная охранная зона центральных районов Санкт-Петербурга, площадью 1545 кв.м.

Зона «Центр Петербурга петровского времени», площадью 1545 кв.м.

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" августа 2007 года сделана запись регистрации № 78-78-31/002/2007-693

**Регистратор**

Смолина И.Н.

М.П.



Серия 78—АВ

№ 742070 \*

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ  
"ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ**

Дата 30.01.2018№ 78-00-4001/5001/2018-1586

На основании запроса от 24.01.2018, поступившего на рассмотрение 24.01.2018, сообщаем, что правообладателю

Открытое акционерное общество "СПЕЦИАЛЬНЫЙ ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЙ ИНСТИТУТ", ИНН: 7813337814, ОГРН: 1067847033858, дата гос.регистрации: 13.01.2006; адрес места нахождения: Санкт-Петербург, Санкт-Петербург, ул. Куйбышева, д. 24 по состоянию на дату предоставления сведений принадлежат следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	78:07:0003010:5	
		Назначение объекта недвижимости:	для размещения объектов науки	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов	
		Адрес:	г.Санкт-Петербург, улица Куйбышева, дом 24, литера Б	
		Площадь:	1545 кв. м	
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	31.08.2007	
		номер государственной регистрации:	78-78-31/002/2007-693	
		основание государственной регистрации:	Распоряжение от 20.12.2005 №301;	Передаточный акт от 20.12.2005
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	1.3.1.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Объединенная охранный зона центральных районов Санкт-Петербурга, площадью 1545 кв.м.	
		номер государственной регистрации:	78-78-31/002/2007-693	
	1.3.2.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Зона "Центр Петербурга петровского времени", площадью 1545 кв.м.	
		номер государственной регистрации:	78-78-31/002/2007-693	
	1.3.3.	вид:	Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрацию ограничений и обременений, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрацию ограничений и обременений	
		номер государственной регистрации:	78:07:0003010:5-78/031/2017-1	
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	78:07:0003010:2037	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	

	Адрес:	г.Санкт-Петербург, улица Куйбышева, дом 24
	Площадь:	3857, 2 кв. м
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	31.08.2007
	номер государственной регистрации:	78-78-31/002/2007-534
	основание государственной регистрации:	Распоряжение Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Ленинградской области от 20.12.2005 №301; Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса государственного предприятия "Государственный специальный проектно-изыскательский институт Министерства внутренних дел Российской Федерации", утвержденный Территориальным управлением от 20.12.2005; План первичного объекта недвижимости от 11.01.2007
	дата государственной регистрации прекращения права:	
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
2.3.1.	вид:	Аренда, Аренда части здания площадью 2 418 кв.м. город Санкт-Петербург, Петроградский район, улица Куйбышева, д.24, лит.Б, кад.№ 78:7:3010:5:108, Специальный проектно-изыскательский институт, назначение: нежилое, общая площадь 3857, 20 кв. м, этаж 1-3-5, подвал
	номер государственной регистрации:	78-78-31/002/2008-004
2.3.2.	вид:	Аренда
	номер государственной регистрации:	78-78-31/069/2012-292
2.3.3.	вид:	Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра , а также регистрацию ограничений и обременений, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра , а также регистрацию ограничений и обременений
	номер государственной регистрации:	78:07:0003010:2037-78/031/2017-5
3.	Получатель выписки:	Подгорнов Петр Владимирович (внешний управляющий ООО "СПЕЦИАЛЬНЫЙ ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЙ ИНСТИТУТ")

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.  
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

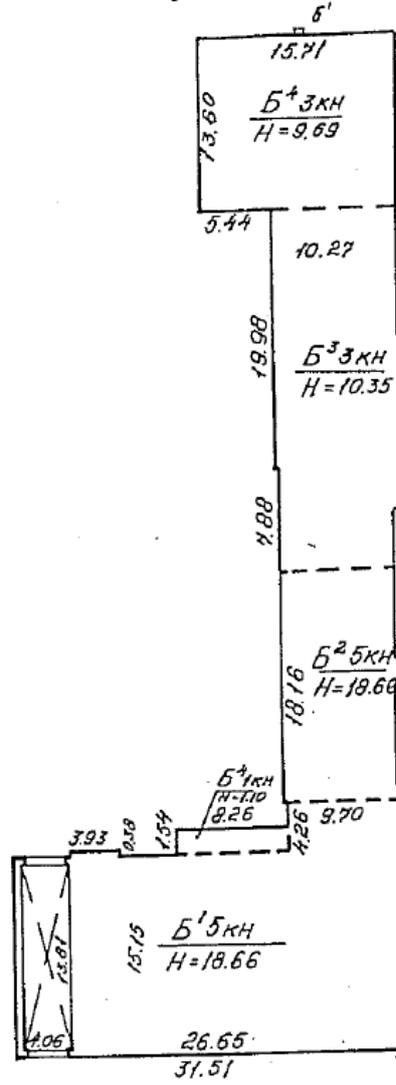
ИНЖЕНЕР  
(наименование должности)  
ИНЖЕНЕР  
2 КАТЕГОРИИ  
МЕЖРАЙОННОГО ОТДЕЛА



Титова А.Ю.  
(инициалы, фамилия)  
КОЧЕМАСОВА М.А.



План земельного участка



Масштаб 1:500

# I. Регистрация права собственности

(реестровый №

Фонд

Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи
	В соответствии с приказом ГУ ГУИОН от 06.10.97 № 145 данный раздел технического паспорта не заполняется		

## II. Экспликация земельного участка --кв.м

Площадь участка			Незастроенная площадь				
Фактически	Застроенная	Замощенная	Озелененная	Прочая			
лит.Б	1187.3						

## III. Благоустройство здания -- кв.м

Канализация	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение с горячим водоснабжением от электроводонагрев.	Ванны, душ		Газоснабжение		Электроснабжение	лифты-шт.		Общая площадь объекта	Основная площадь	Вспомогательная пл.
	от ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	от АГВ		печное	с горячим	с пропановыми колонками	Централизованное		жидким газом	пассажирские			
3857.2		3857.2								3857.2			3857.2	2689.3	1167.9



## VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Число этажей 1-3-5, подвал

гера Б1,65

Год постройки 1954

группа капитальности II

Год реконстр

Вид внутренней отделки

повышенная

Сб.4 табл.53<sup>6</sup>

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправ.	Износ в проц.	Текущ. измен.		
								Износ в проц.		
								Проц. износа к строению	элемента	к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
	Фундаменты	бутовый ленточный	мелкие трещины в цоколе	4		4	25%	1.00		
2	а) стены и их наружная отделка здания	кирпичные пр. арх. оформл.	отдельные трещины, местами отпадение штукатурки	26	+2.4	28.4	30%	8.52		
	б) перегородки	кирпичные, деревянные								
3	Перекрывает	а) чердачное	деревянные негорючие	9		9	30%	2.70		
		б) междуэтажное							25% деревянные негорючие, 75% железобетонные	
		в) надподвальное								
4	Крыша	метал. кровля по дерев. стропилам и обрешетке	неплотность фальцев	6		6	25%	1.50		
5	Полы	линолеум, плитка, паркет	истертость в ходовых местах	10		10	25%	2.50		
6	Проемы	а) оконные	мелкие трещины в сопряжениях коробок	12		12	25%	3.00		
		б) дверные							деревянные филенчатые	
7	Внутренняя отделка	штукатурка, окраска, керам. плитка, звукоизол. матер.	местами потемнение окрас. слоя	7		7	25%	1.75		
8	Санитарно- и электротехнические устройства	отопление	удовлетворительное	14.5		22.6	20%	4.52		
		водопровод								
		канализация								
		ГВС								
		ванны душ								
		электроосвещ.								
		радио								
		телефон								
		вентиляция								
		лифты								
сигнализ.										
Электрочасоф.										
10	Прочие работы	Л-цы: на метал. косоурах бетон. ступени	пометрости в ходовых местах	11.5		11.5	25%	2.88		
Итого:				100	x	110.5	x	28.37	x	
Процент износа, приведенный к 100 по формуле:				$\frac{\text{процент износа (гр.9)} \cdot 100}{\text{удельный вес (гр.7)}}$		износ		26%		

## VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Число этажей 3

Литера БЗ

Год постройки 1976

Гора Б  
улица ка

Группа капитальности I

Год реконстр

Вид внутренней отделки

повышенная

Сб.4 табл.52<sup>б</sup>

№Эл.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправ.	Износ в проц.	Тсущ. измен			На кон
								Износ в проц			
								Проц. износа к строению	элемента	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	ж/бетонные сборные	без видимых дефектов	5		5	15%	0.75			
2	а) стены и их наружная отделка здания б) перегородки	кирпичные	отдельные трещины	24	+2.4	26.4	20%	5.28			а) с нар б) 1
		штукатуренные									
		кирпичные									
3	Перекрытия а) чердачное б) междуэтажное в) надподвальное	ж/бетонные	незначит. смещение плит	9		9	15%	1.35			3
4	Крыша	рулонная по ж/бетонным плитам	одиночные мелкие повреждения	6		6	20%	1.20			4
5	Полы	линолеум, метлахская плитка	в удовлетворит. сост.	10		10	15%	1.50			5
6	Проемы а) оконные б) дверные	створные	волосные трещины	11		11	15%	1.65			6
		обыкновенные									
		деревянные									
7	Внутренняя отделка	штукатурка, м/окраска, керам. плитка, поклейка, облицовка плитками	в удовлетворит. сост.	8		8	10%	0.80			7
8	Санитарно- и электротехнические устройства	отопление	удовлетворительное	12.7		14	15%	2.10			8
		водопровод									
		канализация									
		ГВС									
		ванны души									
		электроосвещ.									
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
		лифты									
сигнализ.											
электрочасоф.											
10	Прочие работы	Л-цы: на метал. косяках бетон. ступени	пометрости в ходовых местах	14.3		14.3	15%	2.15			
Итого:				100	x	103.7	x	16.78	x		
Процент износа, приведенный к 100 по формуле:				$\frac{\text{процент износа (гр.9)} * 100}{\text{удельный вес (гр.7)}}$		износ		16%			

## VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Число этажей 5

гера Б2

Год постройки 1966

тыщечная

упна капитальности

I

Год реконстр

Вид внутренней отделки

повышенная

Сб.4 табл.53<sup>5</sup>

кущ. измси нос в проц	элемент	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов(материал, конструкция,отделка и прочее)	Техническое состояние(осадка,трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес кон- структивного эле-мента с погр.	Износ в проц.	Текуш. измен.			
									Износ в проц.			
									Проц. износа к строению	элемента	к строению	
10	11	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
		Фундаменты	бутовый ленточный	мелкие трещины в цоколе	4		4	20%	0.80			
		а) стены и их наружная отделка здания	кирпичные пр. арх. оформл.	отдельные трещины, местами отпадение штукатурки	26	+2.4	28.4	25%	7.10			
		б) перегородки	кирпичные, деревянные									
		а) чердачное	ж/бетонные	незначит. смещение плит	9		9	25%	2.25			
		б) междуэтажное										
		в) надподвальное										
		Крыша	метал. кровля по дерев. стропилам и обрешетке	неплотность фальцев	6		6	25%	1.50			
		Полы	линолеум, плитка, паркет	истертость в ходовых местах	10		10	25%	2.50			
		а) оконные	створные	мелкие трещины в сопряжениях коробок	12		12	25%	3.00			
		б) дверные	деревянные филенчатые									
		Внутренняя отделка	штукатурка, окраска, керам. плитка, звукоизол. матер.	местами потемнение окрас. слоя	7		7	25%	1.75			
		отопление	стальные трубы	удовлетворительное	14.5		22.6	20%	4.52			
		водопровод	стальные трубы									
		канализация	чугунные трубы									
		ГВС	нет									
		ванны душ	нет									
		электроосвещ.	скрытая проводка									
		радио	от город. сети									
		телефон	от город. сети									
		вентиляция	естественная, прит.-вытяжная									
		лифты	есть									
		сигнализ.	есть									
		электрочасоф.	есть									
		Прочие работы	Л-цы: на метал. косоурах бетон. ступени	пометрости в ходовых местах	11.5		11.5	25%	2.88			
Итого:					100	x	110.5	x	26.30	x		
Процент износа, приведенный к 100 по формуле:					$\frac{\text{процент износа(гр.9)*100}}{\text{удельный вес(гр.7)}}$			износ	24%			

# VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Б4

Число этажей 3

Год постройки 1899

Лит.

Группа капитальности I

Год реконстр

Вид внутренней отделки

Гру

новыи

Сб.4 табл.52<sup>б</sup>

№Эл.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов(материал, конструкция,отделка и прочее)	Техническое состояние(осадка,трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с погр.	Износ в проц.	Текущ Износ		
								Проц. износа к строению	№Эл.п.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	Фундаменты	бутовый ленточный	сырые места в цоколе	5		5	35%	1.75	1	
2	а) стены и их наружная отделка здания б) перегородки	кирпичные	беспорядочные волос.трещины	24	+2.4	26.4	35%	9.24	2	
		оштукатуренные								
3	Перекрытия	а) чердачное	ж/бетонные по метал.балкам	9		9	30%	2.70	3	
		б) междуэтажное								
		в) надподпольные								
4	Крыша	металлическая	нарушение примыкания	6		6	30%	1.80	1	
5	Полы	линолеум, плитка керам.	в удовлетв.сост.	10		10	15%	1.50	4	
6	Проемы	а) оконные	деревянные	11		11	20%	2.20	6	
		б) дверные								
7	Внутренняя отделка	штукатурка, побелка, поклейка, облицовка плитками	в удовлетв.сост.	8		8	15%	1.20	7	
8	Санитарно- и электротехнические устройства	отопление	стальные трубы	удовлетворительное	12.7		14	20%	2.80	8
		водопровод	стальные трубы							
		канализация	чугунные трубы							
		ГВС	нет							
		ванны душ	нет							
		электроосвещ.	скрытая проводка							
		радио	от город.сети							
		телефон	от город.сети							
		вентиляция	естественная, прит.-вытяжная							
		лифты	нет							
сигнализ.	есть									
электрочасоф.	есть									
10	Прочие работы	Л-цы: на метал.косоурах бетон.ступени	пометрности в ходовых местах	14.3	0.7 0.6	14.3	30%	4.29	9	
Итого:				100	x	103.7	x	27.48	x	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:

$$\frac{\text{процент износа(гр.9)} \cdot 100}{\text{удельный вес(гр.7)}}$$

износ 27%

**ИЗНОС**

**конструктивных элементов здания и определение износа**

Литера \_\_\_\_\_  
Группа капитальности \_\_\_\_\_

Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_  
Вид внутренней отделки простая \_\_\_\_\_

п.п. 52 <sup>б</sup>		Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправ.	Износ в проц.	Текущ. износ. Износ в проц.:		
Текущ. Износ	Проц. износа к строению								Проц. износа к строению	элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1.75	1	Фундаменты									
9.24	2	а) стены и их наружная отделка									
		б) перегородки									
2.70	3	Перекрытия									
		а) чердачное									
		б) междуэтажное									
1.80		в) надподвальное									
1.50	4	Крыша									
	5	Полы									
2.20	6	Проемы									
		а) оконные									
		б) дверные									
20	7	Внутренняя отделка									
80	8	Санитарно- и электротехнические устройства									
		отопление									
		водопровод									
		канализация									
		ГВС									
		ванны									
		электроосвещ.									
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
		лифты									
		телсвиденис									
9	9	Прочие работы									
Итого:					x	x	x				

процент износа, приведенный к 100 по формуле:

$$\frac{\text{процент износа (гр.9)} \cdot 100}{\text{удельный вес (гр.7)}}$$

## VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износ

Литера \_\_\_\_\_ Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_  
 Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с погр.	Износ в проц.	Износ	
								Проц. износа к строению	Технический
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундаменты								
2	а) стены и их наружная отделка								
	б) перегородки								
3	Перекрытия	а) чердачное							
		б) междуэтажное							
		в) надподвальное							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проемы	а) деревянные							
		б) дверные							
7	Внутренняя отделка								
8	Санитарно- и электротехнические устройства	отопление							
		водопровод							
		канализация							
		ГВС							
		ванны							
		электроосвещ.							
		радио							
		телефон							
		вентиляция							
		лифты							
9	Прочие работы								
<b>Итого:</b>				100	x		x		
Процент износа, приведенный к 100 по формуле:				$\frac{\text{процент износа (гр.9)} * 100}{\text{удельный вес (гр.7)}}$					

**IX. Техническое описание пристроек и других частей здания**

Изм	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
9	элементы												
	перегородки												
	открытия												
	крыши												
	полы												
	проемы												
	проч. работы												
	освещение												
	иные работы												
<b>Итого:</b>				x			100	x			100	x	

Изм	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
	элементы												
	перегородки												
	открытия												
	крыши												
	полы												
	проемы												
	проч. работы												
	освещение												
	иные работы												
<b>Итого:</b>			100	x			100	x			100	x	

**Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей**

Изм	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)						Стоимость измерителя с поправками	Количество(объем-куб.м., площадь-кв.м.)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в рублях
						на:					на высоту					
						удельный вес	группу капиталов.	на этажность	на превыш. объема	на здание с подвалом						
7	8	9	10	11	12	14	15	16	17	18						
Б1, Б5		4	53 <sup>а</sup>	м <sup>3</sup>	28.80	1.105	0.93			0.97	0.97	27.85	10136	282288	26%	208823
Б2		4	53 <sup>б</sup>	м <sup>3</sup>	28.80	1.105					0.96	30.55	3058	93422	24%	71001
Б3		4	52 <sup>б</sup>	м <sup>3</sup>	26.70	1.037					0.98	27.13	2888	78351	16%	65815
Б4		4	52 <sup>а</sup>	м <sup>3</sup>	26.70	1.037					1.00	27.69	2071	57346	27%	41863
<b>Итого</b>													18153	511407		387572

### XI. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	литера Н=	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера Н=	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера Н=	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыши												
Полы												
Проемы												
Отделочн. работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
<b>Итого:</b>		100	х			100	х			100	х	

В  
к  
19

Наименование конструктивных элементов	литера Н=	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера Н=	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера Н=	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыши												
Полы												
Проемы												
Отделочн. работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
<b>Итого:</b>		100	х			100	х			100	х	

### XII. Исчисление стоимости служебных построек

Литера	Наименование здания и его частей	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:					Стоимость измерителя с поправками	Количество(объем-куб.м.; площадь-кв.м.)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в рублях
						удельный вес	климатич. район								
1	2	3	4	5	6	7	8	10	11	12	14	15	16	17	18

### XIII. Ограждения и сооружения (замошения) на участке

Поправки	Уд.вес с поправками	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры			Месборника	Метаблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на клим. район	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
				длина(м)	ширина, высота (м)	Площадь (кв.м.)								

### XIV. Общая стоимость(в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановит.	действительн.	восстановит.	действительн.	восстановит.	действительн.	восстановит.	действительн.
1969г	511407	387572					511407	387572

15 декабря 2006года



*Handwritten signature*

Н.В. Шнитова

Е.В. Бурова

*Handwritten signature*

А.Н. Козодаев

### XV. Отметка о следующих обследованиях.

Дата обследования	_____ 20__ г.	_____ 20__ г.	_____ 20__ г.
Исполнитель			
Проверил			
Начальник бюро			

Санкт-Петербург

Действительная стоимость в руб. 18

Петербург



Свое про-  
вано и проделано  
вано 2 листов  
П.Н. Козогая  
Начальник филиала

Санкт-Петербург, Российская Федерация.

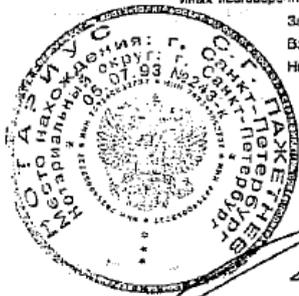
25 ЯНВ 2007

два тысяч \_\_\_\_\_ года.  
Я, Паветнев Сергей Геннадьевич, нотариус нотариального округа  
Санкт-Петербурга, действующий на основании лицензии № 47,  
выданной 23 апреля 1993 года Управлением юстиции мэрии  
Санкт-Петербурга, свидетельствую верность этой копии с подлинника  
документа. В последнем подчисток, приписок, зачеркнутых слов и  
иных неоговоренных исправлений или каких-либо особенностей нет.

Зарегистрировано в реестре за № 2-0-158

Взыскано по тарифу 140 руб

Нотариус



*[Handwritten signature]*

Итого в настоящем докумен-  
те 2 (два) лист 26  
Нотариус Паветнев С.Г.

*[Handwritten signature]*

Внешний управляющий  
**ОАО «СПИИ»**

ООО «Независимая оценка»

199155, Санкт-Петербург, пр. КИМа д. 4, а/я 125

Тел.: +7 921 592 5051

E-mail: peter.podgomov@gmail.com

№ АУ-18/149

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Определением Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 03.11.2017 г. по делу №А56-3988/2017 в отношении Открытого акционерное общество «Специальный проектно-изыскательский институт» (ОГРН/ИНН/КПП 1067847033858/7813337814/781301001, 197046, Россия, Санкт-Петербург, ул. Куйбышева, д. 24) введена процедура внешнего управления. Внешним управляющим утверждён Подгорнов Петр Владимирович (ИНН 780107712272, СНИЛС №138-255-364 70, адрес для корреспонденции: 199155, г. Санкт-Петербург, пр. КИМа, д. 4, а/я 125), член НПС СОПАУ «Альянс управляющих» (ИНН 2312102570 ОГРН 1032307154285, 350015, г. Краснодар, ул. Северная, д. 309).

Настоящим внешний управляющий ОАО «СПИИ» уведомляет, что в отношении объекта - часть здания Специального проектно-изыскательского института, расположенного по адресу: город Санкт-Петербург, Петроградский район, улица Куйбышева, д. 24, лит. Б4, общей площадью 1 015,0 кв. м., площадь застройки 213,66 кв. м. 1899 года постройки, данные о дате капитального ремонта отсутствуют, конструктивные элементы части здания (фундамент, стены, перегородки, кровля и т.д.) находятся в неудовлетворительном техническом состоянии и требуют проведения капитального ремонта. В помещениях выполнен офисный ремонт более 10 лет назад, для нормальной эксплуатации объекта, в помещениях требуется провести косметический ремонт отделки.

Внешний управляющий



П.В. Подгорнов



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:

Кравченко Александр Анатольевич

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4704 № 964566, выдан 27.05.2005г.

ОВД Октябрьского округа города Мурманска

*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:

« 02 » марта 2010г., регистрационный № 006387

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 « 04 » марта 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0020913 \*

Страховое публичное акционерное общество

## ДОГОВОР (ПОЛИС) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-703-060589/17

«19» сентября 2017 г.

Пгт. Умба, Терский район, Мурманская область

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Кравченко Александр Анатольевич**  
Паспортные данные: 4704 964566 ОВД Октябрьского округа г. Мурманска, 27.05.2005 г.  
Адрес регистрации: г. Мурманск, ул. Планерная, 3-70.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»**  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.  
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Мурманской области 184703 Мурманская обл., п.г.т Умба, ул. Дзержинского, д.70  
Почтовый адрес: 183032, г. Мурманск ул. Заводская д. 6
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «24» сентября 2017 г. по «23» сентября 2018 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек).  
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей 00 копеек).
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. 3 850,00 (три тысячи восемьсот пятьдесят рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «30» сентября 2017 г.  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

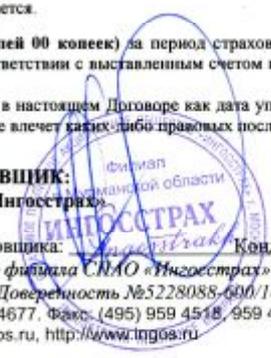
**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Кравченко Александр Анатольевич

От Страхователя:  Кравченко А.А.

**СТРАХОВЩИК:**

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  Кондратца М.С.  
Директор филиала СПАО «Ингосстрах» в Мурманской области Доверенность №5228088-000/16 от 11.11.2016г.

Россия, 117997, г. Москва, ГСП-8, ул. Пятницкая, 12, стр. 2. Тел.: (495) 232 3211, 959 4677, Факс: (495) 959 4518, 959 4405, 234 3600.  
Телекс: 411144 INGS RU. 412442 INGS RU. E-mail: ingos@ingos.ru, http://www.ingos.ru

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 15386 13 августа 2009



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 576577

Настоящий диплом выдан Хравченко

(Фамилия, имя, отчество)

Александру Анатольевичу

в том, что он(а) с 06 октября 2009 г. по 04 августа 2009 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (ш) Государственной академии профессиональной переподготовки и повышения квалификации руководителей работников и специалистов в специализированной сфере

по программе:

«Программа программы дополнительного профессионального образования»

«Оценка стоимости»  
предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия (решением от 04 августа 2009

удостоверяет право (специальную квалификацию) Хравченко

(Фамилия, имя, отчество)

Александра Анатольевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

(специальности)

стоимости предприятия (бизнеса)



Председатель государственной  
аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва г/г 2009

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006939-1

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Кравченко Александру Анатольевичу**

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

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 26 » марта 20 21 г.

АО «Ориент», Москва, 2018 г. - 50. Лицензия № 50-05-08/003/2018-05. Тел.: (495) 758-47-45. www.orient.ru

**Ошибка! Объект не может быть создан из кодов полей редактирования.**

**КОММЕРЧЕСКАЯ ТАЙНА**  
 ООО «Страховое общество «Помощь»  
 191124, г. Санкт-Петербург, Дочинское ш., д.209, литер А,  
 в соответствии со ст. 5 Закона № 98-ФЗ "О коммерческой тайне"  
 Экз. № \_\_\_\_\_

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС**  
**к Договору обязательного страхования гражданской ответственности оценочной организации при осуществлении оценочной деятельности**  
**№ КР173099-25-18 от «14» марта 2018г.**

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора обязательного страхования ответственности оценочной организации при осуществлении оценочной деятельности КР173099-25-18 от «14» марта 2018г. (далее-Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности ООО «Страховое общество «Помощь» (далее-Правила), утвержденными «17» декабря 2010 года

<b>Страхователь</b>	ООО «Независимая Оценка»
<b>Адрес юрид./факт.</b>	183032, г. Мурманск, ул. Заводская, д. 1, кв. 18
<b>Банковские реквизиты</b>	
<b>Виды оценочной деятельности</b>	Все виды оценочной деятельности
<b>Страховой риск</b>	Страховым случаем является наступление гражданской ответственности, повлекшее возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имущественным интересам Заказчика и (или) третьих лиц в результате непреднамеренных ошибок и/или утупчений, допущенных лицами, ответственность которых застрахована, при осуществлении застрахованной оценочной деятельности, в том числе за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
<b>Страховая сумма</b>	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.
<b>Безусловная франшиза</b>	Не установлена
<b>Страховая премия</b>	8 500,00 (Восемь тысяч пятьсот) рублей
<b>Срок действия Договора обязательного страхования ответственности</b>	с «15» марта 2018 г. по «14» марта 2019 г.

Страховщик:  
 ООО «Страховое общество «Помощь»

191124, г. Санкт-Петербург, ул. Синопская наб., д. 50а, Литер А  
 тел.: (861)256-87-87, факс: (861) 256-87-88  
 ИНН 7825508140, КПП 783501001  
 Р/сч 40701810900000000018  
 к/с 30101810200000000722, БИК 040349722  
 КБ "КУБАНЬ КРЕДИТ" ООО г. Краснодар

Директор департамента по страхованию ИР-клиентов  
 \_\_\_\_\_  
 м.п.  
 Доверенность № 104/17 от \_\_\_\_\_ декабря 2018г.



Страхователь:  
 ООО «Независимая Оценка»

183032, г. Мурманск, ул. Заводская, д. 1, кв. 18  
 ИНН: 5190013036  
 ОГРН 1125190015807  
 Р/сч № 40702810707220003959 в Санкт-Петербургском филиале №2 ПАО «БИНБАНК», г. Санкт -Петербург,  
 К/сч. № 30101810040300000897,  
 БИК 044030897

Директор  
 \_\_\_\_\_ / Захаров Э.В./  
 м.п.



**Ошибка! Объект не может быть создан из кодов полей редактирования.**