

Отчет №536-21/1015

от 29.09.2017г.

Объект оценки: нежилые
помещения

ООО «СБ Недвижимость»

МОСКВА, 2017 г.

Сопроводительное письмо!

Основанием для проведения оценщиком оценки Объектов оценки является Договор об оказании услуг по оценке №536-21/1015 от 26.05.2017 года.

Объекты оценки: Недвижимое имущество, представляющие собой нежилые помещения:

№ ПП	Наименование объекта
1	Нежилое помещение, назначение нежилое, этаж 1, общая площадь: 55,8 кв. м., кадастровый (или условный) номер 78:12:0007105:2340, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, пр-кт Елизарова, д 15, литера А, пом 10-Н
2	Нежилое помещение, назначение нежилое, этаж 1, общая площадь 90,0 кв. м., этаж 1, кадастровый (или условный) номер 78:11:0006056:3515, адрес (местонахождения) объекта: г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 23 лит.А пом. 8-Н
3	Нежилое помещение, назначение нежилое, этаж цокольный, общая площадь 60,6 кв. м., кадастровый (или условный) номер 78:31:0001047:2637, адрес (местонахождение объекта: г. Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д 85, лит.А, пом 2-Н

Вид стоимости: Рыночная стоимость.

Цель оценки: Определение рыночной стоимости Объектов оценки.

Дата оценки: 29 сентября 2017 года

Срок проведения оценки: с 26 мая 2017 года по 29 сентября 2017 года.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению: ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611; ФСО №9 «Оценка для целей залога» утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 01 июня 2015 года №327.

Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества, представляющего собой нежилые помещения, по состоянию на 29 сентября 2017 года, составляет:

Таблица 1-1

№ ПП	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое помещение, назначение нежилое, этаж 1, общая площадь: 55,8 кв. м., кадастровый (или условный) номер 78:12:0007105:2340, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, пр-кт Елизарова, д 15, литера А, пом 10-Н	8 678 000
2	Нежилое помещение, назначение нежилое, этаж 1, общая площадь 90 кв. м., этаж 1, кадастровый (или условный) номер 78:11:0006056:3515, адрес (местонахождения) объекта: г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 23 лит.А пом. 8-Н	12 510 000
3	Нежилое помещение, назначение нежилое, этаж цокольный, общая площадь 60,6 кв. м., кадастровый (или условный) номер 78:31:0001047:2637, адрес (местонахождение объекта: г. Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д 85, лит.А, пом 2-Н	17 557 000
	Итого	37 745 000

Выводы, содержащиеся в Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

С уважением,
Генеральный директор

Селиверстова Л.И.



ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1 Основание для проведения оценщиком оценки Объектов оценки.....	5
1.2 Общая информация, идентифицирующая Объекты оценки.....	5
1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	6
1.4 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	8
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ	11
3.1 Сведения о Заказчике оценки.....	11
3.2 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор.....	11
3.3 Сведения об оценщике-исполнителе.....	11
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	12
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	14
5.1 Законодательные акты, регламентирующие оценочную деятельность.....	14
5.2 Методические материалы и другие источники информации, используемые при проведении оценки.....	14
5.4 Перечень документов, предоставленных Заказчиком.....	15
6. ТЕРМИНОЛОГИЯ	16
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛЕННЫХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	17
7.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	22
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	25
8.1 Анализ влияния социально-экономической обстановки в стране.....	25
8.2 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2017 ГОДА: ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	28
8.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....	33
8.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.....	39
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	48
9.1 Определение понятия рыночной стоимости.....	48
9.2 Общие понятия оценки.....	48
9.3 Этапы процесса оценки.....	49
9.4 Анализ наиболее эффективного использования.....	49
9.5 Анализ применимости подходов.....	50
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЙ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	54
10.1 Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов помещений, входящих в состав объектов оценки.....	57
10.2 Определение величины корректировок.....	60
10.3 Расчет рыночной стоимости помещений, входящих в состав объекта оценки.....	65
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЙ ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	73
11.1 Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов помещений, входящих в состав объектов оценки.....	73
11.2 Определение величины корректировок.....	76
11.3 Расчет рыночной стоимости помещений, входящих в состав объекта оценки.....	80
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	90
13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	91
ПРИЛОЖЕНИЯ	92

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценщиком оценки Объектов оценки является Договор об оказании услуг по оценке №536-21/1015 от 26.05.2017 года.

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Таблица 1-1

Объекты оценки	Недвижимое имущество, представляющие собой нежилые помещения			
Общая площадь, кв. м	Наименование объекта			Площадь, кв. м
	Нежилое помещение, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, пр-кт Елизарова, д 15, литера А, пом. 10-Н			55,8
	Нежилое помещение, адрес (местонахождения) объекта: г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 23 лит. А пом. 8-Н			90,0
	Нежилое помещение, адрес (местонахождение объекта: г. Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д 85, лит. А, пом. 2-Н			60,6
Адрес	№ ПП	Наименование объекта		
	1	Нежилое помещение, назначение нежилое, этаж 1, общая площадь: 55,8 кв. м., кадастровый (или условный) номер 78:12:0007105:2340, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, пр-кт Елизарова, д 15, литера А, пом. 10-Н		
	2	Нежилое помещение, назначение нежилое, этаж 1, общая площадь 90,0 кв. м., этаж 1, кадастровый (или условный) номер 78:11:0006056:3515, адрес (местонахождения) объекта: г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 23 лит. А пом. 8-Н		
	3	Нежилое помещение, назначение нежилое, этаж цокольный, общая площадь 60,6 кв. м., кадастровый (или условный) номер 78:31:0001047:2637, адрес (местонахождение объекта: г. Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д 85, лит. А, пом. 2-Н		
Краткое описание объекта оценки	Наименование объекта	Кадастровый №	Площадь, кв. м	Этаж расположения
	Нежилое помещение	78:12:0007105:2340	55,8	Этаж – 1
	Нежилое помещение	78:11:0006056:3515	90,0	Этаж – 1
	Нежилое помещение	78:31:0001047:2637	60,6	Этаж – Цоколь
Год постройки здания	Нет данных			
Кадастровая стоимость, руб.	Наименование объекта	Кадастровый №	Кадастровая стоимость, руб.	
	Нежилое помещение	78:12:0007105:2340	4 417 857,15	
	Нежилое помещение	78:11:0006056:3515	7 820 555,72	
	Нежилое помещение	78:31:0001047:2637	6 179 279,92	
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных			

Имущественные права на объекты оценки	Право собственности.		
Субъект права	ООО «СБ Недвижимость» ОГРН №1067758348888 Дата присвоения ОГРН: 20.10.2006 ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения: 1067758348888 от: 20.10.2006 123060; город Москва, ул. Расплетина, д. 17		
Существующие обременения или ограничения	№ ПП	Наименование объекта	Существующие обременения или ограничения
	1	Нежилое помещение, назначение нежилое, этаж 1, общая площадь: 55,8 кв. м., кадастровый (или условный) номер 78:12:0007105:2340, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, пр-кт Елизарова, д 15, литера А, пом. 10-Н	Ипотека
	2	Нежилое помещение, назначение нежилое, этаж 1, общая площадь 90,0 кв. м., этаж 1, кадастровый (или условный) номер 78:11:0006056:3515, адрес (местонахождения) объекта: г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 23 лит. А пом. 8-Н	Ипотека
	3	Нежилое помещение, назначение нежилое, этаж цокольный, общая площадь 60,6 кв. м., кадастровый (или условный) номер 787:31:0001047:2637, адрес (местонахождение объекта: г. Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д 85, лит. А, пом. 2-Н	Ипотека, объединенная зона охраны памятников
Вид стоимости	Рыночная		
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объектов оценки		
Дата оценки	29 сентября 2017 года		
Дата осмотра	20 сентября 2017 года		
Дата составления Отчета	29 сентября 2017 года		
Срок проведения оценки	с 26 мая 2017 года по 29 сентября 2017 года		
Форма отчета	Настоящий Отчет об оценке составлен в форме, соответствующей требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральных стандартов оценки (ФСО №1, №2, №3, №7, №9)		

1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1-2

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование	Сравнительный, руб.	Затратный, руб.	Доходный, руб.
Нежилое помещение, назначение нежилое, этаж 1, общая площадь: 55,8 кв. м., кадастровый (или условный) номер 78:12:0007105:2340, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, пр-кт Елизарова, д 15, литера А, пом 10-Н	8 678 000	Не применялся	5 931 000
Нежилое помещение, назначение нежилое, этаж 1, общая площадь 90,0 кв. м., этаж 1, кадастровый (или условный) номер 78:11:0006056:3515, адрес (местонахождения) объекта: г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 23 лит.А пом. 8-Н	12 510 000	Не применялся	9 013 000
Нежилое помещение, назначение нежилое, этаж цокольный, общая площадь 60,6 кв. м., кадастровый (или условный) номер 787:31:0001047:2637, адрес (местонахождение объекта): г. Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д 85, лит.А, пом 2-Н	17 557 000	Не применялся	13 316 000

Итоговая величина стоимости Объектов оценки:

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое помещение, назначение нежилое, этаж 1, общая площадь: 55,8 кв. м., кадастровый (или условный) номер 78:12:0007105:2340, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, пр-кт Елизарова, д 15, литера А, пом 10-Н	8 678 000
Нежилое помещение, назначение нежилое, этаж 1, общая площадь 90,0 кв. м., этаж 1, кадастровый (или условный) номер 78:11:0006056:3515, адрес (местонахождения) объекта: г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 23 лит.А пом. 8-Н	12 510 000
Нежилое помещение, назначение нежилое, этаж цокольный, общая площадь 60,6 кв. м., кадастровый (или условный) номер 787:31:0001047:2637, адрес (местонахождение объекта): г. Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д 85, лит.А, пом 2-Н	17 557 000

1.4 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

1. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемых объектов.

2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости оцениваемых объектов, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Исполнителем.

3. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объектов оценки в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.

4. Итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

5. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2-1

Объекты оценки		Недвижимое имущество, представляющие собой нежилые помещения	
Общая площадь, кв. м	<i>Наименование объекта</i>		<i>Площадь, кв. м</i>
	Нежилое помещение, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, пр-кт Елизарова, д 15, литера А, пом.10-Н		55,8
	Нежилое помещение, адрес (местонахождения) объекта: г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 23 лит. А пом. 8-Н		90,0
	Нежилое помещение, адрес (местонахождение объекта: г. Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д 85, лит. А, пом. 2-Н		60,6
Адрес	№ ПП	Наименование объекта	
	1	Нежилое помещение, назначение нежилое, этаж 1, общая площадь: 55,8 кв. м., кадастровый (или условный) номер 78:12:0007105:2340, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, пр-кт Елизарова, д 15, литера А, пом. 10-Н	
	2	Нежилое помещение, назначение нежилое, этаж 1, общая площадь 90,0 кв. м., этаж 1, кадастровый (или условный) номер 78:11:0006056:3515, адрес (местонахождения) объекта: г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 23 лит. А пом. 8-Н	
	3	Нежилое помещение, назначение нежилое, этаж цокольный, общая площадь 60,6 кв. м., кадастровый (или условный) номер 787:31:0001047:2637, адрес (местонахождение объекта: г. Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д 85, лит. А, пом. 2-Н	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	№ ПП	Наименование объекта	
	1	Нежилое помещение, назначение нежилое, этаж 1, общая площадь: 55,8 кв. м., кадастровый (или условный) номер 78:12:0007105:2340, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, пр-кт Елизарова, д 15, литера А, пом. 10-Н	
	2	Нежилое помещение, назначение нежилое, этаж 1, общая площадь 90,0 кв. м., этаж 1, кадастровый (или условный) номер 78:11:0006056:3515, адрес (местонахождения) объекта: г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 23 лит. А пом. 8-Н	
	3	Нежилое помещение, назначение нежилое, этаж цокольный, общая площадь 60,6 кв. м., кадастровый (или условный) номер 787:31:0001047:2637, адрес (местонахождение объекта: г. Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д 85, лит. А, пом. 2-Н	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, находятся в Приложении №2 к настоящему Отчету.		
Имущественные права на объект оценки	Право собственности		
Имущественные права на объект оценки	Право собственности		
Права, учитываемые при оценке объекта	Объекты недвижимости, представляют собой нежилые помещения – право собственности, без обременений и ограничений. В соответствии с Главой 34 Гражданского кодекса РФ «Собственник в праве по		

оценки	<p>своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».</p> <p>Для целей настоящего Отчета об оценке право собственности предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства. Однако оценщики не осуществляют детальное описание правового состояния объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.</p>
Вид стоимости	Рыночная
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объектов оценки
Дата оценки	29 сентября 2017 года
Срок проведения оценки	26 мая 2017 года - 29 сентября 2017 года
Предполагаемое использование результатов оценки	<p>Для принятия управленческих решений.</p> <p>Использование материалов отчета для целей, отличных от вышеуказанной, не допускается. Любая трансформация материалов отчета, перевод на иностранные языки разрешается только с согласия оценщика. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и указанных в нем целях.</p>
Применяемые стандарты оценки	<p>-ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297,</p> <p>-ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298,</p> <p>-ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299,</p> <p>-ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611,</p> <p>- ФСО №9 «Оценка для целей залога» утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 01 июня 2015 года №327.</p>
Допущения, на которых основывается оценка	<ul style="list-style-type: none"> •предоставленная Заказчиком информация является точной и достоверной; •расчеты производились на основании документов, полученных от Заказчика, •отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и в указанных целях. <p>Подробное описание ограничительных условий и допущений приведено в настоящем отчете в разделе 4.</p>

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ

3.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «СБ Недвижимость»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1067758348888
Дата присвоения ОГРН	20.10.2006 г.
Место нахождения юридического лица	123060; город Москва, ул. Расплетина, д. 17

3.2 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "ПЕРФЕКТ ИНДАСТРИЗ"
Местонахождение	107014 г. Москва, ул. Гастелло д.44 корпус 5
Реквизиты оценщика	ОГРН 1040203733448 ИНН 0273051519 КПП 771801001

3.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ-ИСПОЛНИТЕЛЕ

Фамилия, имя, отчество	Мухаметгареева Алина Фуатовна
Местонахождение оценщика	450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»), находящееся по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, запись о членстве специалиста-оценщика в реестре от 26 сентября 2014 г. За № 540.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Основное образование высшее экономическое. Профессиональная переподготовка в ГОУ ВПО «Башкирская Академия Государственной Службы и Управления при Президенте РБ» диплом серии ПП № 802472 от 28.02.2006г. Свидетельство о повышении квалификации в ГОУ ВПО «Башкирская Академия Государственной Службы и Управления при Президенте РБ» Рег.№ 362/2009, 2009г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис 115/16/0000888 от 30.09.2016г. сроком на один год, выдан АО «Страховая группа УралСиб» на 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	Опыт работы профессиональным оценщиком – 11 лет.
Номер контактного телефона; Почтовый адрес; Адрес электронной почты	Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6, тел. (347)253-12-03, e-mail: r.e.bus@mail.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 настоящего Федерального закона	Требование о независимости выполнено
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Отчет выполнен подписавшим его оценщиком-специалистом – Мухаметгареевой А.Ф., иные специалисты при проведении оценки не привлекались

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. Настоящим, Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает, что, в соответствии с имеющимися данными, у подписавшего данный отчет Оценщика не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщик выступил в качестве беспристрастного консультанта.

2. Настоящим удостоверяется, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверные и не содержат ошибок.

3. Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных Оценщиком самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

4. Заключение о рыночной стоимости, полученное в результате проведенных расчетов, ограничивается следующими условиями и допущениями:

5. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщика.

6. В данной работе Оценщик основывался на информации отраслевой статистики, соответствующего рынка, демографическими и финансовыми данными, полученной за время проведения исследования, а также вторичными источниками и информации, предоставленной Заказчиком и пользователями оцениваемого имущества. Оценщик исходил из того, что представленная им информация является точной и правдивой. Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил специальной проверки данной информации, поэтому он не может гарантировать ее точность и полноту.

7. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому там, где это возможно, Оценщик делает ссылки на источник информации.

8. Оценщик осуществил сбор и обработку правоустанавливающих документов, сведений об обременении объектов оценки правами других лиц, информацию о технических и эксплуатационных характеристиках объектов оценки, информацию, необходимую для установления количественных и качественных характеристик объектов оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектами оценки.

9. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной от каких либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку, на состояние собственности, кроме оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.

11. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Альтернативное использование настоящего отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.

12. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.

13. Присутствие вредных материалов может повлиять на стоимость объектов оценки. Оценка стоимости основана на предположении, что такие вещества, которые могли бы вызвать потерю ценности,

ни на объекты, ни в объекте оценки не присутствуют. Не предполагается никакой ответственности за любые такие обстоятельства, или за любую экспертизу или инженерные знания, необходимые для обнаружения таковых.

14. Предполагается разумное владение и компетентное управление объектами оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственности за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектами оценки.

15. Предполагается, что оцениваемые объекты соответствуют всем санитарным и экологическим нормам, если противоположное не отмечено в отчете об оценке.

16. Оценщик не обязан производить полное описание методик анализа и расчетов, являющихся интеллектуальной собственностью Оценщика.

17. Без письменного согласия Оценщика Заказчик принимает условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Оценщика.

18. Во избежание некорректного толкования результатов оценки, любые ссылки на материалы отчета, любая его трансформация, в том числе перевод отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются.

19. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

20. В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц - нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, оборотная сторона листа нумерации не подлежит.

21. Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у исполнителя. В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, представленных заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению оценщиком не подлежат.

22. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

23. Итоговые результаты проведенных расчетов, в настоящем Отчете, приведены без учета НДС так как: «операции по реализации имущества должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не являются объектом налогообложения по НДС (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ). Следовательно, организация-покупатель при приобретении имущества банкрота, являющегося налогоплательщиком НДС, не признается налоговым агентом по НДС»¹.

¹ http://www.consultant.ru/law/podborki/nds_pri_bankrotstve/

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5.1 ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ОЦЕНОЧНУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, Оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которых являются Оценщики. Настоящая работа выполнена в соответствии со следующими документами:

Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;
ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298;
ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;
Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;
Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327;
Стандарты и правила оценочной деятельности ООО НП СРО "СВОД". Использование данных стандартов связано с членством оценщика в данной саморегулируемой организации оценщиков

5.2 МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ И ДРУГИЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002
Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003
Татарова А.В. Оценка недвижимости и управление собственностью: Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2003
Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002
Официальный сайт Министерства культуры Российской Федерации http://mkrf.ru Московский международный портал http://moscow.ru .
Справочно-информационный портал http://www.moscowmap.ru/
Интернет ресурс maps.yandex.ru
Публичная кадастровая карта http://maps.rosreestr.ru

5.4 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Копии перечисленных ниже документов представлены в Приложении №1 к настоящему Отчету:

Выписка из ЕГРП №00-00-4001/5118/2017-0487 от 21.03.2017 года
Свидетельство о государственной регистрации права 78-АЗ 047374 от 17.08.2013 года
Свидетельство о государственной регистрации права 78-АЗ 117033 от 08.10.2013 года
Свидетельство о государственной регистрации права 78-АЖ 962715 от 15.06.2013 года

6. ТЕРМИНОЛОГИЯ

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.

Объект недвижимости – в рамках оценочной деятельности используется определение объекта недвижимости, отличающееся от определения данного ст. 130 Гражданского Кодекса РФ, а именно: объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса РФ к недвижимым вещам так же относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Такое ограниченное определение объекта недвижимости в оценочной деятельности связано с исторически сложившейся оценочной терминологией, по которой воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты оцениваются по методикам применимым к движимому имуществу.

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

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

Подход к оценке – 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.

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

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

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

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

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

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

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

Коэффициент капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового денежного потока, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

Наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Местоположение объектов оценки

Объект оценки нежилое помещение, общей площадью: 55,8 кв. м., расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, пр-кт Елизарова, д 15, литера А, пом. 10-Н

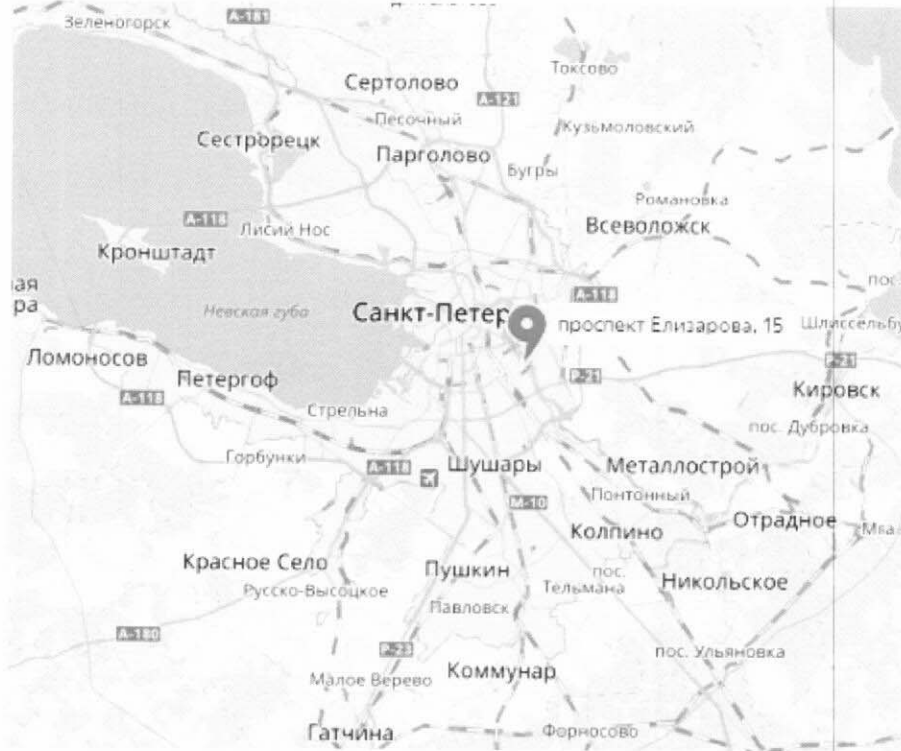


Рисунок 7-1 Местоположение объекта оценки на карте Ленинградской области (<http://maps.yandex.ru/>)

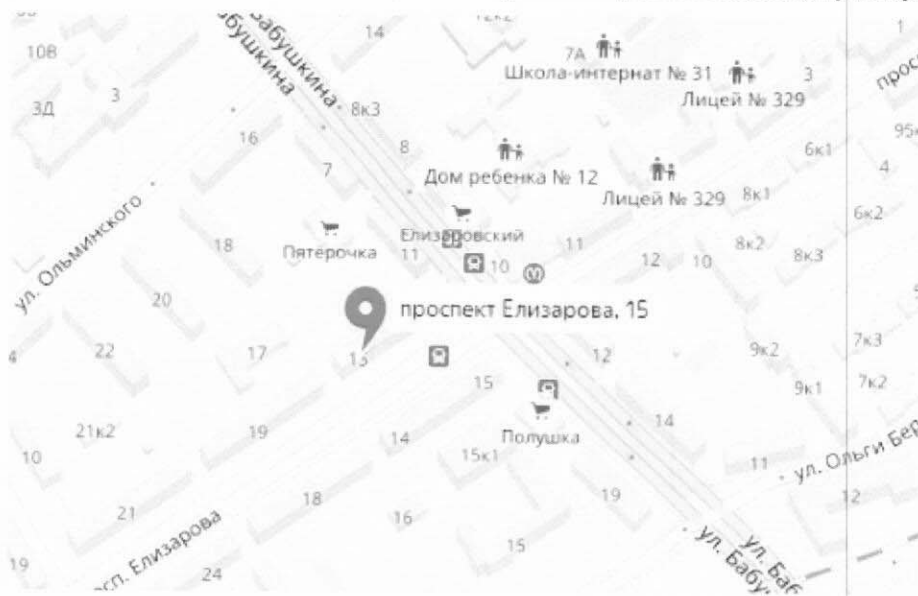


Рисунок 7-2 Местоположение объекта оценки в г. Санкт-Петербург (<http://maps.yandex.ru/>)

Объект оценки нежилое помещение, общей площадью: 90,0 кв. м., расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 23 лит. А пом. 8-Н



Рисунок 7-3 Местоположение объекта оценки на карте Ленинградской области (<http://maps.yandex.ru/>)

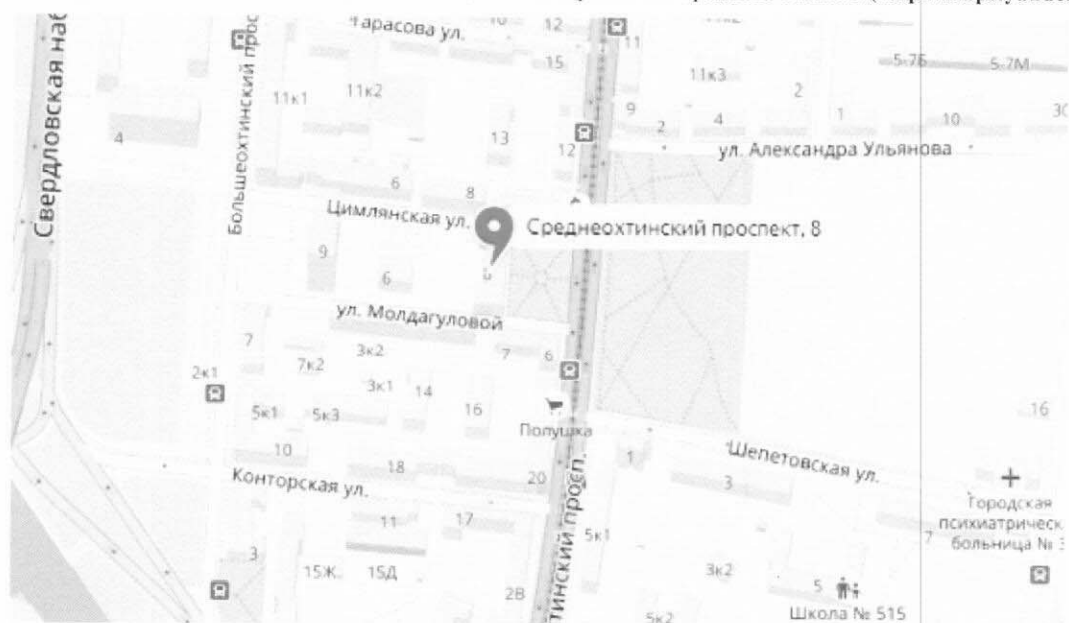


Рисунок 7-4 Местоположение объекта оценки в г. Санкт-Петербург (<http://maps.yandex.ru/>)

Объект оценки нежилое помещение, общей площадью: 60,6 кв. м., расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д 85, лит. А, пом. 2-Н

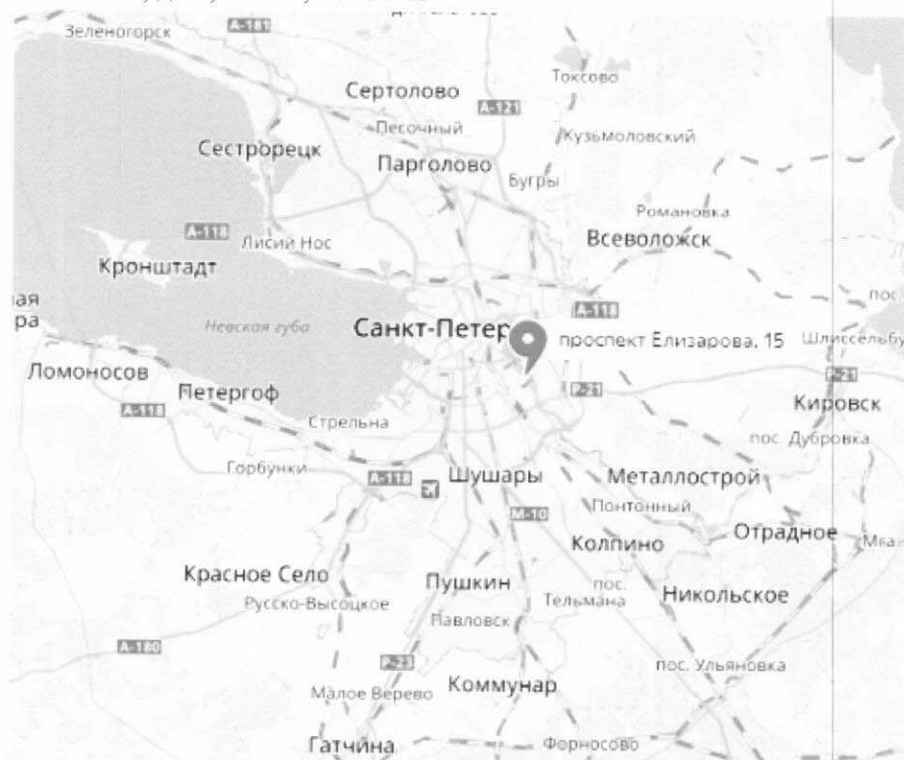


Рисунок 7-5 Местоположение объекта оценки на карте Ленинградской области (<http://maps.yandex.ru/>)



Рисунок 7-6 Местоположение объекта оценки в г. Санкт-Петербург (<http://maps.yandex.ru/>)

Санкт-Петербург² (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 мая 1703 года Петром I. В 1712—1918 годах — столица Российского государства.

Город назван в честь святого Петра — небесного покровителя царя-основателя, но со временем стал всё больше ассоциироваться с именем самого Петра I. Санкт-Петербург исторически и культурно связан с

² <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D1%82-%D0%9F%D0%B5%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3>

рождением Российской империи и вхождением России в современную историю в роли европейской сверхдержавы, является символом имперской власти и военной славы.

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.

Город был центром трёх революций: 1905—1907 годов, Февральской и Октябрьской революций 1917 года. Во время Великой Отечественной войны 1941—1945 годов город 872 дня находился в блокаде, в результате которой более 2 000 000 человек погибли. 1 мая 1945 г. приказом Верховного Главнокомандующего Ленинград объявлен Городом-Героем. По состоянию на 2016 год в составе города федерального значения Санкт-Петербурга также находятся три города воинской славы: Кронштадт, Колпино, Ломоносов.

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 км², 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.

Центральный район³ — административно-территориальная единица Санкт-Петербурга. Занимает 1 место по качеству жизни среди всех 18 районов Петербурга.

Центральный район является восточной частью исторического центра города, здесь сосредоточены основные достопримечательности города, музеи, галереи, посольства и представительства разных стран и госструктур. Район является туристическим центром города, здесь размещены множество отелей и ресторанов. Большинство зданий здесь причислены к памятникам регионального значения, а строительство промышленных заведений строго запрещено. В районе проживает 215 тысяч человек, что делает его самым густонаселённым районом в городе, 25% населения составляют пенсионеры и 10% дети и подростки. Также в районе постоянно проживает «временное население» — туристы и иммигранты, которые составляют также 25% номерного фонда города. Центральный район считается престижным местом для проживания, здесь живут бизнесмены, сотрудники правоохранительных органов и служб госбезопасности, преподаватели университетов и их дети и внуки. В то же время в центральном районе продолжают существовать коммуналки — пережиток послереволюционных реформ в городе, которые остаются самым дешёвым и низкокачественным жильём в городе, особенно высока их концентрация в Смольнинском. Район имеет самую развитую социальную, торговую и транспортную инфраструктуру, здесь действует 11 станций метро. В районе действует множество магазинов, также работают 12 вузов и множество библиотек. Район считается самым комфортным для инвалидов, так как тут построено множество различных пандусов и специальных приспособлений. Район широко обеспечен садиками и школами, которые оборудованы современной техникой. В районе располагается 17 больниц, 17 поликлиник и 4 центра неотложной медицинской помощи.

Несмотря на вышеперечисленные достоинства у района есть и существенные недостатки. В частности центральный входит в пятерку самых криминальных районов города, самая криминогенная остановка сохраняется у Московского вокзала. Несмотря на это, ситуация с каждым годом становится лучше. Также плачевной остаётся экологическая ситуация в районе, из-за фактического отсутствия зелёных насаждений и транспортной перегрузки в районе, абсолютное большинство домов лишены скверов в задней части двора в отличие от более новых построек на окраинах города. Водные каналы также достаточно загрязнены.

Невский райо́н⁴ — административно-территориальная единица Санкт-Петербурга. Расположен на юго-востоке города и является единственным районом, расположенным на двух берегах Невы.

Граничит с районами:

Красногвардейским

Фрунзенским

Центральным

Колпинским

Всеволожским районом Ленинградской области

Площадь района — 6,2 тысячи га. Население района — 479,8 тысяч человек (2013).

Красногвардейский райо́н⁵ — административно-территориальная единица Санкт-Петербурга. Ранее Калининский район назывался Красногвардейским с 1936 года по 1947 год. Современный Красногвардейский район выделен из вновь застраиваемой восточной части Калининского района в 1973 году.

Красногвардейский район расположен на северо-востоке Санкт-Петербурга и охватывает местности на правобережье Невы: восточную часть Полюстрово, Большую Охту, Малую Охту, Пороховые, Ржевку и Жерновку. Район образован в 1973 году. По уровню жизни занимает 7 место из 18 районов города.

Граничит с районами:

Калининским — по оси реки Невы до Пискаревского проспекта, далее по его оси, по западной стороне полосы отвода железной дороги Санкт-Петербург — Приозерск до пересечения с осью улицы Центральная;

Невским — по южной и юго-восточной стороне полосы отвода железной дороги Дача Долгорукова — Заневский Пост до западной стороны Октябрьской набережной, далее на северо-запад по оси Финляндского моста и по нему до оси реки Невы, далее по оси реки Невы до границы с Центральным районом;

Центральным — по оси реки Невы;

Всеволожским районом Ленинградской области.

Муниципальные округа:

Ржевка (округ)

Полюстрово (округ)

Большая Охта (округ)

Малая Охта (округ)

Пороховые (округ)

4

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%B0

5

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%80%D0%B0%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%B2%D0%B0%D1%80%D0%B4%D0%B5%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_\(%D0%A1%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D1%82-%D0%9F%D0%B5%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%80%D0%B0%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%B2%D0%B0%D1%80%D0%B4%D0%B5%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_(%D0%A1%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D1%82-%D0%9F%D0%B5%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3))

7.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ⁶

Таблица 7-1

Объект оценки	№ ПП	Наименование объекта		
	1	Нежилое помещение, назначение нежилое, этаж 1, общая площадь: 55,8 кв. м., кадастровый (или условный) номер 78:12:0007105:2340, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, пр-кт Елизарова, д 15, литера А, пом. 10-Н		
	2	Нежилое помещение, назначение нежилое, этаж 1, общая площадь 90,0 кв. м., этаж 1, кадастровый (или условный) номер 78:11:0006056:3515, адрес (местонахождения) объекта: г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 23 лит. А пом. 8-Н		
	3	Нежилое помещение, назначение нежилое, этаж цокольный, общая площадь 60,6 кв. м., кадастровый (или условный) номер 787:31:0001047:2637, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д 85, лит. А, пом. 2-Н		
Общая площадь, кв. м.	<i>Наименование объекта</i>	<i>Кадастровый №</i>	<i>Площадь, кв. м</i>	
	Нежилое помещение	78:12:0007105:2340	55,8	
	Нежилое помещение	78:11:0006056:3515	90,0	
	Нежилое помещение	78:31:0001047:2637	60,6	
Местоположение	№ ПП	Наименование объекта		Выписка из ЕГРП №00-00-4001/5118/2017-0487 от 21.03.2017 года
	1	адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, пр-кт Елизарова, д 15, литера А, пом. 10-Н		
	2	адрес (местонахождения) объекта: г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 23 лит. А пом. 8-Н		
	3	адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д 85, лит. А, пом. 2-Н		
Назначение	Нежилое			
Кадастровый (или условный) номер	<i>Наименование объекта</i>	<i>Кадастровый №</i>		Выписка из ЕГРП №00-00-4001/5118/2017-0487 от 21.03.2017 года
	Нежилое помещение	78:12:0007105:2340		
	Нежилое помещение	78:11:0006056:3515		
	Нежилое помещение	78:31:0001047:2637		
Этажность	<i>Наименование объекта</i>	<i>Кадастровый №</i>	<i>Этаж расположения</i>	Выписка из ЕГРП №00-00-4001/5118/2017-0487 от 21.03.2017 года
	Нежилое помещение	78:12:0007105:2340	Этаж – 1	
	Нежилое помещение	78:11:0006056:3515	Этаж – 1	

⁶ Информация приведена на основании документов, предоставленных Заказчиком (Приложение №2)

	Нежилое помещение	78:31:0001047:2637	Этаж Цоколь	-
Год постройки здания	Нет данных			
Износ здания	От 30% до 50%			Экспертный метод
Состояние зданий	Удовлетворительное			Визуальный осмотр
Состояние внутренней отделки	№ ПП	Наименование объекта	Состояние внутренней отделки	
	1	адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, пр-кт Елизарова, д 15, литер А, пом. 10-Н	Среднее состояние	
	2	адрес (местонахождения) объекта: г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 23 лит. А пом. 8-Н	Среднее состояние	
	3	адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д 85, лит. А, пом. 2-Н	Среднее состояние	
Степень технического обустройства	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация			Визуальный осмотр
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных			

Величина износа описана в соответствии Приказом Росстата от 15.06.2016 N 289 "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов".

Таблица 7-2 Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	"Почти новый объект", в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы.	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей.	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии.	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте.	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки.	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации.	От 75 до 100

Физическое состояние зданий определено как удовлетворительное, износ составляет от 30% до 50%.

Описание имущественных прав на объект оценки

Имущественные права	Право собственности
Субъект права	ООО «СБ Недвижимость» ОГРН №1067758348888 Дата присвоения ОГРН: 20.10.2006 ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения: 1067758348888 от: 20.10.2006 123060; город Москва, ул. Расплетина, д. 17

Существующие обременения или ограничения	№ ПП	Наименование объекта	Существующие обременения или ограничения	
	1	Нежилое помещение, назначение нежилое, этаж 1, общая площадь: 55,8 кв. м., кадастровый (или условный) номер 78:12:0007105:2340, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, пр-кт Елизарова, д 15, литера А, пом. 10-Н	Ипотека	Выписка из ЕГРП №00-00-4001/5118/2017-0487 от 21.03.2017 года
	2	Нежилое помещение, назначение нежилое, этаж 1, общая площадь 90,0 кв. м., этаж 1, кадастровый (или условный) номер 78:11:0006056:3515, адрес (местонахождения) объекта: г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 23 лит. А пом. 8-Н	Ипотека	Выписка из ЕГРП №00-00-4001/5118/2017-0487 от 21.03.2017 года
	3	Нежилое помещение, назначение нежилое, этаж цокольный, общая площадь 60,6 кв. м., кадастровый (или условный) номер 787:31:0001047:2637, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д 85, лит. А, пом. 2-Н	Ипотека, объединенная зона охраны памятников	Выписка из ЕГРП №00-00-4001/5118/2017-0487 от 21.03.2017 года

Информация о текущем использовании объекта оценки

№ ПП	Наименование объекта	Текущее использование
1	Нежилое помещение, назначение нежилое, этаж 1, общая площадь: 55,8 кв. м., кадастровый (или условный) номер 78:12:0007105:2340, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, пр-кт Елизарова, д 15, литера А, пом. 10-Н	Используется как торгово-бытовое
2	Нежилое помещение, назначение нежилое, этаж 1, общая площадь 90,0 кв. м., этаж 1, кадастровый (или условный) номер 78:11:0006056:3515, адрес (местонахождения) объекта: г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 23 лит. А пом. 8-Н	Используется как торгово-бытовое
3	Нежилое помещение, назначение нежилое, этаж цокольный, общая площадь 60,6 кв. м., кадастровый (или условный) номер 787:31:0001047:2637, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д 85, лит. А, пом. 2-Н	Не используется

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объектов оценки

Не обнаружено

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не обнаружено

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

8.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ

Таблица 8-1

Основные 7 показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	Май 2017г.	В % к		Январь- май 2017г. в % к январю- маю 2016г.	Справочно		
		маю 2016г.	апрелю 2017г.		май 2016г. в % к		январь- май 2016г. в % к январю- маю 2015г.
					маю 2015г.	апрелю 2016г.	
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	20090,9 ¹⁾	100,5 ²⁾			99,6 ³⁾		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		105,6	103,3	101,9	100,4	100,9	99,9
Индекс промышленного производства ⁷⁾		105,6	101,2	101,7	101,5	98,1	101,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	341,4	100,3	112,1	100,6	103,4	112,7	103,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	456,7	109,5	101,2	107,0	100,7	101,2	101,2
в том числе железнодорожного транспорта	209,5	107,0	102,0	107,4	103,1	103,0	101,4
Объем услуг в сфере телекоммуникации, млрд рублей	130,2	96,3	96,6	97,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2380,0	100,7	101,8	99,2	94,7	101,1	95,1
Объем платных услуг населению, млрд рублей	705,6	100,0	98,4	100,0	100,7	97,8	99,3
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	44,2 ⁵⁾	119,9 ⁶⁾	88,3 ⁷⁾	128,8 ⁸⁾	78,7 ⁶⁾	95,6 ⁷⁾	74,5 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	26,1	120,0	83,3	131,8	70,8	93,8	68,0
импорт товаров	18,1	119,6	96,6	124,1	93,6	98,4	87,5
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	2202,2 ⁹⁾	102,3 ²⁾			98,8 ³⁾		
Индекс потребительских цен		104,1	100,4	104,4	107,3	100,4	107,9
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁷⁾		105,9	99,5	110,4	103,7	101,1	104,0
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		99,6	95,2	98,2	94,4	88,4	95,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	40640 ¹⁰⁾	107,9 ¹⁰⁾	102,0 ¹⁰⁾	107,4 ¹⁰⁾	108,4	102,1	107,5
реальная		103,7 ¹⁰⁾	101,6 ¹⁰⁾	102,9 ¹⁰⁾	101,0	101,7	99,6
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн человек	3,9	91,7	97,4	92,7	100,3	95,2	102,1
Численность официально зарегистрированных безработных, млн человек	0,8	83,5	95,8	85,5	100,5	95,6	105,6

⁷⁾ http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140086922125.

С начала 2017 года индикаторы производственной активности демонстрируют устойчивый рост, при этом многие из них показали в апреле дальнейшее ускорение темпов роста по сравнению с 1 кв2017 и мартом.

Рост выпуска в добыче полезных ископаемых поддерживался холодными погодными условиями на большей части территории России. В то же время сдерживающее влияние на динамику сектора оказало выполнение Россией договоренностей о сокращении добычи нефти.

Тенденции в обрабатывающей промышленности остаются достаточно разнородными, но в целом вырисовывается позитивная картина. Продолжается устойчивый рост выпуска в тех секторах обрабатывающей промышленности, которые смогли воспользоваться полученными конкурентными преимуществами в 2015-2016 годах. Это пищевая промышленность, химический комплекс и деревообработка. Вместе с тем, с начала года наблюдается рост и в производстве машин и оборудования (за счет сельскохозяйственной техники), признаки роста также появились и в динамике стройматериалов.

Индикаторы спроса свидетельствуют о входе российской экономики в восстановительную фазу экономического цикла. В терминах последовательных приростов с коррекцией на сезонность розничный товарооборот находится в положительной области с начала года, в результате чего годовой темп роста в апреле вышел из отрицательной области. Инвестиции в основной капитал выросли на 2,3% г/г в 1 кв2017, предварительные оценки, основанные на динамике импорта и производства инвестиционных товаров, свидетельствуют о дальнейшем восстановлении инвестиционной активности.

По оценке Минэкономразвития в апреле рост ВВП ускорился до 1,4% г/г после с 0,5% г/г в 1 кв2017 и 0,7% г/г в марте.

Что будет происходить с российской экономикой в последующие годы - не знает никто. Многие аналитики отмечают, что такие факторы, как долговой кризис в еврозоне, чреватый полным погружением мировой экономики в рецессию, а также политическая нестабильность и предвыборный популизм в России могут сдерживать рост отечественной экономики.

Правительством РФ периодически разрабатываются среднесрочные и долгосрочные прогнозы развития. Последним актуальным 8 (по дате создания) является прогноз: «Прогноз социально-экономического развития до 2020 года». Прогноз опубликован в апреле 2017 г. Основные выдержки приведены ниже.

Таблица 8-2. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2015 – 2019 годы. Сравнительная таблица

	Базовый				
	2016	2017	2018	2019	2020
ВВП, %	-0,2	2,0	1,5	1,5	1,5
Номинальный ВВП, млрд. руб.	86 044	92 552	96 797	101 983	107 764
Дефлятор ВВП	3,6	5,5	3,0	3,8	4,1
Инфляция, % дек/дек	5,4	3,8	4,0	4,0	4,0
Инфляция, % в сред. за год	7,1	4,0	4,0	4,0	4,0
Курс доллара (в среднем за год)	66,9	64,2	69,8	71,2	72,7
Промышленное производство, %	1,3	2,0	2,1	2,1	2,0
Розничный товарооборот, %	-5,2	1,9	2,6	2,5	2,4
Инвестиции, %	-0,9	2,0	2,2	2,0	2,1
% ВВП	17,0	17,0	17,4	17,6	17,7
Реальные располагаемые доходы населения, %	-5,9	1,0	1,5	1,2	1,1
Реальная заработная плата, %	0,7	1,3	2,7	1,3	1,3
Номинальная з/п, %	7,8	5,4	6,8	5,3	5,3
Производительность труда, %	0,1	1,9	1,6	1,8	1,9
Безработица, %	5,5	5,2	5,0	4,9	4,9
Дефицит бюджета (% ВВП)	-3,4	-2,0	-1,7	-1,3	-0,8

8 <http://economy.gov.ru>

Собственный прогноз на 15.05.2017 г. и Консенсус-прогноз показателей РФ по данным Института⁹ «Центр развития» на 18.05.2017 г.

Таблица 8-3

Основные показатели базового сценария

Показатель	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Последний опрос (05-15.05.2017)							
Реальный ВВП, % прироста	1,1	1,5	1,7	1,7	1,8	2,0	2,0
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	4,3	4,2	4,3	4,2	4,1	3,9	3,8
Ключевая ставка Банка России, % годовых	8,5	7,3	7,0	6,9	6,8	6,5	6,5
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	60,7	61,5	62,5	63,0	63,9	64,3	64,9
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	51	54	56	58	59	60	61
Предыдущий опрос (03-10.02.2017)							
Реальный ВВП, % прироста	1,1	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	4,7	4,4	4,3	4,3	4,1	4,0	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	8,8	7,8	7,5	7,2	6,9	6,6	6,4
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	61,8	61,7	63,9	64,1	65,2	67,2	67,9
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	51	55	57	59	59	60	61
Прогноз МЭР, базовый сценарий (07.04.2017)							
Реальный ВВП, % прироста	2,0	1,5	1,5	1,5	-	-	-
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	3,8	4,0	4,0	4,0	-	-	-
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	68,0	70,8	71,6	73,8	-	-	-
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	45,6	40,8	41,6	42,4	-	-	-

С 4 по 15 мая 2017 г. Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2017–2018 гг. и далее до 2023 г. В опросе приняли участие 25 экспертов из России и других стран.

По сравнению с предыдущим опросом, который проводился в первой половине февраля 2017 г., прогнозные оценки по темпам прироста ВВП и динамике нефтяных цен изменились не слишком существенно. В частности, абсолютно все прогнозисты полагают, что 2017 г. не станет еще одним – третьим по счету – годом рецессии. Никто из них не прогнозирует на этот год снижение реального ВВП, но пятеро дают оценку ниже 1%, а один ожидает нулевого роста. Самый оптимистичный прогноз по приросту ВВП на 2017 г. составляет 1,7%, что, в общем-то, тоже отстоит недалеко от стагнации. В последующие годы прогнозируемые темпы постепенно повышаются, но даже через семь лет они едва достигают 2% в год (максимальные прогнозные оценки не превышают 2,5–3% в год и то – не ранее 2019 г.). При том что нового спада в России в ближайшие семь лет не ожидает никто, вероятность новой рецессии в 2021–2023 гг. некоторые эксперты оценивают достаточно высоко (около 45%). Нельзя исключить, что они это связывают с возможной заминкой в экономике США, которая на горизонте до 2023 г. вполне может возникнуть хотя бы потому, что последняя рецессия там закончилась в 2009 г., а промежуток между двумя рецессиями в развитых странах редко превышает 10–12 лет.

Наиболее заметным изменением по сравнению с предыдущим опросом стало снижение прогнозируемого роста потребительских цен на 0,2–0,4 п.п. для 2017–2018 гг. Хотя консенсус-прогноз предполагает, что целевой уровень инфляции (4%), будет достигнута лишь через шесть лет, в 2022 г., девять экспертов верят в то, что эта цель будет достигнута уже в 2017 г. (три месяца назад так думали только трое), а еще шесть экспертов ожидают этого в 2018 г. (три месяца назад этой точки зрения придерживалось семь экспертов).

Таким образом, несмотря на не слишком большое численное снижение прогноза по инфляции на 2017–2018 гг., оценка эффективности политики Банка России, направленной на таргетирование роста цен, стала заметно более оптимистической. Об этом же говорит тот факт, что в ходе последнего опроса лишь четверо прогнозистов выразили мнение, что даже в 2023 г. инфляция так и не опустится до 4% в год (в феврале таких «пессимистов» было семь), причем ожидаемый ими рост потребительских цен в 2023 г. не превышает 4,5%. Таким образом, некоторое недоверие к способности Банка России достичь заявленной цели у части экспертного сообщества остается, но

⁹ <http://dcenter.hse.ru/prog/>

чего-либо похожего на всплеск инфляции не ожидает никто. Консенсус-прогноз ключевой ставки Банка России предполагает ее снижение на 1,25 пункта до конца текущего года и еще на 1,2 пункта в 2018 г. За последующие пять лет, согласно «усредненному» мнению участников опроса, ставка снизится всего на 0,8 пункта.

На фоне текущего укрепления рубля консенсус-прогнозы валютного курса предвещают постепенное его ослабление, хотя и меньшее, чем ожидалось три месяца назад. Темпы ослабления рубля темпы заметно отстают от темпов инфляции, поэтому в реальном выражении можно ожидать умеренного укрепления рубля.

При сравнении консенсус-прогнозов с оценками Министерства экономики бросается в глаза, что официальные прогнозы предполагают существенно более дешевую нефть (почти в 1,5 раза) и, соответственно, заметно более слабый рубль. На этом фоне низкие оценки МЭР по росту потребительских цен и высокие оценки по росту ВВП в текущем году выглядят недостаточно обоснованными и больше напоминают благопожелания.

ВЫВОДЫ ПО МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИМ ПРОГНОЗАМ

1. В 2013г. - 2017 г. экономика РФ в целом испытывает определенные трудности, которые в конце 2015г. стали перерастать в значительные: падение ВВП, девальвация национальной валюты, снижение мировых цен на энергоносители, повышение темпов роста даже официальной инфляции (не говоря уже о фактической), рост безработицы и т.д. Правда к началу 2016г. за счет роста цен на энергоносители ситуация стабилизировалась. В первую очередь - в финансовой сфере и экспортноориентированных отраслях.

2. С учетом фактических данных (и прогнозов) о росте мировой экономики (в первую очередь развитых стран), а также с учетом опыта предыдущих кризисов: конца 80-х и 90-х годов 20 века, 2009-2010г.г., - можно сделать вывод о том, что продолжительность пиковой, наиболее тяжелой стадии, ранее не превышала одного года. Последующий рост с учетом низкой стартовой базы и сокращения издержек достаточно быстро компенсировал потери рынка. Однако, все вышеуказанные кризисы имели чисто экономическую сущность. Текущие кризисные явления в экономике накладываются на резкое обострение геополитической ситуации.

3. С учетом вышесказанного в июне-июле 2017г. сделать обоснованное предположение о дате начала стабильного значительного роста экономики РФ не представляется возможным. Старый анекдот: «Для чего Бог создал экономистов? Только для того, чтобы на фоне их прогнозов синоптики выглядели лучше», - остается актуальным.

4. При этом недвижимость, как отрасль экономики, даже за счет девальвации рубля и политических проблем с поставкой импортной техники, едва ли может получить новые импульсы для роста.

8.2 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2017 ГОДА: ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ¹⁰

Законодательное собрание Санкт-Петербурга приняло изменения в законы «О градостроительной деятельности» и «О государственном регулировании торговой деятельности». Поправки предусматривают, что теперь нормативы минимальной обеспеченности населения торговыми площадями будут утверждаться в субъектах РФ. Эти нормативы должны учитываться в документах по территориальному планированию, подготовке Генеральных планов, составлении схемы размещения нестационарных торговых объектов и т.д. Таким образом, в ближайшее время нормативы обеспечения торговыми объектами могут измениться, что в свою очередь может сказаться на объеме предложения рынка торговой недвижимости.

¹⁰ https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2017/2Q/2017_04_06_office.pdf

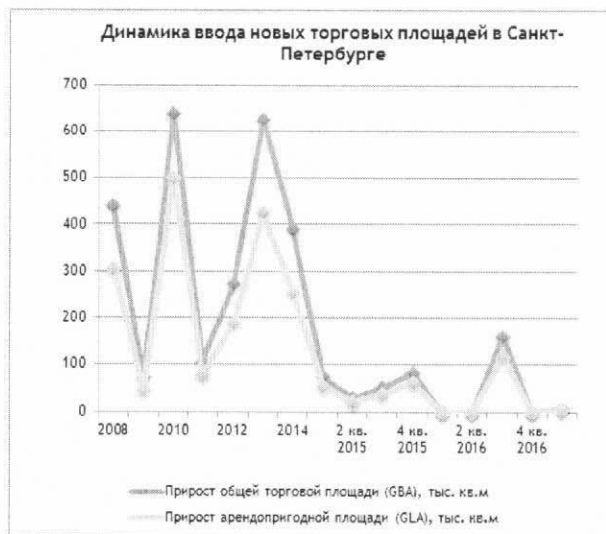
Основные события рынка торговой недвижимости в 2017 году:

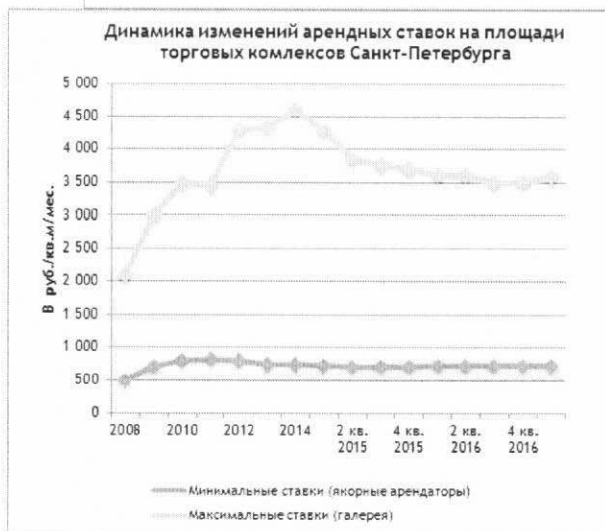
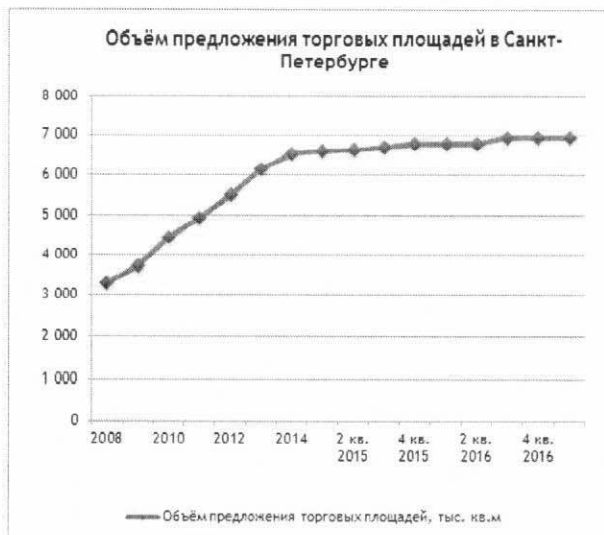
1. Состоялись четыре крупных сделки купли-продажи на рынке торговой недвижимости; в том числе — продажа ТРК «Лето» (116 тыс. кв. м, Пулковское шос., д. 25А, корп. 1). Объект был приобретён компанией «Malltech» (ранее «Росевродевелопмент»). Экспертная оценка суммы сделки — 10 млрд. руб.

2. В части аренды самой крупной сделкой стала аренда 2,7 тыс. кв. м в ТК «Пассаж» (13,4 тыс. кв. м, Невский пр., д. 48) супермаркетом «Лэнд». Экспертная оценка величины арендной ставки — более 2 500 руб./кв. м в мес.

3. Крупных торговых комплексов в эксплуатацию введено не было.

4. Из крупных проектов был заявлен торгово-развлекательный комплекс на ул. Бабушкина, д. 40 — новый виток строительства на месте бывшего кинотеатра «Спутник». Теперь проект скорректирован таким образом, чтобы не затрагивать территорию бывшего Фарфоровского кладбища.





Рынок торговой недвижимости в Санкт-Петербурге по итогам рассматриваемого периода можно охарактеризовать следующим образом.

I. Основные показатели рынка:

1. Общий объём предложения на рынке составляет около 6 940 тыс. кв. м (обеспеченность населения — 1 314 кв. м на одну тысячу человек).

2. Среднегодовая величина заполняемости составляет около 94%. Стабильная величина заполняемости обеспечивается незначительными объёмами ввода новых объектов.

3. В новом году арендные ставки на площади торговых комплексов изменились незначительно. В среднем ставки составляют для торговой галереи 3 390 - 3 790 руб./кв. м в месяц. Уровень арендных ставок для якорных арендаторов составляет от 630 до 830 руб./кв. м в месяц.

4. Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 141 050-151 050 руб./кв. м (падение за последние три месяца — около 30,1%), арендных ставок — 1 305 - 1 405 руб./кв. м в месяц (рост за последние три месяца — около 3,9%). Резкое падение цен соответствует кратковременному, но значительному росту цен в конце прошлого года. Однако данный рост привёл к мгновенному падению спроса, и в дальнейшем уровень цен снова пошёл вниз.

5. Максимальные ставки капитализации на рынке торговой недвижимости в настоящий момент составляют 10,5%-11,5%.

II. Основные тенденции рынка:

1. Новых крупных проектов на этот год на рынке не запланировано. В целом можно говорить, что существующий спрос на торговые помещения в настоящее время насыщен и предпосылок для появления новых крупных объектов пока нет. Этому также способствует ухудшение экономических условий, падение платёжеспособного спроса на товары, и, следовательно, спроса на торговые помещения.

2. Те же причины, при этом, стимулируют проекты по реновации существующих торговых комплексов с целью увеличения их привлекательности для покупателей.

3. Усиливается интерес к многофункциональным проектам, позволяющим диверсифицировать риски, а также дополнительно привлечь посетителей за счёт синергии различных функций.

4. В ответ на падение спроса торговые центры идут на пересмотр условий аренды: ведут переговоры о снижении арендной ставки на конкретный период (как правило, дисконт в 3-7% предоставляется на срок в два месяца), либо о сокращении занимаемых площадей при сохранении размера арендной платы. Стремление управляющих сократить незаполненные площади любым способом привело к изменению структуры арендаторов; часто вакантные помещения отдают под низкодоходные проекты, например, под развлекательную зону, под некоммерческую функцию (выставочное пространство и т.п.) или же переоборудуют несколько малых помещений в одно крупное для якорного арендатора.

5. С начала кризиса изменился состав арендаторов в крупных торговых центрах. Помимо увеличения доли развлекательной функции, а также доли магазинов дисконта, ради роста заполняемости управляющие начинают работать с малоизвестными брендами и мелкими компаниями. Благодаря этому в продолжает снижаться доля пустующих помещений.

6. Большинство арендодателей перешли на номинирование арендной ставки в рублях либо фиксирование максимальной границы валютного коридора на значениях ниже курса ЦБ РФ.

7. Благодаря росту туристического потока увеличился спрос на помещения стрит-ритейла на центральных улицах города; в свою очередь это повлекло некоторый рост арендных ставок на главных торговых коридорах.

8. Часть экспертов полагают, что в дальнейшем основной спрос в стрит-ритейле придётся на продуктовые магазины, предприятия общественного питания и сферу услуг.

9. Объём рынка стрит-ритейла прирастает в основном за счёт помещений нижних этажей в новых жилых комплексах. За прошлый год и первый квартал этого года рынок увеличился на 400 тыс. кв. м. Основным спросом пользуются помещения небольшой площади (50-100 кв. м для торговли и сферы услуг, 120-150 кв. м для функции общественного питания).

10. Около 40% объектов стрит-ритейла размещаются в настоящее время в коммерческих помещениях в новых жилых комплексах в спальных и окраинных районах. При этом стоимость аренды в таких локациях не уступает по уровню арендным ставкам и в центре: от 1 200 до 3 500 руб. за кв. м в месяц, тогда как качество помещений зачастую выше за счёт соответствия современным стандартам и малого износа объектов.

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ВТОРОГО КВАРТАЛА 2017 ГОДА: ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ¹¹

Величина вложений в недвижимость Санкт-Петербурга в 2016 году составила в 1,5 раза большую величину, чем за 2015 год. При этом заметно выросла доля вложений в куплю-продажу уже существующих объектов. В настоящий момент растёт объём инвестиционных сделок в Санкт-Петербурге, при том, что в целом по России он снизился на 20%. Доля Санкт-Петербурга в общем объёме инвестиционных сделок по стране достигла одной пятой. Основные события рынка офисной недвижимости во втором квартале этого года:

1. За рассматриваемый период произошло несколько крупных сделок по продаже и аренде офисных объектов. Самая крупная сделка по продаже - здание бизнес-центра на Московском пр., 139 (5,2 тыс. кв. м, класс В), экспертная оценка суммы сделки — 700-750 млн. руб.

2. Самой крупной сделкой по аренде стала сдача 10 тыс. кв. м в БЦ «Мегапарк» на Заставской ул., 22 (15 тыс. кв. м, класс В+), экспертная оценка уровня арендных ставок — 1 200-1 350 руб./кв. м в мес.

3. Было введено три бизнес-центра, два из них относительно небольшой площади, третьим стал БЦ «Синергия» на Октябрьской наб., его площадь — 13,2 тыс. кв. м. В целом ввод офисной недвижимости в настоящий момент незначителен, а размеры объектов невелики.

4. Новых проектов строительства офисных объектов в этом квартале заявлено не было

¹¹ https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2017/2Q/2017_04_06_office.pdf

Общее состояние рынка офисной недвижимости в Санкт-Петербурге по итогам рассматриваемого периода можно охарактеризовать следующим образом.

I. Основные показатели рынка:

1. Прирост офисных площадей составил ок. 14 тыс. кв. м, объём предложения на рынке качественных офисных площадей составил на конец квартала ок. 3 540 тыс. кв. м (обеспеченность населения — 670,48 кв. м на тысячу человек).

2. Чистое поглощение остаётся высоким; при этом поглощение в значительной степени происходит за счёт сокращения вакантных площадей в уже существующих объектах.

3. Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А составляет 97%, для класса В — 93,5%. Снижение вакантных площадей в существующих центрах обеспечивается за счёт незначительного прироста новых объектов.

4. Средний уровень ставок при этом всё ещё растёт; на конец квартала данный показатель составил для класса А — 1 460-1 660 руб./кв. м в месяц, для класса В — 987-1 187 руб./кв. м в месяц.

5. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 115 550-125 550 руб./кв. м (рост за последние три месяца — около 12,3%), арендных ставок — 800-900 руб./кв. м в месяц (рост за последние три месяца — около 2,4%).

6. Максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов в настоящий момент составляют 10,5%-11,5%.

II. Основные тенденции рынка:

1. До конца 2017 года запланирован ввод ок. 100 тыс. кв. м качественной офисной недвижимости. Однако около половины из заявленного — проекты, по которым уже переносились сроки ввода. По некоторым из новых объектов, заявленных в этом году, ввод уже перенесён на 2018. Ввод в эксплуатацию в заявленные сроки для остальных объектов также не гарантирован.

2. Большинство новых объектов на рынке в настоящий момент строится для конкретного арендатора, поэтому рынок предложения арендных площадей почти не пополняется.

3. Интерес инвесторов постепенно смещается от центра на периферию. Причём теперь речь идёт не только об объектах низкого класса, но и престижных проектах. При этом средняя площадь планируемых и вводимых в эксплуатацию объектов продолжает уменьшаться.

4. В центральных районах города предложение офисной недвижимости ограничено, а доля вакантных помещений низка (менее 2%). Часть экспертов предполагает, что дефицит свободных помещений в центральных районах, с учётом отсутствия там свободных пятен под застройку, вызовет увеличение числа проектов реконструкции исторических зданий. В качестве примера можно назвать продолжающуюся реконструкцию здания «Русского торгово-промышленного банка» (Б. Морская ул., 15).

5. Объём поглощения остаётся высоким; наиболее активны по-прежнему госкомпании и ИТ-сектор. Некоторые эксперты прогнозируют дефицит на рынке офисных помещений в этом году, ориентируясь, прежде всего на уровень ввода новых объектов в 2016 году, а также на высокое поглощение. Однако в настоящий момент наибольший объём поглощения на рынке приходится на структуры «Газпрома» (около трети) и компании ИТ-сектора (ещё примерно пятая часть общего объёма поглощения). Как только спрос со стороны компаний «Газпрома» будет удовлетворён, поглощение резко сократится.

6. Арендаторов всё больше интересуют офисные помещения высокого класса. Хотя некоторые эксперты отмечают, что спрос на офисы класса А может быть переоценён, поскольку во многом снижение заполняемости в этом сегменте произошло благодаря активности дочерних компаний «Газпрома».

7. Постепенно увеличивается объём объектов, сертифицированных по экологическим стандартам LEED. И также растёт доля арендаторов, учитывающих наличие такой сертификации при выборе помещений. В настоящее время на рынке качественной офисной недвижимости около трети объектов соответствуют указанным стандартам.

8. В подавляющем большинстве бизнес-центров арендные ставки в настоящий момент установлены в рублях. Средний срок аренды по заключаемым договорам составляет три года, более редкими являются пятилетние и десятилетние договоры. Также распространена схема, когда базовая ставка аренды в первый год действия договора снижена, что компенсируется за счёт индексации в последующие годы.

9. В качестве причин поиска нового офиса арендаторы в настоящий момент чаще всего указывают улучшение условий и расширение офиса, экономию на аренде и открытие нового офиса компании. Самыми востребованными форматом являются помещения от 200 до 500 кв. м. Арендаторы по-прежнему ориентированы на поиск помещения с чистовой отделкой. Вместе с тем всё чаще встречается схема, когда помещение предлагается в формате «shell&core», а отделка производится за счёт арендатора с последующей компенсацией в арендной ставке.

8.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

Сегментирование рынка – это процесс разбиения рынка на секторы, имеющие схожие характеристики объектов и субъектов.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежат помещения.

На сегодняшний день в России существует несколько попыток разработки классификации объектов недвижимости различных секторов рынка недвижимости.

Среди самых известных классификаций офисной недвижимости можно назвать следующие:

Классификация главного аналитика Российской Гильдии риэлторов Г.М. Стерника (<http://www.group21vek.ru/?id=202>);

Классификация Московского исследовательского форума 2003г. (http://www.suvar-realty.ru/www/pdf/class_mif.pdf).

Классификация Московского исследовательского форума 2006г. (<http://www.architek.ru/lib/2/office/07036.html>)

Классификация Поволжского Антикризисного Института (г. Казань) (<http://info.tatcenter.ru/economy/34303.htm>)

Варианты единой классификации объектов производственно-складской недвижимости предлагают рынку его наиболее активные игроки – риэлторско-консалтинговые компании. Среди имеющихся классификаций складов можно назвать:

Классификация, разработанная Международной консалтинговой компанией Knight Frank (<http://www.stroi-baza.ru/articles/one.php?id=667>)

Классификация, разработанная консалтинговой компанией Swiss Realty Group (<http://www.berezhnoff.ru/service/skladandoffice/rent/SwissRealtyGroup/>)

Коммерческая недвижимость, как самостоятельный сегмент рынка недвижимости, может быть также разделена на следующие виды:

Коммерческая недвижимость							
ОФИСНАЯ		ТОРГОВАЯ			ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ		
Разновидность коммерческой недвижимости, преимущественно с кабинетно-коридорной системой планировки		разновидность коммерческой недвижимости, предназначенная для организации мест розничной и мелкооптовой продажи товаров и услуг			разновидность коммерческой недвижимости, предназначенная для осуществления производственной деятельности, а также хранения материальных ценностей и оказания складских услуг		
Офис-помещение, в котором оборудованы рабочие места сотрудников, осуществляется прием клиентов, хранят и обрабатывают документы и архивы	Бизнес-центр (или деловой центр) — это современное офисное здание или комплекс зданий, с необходимой инфраструктурой для ведения деловой деятельности	Магазин - помещение, используемое для реализации в розницу или мелкими оптом товаров или услуг населению.	Street retail (стрип-ритейл) - разновидность торговой недвижимости, представляющая в собой торговые помещения, расположенные на первых этажах зданий, имеющие отдельный вход и собственные входы.	Торговый центр - капитальное здание, построенное владельцем с целью получения коммерческой прибыли путем сдачи в аренду торговых площадей компаниям-арендаторам (в частности, торговым сетям) или для размещения в нем собственных торговых сетей.	Производственное помещение - капитальное строение в специально предназначенной здании и сооружении, в которых постоянно (по сезонам) или периодически (в течение рабочего дня) осуществляется трудовая деятельность людей, связанная с участием в различных видах производств, организационный контроль и управление производством.	Складское помещение - помещение, предназначенное для хранения материальных ценностей, товаров, сырья.	Производственная база: это совокупность средств производства, производственных административных зданий, строений, помещений, площадей, земель, природных ресурсов, систем коммуникаций и трудового коллектива

Согласно данной классификации нежилые помещения, относится к торгово-офисной недвижимости, вследствие этого рассматриваем его как помещения свободного назначения.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости

Согласно п. 116 ФСО №7 «Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта».

Рынок коммерческой недвижимости, района расположения объекта недвижимости хорошо развит, что позволяет составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости.

Предложения о продаже коммерческой недвижимости (помещения), расположенной в Санкт-Петербурге в Невском районе, по состоянию на дату оценки

Таблица 8-4

№ п. п.	Дата продажи /предложения	Объект оценки	Общая площадь	Общая стоимость, руб.	Стоимость за 1 кв. м/руб.	Функцион. назначение	Источник
1	актуально на дату оценки	Торговое помещение	58,1	5 600 000	96 386	ПСН, с возможностью ведения торгово-офисной деятельности	Сайт www.avito.ru , № объявления 1032665802
2	актуально на дату оценки	Торговое помещение	57,3	10 200 000	178 010	ПСН, с возможностью ведения торгово-офисной деятельности	Сайт www.avito.ru , № объявления 1069622787
3	актуально на дату оценки	Торговое помещение	306	49 999 000	163 395	ПСН, с возможностью ведения торгово-офисной деятельности	Сайт www.avito.ru , № объявления 1196712423
4	актуально на дату оценки	Торговое помещение	60	13 900 000	231 667	ПСН, с возможностью ведения торгово-офисной деятельности	Сайт www.avito.ru , № объявления 690472018

№ п. п.	Дата продажи /предложения	Объект оценки	Общая площадь	Общая стоимость, руб.	Стоимость за 1 кв. м/руб.	Функцион. назначение	Источник
5	актуально на дату оценки	Торговое помещение	120	17 500 000	145 833	ПСН, с возможностью ведения торгово-офисной деятельности	https://spb.cian.ru/sale/commercial/162509741
6	актуально на дату оценки	Торговое помещение	60	11 500 000	191 667	ПСН, с возможностью ведения торгово-офисной деятельности	https://spb.cian.ru/sale/commercial/11145640349

Таблица 8-5

Минимальная цена, руб./кв. м	96 386
Средняя цена, руб./кв. м	164 026
Максимальная цена, руб./кв. м	231 667

Предложения о продаже коммерческой недвижимости (помещения), расположенной в Санкт-Петербурге в Красногвардейском районе, по состоянию на дату оценки

Таблица 8-6

№ п. п.	Дата продажи /предложения	Объект оценки	Общая площадь	Общая стоимость, руб.	Стоимость за 1 кв. м/руб.	Функцион. назначение	Ссылка
1	актуально на дату оценки	Торговое помещение	326,0	46 865 000	143 758	ПСН, с возможностью ведения торгово-офисной деятельности	Сайт www.avito.ru , № объявления 909999129
2	актуально на дату оценки	Торговое помещение	535	68 000 000	127 103	ПСН, с возможностью ведения торгово-офисной деятельности	Сайт https://spb.cian.ru/ , № объявления 150870978
3	актуально на дату оценки	Торговое помещение	741	123 000 000	165 992	ПСН, с возможностью ведения торгово-офисной деятельности	Сайт https://spb.cian.ru/ , № объявления 162507227
4	актуально на дату оценки	Торговое помещение	500	76 000 000	152 000	ПСН, с возможностью ведения торгово-офисной деятельности	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_500_m_522829419

Таблица 8-1

Минимальная цена, руб./кв. м	127 103
Средняя цена, руб./кв. м	146 548
Максимальная цена, руб./кв. м	165 992

Предложения о продаже коммерческой недвижимости (помещения), расположенной в Санкт-Петербурге в Центральном районе, по состоянию на дату оценки

Таблица 8-7

№ п. п.	Дата продажи /предложения	Объект оценки	Общая площадь	Общая стоимость, руб.	Стоимость за 1 кв. м/руб.	Функцион. назначение	Ссылка
1	актуально на дату оценки	Торговое помещение	135	50 000 000	370 370	ПСН, с возможностью ведения торгово-офисной деятельности	Сайт https://spb.cian.ru/ , № объявления 162508806
2	актуально на дату оценки	Торговое помещение	136	40 000 000	294 118	ПСН, с возможностью ведения торгово-офисной деятельности	Сайт https://spb.cian.ru/ , № объявления 162545008
3	актуально на дату оценки	Торговое помещение	126,7	52 000 000	410 418	ПСН, с возможностью ведения торгово-офисной деятельности	Сайт www.avito.ru , № объявления 389343729
4	актуально на дату оценки	Торговое помещение	194	45 000 000	231 959	ПСН, с возможностью ведения торгово-офисной деятельности	Сайт www.avito.ru , № объявления 985323344

Таблица 8-8

Минимальная цена, руб./кв. м	231 959
Средняя цена, руб./кв. м	321 189
Максимальная цена, руб./кв. м	410 418

Предложения по аренде коммерческой недвижимости (помещения), расположенной в Санкт-Петербурге в Невском районе, по состоянию на дату оценки

Таблица 8-9

№	Дата предложения объектов	Адрес	Общая площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв. м в год, с учетом НДС	Функцион. назначение	Источник
1	актуально на дату оценки	г. Санкт-Петербург, ул. Ивановская, д 20	232	1 100	ПСН, с возможностью ведения торгово-офисной деятельности	Сайт www.avito.ru , № объявления 1205667078
2	актуально на дату оценки	г. Санкт-Петербург, ул. Ивановская, д 20	130	1 000	ПСН, с возможностью ведения торгово-офисной деятельности	Сайт www.avito.ru , № объявления 970052520
3	актуально на дату оценки	г. Санкт-Петербург, ул. Седова, д 89Ак1	306	1 493	ПСН, с возможностью ведения торгово-офисной деятельности	Сайт www.avito.ru , № объявления 1196712423
4	актуально на дату оценки	г. Санкт-Петербург, пр-к Обуховской обороны, 38и	49	1 202	ПСН, с возможностью ведения торгово-офисной деятельности	Сайт www.avito.ru , № объявления 1019884897

Таблица 8-10

Минимальная арендная ставка, руб./кв. м	1 000
Средняя арендная ставка, руб./кв. м	1 247
Максимальная арендная ставка, руб./кв. м	1 493

Предложения по аренде коммерческой недвижимости (помещения), расположенной в Санкт-Петербурге в Красногвардейском районе, по состоянию на дату оценки

Таблица 8-112

№	Дата предложения объектов	Адрес	Общая площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв. м в год, с учетом НДС	Функцион. назначение	Источник
1	актуально на дату оценки	г. Санкт-Петербург, Пескаревский проспект д. 1	123	1 488	ПСН, с возможностью ведения торгово-офисной деятельности	Сайт https://spb.cian.ru/ , № объявления 159858685
2	актуально на дату оценки	г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 2А	53	1 434	ПСН, с возможностью ведения торгово-офисной деятельности	Сайт www.avito.ru , № объявления 162508696
3	актуально на дату оценки	г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 10	166	1 000	ПСН, с возможностью ведения торгово-офисной деятельности	Сайт https://spb.cian.ru/ , № объявления 162496274
4	актуально на дату оценки	г. Санкт-Петербург, Большеохтинский проспект д. 25/5	176	1 023	ПСН, с возможностью ведения торгово-офисной деятельности	Сайт https://spb.cian.ru/ , № объявления 162506831

Таблица 8-123

Минимальная арендная ставка, руб./кв. м	1 000
Средняя арендная ставка, руб./кв. м	1 244
Максимальная арендная ставка, руб./кв. м	1 488

Предложения по аренде коммерческой недвижимости (помещения), расположенной в Санкт-Петербурге в Центральном районе, по состоянию на дату оценки

Таблица 8-134

№	Дата предложения объектов	Адрес	Общая площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв. м в год, с учетом НДС	Функцион. назначение	Источник
1	актуально на дату оценки	г. Санкт-Петербург, Большая Московская, д. 6	136	2 353	ПСН, с возможностью ведения торгово-офисной деятельности	Сайт https://spb.cian.ru/ , № объявления 162544339
2	актуально на дату оценки	г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., 55/4	327,2	2 444	ПСН, с возможностью ведения торгово-офисной деятельности	Сайт www.avito.ru , № объявления 152246936
3	актуально на дату оценки	г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., 58	85	4 129	ПСН, с возможностью ведения торгово-офисной деятельности	Сайт https://spb.cian.ru/ , № объявления 162513249

Таблица 8-14

Минимальная арендная ставка, руб./кв. м	2 353
Средняя арендная ставка, руб./кв. м	3241
Максимальная арендная ставка, руб./кв. м	4 129

8.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НАПРИМЕР СТАВКИ ДОХОДНОСТИ, ПЕРИОДЫ ОКУПАЕМОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

Важными ценообразующими факторами при оценке торгово-офисной недвижимости являются:

- передаваемые права
- условия финансирования
- условия продажи
- дата продажи / предложения
- местоположение
- площадь помещений
- расположение относительно красной линии
- функциональное назначение
- физическое состояние здания
- качество и состояние внутренней отделки
- материал стен
- этаж расположения
- инженерно-техническое оснащение
- удаленность от метро
- тип объекта
- наличие парковки
- состав арендной платы
- наличие отдельного входа

В случае необходимости, данные факторы изучены и проанализированы в соответствующих разделах Отчета дополнительно.

Передаваемые права

Данный фактор учитывает разницу в юридическом статусе (набор прав - аренда/собственность), и влияет на стоимость объекта недвижимости.

Условия финансирования

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

Цены сделок для разных объектов могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, можно выделить:

- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании) для приобретения объекта недвижимости;
- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;

Первый вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Во втором варианте корректировка не требуется, так как сделка реализована из текущей стоимости денег на дату продажи.

Условия продажи

Корректировка на данный элемент сравнения отражает:

- нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем;
- неполную информированность, срочную потребность в деньгах и другие вынужденные обстоятельства, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или покупки объекта недвижимости;
- нетипичный срок экспозиции объекта на рынке (продажа в условиях банкротства).

В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью (арендной ставкой) объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи (ставке аренды) рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения.

Дата продажи/предложения

Данная поправка учитывает влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж и арендных ставок.

Местоположение

Поправки были рассчитаны на основании данных, изложенных в сборнике «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2016 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 8-5

Классификация типовых территориальных зон

Таблица 11

Типовые зоны в пределах региона	код
Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

Матрицы коэффициентов

Таблица 14

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,32	1,44	1,81	2,29
	II	0,76	1,00	1,25	1,57	1,99
	III	0,69	0,80	1,00	1,41	1,79
	IV	0,55	0,64	0,71	1,00	1,63
	V	0,44	0,50	0,56	0,61	1,00

Таблица 15

ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,32	1,44	1,81	2,29
	II	0,76	1,00	1,25	1,57	1,99
	III	0,69	0,80	1,00	1,42	1,79
	IV	0,55	0,64	0,71	1,00	1,63
	V	0,44	0,50	0,56	0,61	1,00

Удаленность от метро

Ставки аренды помещений коммерческого назначения зависят от их удаленности от станций метро.

Для определения данной корректировки были использованы данные рассчитанные экспертным путем, с помощью интервьюирования с риэлторами, которые являются представителями компаний.

Ниже приведены полные контактные данные опрошенных риэлторов:

«ТРОИЦКИЙ ДОМ», тел.: +7 (812) 655-76-55, адрес: г. Санкт-Петербург, Рубинштейна, 23 (1 этаж).

«Адвекс. Недвижимость» +7 (812) 421-75-54 www.advecs.com г. Санкт-Петербург, Фурштатская, 43 (1 этаж).

Таблица 8-6

ОА/ОО	до 5 минут пешком	до 10 минут пешком	до 15 минут пешком	до метро транспортом
до 5 минут пешком	1,00	0,95	0,90	0,85
до 10 минут пешком	1,05	1,00	0,95	0,89
до 15 минут пешком	1,11	1,06	1,00	0,94
до метро транспортом	1,18	1,12	1,06	1,00

Площадь помещений

Следующий важный ценообразующий фактор – общая площадь.

Поправки были рассчитаны на основании данных, изложенных в сборнике «Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г.Нижний Новгород, 2016 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 8-7

Матрицы коэффициентов

Таблица 38

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
объект оценки	<100	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 39

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
объект оценки	<100	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

Расположение относительно красной линии

Для офисных помещений повышающим фактором является расположение на красной линии.

Для определения величины корректировки используется исследование рынков недвижимости, приведенное в «Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г.Нижний Новгород, 2016 год) под редакцией Лейфера Л.А. по следующей таблице:

Таблица 8-8

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,80

Наличие отдельного входа

При необходимости для определения величины корректировки используется исследование рынков недвижимости, приведённое в «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2016 год) под редакцией Лейфера Л.А. по следующей таблице:

Таблица 8-9

России, и доверительный интервал.

Таблица 1

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,85	0,86

Инженерно-техническое оснащение

В случае, если необходимо ввести корректировку на наличие того или иного инженерно-технического оснащения, можно воспользоваться Электронным справочником оценщика «Оценщики и эксперты» (<http://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook>).

Корректировка на наличие коммуникации для торговой недвижимости: переход от цен объектов без — к ценам объектов с водоснабжением (в процентах от цен)

Корректировка на наличие коммуникации для торговой недвижимости: переход от цен объектов без — к ценам объектов с теплоснабжением (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для получения информации об уровне корректировки на наличие инженерно-технического оснащения оценщикам необходимо ознакомиться с периодическим информационным изданием «Оценщики и эксперты» в разделе «Вкладыш».

Период проведения опроса	Среднее значение (%)	Доверительный интервал (%)	Количество экспертных оценок
Все периоды	9,84	4 — 8	420
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	—	—	0
4 квартал 2015 года	—	—	0
3 квартал 2015 года	Удовлетительно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2015 года	10,44	7 — 10	16
1 квартал 2015 года	10,5	6 — 10	10
4 квартал 2014 года	10,5	15 — 13	20
3 квартал 2014 года	9,84	9 — 8	18
2 квартал 2014 года	10,36	5 — 8	40

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для получения информации об уровне корректировки на наличие инженерно-технического оснащения оценщикам необходимо ознакомиться с периодическим информационным изданием «Оценщики и эксперты» в разделе «Вкладыш».

Период проведения опроса	Среднее значение (%)	Доверительный интервал (%)	Количество экспертных оценок
Все периоды	10,02	7 — 11	322
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	—	—	0
4 квартал 2015 года	—	—	0
3 квартал 2015 года	—	—	0
2 квартал 2015 года	14,41	8 — 11	10
1 квартал 2015 года	15,12	9 — 16	21
4 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2014 года	16,16	11 — 16	10
2 квартал 2014 года	16,59	9 — 10	13
1 квартал 2014 года	17,76	10 — 14	40

Тип объекта

Поправки были рассчитаны на основании данных, изложенных в «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2014 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,69	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,92	0,94

Функциональное назначение

По итогам анализа рынка г. Санкт-Петербурга можно сделать вывод о том, что достаточно предложений аналогичного функционального назначения.

Физическое состояние здания

Для расчета корректировки на состояние здания использовались данные, приведенные в сборнике «Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2016 год) под научным руководством Лейфера Л.А. по следующей таблице:

Таблица 8-11

Матрицы коэффициентов

Таблица 54

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,24	1,71
	удовл.	0,80	1	1,38
	неудовл.	0,58	0,73	1

Таблица 55

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,23	1,70
	удовл.	0,81	1	1,38
	неудовл.	0,59	0,73	1

Качество и состояние внутренней отделки

При необходимости для определения величины корректировки используется исследование рынков недвижимости, приведенное в сборнике «Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2016 год) под научным руководством Лейфера Л.А. по следующей таблице:

Матрицы коэффициентов

Таблица 58

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требуется косметический ремонт	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требуется косметический ремонт	1,08	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Таблица 59

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требуется косметический ремонт	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требуется косметический ремонт	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,57	1,43	1,23	1

Материал стен

Поправка может быть рассчитана на основании данных, изложенных в сборнике «Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2016 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 8-13

Матрицы коэффициентов

Таблица 44

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		капит	сэндвич	дерево
объект оценки	капит	1	1,23	1,45
	сэндвич	0,81	1	1,17
	дерево	0,69	0,85	1

Таблица 45

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		капит	сэндвич	дерево
объект оценки	капит	1	1,16	1,32
	сэндвич	0,86	1	1,13
	дерево	0,76	0,88	1

Этаж расположения

Этаж расположения помещения также является одним из важных ценообразующих факторов на рынке недвижимости для арендных ставок. Поправки были рассчитаны на основании данных, изложенных в «Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2016 год) под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 8-14

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,88	0,72	0,83
	цоколь	1,14	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,20	1,05	0,86	1

Наличие парковки

Ставки аренды и цены продаж коммерческой недвижимости зависят от наличия парковки.

Поправки могут быть рассчитаны на основании данных, изложенных в «Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2014 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 8-15

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	органи- зованная
объект оценки	без парковки	1	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1	0,90
	органи- зованная	1,23	1,11	1

Состав арендной платы

При необходимости для определения величины корректировки используется исследование рынков недвижимости, приведённое в «Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2016 год) под редакцией Лейфера Л.А. по следующей таблице:

Таблица 8-16

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 64

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,16	1,24

Значение ожидаемого среднегодового роста (падения) цен в последующие 5 лет

Согласно данным сборников «Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданным Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2016 год) под научным руководством Лейфера Л.А. значение ожидаемого среднегодового роста (падения) цен в последующие 5 лет составит 4,4%.

Таблица 8-17

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен в последующие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			
Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
Цены			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	4,0%	3,3%	4,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	4,0%	3,3%	4,8%
3. Высококлассная торговая недвижимость	4,1%	3,4%	4,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	3,3%	2,1%	4,6%
Арендные ставки			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	4,4%	3,7%	5,2%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	4,4%	3,6%	5,2%
3. Высококлассная торговая недвижимость	4,6%	3,8%	5,5%

Процент недозагрузки

Процент недозагрузки определен согласно данным сборников «Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданным Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2016 год) под научным руководством Лейфера Л.А. по следующей таблице:

Таблица 8-18

7.2.1. Активный рынок
Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7% - 13,0%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,8% - 13,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,7%	10,9% - 12,4%

Процент недозагрузки при сдаче в аренду торгово-офисных объектов равен 12,3%.

Операционные расходы

Операционные расходы определены согласно данным сборников «Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданным Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2016 год) под научным руководством Лейфера Л.А.:

Таблица 8-19

7.3.1. Активный рынок
Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 72

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1% - 18,8%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0% - 18,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	17,5% - 19,2%

Для торгово-офисной недвижимости операционные расходы составляют 17,9% как для офисно-торговых объектов свободного назначения.

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

В результате анализа ценообразования на рынке недвижимости свободного назначения в г. Санкт-Петербурге, были выявлены следующие факторы, влияющие на стоимость и ставку аренды:

- передаваемые права
- условия финансирования
- условия продажи
- дата продажи / предложения
- местоположение
- площадь помещений
- расположение относительно красной линии

- физическое состояние здания
- качество и состояние внутренней отделки
- материал стен
- этаж расположения
- инженерно-техническое оснащение
- удаленность от метро
- тип объекта
- функциональное назначение
- наличие парковки
- состав арендной платы
- наличие отдельного входа

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

9.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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;
- 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

9.2 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ

Основными документами при проведении оценки являются Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральные стандарты оценки (ФСО №1,2,3,7), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные Приказами Минэкономразвития России.

Согласно пунктам раздела II. «Общие понятия оценки» Федерального Стандарта Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»:

«5. 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)».

6. 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.

7. 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.»

9.3 ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки – это документально, и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируемого в итоговом суждении.

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:
 - осмотр объекта оценки: на данном этапе оценщик осматривает и фотографирует объект оценки.
 - сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки.
 - анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.
 - сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимыми с ними другими объектами, недавно проданными или сданными в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, публикациях.
3. Применение подходов к оценке объекта оценки, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта.
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, оценщик взвешивает достоинства и недостатки каждого и устанавливает окончательную стоимость объекта на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.
5. Подготовка отчета об оценке. На данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде письменного отчета.

9.4 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В рамках Отчета определяется наиболее эффективное использование объекта оценки.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (ФСО №7).

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки имущества положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объекта оценки, включающего в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ

выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов (ФСО №7).

Анализ оптимального использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений;
- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть финансово целесообразным, т.е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых обоснована экономически.

Вывод: Исходя из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования помещений, входящих в состав объекта оценки, а также анализа предоставленной информации, наивысший доход, возможно, получить, используя их в качестве помещений, свободного назначения, поскольку реперофилитрование объекта является нецелесообразным.

9.5 АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ

В соответствии с п. 11 раздела III ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В соответствии с п.24 ФСО №1 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Затратный подход

Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

При определении рыночной стоимости затратным подходом оценивается восстановительная стоимость за вычетом сумм накопленного износа и с учетом сопутствующих затрат. Восстановительная стоимость определяется как стоимость воспроизводства или стоимость замещения (без учета износа). Замещение предусматривает замену объекта оценки подходящим объектом, тогда как воспроизводство – точной копией.

Под стоимостью воспроизводства или замещения оцениваемых объектов недвижимого и движимого имущества понимается минимальная стоимость приобретения (в текущих ценах) на свободном, открытом и конкурентном рынке аналогичного, нового объекта или максимально близкого к рассматриваемому по всем функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам. Требования минимизации стоимости приобретения означает выбор в качестве замещающего не любого, а минимально достаточного по всем своим характеристикам аналога.

Главное преимущество затратного метода состоит в возможности его использования для достоверной оценки недвижимости, машин и оборудования на малоактивных рынках. Недостаточность информации о состоявшихся сделках в ряде случаев ограничивает возможность практического использования сравнительного и доходного подходов. В этих условиях затратный подход, способен дать надежные результаты при оценке объектов движимого и недвижимого имущества.

Специфической областью применения затратного подхода является оценка уникальных объектов и объектов, относящихся к специализированной недвижимости.

Согласно пункту 24а ФСО № 7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

Таким образом, затратный подход не применим для помещений.

Доходный подход

Согласно пп. 15-17 ФСО № 1 «Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

Доходный подход к оценке недвижимости включает три метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.
- метод капитализации по расчетным моделям

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости объекта оценки через величину дохода от владения объектом в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является коэффициент капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов способных генерировать доход, путем суммирования текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с объектом оценки представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении всего периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой, в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Рынок аренды недвижимости улучшений аналогичного назначения в районе расположения объекта недвижимости развит достаточно. Поэтому возможно достоверно определить денежный поток от эксплуатации или сдачи в аренду оцениваемого объекта недвижимости. В связи с этим, оценщик принял решение об использовании доходного подхода в рамках настоящего Отчета для определения рыночной стоимости улучшений.

Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки, исходя из сравнения его параметров (характеристик) с параметрами (характеристиками и ценами) недавних продаж соответствующих аналогов на открытом рынке данного вида имущества, когда в сделке принимают участие типичные покупатели и типичные продавцы, которые принимают при этом независимые решения.

В общем виде концепция сравнительного подхода может быть представлена следующим утверждением: ни один разумно действующий в свою пользу покупатель (инвестор) не заплатит за объект оценки больше, чем обойдется ему приобретение на рынке подобного объекта, который имеет ту же полезность, что и объект оценки.

При сравнительном подходе цены продаж аналогичных объектов имущества используются как доказательство стоимости объекта оценки.

Цены продаж объектов-аналогов дают возможность оценщику выразить суждение о том, что наиболее вероятная цена продажи аналогичных объектов отображает стоимость оцениваемого объекта, которая в максимальной мере приближена к рыночной.

Методы сравнительного подхода наиболее эффективно используются на рынках с высоким уровнем конкуренции, где формируются рыночные стоимости объектов. На пассивных же рынках с низким уровнем конкуренции цены продаж в большей мере отображают потребительскую стоимость. Кроме того, использование сравнительного подхода предполагает наличие достаточной разносторонней информации об объектах-аналогах и условиях соглашений, что позволяет корректно выяснять расхождение в объектах

и находить пути их нивелирования. Когда рыночные данные о ценах продаж недостаточны, использование сравнительного подхода не рекомендуется.

Таким образом, возможности применения сравнительного подхода зависят от наличия не только активного, но и открытого рынка, который обеспечивает как надежность источников получения полной и достоверной информации, так и доступ оценщика к этой информации: условия соглашений, цены фактических продаж и предложений и т.д.

Сравнительный подход не может применяться, если оцениваемое имущество является уникальным либо специализированным. Неактивный рынок или такой, на котором осуществляется ограниченное количество продаж сравниваемого имущества, часто указывает на недостаточный спрос, недостаточное предложение подобных объектов.

Однако, при оценке права пользования по договору аренды (арендной платы) в рамках сравнительного подхода существуют свои особенности, методика оценки стоимости арендной платы в рамках сравнительного подхода представлена оценщиком ниже:

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа договоров аренды (либо предложений к аренде).

Требования к порядку выполнения метода сравнительного анализа договоров аренды:

1. Обоснование набора ценообразующих факторов. Должно осуществляться по результатам исследования и анализа данного сегмента рынка недвижимости, выполненного в соответствующем разделе Отчета. При исследовании рынка аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

2. На основе отобранных ценообразующих факторов формируется перечень элементов сравнения. Рассмотрению подлежат только те факторы, изменение величин которых приводит к поддающимся измерению (с учетом точности расчетов) и подлежащим корректировке различиям арендных ставок сравнимых объектов.

3. Выбор удельных единиц сравнения. В общем случае, сравнению подлежат арендные ставки, которые рассчитываются на единицу площади (1 кв. м) в единицу времени (год, квартал, месяц). Желательно проводить сравнительный анализ в тех удельных единицах сравнения, в которых согласно техническому заданию требуется определить арендную ставку за передаваемое в аренду помещение.

4. Сбор сведений о заключенных договорах аренды либо предложениях к аренде сопоставимых объектов сопровождается интервью с непосредственными участниками сделки, либо с посредниками (например, агентствами недвижимости). Объекты аналоги должны отбираться оценщиком таким образом, чтобы отличия по элементам сравнения от объекта оценки были минимальными. Критерии отбора должны быть формализованы и указаны в Отчете.

5. По результатам анализа полученной выборки объектов-аналогов следует исключить из дальнейшего рассмотрения те элементы сравнения, которыми объекты сравнения не отличаются от объекта оценки и между собой, обратив на это внимание читателя.

6. Данные о ценах объектов-аналогов обрабатываются оценщиком с целью определения цен, по которым эти объекты были бы проданы, если бы они обладали характеристиками объекта оценки и сдавались в аренду на рынке на дату оценки. Обработка Данных осуществляется техниками сравнительного анализа, рассматриваемыми ниже.

7. На завершающем этапе итоговый показатель рыночной арендной ставки объекта оценки определяется путем согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

Для определения рыночной стоимости помещений, условием возможности применения сравнительного подхода является наличие развитого рынка продажи недвижимости свободного назначения.

Так же, согласно разделу 8.2 настоящего отчета, Оценщик считает возможным определить рыночную стоимость права пользования и владения на условиях аренды в год нежилыми помещениями, входящим в состав объектов оценки, сравнительным подходом.

Вывод:

Учитывая все перечисленные факторы, оценщик принял решение производить расчеты рыночной стоимости нежилых помещений - сравнительным и доходным подходом. Затратный подход не применяется.

Согласование результатов

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЙ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж

При применении метода прямого сравнительного анализа продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимого объекта вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Основная формула метода сравнения продаж:

$$C = \frac{\sum (A_i \times K_{ij} + K'_{ij}) \times V_j}{\sum V_j} \times S$$

где: С – рыночная стоимость объекта оценки;

A_j – цена объекта-аналога;

K_{ij} – величина относительной корректировки (процентной);

K'_{ij} – величина абсолютной корректировки (стоимостной);

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V_j – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий.

Подробное исследование рынка с целью отбора и получения достоверной информации о сопоставимых объектах

Сопоставимым (сходным) объектом объекта оценки признается сходный по основным экономическим, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки или предложения на продажу объекта. Таким образом, при отсутствии или недоступности информации о ценах сделок с аналогичными объектами оценщиком используется информация о ценах предложения (спроса).

Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, условий оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении, условиях сделки и т.д.

Выборка объектов аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения. Для проверки этих условий вычисляются: коэффициент вариации (допустимое значение $\geq 30\%$), коэффициент асимметрии, коэффициент эксцесса, стандартная ошибка асимметрии и стандартная ошибка эксцесса. Значение отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии должно быть не более трех. Значение отношения коэффициента эксцесса к величине стандартной ошибки эксцесса должно быть не более трех. Выборка объектов – аналогов проверяется на наличие выбросов.

Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по имеющимся расхождениям. Оценщик осуществляет и обосновывает выбор единицы сравнения объекта оценки и сходных объектов. В обязательном порядке анализируются следующие элементы сравнения:

- ✓ Состав передаваемых прав на объект (как на улучшения, так и на земельный участок);
- ✓ Условия финансирования (оплата в рассрочку, ипотечный кредит, ссуда, государственное финансирование и т.п.)
- ✓ Условия продажи. Сделки (купля-продажа, сдача в аренду, имущественный найм, мена, дарение, ипотека, расторжение договора, долевое строительство и т.п.);
- ✓ Время продажи (дата предложения);

- ✓ Месторасположение;
- ✓ Физические отличия.

Кроме того, в соответствии с назначением оцениваемого объекта, аналоги сравниваются по основным ценообразующим факторам, выявленным оценщиками в ходе исследования соответствующего сегмента рынка.

Корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.

Базой для внесения поправок является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости. Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает - то вносится плюсовая поправка.

Сначала оценщиками последовательно вносятся поправки по первым четырем элементам сравнения (состав передаваемых прав, условия финансирования, условия продажи, время продажи). Далее вносятся корректировки по другим ценообразующим факторам.

В оценке используются процентные и абсолютные поправки (корректировки).

Приведенная стоимость аналога с учетом процентной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) \times P_{пр} = (V_{ед} \times P_{пр}) \times K_{ед}$$

где: V - стоимость оцениваемого объекта;

$V_{ед}$ - цена единицы сравнения;

$K_{ед}$ - количество единиц сравнения;

$(V_{ед} \times K_{ед})$ - цена аналога до учета поправки;

$P_{пр}$ - величина процентной поправки.

Абсолютные денежные поправки (корректировки) изменяют на определенную сумму цену всего объекта, а относительные - лишь одной единицы сравнения.

Стоимость оцениваемого объекта с учетом относительной денежной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) + (P_{од} \times K_{ед}) = (V_{ед} + P_{од}) \times K_{ед}$$

где: $P_{од}$ - величина относительной денежной поправки, остальные обозначения идентичны обозначениям предыдущей формулы.

Относительную денежную поправку удобнее относить к цене единицы сравнения, поэтому общая величина для всего объекта зависит от количества единиц сравнения. Стоимость оцениваемого объекта с учетом абсолютной денежной поправки выглядит следующим образом:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) + P_{ад},$$

где: $P_{ад}$ - величина абсолютной денежной поправки, остальные обозначения соответствуют обозначениям в предыдущей формуле.

Методы расчета поправок (корректировок):

Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты

важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

После корректировки цен объектов-аналогов, для целей определения окончательной стоимости объекта оценки, необходимо произвести процесс взвешивания скорректированных цен по каждому объекту-аналогу.

Метод валового рентного мультипликатора основывается на предположении, что существует прямая зависимость между рыночной стоимостью объекта недвижимости и потенциальным рентным доходом, который может быть получен при сдаче этого объекта в аренду.¹² Этот метод используется для оценки стоимости объекта недвижимости, если в качестве исходных данных известна арендная ставка, по которой данный объект может быть сдан в аренду. Мультипликатор позволяет также решать обратную задачу: Определять требуемую арендную ставку по известной стоимости объекта недвижимости. По технике оценки такой метод близок к методу прямой капитализации.

Источником информации для определения данного мультипликатора служат статистические данные, представленные парами значений: цена продажи и рыночная арендная ставка для каждого объекта, принадлежащего одному классу объектов недвижимости. Место нахождения объекта недвижимости примерно одинаково влияет на цены продаж и арендные ставки, соотношение между этими двумя величинами сохраняется постоянным.

По смыслу мультипликатора рентных платежей для его расчета на основе статистических данных нужны значения цен продаж и арендных ставок, отнесенные к одним и тем же объектам. В этом случае определение мультипликатора валовых рентных платежей не вызывает трудностей. Однако на практике ситуация осложняется тем, что объект недвижимости либо продается, либо сдается в аренду. Поэтому оценщик обычно располагает выборочными данными, представленными двумя независимыми группами: по ценам предложений одних объектов данного класса и ценам аренды, но уже по другим объектам из того же класса, что приводит к определенным затруднениям в определении данного мультипликатора. Для преодоления указанного затруднения обычно используется следующая процедура: определяется перечень продающихся объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом, затем для этих аналогов подбираются соответствующие им предложения по аренде офисных объектов.

В данном отчете расчеты сравнительным подходом будут произведены методом сравнения продаж

Выбор единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади объекта. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже (аренде) объектов коммерческой недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены за 1 кв. м, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения. Можно привести такой пример: стоимость объекта площадью

¹² <http://www.labrate.ru/leifer/determination-of-the-gross-rental-multiplier-2009.htm>

50 м² не обязательно в два раза выше, чем за объект площадью 100 м², потому что в зависимости от факторов спроса и предложения на данном сегменте рынка стоимость 1 м² объекта площадью 50 м² может быть как дороже, так и дешевле стоимости 1 м² объекта площадью 100 м².

Единицей сравнения будет являться один квадратный метр общей площади объекта

10.1 ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ И ПРАВИЛА ИХ ОТБОРА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ ПОМЕЩЕНИЙ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Методология сравнительного подхода

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

При сравнительном подходе с применением корректировок стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{сравнит}} = \sum_{i=1}^n (C_i \times K_{j=1 \div m}) \times V_i$$

где:

C_i - стоимость i -ого аналога;

$K_{j=1 \div m}$ - корректировки к стоимости аналога;

V_i - весовой коэффициент к стоимости аналога (сумма всех весовых коэффициентов равна 1,0).

Методы расчета поправок (корректировок)

1. Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

2. Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

3. Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

4. Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

5. Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них.

Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их

общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

Подбор и описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей между объектом оценки и объектами-аналогами.

Для подбора объектов-аналогов оценщиком были проанализированы данные интернет-ресурсов. Весь объем обнаруженных на дату оценки предложений по продаже аналогичных объектов приведен в разделе 8.3 настоящего Отчета. Из обнаруженного массива предложений по продаже аналогичных объектов оценщиком отбирались наиболее близкие объекту оценки по основным, обнаруженным в процессе анализа рынка, ценообразующим характеристикам:

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов улучшений, входящих в состав объекта оценки

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей между объектом оценки и объектами-аналогами.

Для расчетов рыночной стоимости помещений свободного назначения отобраны всевозможные, максимально схожие по ценообразующим факторам:

- ✓ передаваемые права
- ✓ условия финансирования
- ✓ условия продажи
- ✓ дата продажи / предложения
- ✓ местоположение
- ✓ площадь помещений
- ✓ расположение относительно красной линии
- ✓ функциональное назначение
- ✓ физическое состояние здания
- ✓ качество и состояние внутренней отделки
- ✓ материал стен
- ✓ этаж расположения
- ✓ инженерно-техническое оснащение
- ✓ удаленность от метро
- ✓ тип объекта
- ✓ наличие парковки
- ✓ наличие отдельного входа

Подобранные аналоги для определения рыночной стоимости нежилого помещения расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Проспект Елизарова, д. 15, лит. А, помещение 10Н

Таблица 10-1

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	г. Санкт-Петербург, ул. Седова, д 77/28	г. Санкт-Петербург, ул. Седова, д 89Ак1	г. Санкт-Петербург, ул. Ивановская, 7
Источник	Сайт www.avito.ru , № объявления 1069622787	Сайт www.avito.ru , № объявления 1196712423	Сайт www.avito.ru , № объявления 690472018
Общая стоимость, руб.	10 200 000	49 999 000	13 900 000
Общая площадь, кв. м.	57,3	306	60
Стоимость за 1 кв. м в руб.	178 010	163 395	231 667
Вид сделки	предложение	предложение	предложение
Дата продажи /предложения	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Местоположение	г. Санкт-Петербург, ул. Седова, д 77/28	г. Санкт-Петербург, ул. Седова, д 89Ак1	г. Санкт-Петербург, ул. Ивановская, 7

Удаленность от метро	до 15 мин. М. Ломоносовская	до 30 мин. М. Ломоносовская (до метро транспортом)	до 10 мин. М. Ломоносовская
Расположение относительно красной линии	первая линия	первая линия	первая линия
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич/блоки
Этаж расположения	1	1	1
Наличие отдельного входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Внутреннее состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	Качественный ремонт, в объявлении указан "евро стандарт"
Инженерно-техническое оснащение	электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация	электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация	электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Функционально назначение	ПСН	ПСН	ПСН
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная
Ограниченность доступа	свободный	свободный	свободный

Подобранные аналоги для определения рыночной стоимости нежилого помещения расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект, дом 23, лит.А, пом. 8Н

Таблица 10-2

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 1	г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 3К1	г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 3К2
Источник	Сайт www.avito.ru , № объявления 909999129	Сайт https://spb.cian.ru/ , № объявления 162507227	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_ned_vizhimost/prodam_torgovoe_po_meschenie_500_m_522829419
Общая стоимость, руб.	46 865 000	123 000 000	76 000 000
Общая площадь	326,0	741	500
Стоимость за 1 кв. м/руб.	81 481	102 990	111 729
Вид сделки	предложение	предложение	предложение
Дата продажи /предложения	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 1	г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 3К1	г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 3К2
Удаленность от метро	до метро транспортом, метро Ладжская/Новочеркасская	до метро транспортом, метро Ладжская/Новочеркасская	до метро транспортом, метро Ладжская/Новочеркасская
Расположение относительно красной линии	первая линия	первая линия	первая линия
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич
Этаж расположения	1	1	1
Наличие отдельного входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Внутреннее состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Инженерно-техническое оснащение	электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация	электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация	электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Функционально назначение	ПСН	ПСН	ПСН
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная
Ограниченность доступа	свободный	свободный	свободный

Подобранные аналоги для определения рыночной стоимости нежилого помещения расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 85, лит. А

Таблица 10-3

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	г. Санкт-Петербург, ул. Марата	г. Санкт-Петербург, Большая Московская, д. 6	г. Санкт-Петербург, Невский проспект, 131, Литер Б
Источник	Сайт https://spb.cian.ru/ , № объявления 162508806	Сайт https://spb.cian.ru/ , № объявления 162545008	Сайт www.avito.ru , № объявления 389343729
Общая стоимость, руб.	50 000 000	40 000 000	52 000 000
Общая площадь	135,0	136,0	126,7
Стоимость за 1 кв. м/руб.	370 370	294 118	410 418
Вид сделки	предложение	предложение	предложение
Дата продажи /предложения	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Местоположение	г. Санкт-Петербург, ул. Марата	г. Санкт-Петербург, Большая Московская, д. 6	г. Санкт-Петербург, Невский проспект, 131, Литер Б
Удаленность от метро	до 5 мин.	до 5 мин.	до 5 мин.
Расположение относительно красной линии	первая линия	первая линия	первая линия
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич
Этаж расположения	1 этаж	полуподвал	Цоколь
Наличие отдельного входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Внутреннее состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Инженерно-техническое оснащение	электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация	электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация	электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Функционально назначение	ПСН	ПСН	ПСН
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная
Ограниченность доступа	свободный	свободный	свободный

10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ КОРРЕКТИРОВОК

Передаваемые права

Все объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, передаются в собственность заинтересованным лицам. Корректировка по данному фактору не производилась.

Условия финансирования

Так как условия финансирования одинаковые для предполагаемых сделок с объектом оценки и объектами – аналогами, корректировка не проводилась.

Снижение стоимости в процессе торга

Корректировка на торг была принята согласно сборнику «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2016 год) под научным руководством Лейфера Л.А. по следующей таблице:

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

Таблица 90

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%

Таким образом, скидка на торг для торгово-офисной недвижимости составляет в среднем -10,2%, как для офисно-торговых объектов.

Дата продажи/предложения

Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, корректировка не вводится.

Общая площадь помещений

Обоснование корректировки на площадь объекта недвижимости приведено в разделе 8.4.

Таблица 10-5

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	Санкт-Петербург, Проспект Елизарова, д. 15, лит. А, помещение 10Н	г. Санкт-Петербург, ул. Седова, д 77/28	г. Санкт-Петербург, ул. Седова, д 89Ак1	г. Санкт-Петербург, ул. Ивановская, 7
Общая площадь, кв. м	55,80	57,3	306	60
Корректировка на общую площадь		1,00	1,17	1,00
Адрес	Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект, дом 23, лит.А, пом. 8Н	г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 1	г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 3К1	г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 3К2
Общая площадь, кв. м	90,00	326,0	741	500
Корректировка на общую площадь		1,17	1,25	1,17
Адрес	Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 85, лит.А	г. Санкт-Петербург, ул. Марата	г. Санкт-Петербург, Большая Московская, д. 6	г. Санкт-Петербург, Невский проспект, 131, Литер Б
Общая площадь, кв. м	60,60	135,0	136,0	126,7
Корректировка на общую площадь		1,07	1,07	1,07

Местоположение

Информация о необходимости введения корректировки приведена в разделе 8.4 настоящего Отчета.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в г. Санкт-Петербург, корректировка не вводится.

Удаленность от метро

Информация о необходимости введения корректировки приведена в разделе 8.4 настоящего Отчета.

Таблица 10-6

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Санкт-Петербург, Проспект Елизарова, д. 15, лит. А, помещение 10Н	г. Санкт-Петербург, ул. Седова, д 77/28	г. Санкт-Петербург, ул. Седова, д 89Ак1	г. Санкт-Петербург, ул. Ивановская, 7
Удаленность от метро, мин. пешком	до 5 мин. М. Елизаровская	до 15 мин. М. Ломоносовская	до 30 мин. М. Ломоносовская (до метро транспортом)	до 10 мин. М. Ломоносовская
Корректировка на удаленность от метро		1,11	1,18	1,05
Местоположение	Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект, дом 23, лит.А, пом. 8Н	г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 1	г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 3К1	г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 3К2
Удаленность от метро, мин. пешком	до метро транспортом, метро Ладужская	до метро транспортом, метро Ладужская/Новочеркасская	до метро транспортом, метро Ладужская/Новочеркасская	до метро транспортом, метро Ладужская/Новочеркасская
Корректировка на удаленность от метро		1,00	1,00	1,00
Местоположение	Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 85, лит.А	г. Санкт-Петербург, ул. Марата	г. Санкт-Петербург, Большая Московская, д. 6	г. Санкт-Петербург, Невский проспект, 131, Литер Б
Удаленность от метро	до 5 мин. М. Лиговский проспект	г. Санкт-Петербург, ул. Марата	г. Санкт-Петербург, Большая Московская, д. 6	г. Санкт-Петербург, Невский проспект, 131, Литер Б
Корректировка на удаленность от метро		до 5 мин.	до 5 мин.	до 5 мин.

Расположение относительно красной линии

Для помещений свободного назначения повышающим фактором является расположение относительно красной линии.

Информация о необходимости введения корректировки приведена в разделе 8.4 настоящего Отчета.

Таблица 10-7

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	Санкт-Петербург, Проспект Елизарова, д. 15, лит. А, помещение 10Н	г. Санкт-Петербург, ул. Седова, д 77/28	г. Санкт-Петербург, ул. Седова, д 89Ак1	г. Санкт-Петербург, ул. Ивановская, 7
Расположение на первой линии	первая линия	первая линия	внутри квартала	первая линия
Корректировка на первую линию		0,0%	0,0%	0,0%
Адрес	Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект, дом 23, лит.А, пом. 8Н	г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 1	г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 3К1	г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 3К2
Расположение на первой линии	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия

Корректировка на первую линию		0,0%	0,0%	0,0%
Адрес	Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 85, лит.А	г. Санкт-Петербург, ул. Марата	г. Санкт-Петербург, Большая Московская, д. 6	г. Санкт-Петербург, Невский проспект, 131, Литер Б
Расположение на первой линии	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Корректировка на первую линию		0,0%	0,0%	0,0%

Физическое состояние здания

Информация о необходимости введения корректировки приведена в разделе 8.4 настоящего Отчета. Поскольку состояние зданий объектов-аналогов идентично с состоянием зданий объектов оценки, то корректирование не проводится.

Материал стен

Информация о необходимости введения корректировки приведена в разделе 8.4 настоящего Отчета. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, корректировка не вводится.

Этаж расположения

Для помещений свободного назначения повышающим фактором является этаж расположения помещения.

Информация о необходимости введения корректировки приведена в разделе 8.4 настоящего Отчета.

Таблица 10-8

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	Санкт-Петербург, Проспект Елизарова, д. 15, лит. А, помещение 10Н	г. Санкт-Петербург, ул. Седова, д 77/28	г. Санкт-Петербург, ул. Седова, д 89Ак1	г. Санкт-Петербург, ул. Ивановская, 7
Этаж расположения	1	1	1	1
Корректировка на этаж расположения		0,0%	0,0%	0,0%
Адрес	Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект, дом 23, лит.А, пом. 8Н	г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 1	г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 3К1	г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 3К2
Этаж расположения	1	1	1	1
Корректировка на этаж расположения		0,0%	0,0%	0,0%
Адрес	Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 85, лит.А	г. Санкт-Петербург, ул. Марата	г. Санкт-Петербург, Большая Московская, д. 6	г. Санкт-Петербург, Невский проспект, 131, Литер Б
Этаж расположения	Цоколь	1 этаж	полуподвал	Цоколь
Корректировка на этаж расположения		0,82	1,00	1,00

Наличие отдельного входа

Обоснование корректировки на наличие отдельного входа в помещение приведено в разделе 8.4 Отчета.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, корректировка не вводится.

Качество и состояние внутренней отделки

Информация о необходимости введения корректировки приведена в разделе 8.4 настоящего Отчета.

Таблица 10-9

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	Санкт-Петербург, Проспект Елизарова, д. 15, лит. А, помещение 10Н	г. Санкт-Петербург, ул. Седова, д 77/28	г. Санкт-Петербург, ул. Седова, д 89Ак1	г. Санкт-Петербург, ул. Ивановская, 7

Внутреннее состояние отделки	среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Качественный ремонт, в объявлении указан "евро стандарт"
Корректировка на состоянии внутренней отделки		0,0%	0,0%	0,82
Адрес	Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект, дом 23, лит.А, пом. 8Н	г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 1	г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 3К1	г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 3К2
Внутреннее состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Корректировка на состоянии внутренней отделки		0,0%	0,0%	0,0%
Адрес	Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 85, лит.А	г. Санкт-Петербург, ул. Марата	г. Санкт-Петербург, Большая Московская, д. 6	г. Санкт-Петербург, Невский проспект, 131, Литер Б
Внутреннее состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Корректировка на состоянии внутренней отделки		0,0%	0,0%	0,0%

Инженерно-техническое оснащение

Обоснование корректировки на инженерно-техническое оснащение недвижимости приведено в разделе 8.4 Отчета.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, корректировка не вводится.

Тип объекта

Обоснование корректировки на тип объекта недвижимости приведено в разделе 8.4 Отчета.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, корректировка не вводится.

Функциональное назначение

Оценщиком на рынке продажи были подобраны объекты-аналоги, которые возможно использовать под аналогичное назначение.

Наличие парковки

Обоснование корректировки на наличие парковки недвижимости приведено в разделе 8.4 Отчета.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, корректировка не вводится.

Ограниченность доступа

Обоснование корректировки на ограниченность доступа недвижимости приведено в разделе 8.4 Отчета.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, корректировка не вводится.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов

Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$\text{Уд.вес} = \frac{\frac{1}{n_i}}{\sum \left(\frac{1}{n_i}\right)},$$

где Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

n_i - абсолютная величина внесенных поправок в стоимость i -ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

10.3 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЙ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расчет рыночной стоимости помещения расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Проспект Елизарова, д. 15, лит. А, помещение 10Н

Таблица 10-10

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Источник	Сайт www.avito.ru , № объявления 1069622787	Сайт www.avito.ru , № объявления 1196712423	Сайт www.avito.ru , № объявления 690472018	
Адрес	г. Санкт-Петербург, ул. Седова, д 77/28	г. Санкт-Петербург, ул. Седова, д 89Ак1	г. Санкт-Петербург, ул. Ивановская, 7	г. Санкт-Петербург, пр-кт Елизарова, д 15, литера А, пом. 10-Н
Площадь, кв. м.	57,3	306	60	55,80
Цена продажи (предложения), руб.	10 200 000	49 999 000	13 900 000	
Цена продажи (предложения) кв. м., руб. с НДС	178 010	163 395	231 667	
Цена продажи (предложения) кв. м., руб. без НДС	150 856	138 471	196 328	
Стоимость перевода в нежилой фонд, в случае, если требуется, руб. за объект в целом	0	0	0	
Скорректированная цена, руб.	150 856	138 471	196 328	
Передаваемые права, ограничения прав	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны
Условия продажи	Типичные для рынка коммерческой недвижимости	Типичные для рынка коммерческой недвижимости	Типичные для рынка коммерческой недвижимости	Типичные для рынка коммерческой недвижимости
Назначение	Торговое	Торговое	Торговое (свободное с возможностью ведения торговой деятельности)	Торгово-офисное
Дата предложения (продажи)	20.09.2017	21.09.2017	17.09.2017	
Статус аналога	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	-10,2%	-10,2%	-10,2%	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	10,2%	10,2%	10,2%	
Скорректированная цена, руб.	135 469	124 347	176 302	
Площадь, кв. м (диапазон из справочника)	менее 100	от 250-500	менее 100	менее 100
Корректировка	1,00	1,17	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	17%	0%	
Скорректированная цена, руб.	135 469	145 486	176 302	
Расположение	г. Санкт-Петербург, ул. Седова, д 77/28	г. Санкт-Петербург, ул. Седова, д 89Ак1	г. Санкт-Петербург, ул. Ивановская, 7	г. Санкт-Петербург, пр-кт Елизарова, д

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
				15, литера А, пом 10-Н
Удаленность то метро	до 15 мин. М. Ломоносовская	до 30 мин. М. Ломоносовская (до метро транспортом)	до 10 мин. М. Ломоносовская	до 5 мин. М. Елизаровская
Поправка на расположение	1,11	1,18	1,05	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	11%	18%	5%	
Скорректированная цена кв. м., руб.	150 371	171 673	185 117	
Расположение относительно красной линии	Объект оценки расположен на красной линии	Объект оценки расположен на красной линии	Объект оценки расположен на красной линии	Объект оценки расположен на красной линии
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м., руб.	150 371	171 673	185 117	
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м., руб.	150 371	171 673	185 117	
Материал стен	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Крупнопанельные, Крупноблочные
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м., руб.	150 371	171 673	185 117	
Наличие отдельного входа	Отдельный вход есть	Отдельный вход есть	Отдельный вход есть	Отдельный вход есть
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м., руб.	150 371	171 673	185 117	
Состояние отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Качественный ремонт, в объявлении указан "евро стандарт"	Среднее состояние
Поправка на состояние отделки	1,00	1,00	0,82	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	18%	
Скорректированная цена кв. м., руб.	150 371	171 673	151 735	
Инженерно-техническое оснащение	Типичное для данного вида недвижимости	Типичное для данного вида недвижимости	Типичное для данного вида недвижимости	Типичное для данного вида недвижимости
Поправка на инженерно-техническое оснащение	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м., руб.	150 371	171 673	151 735	
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Поправка на инженерно-техническое оснащение	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м., руб.	150 371	171 673	151 735	

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
<i>Итого сумма всех корректировок</i>	21%	45%	33%	
Весовой коэффициент	0,4746	0,2226	0,3028	
1/n	4,7170	2,2124	3,0091	
Сумма 1/n	9,94	9,94	9,94	
Компонент итоговой стоимости, руб./кв. м.	71 366	38 214	45 945	
Итого стоимость 1 кв. м, руб.				155 525
Итого стоимость объекта оценки, руб. без НДС				8 678 295
Итого стоимость объекта оценки, руб. (с общепринятым округлением) без НДС				8 678 000

Расчет рыночной стоимости помещения расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект, дом 23, лит. А, пом. 8Н

Таблица 10-8

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Источник	Сайт www.avito.ru , № объявления 909999129	Сайт https://spb.cian.ru/ , № объявления 162507227	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_500_m_522829419	
Адрес	г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 1	г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 3К1	г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 3К2	г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 23 лит.А пом. 8-Н
Площадь, кв. м.	326,0	741	500	90,00
Цена продажи (предложения), руб.	46 865 000	123 000 000	76 000 000	
Цена продажи (предложения) кв. м., руб. с НДС	143 758	165 992	152 000	
Цена продажи (предложения) кв. м., руб. без НДС	121 829	140 671	128 814	
Стоимость перевода в нежилой фонд, в случае, если требуется, руб. за объект в целом	0	0	1	
Скорректированная цена, руб.	121 829	140 671	128 814	
Передаваемые права, ограничения прав	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны
Условия продажи	Типичные для рынка коммерческой недвижимости	Типичные для рынка коммерческой недвижимости	Типичные для рынка коммерческой недвижимости	Типичные для рынка коммерческой недвижимости
Назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Дата предложения (продажи)	18.09.2017	21.09.2017	28.09.2017	
Статус аналога	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	-10,2%	-10,2%	-10,2%	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	10,2%	10,2%	10,2%	
Скорректированная цена, руб.	109 402	126 323	115 675	
Площадь, кв. м (диапазон из справочника)	от 250-500	от 500-750	от 250-500	менее 100
Корректировка	1,17	1,25	1,17	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	17%	25%	17%	
Скорректированная цена, руб.	128 000	157 904	135 340	
Расположение	г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 1	г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 3К1	г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 3К2	г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 23 лит.А пом. 8-Н
Удаленность то метро	до метро транспортом, метро Ладужская/Новочеркасская	до метро транспортом, метро Ладужская/Новочеркасская	до метро транспортом, метро Ладужская/Новочеркасская	до метро транспортом, метро Ладужская
Поправка на расположение	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина</i>	0%	0%	0%	

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
<i>корректировки</i>				
Скорректированная цена кв. м., руб.	128 000	157 904	135 340	
Расположение относительно красной линии	Объект оценки расположен на красной линии	Объект оценки расположен на красной линии	Объект оценки расположен на красной линии	Объект оценки расположен на красной линии
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м., руб.	128 000	157 904	135 340	
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительно	Удовлетворительное
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м., руб.	128 000	157 904	135 340	
Материал стен	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Монолитные
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м., руб.	128 000	157 904	135 340	
Наличие отдельного входа	Отдельный вход есть	Отдельный вход есть	Отдельный вход есть	Отдельный вход есть
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м., руб.	128 000	157 904	135 340	
Состояние отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Поправка на состояние отделки	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м., руб.	128 000	157 904	135 340	
Инженерно-техническое оснащение	Типичное для данного вида недвижимости	Типичное для данного вида недвижимости	Типичное для данного вида недвижимости	Типичное для данного вида недвижимости
Поправка на инженерно-техническое оснащение	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м., руб.	128 000	157 904	135 340	
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Поправка на инженерно-техническое оснащение	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м., руб.	128 000	157 904	135 340	
<i>Итого сумма всех корректировок</i>	27%	35%	27%	
1/n	3,6765	2,8409	3,6765	
Сумма 1/n	10,1939			
Весовой коэффициент	0,3607	0,2787	0,3607	
Компонент итоговой стоимости, руб./кв. м.	46 170	44 008	48 817	
Итого стоимость 1 кв. м, руб.				138 995

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Итого стоимость объекта оценки, руб. без НДС				12 509 550
Итого стоимость объекта оценки, руб. (с общепринятым округлением) без НДС				12 510 000

Расчет рыночной стоимости помещения расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 85, лит. А

Таблица 10-9

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Источник	Сайт https://spb.cian.ru/ , № объявления 162508806	Сайт https://spb.cian.ru/ , № объявления 162545008	Сайт www.avito.ru , № объявления 389343729	
Адрес	г. Санкт-Петербург, ул. Марата	г. Санкт-Петербург, Большая Московская, д. 6	г. Санкт-Петербург, Невский проспект, 131, Литер Б	г. Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д 85, лит. А, пом. 2-Н
Площадь, кв. м.	135,0	136,0	126,7	60,60
Цена продажи (предложения), руб.	50 000 000	40 000 000	52 000 000	
Цена продажи (предложения) кв. м., руб. с НДС	370 370	294 118	410 418	
Цена продажи (предложения) кв. м., руб. без НДС	313 873	249 252	347 812	
Стоимость перевода в нежилой фонд, в случае, если требуется, руб. за объект в целом	0	0	0	
Скорректированная цена, руб.	313 873	249 252	347 812	
Передаваемые права, ограничения прав	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны
Условия продажи	Типичные для рынка коммерческой недвижимости	Типичные для рынка коммерческой недвижимости	Типичные для рынка коммерческой недвижимости	Типичные для рынка коммерческой недвижимости
Назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое, помещение свободного назначения
Дата предложения (продажи)	25.09.2017	25.09.2017	30.08.2017	
Статус аналога	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	-10,2%	-10,2%	-10,2%	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	10,2%	10,2%	10,2%	
Скорректированная цена, руб.	281 858	223 829	312 335	
Площадь, кв. м (диапазон из справочника)	от 100-250	от 100-250	от 100-250	менее 100
Корректировка	1,07	1,07	1,07	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	7%	7%	7%	
Скорректированная цена, руб.	301 588	239 497	334 198	
Расположение	г. Санкт-Петербург, ул. Марата	г. Санкт-Петербург, Большая Московская, д. 6	г. Санкт-Петербург, Невский проспект, 131, Литер Б	г. Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д 85, лит.А, пом 2-Н

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Удаленность то метро	до 5 мин.	до 5 мин.	до 5 мин.	до 5 мин.
Поправка на расположение	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м., руб.	301 588	239 497	334 198	
Расположение относительно красной линии	Объект оценки расположен на красной линии	Объект оценки расположен на красной линии	Объект оценки расположен на красной линии	Объект оценки расположен на красной линии
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м., руб.	301 588	239 497	334 198	
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м., руб.	301 588	239 497	334 198	
Материал стен	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Монолитные
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м., руб.	301 588	239 497	334 198	
Наличие отдельного входа	Отдельный вход есть	Отдельный вход есть	Отдельный вход есть	Отдельный вход есть
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м., руб.	301 588	239 497	334 198	
Состояние отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Поправка на состояние отделки	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м., руб.	301 588	239 497	334 198	
Инженерно-техническое оснащение	Типичное для данного вида недвижимости	Типичное для данного вида недвижимости	Типичное для данного вида недвижимости	Типичное для данного вида недвижимости
Поправка на инженерно-техническое оснащение	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м., руб.	301 588	239 497	334 198	
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Поправка на инженерно-техническое оснащение	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м., руб.	301 588	239 497	334 198	
Этажность	1 этаж	полуподвал	Цоколь	Цоколь
Поправка на этажность	0,82	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	18%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м., руб.	247 302	239 497	334 198	
<i>Итого сумма всех</i>	35%	17%	17%	

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
<i>корректировок</i>				
1/n	2,8409	5,8140	5,8140	
Сумма 1/n	14,4688	14,4688	14,4688	
Весовой коэффициент	0,1963	0,4018	0,4018	
Компонент итоговой стоимости, руб./кв. м.	59 202	96 230	134 281	
Итого стоимость 1 кв. м, руб.				289 713
Итого стоимость объекта оценки, руб. без НДС				17 556 608
Итого стоимость объекта оценки, руб. (с общепринятым округлением) без НДС				17 557 000

Таким образом, величина рыночной стоимости недвижимого имущества, представляющего собой нежилые помещения, по состоянию на 29 сентября 2017 года, округленно, составляет:

№ ПП	Наименование объекта	Стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое помещение, назначение нежилое, этаж 1, общая площадь: 55,8 кв. м., кадастровый (или условный) номер 78:12:0007105:2340, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, пр-кт Елизарова, д 15, литера А, пом 10-Н	8 678 000
2	Нежилое помещение, назначение нежилое, этаж 1, общая площадь 90 кв. м., этаж 1, кадастровый (или условный) номер 78:11:0006056:3515, адрес (местонахождения) объекта: г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 23 лит.А пом. 8-Н	12 510 000
3	Нежилое помещение, назначение нежилое, этаж цокольный, общая площадь 60,6 кв. м., кадастровый (или условный) номер 787:31:0001047:2637, адрес (местонахождение объекта: г. Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д 85, лит.А, пом 2-Н	17 557 000

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЙ ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход основан на принципе ожидания, который заключается в том, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгод и не заплатит за нее сумму большую текущей стоимости данных доходов.

В рамках доходного подхода используется один метод: метод капитализации дохода. В основе этого метода лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи коэффициента капитализации.

В методе капитализации дохода используется денежный поток за последний отчетный или первый прогнозный год, в методе ДДП прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

Метод капитализации доходов используется если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой положительную величину;

- потоки доходов возрастают устойчивыми темпами.

Результат, полученный данным методом, представляет собой стоимость всего объекта недвижимости, состоящую из стоимости зданий, сооружений, и из стоимости земельного участка. Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \text{ЧОД} / \text{Коэффициент капитализации}$$

где, С – стоимость объекта недвижимости (т.е.);

ЧОД – чистый операционный доход.

Таким образом, метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода в текущую стоимость.

Для определения стоимости оценщиком был применен метод капитализации дохода.

Определение потенциального валового дохода

Для определения потенциального валового дохода от оцениваемого объекта необходимо определить величину арендной ставки, по которой объект может быть сдан в аренду на дату оценки. Определение арендной ставки может быть реализовано двумя методами:

- методом сравнительного анализа;
- средневзвешенным методом.

11.1 ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ И ПРАВИЛА ИХ ОТБОРА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ ПОМЕЩЕНИЙ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Расчет арендной ставки, методом сравнительного анализа, заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнения их с оцениваемым и внесение соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о величине арендной ставки оцениваемого объекта недвижимости.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж.

Подобранные аналоги для определения рыночной стоимости нежилого помещения расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Проспект Елизарова, д. 15, лит. А, помещение 10Н

Таблица 11-1

Параметры сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	г. Санкт-Петербург, ул. Ивановская, д 20	г. Санкт-Петербург, ул. Седова, д 89Ак1	г. Санкт-Петербург, пр-к Обуховской обороны, 38и
Источник	Сайт www.avito.ru , № объявления 1205667078	Сайт www.avito.ru , № объявления 1196712423	Сайт www.avito.ru , № объявления 1019884897
Стоимость аренды, руб./мес. с НДС	255 200	457 000	58 920
Общая площадь, кв. м	232,0	306	49
Стоимость аренды за 1 кв. м, руб./мес. с НДС	1 100	1 493	1 202
Вид сделки	предложение	предложение	предложение
Дата продажи / предложения	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Удаленность от метро	до 10 мин. М. Ломоносовская	до 30 мин. М. Ломоносовская (до метро транспортом)	до 30 мин. М. Ломоносовская (до метро транспортом)
Расположение на первой линии	Объект оценки расположен на красной линии	Объект оценки расположен на красной линии	Объект оценки расположен на красной линии
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич
Этаж расположения	1	1	1
Наличие отдельного входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Внутреннее состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Инженерно-техническое оснащение	электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация	электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация	электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная
Ограниченность доступа	свободный	свободный	свободный
Учет операционных и эксплуатационных расходов, коммунальных платежей	с учетом ЭР, без учета КП	с учетом ЭР, без учета КП	с учетом ЭР, без учета КП

* Информация об учете эксплуатационных и коммунальных платежей была получена Оценщиком в ходе интервью с представителями собственников.

Подобранные аналоги для определения рыночной стоимости нежилого помещения расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект, дом 23, лит.А, пом. 8Н

Таблица 11-2

Параметры сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	г. Санкт-Петербург, Пескаревский проспект д. 1	г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 2А	г. Санкт-Петербург, Большеохтинский проспект д. 25/5
Источник	Сайт https://spb.cian.ru/ , № объявления 159858685	Сайт www.avito.ru , № объявления 162508696	Сайт https://spb.cian.ru/ , № объявления 162506831
Стоимость аренды, руб./мес. с НДС	183 000	76 000	180 000
Общая площадь, кв. м	123,0	53,0	176

Параметры сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость аренды за 1 кв. м, руб./мес. с НДС	1 488	1 434	1 023
Вид сделки	предложение	предложение	предложение
Дата продажи/предложения	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Удаленность от метро	до метро транспортом, метро Ладожская/Новочеркасская	до метро транспортом, метро Ладожская/Новочеркасская	до метро транспортом, метро Ладожская/Новочеркасская
Расположение на первой линии	Объект оценки расположен на красной линии	Объект оценки расположен на красной линии	Объект оценки расположен на красной линии
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич
Этаж расположения	1	1	1
Наличие отдельного входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Внутреннее состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Инженерно-техническое оснащение	электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация	электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация	электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная
Ограниченность доступа	свободный	свободный	свободный
Учет операционных и эксплуатационных расходов, коммунальных платежей	с учетом ЭР, без учета КП	с учетом ЭР, без учета КП	с учетом ЭР, без учета КП

* Информация об учете эксплуатационных и коммунальных платежей была получена Оценщиком в ходе интервью с представителями собственников

Подобранные аналоги для определения рыночной стоимости нежилого помещения расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 85, лит.А.

Таблица 11-3

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	г. Санкт-Петербург, Большая Московская, д. 6	г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., 55/4	г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., 58
Источник	Сайт https://spb.cian.ru/ , № объявления 162544339	Сайт www.avito.ru , № объявления 152246936	Сайт https://spb.cian.ru/ , № объявления 162513249
Стоимость аренды, руб./мес. с НДС	320 000	799 799	351 000
Общая площадь, кв. м	136,0	327,2	85
Стоимость аренды за 1 кв. м, руб./мес. с НДС	2 353	2 444	4 129
Вид сделки	предложение	предложение	предложение
Дата продажи/предложения	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Удаленность от метро	до 5 мин.	до 5 мин.	до 5 мин.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Расположение на первой линии	первая линия	первая линия	первая линия
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич
Этаж расположения	Цоколь	1 этаж (цена одна на 1 этаж и на цоколь-информация продавца)	1 этаж
Наличие отдельного входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Внутреннее состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Инженерно-техническое оснащение	электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация	электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация	электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная
Ограниченность доступа	свободный	свободный	свободный
Учет операционных и эксплуатационных расходов, коммунальных платежей	с учетом ЭР, без учета КП	с учетом ЭР, без учета КП	с учетом ЭР, без учета КП

* Информация об учете эксплуатационных и коммунальных платежей была получена Оценщиком в ходе интервью с представителями собственников

11.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ КОРРЕКТИРОВОК

Каждый сопоставимый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в арендную ставку сопоставимых объектов вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Каждый сопоставимый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимых объектов вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними. В оценочной практике, при оценке объектов недвижимости, принято выделять следующие элементы сравнения:

- передаваемые права
- условия финансирования
- условия продажи
- дата продажи / предложения
- местоположение
- площадь помещений
- расположение относительно красной линии
- физическое состояние здания
- качество и состояние внутренней отделки
- материал стен
- этаж расположения
- инженерно-техническое оснащение
- удаленность от метро
- тип объекта
- функциональное назначение
- наличие парковки
- состав арендной платы
- наличие отдельного входа

Передаваемые права

Все объекты-аналоги, как и оцениваемый объект передаются в пользование заинтересованным лицам в аренду. Корректировка по данному фактору не производилась.

Условия финансирования

Так как условия финансирования одинаковые для предполагаемых сделок с объектом оценки и объектами – аналогами, корректировка не проводилась.

Условия рынка (дата сделки/предложения)

Поправка учитывает рост/падение арендных ставок на рынке недвижимости. Все объекты-аналоги предлагаются в аренду на рынке недвижимости в сопоставимое на дату оценки время.

Снижение стоимости в процессе торга

Корректировка на торг была принята согласно сборнику «Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2016 год) под научным руководством Лейфера Л.А. по следующей таблице:

Таблица 11-4

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	7,3%	8,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	10,1%	11,3%

Таким образом, скидка на торг для торгово-офисных помещений составляет в среднем -8,4%, как для офисно-торговых объектов.

Общая площадь помещений

Обоснование корректировки на площадь объекта недвижимости приведено в разделе 8.3.

Таблица 11-5

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	Санкт-Петербург, Проспект Елизарова, д. 15, лит. А, помещение 10Н	г. Санкт-Петербург, ул. Ивановская, д 20	г. Санкт-Петербург, ул. Седова, д 89Ак1	г. Санкт-Петербург, пр-к Обуховской обороны, 38и
Общая площадь, кв. м	55,80	232,0	306	49
Корректировка на общую площадь		1,07	1,17	1,00
Адрес	Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект, дом 23, лит.А, пом. 8Н	г. Санкт-Петербург, Пескаревский проспект д. 1	г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 2А	г. Санкт-Петербург, Большеохтинский проспект д. 25/5
Общая площадь, кв. м	90,00	123,0	53,0	176
Корректировка на общую площадь		1,07	1,00	1,07
Адрес	Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 85, лит.А	г. Санкт-Петербург, Большая Московская, д. 6	г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., 55/4	г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., 58
Общая площадь, кв. м	60,60	136,0	327,2	85

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на общую площадь		1,07	1,17	1,00

Местоположение

Информация о необходимости введения корректировки приведена в разделе 8.3 настоящего Отчета. Объект оценки и объекты-аналоги расположены в г. Санкт-Петербург, корректировка не вводится.

Удаленность от метро

Информация о необходимости введения корректировки приведена в разделе 8.3 настоящего Отчета.

Таблица 11-6

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Санкт-Петербург, Проспект Елизарова, д. 15, лит. А, помещение 10Н	г. Санкт-Петербург, ул. Ивановская, д 20	г. Санкт-Петербург, ул. Седова, д 89Ак1	г. Санкт-Петербург, пр-к Обуховской обороны, 38и
Удаленность от метро, мин. пешком	до 5 мин. М. Елизаровская	до 10 мин. М. Ломоносовская	до 30 мин. М. Ломоносовская (до метро транспортом)	до 30 мин. М. Ломоносовская (до метро транспортом)
Корректировка на удаленность от метро		1,05	1,18	1,18
Местоположение	Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект, дом 23, лит.А, пом. 8Н	г. Санкт-Петербург, Пескаревский проспект д. 1	г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 2А	г. Санкт-Петербург, Большеохтинский проспект д. 25/5
Удаленность от метро, мин. пешком	до метро транспортом, метро Ладужская	до метро транспортом, метро Ладужская/Новочеркасская	до метро транспортом, метро Ладужская/Новочеркасская	до метро транспортом, метро Ладужская/Новочеркасская
Корректировка на удаленность от метро		1,00	1,00	1,00
Местоположение	Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 85, лит.А	г. Санкт-Петербург, Большая Московская, д. 6	г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., 55/4	г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., 58
Удаленность от метро	до 5 мин. М. Лиговский проспект	до 5 мин.	до 5 мин.	до 5 мин.
Корректировка на удаленность от метро		1,00	1,00	1,00

Расположение относительно красной линии

Для помещений свободного назначения повышающим фактором является расположение относительно красной линии. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, корректировка не вводится.

Физическое состояние здания

Информация о необходимости введения корректировки приведена в разделе 8.3 настоящего Отчета. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, корректировка не вводится.

Материал стен

Информация о необходимости введения корректировки приведена в разделе 8.3 настоящего Отчета. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, корректировка не вводится.

Этаж расположения

Для помещений свободного назначения повышающим фактором является этаж расположения помещения.

Информация о необходимости введения корректировки приведена в разделе 8.3 настоящего Отчета.

Таблица 11-7

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	Санкт-Петербург, Проспект Елизарова, д. 15, лит. А, помещение 10Н	г. Санкт-Петербург, ул. Ивановская, д. 20	г. Санкт-Петербург, ул. Седова, д. 89Ак1	г. Санкт-Петербург, пр-к Обуховской обороны, 38и
Этаж расположения	1	1	1	1
Корректировка на этаж расположения		0,0%	0,0%	0,0%
Адрес	Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект, дом 23, лит.А, пом. 8Н	г. Санкт-Петербург, Пескаревский проспект д. 1	г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 2А	г. Санкт-Петербург, Большеохтинский проспект д. 25/5
Этаж расположения	1	1	1	1
Корректировка на этаж расположения		0,0%	0,0%	0,0%
Адрес	Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 85, лит.А	г. Санкт-Петербург, Большая Московская, д. 6	г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., 55/4	г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., 58
Этаж расположения	Цоколь	Цоколь	1 этаж (цена одна на 1 этаж и на цоколь-информация продавца)	1 этаж
Корректировка на этаж расположения		1,00	1,00	0,82

Наличие отдельного входа

Обоснование корректировки на наличие отдельного входа в помещении приведено в разделе 8.3 Отчета.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, корректировка не вводится.

Качество и состояние внутренней отделки

Информация о необходимости введения корректировки приведена в разделе 6.3 настоящего Отчета. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, корректировка не вводится.

Инженерно-техническое оснащение

Обоснование корректировки на инженерно-техническое оснащение недвижимости приведено в разделе 8.3 Отчета.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, корректировка не вводится.

Тип объекта

Обоснование корректировки на тип объекта недвижимости приведено в разделе 8.3 Отчета.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, корректировка не вводится.

Функциональное назначение

Оценщиком на рынке продажи были подобраны объекты-аналоги, которые возможно использовать под аналогичное назначение.

Наличие парковки

Обоснование корректировки на наличие парковки недвижимости приведено в разделе 8.3 Отчета.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, корректировка не вводится.

Ограниченность доступа

Обоснование корректировки на ограниченность доступа недвижимости приведено в разделе 8.3 Отчета.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, корректировка не вводится.

Состав арендной платы

Информация о необходимости введения корректировки приведена в разделе 8.3 настоящего Отчета. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, корректировка не вводится. Весовые коэффициенты рассчитаны аналогично, как в разделе 8.3:

За единицу сравнения принята цена за 1 м. кв арендуемой площади здания. Расчет арендной ставки объекта оценки по доходному подходу приведен в таблицах ниже.

11.3 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЙ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расчет рыночной стоимости ставки аренды помещения расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Проспект Елизарова, д. 15, лит. А, помещение 10Н

Таблица 11-87

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Источник	Сайт www.avito.ru , № объявления 1205667078	Сайт www.avito.ru , № объявления 1196712423	Сайт www.avito.ru , № объявления 1019884897	
Адрес	г. Санкт-Петербург, ул. Ивановская, д 20	г. Санкт-Петербург, ул. Седова, д 89Ак1	г. Санкт-Петербург, пр-к Обуховской обороны, 38и	г. Санкт-Петербург, пр-кт Елизарова, д 15, литера А, пом 10- Н
Площадь, кв. м	232,0	306	49	55,80
Цена аренды(предложения), руб.	255 200	457 000	58 920	
Цена аренды (предложения) кв. м, руб. с НДС	1 100	1 493	1 202	
Цена аренды (предложения) кв. м, руб. без НДС	932	1 266	1 019	
Передаваемые права, ограничения прав	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны
Условия продажи	Типичные для рынка коммерческой недвижимости	Типичные для рынка коммерческой недвижимости	Типичные для рынка коммерческой недвижимости	Типичные для рынка коммерческой недвижимости
Назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торгово-офисное
Дата предложения (продажи)	18.09.2017	21.09.2017	20.09.2017	
Статус аналога	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	-8,4%	-8,4%	-8,4%	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	8,4%	8,4%	8,4%	
Скорректированная цена, руб.	854	1 159	933	
Площадь, кв. м (диапазон из справочника)	от 100-250	от 250-500	менее 100	менее 100
Корректировка	1,07	1,17	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	7%	17%	0%	
Скорректированная цена, руб.	914	1 356	933	
Расположение	г. Санкт-Петербург, ул. Ивановская, д 20	г. Санкт-Петербург, ул. Седова, д 89Ак1	г. Санкт-Петербург, пр-к Обуховской обороны, 38и	г. Санкт-Петербург, пр-кт Елизарова, д 15, литера А, пом 10- Н
Удаленность то метро	до 10 мин. М. Ломоносовская	до 30 мин. М. Ломоносовская (до метро транспортом)	до 30 мин. М. Ломоносовская (до метро транспортом)	до 5 мин. М. Елизаровская
Поправка на расположение	1,05	1,18	1,18	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	5%	18%	18%	

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Скорректированная цена кв. м, руб.	959	1 600	1 101	
Расположение относительно красной линии	Объект оценки расположен на красной линии	Объект оценки расположен на красной линии	Объект оценки расположен на красной линии	Объект оценки расположен на красной линии
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	959	1 600	1 101	
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	959	1 600	1 101	
Материал стен	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Крупнопанельные, Крупноблочные
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	959	1 600	1 101	
Наличие отдельного входа	Отдельный вход есть	Отдельный вход есть	Отдельный вход есть	Отдельный вход есть
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	959	1 600	1 101	
Состояние отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Поправка на состояние отделки	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	959	1 600	1 101	
Инженерно-техническое оснащение	Типичное для данного вида недвижимости	Типичное для данного вида недвижимости	Типичное для данного вида недвижимости	Типичное для данного вида недвижимости
Поправка на инженерно-техническое оснащение	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	959	1 600	1 101	
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Поправка на инженерно-техническое оснащение	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	959	1 600	1 101	
<i>Итого сумма всех корректировок</i>	20%	43%	26%	
Весовой коэффициент	0,4459	0,2096	0,3445	
Компонент итоговой стоимости, руб./кв. м	428	335	379	
Итого стоимость 1 кв. м аренды, руб., без НДС				1 142

Расчет рыночной стоимости ставки аренды помещения расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект, дом 23, лит.А, пом. 8Н

Таблица 11-98

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Источник	Сайт https://spb.cian.ru/ , № объявления 159858685	Сайт www.avito.ru , № объявления 162508696	Сайт https://spb.cian.ru/ , № объявления 162506831	
Адрес	г. Санкт-Петербург, Пескаревский проспект д. 1	г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 2А	г. Санкт-Петербург, Большеохтинский проспект д. 25/5	г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 23 лит.А пом. 8-Н
Площадь, кв. м	123,0	53,0	176	90,00
Цена аренды (предложения), руб.	183 000	76 000	180 000	
Цена аренды (предложения) кв. м, руб. с НДС	1 488	1 434	1 023	
Цена аренды (предложения) кв. м, руб. без НДС	1 261	1 215	867	
Передаваемые права, ограничения прав	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны
Условия продажи	Типичные для рынка коммерческой недвижимости	Типичные для рынка коммерческой недвижимости	Типичные для рынка коммерческой недвижимости	Типичные для рынка коммерческой недвижимости
Назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Дата предложения (продажи)	25.09.2017	25.09.2017	25.09.2017	
Статус аналога	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	-8,4%	-8,4%	-8,4%	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	8,4%	8,4%	8,4%	
Скорректированная цена, руб.	1 155	1 113	794	
Площадь, кв. м (диапазон из справочника)	от 100-250	менее 100	от 100-250	менее 100
Корректировка	1,07	1,00	1,07	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	7%	0%	7%	
Скорректированная цена, руб.	1 236	1 113	850	
Расположение	г. Санкт-Петербург, Пескаревский проспект д. 1	г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 2А	г. Санкт-Петербург, Большеохтинский проспект д. 25/5	г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 23 лит.А пом. 8-Н
Удаленность то метро	до метро транспортом, метро Ладужская/Новочер касская	до метро транспортом, метро Ладужская/Новочерка сская	до метро транспортом, метро Ладужская/Новочерка сская	до метро транспортом, метро Ладужская
Поправка на расположение	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	1 236	1 113	850	
Расположение относительно красной линии	Объект оценки расположен на красной линии	Объект оценки расположен на красной линии	Объект оценки расположен на красной линии	Объект оценки расположен на красной линии
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	1 236	1 113	850	

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Состояние здания	Удовлетворительно	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	1 236	1 113	850	
Материал стен	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Монолитные
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	1 236	1 113	850	
Наличие отдельного входа	Отдельный вход есть	Отдельный вход есть	Отдельный вход есть	Отдельный вход есть
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	1 236	1 113	850	
Состояние отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Поправка на состояние отделки	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	1 236	1 113	850	
Инженерно-техническое оснащение	Типичное для данного вида недвижимости	Типичное для данного вида недвижимости	Типичное для данного вида недвижимости	Типичное для данного вида недвижимости
Поправка на инженерно-техническое оснащение	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	1 236	1 113	850	
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Поправка на инженерно-техническое оснащение	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	1 236	1 113	850	
<i>Итого сумма всех корректировок</i>	15%	8%	15%	
Весовой коэффициент	0,2609	0,4783	0,2609	
Компонент итоговой стоимости, руб./кв. м	322	532	222	
Итого стоимость 1 кв. м аренды, руб.				1 076

Расчет рыночной стоимости помещения расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 85, лит.А

Таблица 11-10

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Источник	Сайт https://spb.cian.ru/ , № объявления 162544339	Сайт www.avito.ru , № объявления 152246936	Сайт https://spb.cian.ru/ , № объявления 162513249	
Адрес	г. Санкт-Петербург,	г. Санкт-Петербург,	г. Санкт-Петербург,	г. Санкт-Петербург,

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
	Большая Московская, д. 6	Лиговский пр., 55/4	Лиговский пр., 58	Среднеохтинский проспект д. 23 лит.А пом. 8-Н
Площадь, кв. м	136,0	327,2	85	90,00
Цена аренды (предложения), руб.	320 000	799 799	351 000	
Цена аренды (предложения) кв. м, руб. с НДС	2 353	2 444	4 129	
Цена аренды (предложения) кв. м, руб. без НДС	1 994	2 072	3 500	
Передаваемые права, ограничения прав	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны
Условия продажи	Типичные для рынка коммерческой недвижимости	Типичные для рынка коммерческой недвижимости	Типичные для рынка коммерческой недвижимости	Типичные для рынка коммерческой недвижимости
Назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Дата предложения (продажи)	25.09.2017	25.09.2017	25.09.2017	
Статус аналога	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	-8,4%	-8,4%	-8,4%	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	8,4%	8,4%	8,4%	
Скорректированная цена, руб.	1 827	1 897	3 206	
Площадь, кв. м (диапазон из справочника)	от 100-250	от 250-500	менее 100	менее 100
Корректировка	1,07	1,17	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	7%	17%	0%	
Скорректированная цена, руб.	1 955	2 219	3 206	
Расположение	г. Санкт-Петербург, Большая Московская, д. 6	г. Санкт-Петербург, лиговский пр., 55/4	г. Санкт-Петербург, лиговский пр., 58	г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 23 лит.А пом. 8-Н
Удаленность то метро	до 5 мин.	до 5 мин.	до 5 мин.	до 5 мин.
Поправка на расположение	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	1 955	2 219	3 206	
Расположение относительно красной линии	Объект оценки расположен на красной линии	Объект оценки расположен на красной линии	Объект оценки расположен на красной линии	Объект оценки расположен на красной линии
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	1 955	2 219	3 206	
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	1 955	2 219	3 206	
Материал стен	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Монолитные
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	1 955	2 219	3 206	

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Наличие отдельного входа	Отдельный вход есть	Отдельный вход есть	Отдельный вход есть	Отдельный вход есть
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	1 955	2 219	3 206	
Состояние отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Поправка на состояние отделки	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	1 955	2 219	3 206	
Инженерно-техническое оснащение	Типичное для данного вида недвижимости	Типичное для данного вида недвижимости	Типичное для данного вида недвижимости	Типичное для данного вида недвижимости
Поправка на инженерно-техническое оснащение	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	1 955	2 219	3 206	
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Поправка на инженерно-техническое оснащение	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	1 955	2 219	3 206	
Этажность	Цоколь	1 этаж (цена одна на 1 этаж и на цоколь-информация продавца)	1 этаж	Цоколь
Поправка на этажность	1,00	1,00	0,82	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	0%	0%	18%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	1 955	2 219	2 629	
<i>Итого сумма всех корректировок</i>	15%	25%	26%	
Весовой коэффициент	0,4567	0,2769	0,2664	
Компонент итоговой стоимости, руб./кв. м	893	614	854	
Итого стоимость 1 кв. м аренды, руб.				2 361

9

Расчет рыночной стоимости нежилых помещений, входящих в состав объекта оценки

Ставка дисконтирования определена кумулятивным методом. Расчёт приведен в таблице ниже.

Таблица 11-11

Кумулятивная модель построения ставки дисконтирования		
Безрисковая ставка	7,52%	Безрисковая ставка принята на основании данных, опубликованных http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=zcyc_params
Надбавка за низкую ликвидность	1,25%	Рассчитана ниже
Надбавка за инвестиционный менеджмент	2,50%	Шкала определения величины надбавки за инвестиционный менеджмент (ИМ) в зависимости от типа объекта (торговые помещения).
Надбавка за риск вложения в недвижимость	2,1%	Учитывает риски, обусловленные местоположением объекта оценки, а также риски связанные непосредственно с объектом. Рассчитана ниже

Кумулятивная модель построения ставки дисконтирования		
Ставка дисконтирования	13,4%	

Риск низкой ликвидности рассчитывается по формуле:

$$\Delta_{лик} = \frac{(1 + Y_{деп})^m - 1}{(1 + Y_{деп})^{N+m}}$$

где: $Y_{деп}$ - ставка депозита (принимается равной безрисковой ставке);

N - прогнозный период (принимается равным сроку кредита при кредитовании свыше 3-х лет);

m - срок экспозиции.

Таблица 11-12

Показатель	Ед. изм.	Значение
$Y_{деп}$	%	7,52%
N	лет	5
m	мес.	3
m	лет	0,250
Надбавка за риск ликвидности $\Delta_{лик}$		1,25%

Срок экспозиции определен на основании данных, опубликованных в открытых источниках, в частности в статье, находящейся по адресу: <http://www.cre.ru/news/archivnews/id/42580>.

Премия за инвестиционный менеджмент принята исходя из таблицы, представленной ниже:

Таблица 11-13

Степень специализированности	Величина надбавки на инвестиционный менеджмент, %	Тип объекта
Низкая	0 - 1,5	Квартиры, офисы, склады, гаражи
Средняя	1,5 - 3,5	Бизнес-центры, торговые помещения, небольшие объекты спец. назначения, небольшое производство
Высокая	3,5 - 5,0	Нефтебазы, турбазы, спорткомплексы и т.п. объекты

В нашем случае принимается среднее значение из диапазона со средней степенью специализированности, равное 2,5%.

Расчет премии за риск инвестирования в недвижимость представлен ниже в таблице.

Таблица 11-14

№	Наименование риска	Баллы									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Секторный риск (риск снижения стоимости и ликвидности в связи с ухудшением экономической ситуации в отрасли, к которой относится объект)					1					
2	Региональный риск (в т.ч. перспективы изъятия ЗУ, изменения градостроительных норм, вероятность возникновения природных и техногенных катастроф и т.п.)	1									
3	Риск роста конкуренции в связи с застройкой прилегающей территории объектами аналогичного назначения	1									
4	Криминогенные риски	1									
5	Социальные риски (риски развития негативного отношения населения к планируемой застройке ЗУ, продолжению дальнейшей эксплуатации объекта в его текущем назначении, проведению	1									

№	Наименование риска	Баллы									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	запланированный реконструкции и т.п.)										
6	Риск совершения недружественных действий со стороны третьих лиц (при наличии нескольких собственников помещений в здании, зданий на неразмежеванном ЗУ, отсутствии отдельного въезда на ЗУ, не передаче в залог инженерных коммуникаций и т.п.)	1									
7	Риск недостаточной идентификации объекта при наличии несоответствий в документах (в т.ч. несоответствие разрешенного использования фактическому, несовпадение площадей, адресов и т.п.)			1							
8	Неэффективность арендных отношений (в т.ч. обременение нерыночным долгосрочным договором аренды, низкая заполняемость и иные проблемы, вызванные неэффективным менеджментом)	1									
9	Вероятные небезопасные отклонения в режимах использования объектов (аварии) (в т.ч. при выявлении в процессе осмотра существенного износа инженерных систем, основных конструктивных элементов зданий, наличии невыполненных предписаний надзорных органов, сложности объекта, требующей наличия профессиональной службы эксплуатации и т.п.)		1								
10	Неэффективность эксплуатации объекта (повышенные по сравнению со среднерыночными затраты на эксплуатацию здания ввиду несоответствия здания современным требованиям по энергоэффективности)					1					
	Количество наблюдений	6	1	1	0	2	0	0	0	0	0
	Взвешенный итог (количество баллов × количество наблюдений)	6	2	3	0	10	0	0	0	0	0
	Сумма взвешенных итогов	21									
	Средневзвешенное значение риска, %	2,10%									

1 балл - риск минимален, 10 баллов - риск максимален, при отсутствии риска ячейку не заполняем

Расчет ставки модельной капитализации представлен ниже.

Таблица 11-15

Рост денежного потока в прогнозном периоде, g , % в год (данные опубликованы в таблице на стр.65 «Справочника оценщика недвижимости 2014», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, Том 2)	4,4%
Прогнозный период, n , лет	5
Ставка дисконтирования, r	13,40%
Нормативный срок службы, N , лет	140
Величина износа за прогнозный период, I , %	3,57%
Фактор фонда возмещения $CFF(r,n)$	15,31%

Определение сценария и формулы для расчета ставки капитализации представлен ниже.

Таблица 11-16

№ п/п	Сценарий*	Формула	Результат	Комментарий
1	Износ отсутствует или его величиной можно пренебречь. Стоимость недвижимости растет с ежегодным темпом g	$R_0 = (r - g)$	9,00%	Для современных капитальных объектов коммерческой недвижимости
2	Износ присутствует. Существенная или полная потеря стоимости. Износ, выраженный в процентах, за период n равен I. Рост цен на рынке недвижимости отсутствует. Доходы постоянные.	$R_0 = r + I \times CFF$	13,95%	Для объектов, имеющих короткий срок эксплуатации (быстровозводимые здания), а также производственных и складских объектов низкого класса
3	Износ присутствует. Частичная потеря стоимости. Износ, выраженный в процентах, за период n равен I. Недвижимость растет с темпом g. Доходы растут с ежегодным темпом g.	$R_0 = (r - g) \times \left(\frac{(1+r)^n - (1-I) \times (1+r)^n}{(1+r)^n - (1+g)^n} \right)$	9,63%	Для всех объектов, кроме указанных в п.1,2.

*http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_article-model_inwood.htm

В данном случае в расчёт принимается ставка капитализации, равная 9%, для современных капитальных объектов коммерческой недвижимости, стоимость которых растет с ежегодным темпом.

Процент недозагрузки определен на основании информации, приведенной в разделе 8.4.

Процент недозагрузки при сдаче в аренду торгово-офисных объектов равен 12,3%, как для офисно-торговых объектов свободного назначения.

Операционные расходы определены на основании информации, приведенной в разделе 8.4.

Для торгово-офисной недвижимости операционные расходы составляют 17,9% как для торгово-офисных объектов свободного назначения.

Согласно приведенным расчетам ставка аренды без учета НДС, с учетом операционных расходов составляет:

Таблица 11-1710

Помещения, входящие в состав объекта оценки	Общая площадь, кв. м	Арендопригод. площадь, кв. м	Арендная плата, руб./кв. м
Нежилое помещение, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, пр-кт Елизарова, д 15, литера А, пом 10-Н	55,8	55,8	1 142
Нежилое помещение, адрес (местонахождения) объекта: г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 23 лит.А пом. 8-Н	90,0	90,0	1 076
Нежилое помещение, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д 85, лит.А, пом 2-Н	60,6	60,6	2 361

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, пр-кт Елизарова, д 15, литера А, пом 10-Н в рамках доходного подхода, входящего в состав объекта оценки, представлен в следующей таблице:

Таблица 11-18

№ п. п.	Наименование	Показатель
1	Арендопригодная площадь, кв. м	55,8
2	Ставка арендной платы, (руб./кв. м/ без НДС)	1 142
3	Потенциальный валовый доход (стр. 1 x стр. 2 x 12), руб.	764 683р.
4	Недогрузка	-12,3%
5	Действительный валовый доход (стр.3 x стр.4), руб.	670 627р.
6	Операционные расходы, руб.	-17,9%
7	Чистый операционный доход, руб.	533 749р.
8	Коэффициент капитализации	9,00%

№ п. п.	Наименование	Показатель
9	Стоимость объекта без НДС (стр.7 / стр. 8), руб.	5 931 000

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 23 лит.А пом. 8-Н в рамках доходного подхода, входящего в состав объекта оценки, представлен в следующей таблице:

Таблица 11-1911

№ п. п.	Наименование	Показатель
1	Арендопригодная площадь, кв. м	90
2	Ставка арендной платы, (руб./кв. м/ без НДС)	1 076
3	Потенциальный валовый доход (стр. 1 x стр. 2 x 12), руб.	1 162 080р.
4	Недозагрузка	-12,3%
5	Действительный валовый доход (стр.3 x стр.4), руб.	1 019 144р.
6	Операционные расходы, руб.	-17,9%
7	Чистый операционный доход, руб.	811 132р.
8	Коэффициент капитализации	9,00%
9	Стоимость объекта без НДС (стр.7 / стр. 8), руб.	9 013 000

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д 85, лит.А, пом 2-Н в рамках доходного подхода, входящего в состав объекта оценки, представлен в следующей таблице:

Таблица 11-20

№ п. п.	Наименование	Показатель
1	Арендопригодная площадь, кв. м	60,6
2	Ставка арендной платы, (руб./кв. м/ без НДС)	2 361
3	Потенциальный валовый доход (стр. 1 x стр. 2 x 12), руб.	1 716 919р.
4	Недозагрузка	-12,3%
5	Действительный валовый доход (стр.3 x стр.4), руб.	1 505 738р.
6	Операционные расходы, руб.	-17,9%
7	Чистый операционный доход, руб.	1 198 410р.
8	Коэффициент капитализации	9,00%
9	Стоимость объекта без НДС (стр.7 / стр. 8), руб.	13 316 000

Таким образом, величина рыночной стоимости недвижимого имущества, представляющего собой нежилые помещения, по состоянию на 29 сентября 2017 года, округленно, составляет:

Таблица 11-2112

№ ПП	Наименование объекта	Стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое помещение, назначение нежилое, этаж 1, общая площадь: 55,8 кв. м., кадастровый (или условный) номер 78:12:0007105:2340, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, пр-кт Елизарова, д 15, литера А, пом 10-Н	5 931 000
2	Нежилое помещение, назначение нежилое, этаж 1, общая площадь 90 кв. м., этаж 1, кадастровый (или условный) номер 78:11:0006056:3515, адрес (местонахождения) объекта: г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 23 лит.А пом. 8-Н	9 013 000
3	Нежилое помещение, назначение нежилое, этаж цокольный, общая площадь 60,6 кв. м., кадастровый (или условный) номер 787:31:0001047:2637, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д 85, лит.А, пом 2-Н	13 316 000

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Различные методы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более методов.

На заключительном этапе, при согласовании результатов стоимости объекта оценки, полученных на базе трех подходов к оценке, необходимо осуществить:

- проверку полученных данных о величине стоимости;
- анализ допущений и ограничивающих условий, обусловленных полнотой и достоверностью использованной информации;
- выведение итоговой величины стоимости.

Решение вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

При субъективном взвешивании цель такая же, как и при методе математического взвешивания, цель – выйти на единую оценочную стоимость, но при этом подходе не используется процентное взвешивание. Оценочное заключение базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода. Во главе угла стоят профессиональный опыт и суждения оценщика.

В процессе расчетов были получены результаты, значительно отличающиеся друг от друга. Отличие составляет более 30%. Данное отличие может быть признано существенным, что является основанием для отказа от согласования применяемых подходов. Оценщик вынес суждение о том, что наиболее вероятной и возможной является стоимость, полученная при применении сравнительного подхода. Оценщик исключил из согласования доходный подход, присвоив сравнительному подходу долю, равную 100%.

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки представлена в таблице ниже.

Таблица 12-1

Итоговая рыночная стоимость нежилых помещений, входящих в состав объекта оценки, без учета НДС, руб.		
1	Нежилое помещение, назначение нежилое, этаж 1, общая площадь: 55,8 кв. м., кадастровый (или условный) номер 78:12:0007105:2340, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, пр-кт Елизарова, д 15, литера А, пом 10-Н	8 678 000
2	Нежилое помещение, назначение нежилое, этаж 1, общая площадь 90 кв. м., этаж 1, кадастровый (или условный) номер 78:11:0006056:3515, адрес (местонахождения) объекта: г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 23 лит. А пом. 8-Н	12 510 000
3	Нежилое помещение, назначение нежилое, этаж цокольный, общая площадь 60,6 кв. м., кадастровый (или условный) номер 787:31:0001047:2637, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д 85, лит. А, пом 2-Н	17 557 000
	Итого	38 745 000

13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В результате проведенных исследований и произведенных расчетов, Оценщик пришел к следующему выводу:

Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества, представляющего собой нежилые помещения, по состоянию на 29 сентября 2017 года, округленно, составляет:

Таблица 13-1

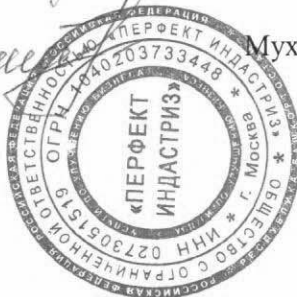
№ ПП	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое помещение, назначение нежилое, этаж 1, общая площадь: 55,8 кв. м., кадастровый (или условный) номер 78:12:0007105:2340, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, пр-кт Елизарова, д 15, литера А, пом 10-Н	8 678 000
2	Нежилое помещение, назначение нежилое, этаж 1, общая площадь 90 кв. м., этаж 1, кадастровый (или условный) номер 78:11:0006056:3515, адрес (местонахождения) объекта: г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 23 лит.А пом. 8-Н	12 510 000
3	Нежилое помещение, назначение нежилое, этаж цокольный, общая площадь 60,6 кв. м., кадастровый (или условный) номер 787:31:0001047:2637, адрес (местонахождение объекта: г. Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д 85, лит.А, пом 2-Н	17 557 000
	Итого	38 745 000

Директор

Селиверстова Л.И.

Сертифицированный
Оценщик

Мухаметгареева А.Ф.



ПРИЛОЖЕНИЯ

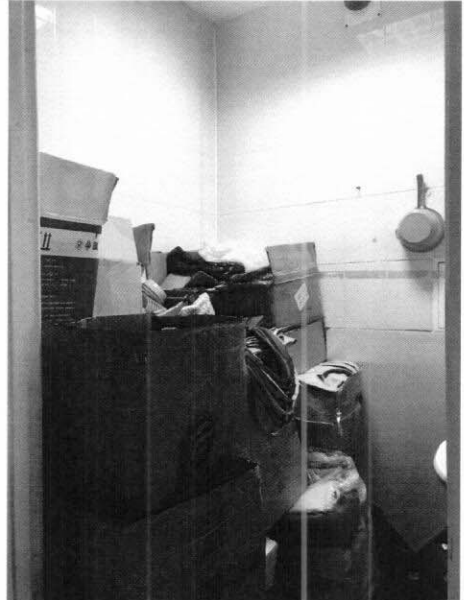
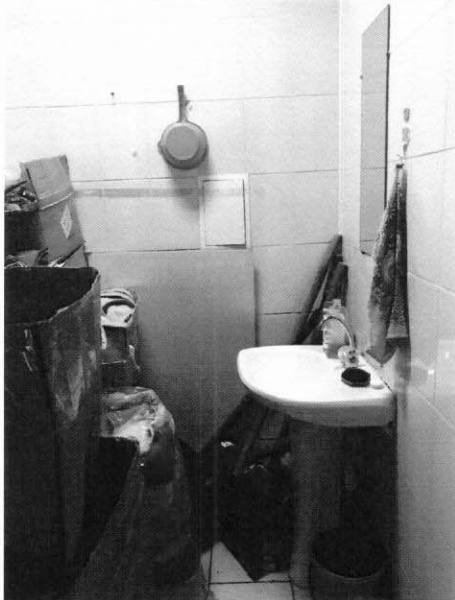
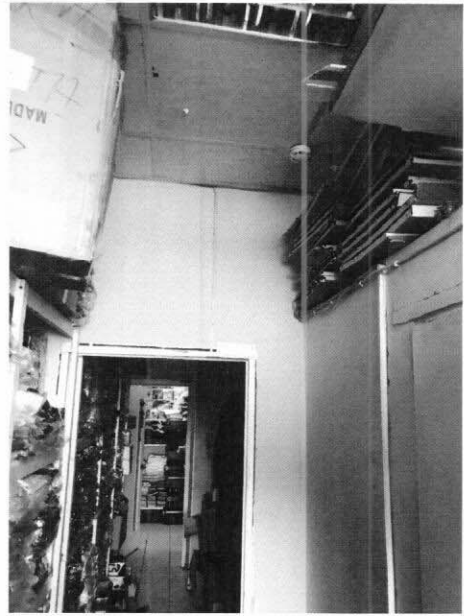
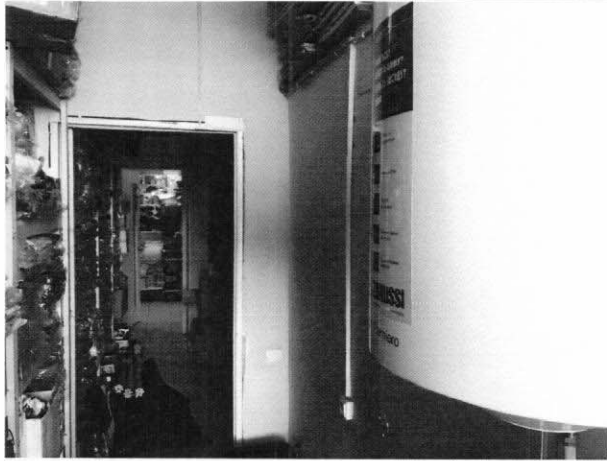
ПРИЛОЖЕНИЕ №1
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

г. Санкт-Петербург, пр-кт Елизарова, д 15, литера А, пом 10-Н



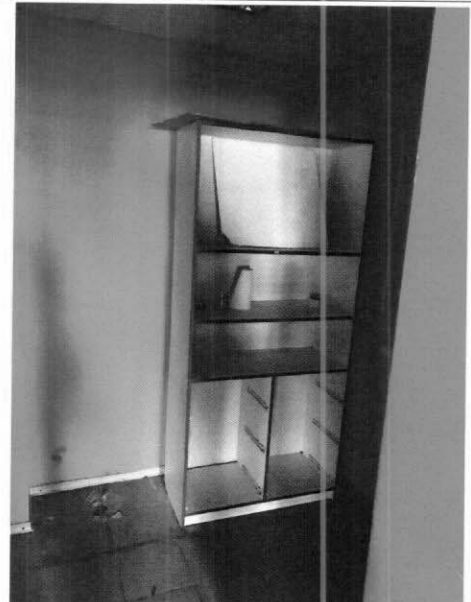
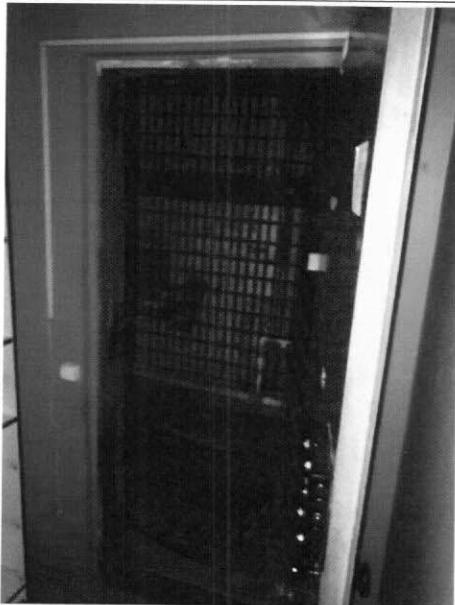
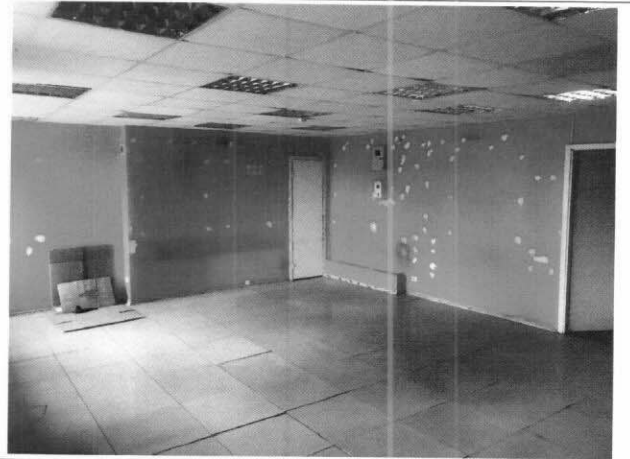
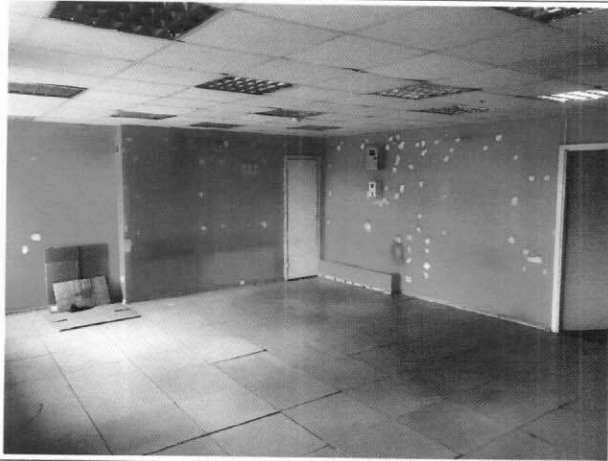
г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 23 лит.А пом. 8-Н

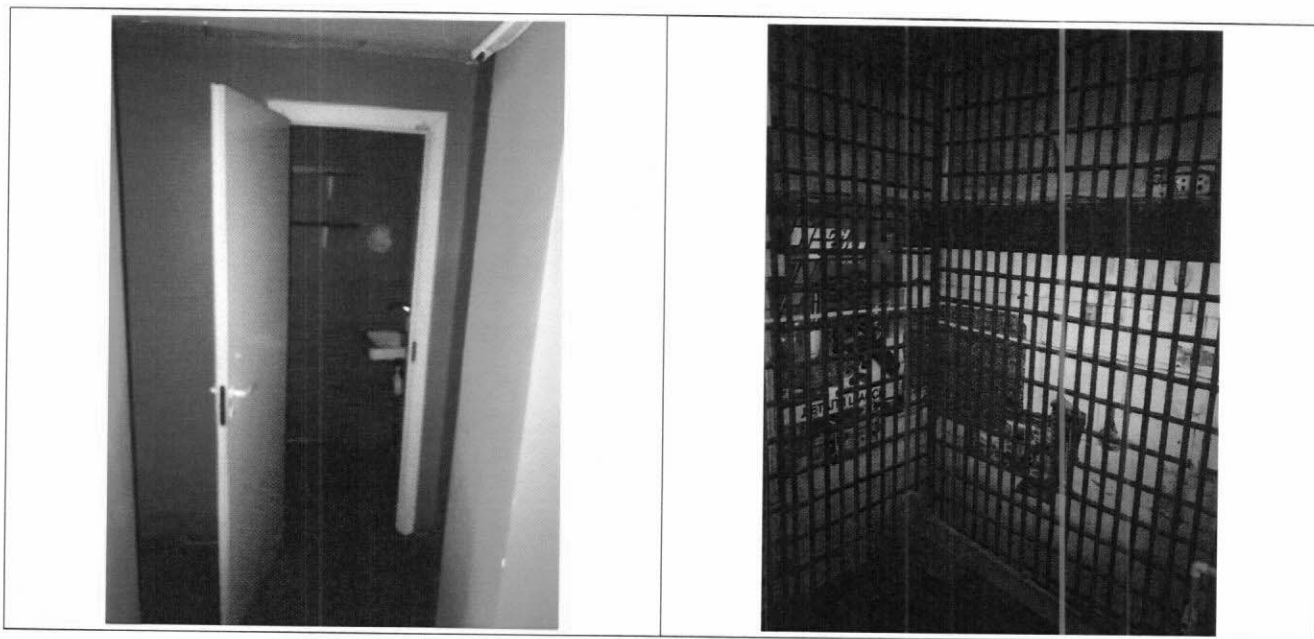




г. Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д 85, лит.А, пом 2-Н







ПРИЛОЖЕНИЕ №2
ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

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

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 21.03.2017№ 00-00-4001/5118/2017-0487

На основании запроса от 03.03.2017, поступившего на рассмотрение 03.03.2017, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "СБ НЕДВИЖИМОСТЬ", ИНН: 7702622051, ОГРН: 1067758348888, дата гос.регистрации: 20.10.2006; адрес места нахождения: г.Москва, г.Москва, ул Расплетина, д 17 принадлежат следующие объекты недвижимого имущества

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	78:11:0006056:3515
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
		Адрес:	Санкт-Петербург, пр-кт Среднеохтинский, д 23, литера А, пом 8-Н
		Площадь:	90 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	28.01.2008
		номер государственной регистрации:	78-78-01/0012/2008-493
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости от 15.01.2008, дата регистрации 28.01.2008, №78-78-01/0012/2008-491; Постановление от 28.02.2005 №187-пг
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
1.3.1.		вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	78-78-32/018/2010-072
1.3.2.		вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	78-78-32/044/2013-185
1.3.3.		вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	78-78-32/044/2013-186
1.3.4.		вид:	Ипотека, Нежилое помещение, кад.№ 78:11:0006056:3515
		номер государственной регистрации:	78-78-73/021/2014-073
1.3.5.		вид:	Ипотека, Нежилое помещение, кад. № 78:11:0006056:3515. Договор № 2-5/1-14 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 30.06.2014г. Доп.соглашение № 1 от 19.09.2014. Доп.соглашение № 2 от 22.12.2014. Доп.согшение № 3 от 13.02.2015. Договор № 3-5/1-14 об открытии невозобновляемой кредитной линии от

			19.09.2014. Доп.соглашение № 1 от 22.12.2014. Доп.соглашение № 2 от 13.02.2015.
		номер государственной регистрации:	78-78/032-78/070/023/2015-104/1
	1.3.6.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	78-78/032-78/070/047/2015-331/1
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	78:12:0007105:2340
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
		Адрес:	Санкт-Петербург, пр-кт Елизарова, д 15, литера А, пом 10-Н
		Площадь:	55, 8 кв. м
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	09.04.2007
		номер государственной регистрации:	78-78-01/0154/2007-437
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 21.03.2007 № 1-676, удостоверил нотариус Журавская Олеся Геннадьевна, лицензия № 354, от 04.04.1997, дата регистрации 09.04.2007, №78-78-01/0154/2007-436
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	2.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	78-78-40/031/2013-054
	2.3.2.	вид:	Аренда
		номер государственной регистрации:	78-78-78/006/2013-377
	2.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	78-78-73/021/2014-071
	2.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	78-78-01/0402/2010-478
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	78:31:0001047:2637
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
		Адрес:	Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д 85, литера А, пом 2-Н
		Площадь:	60, 6 кв. м
	3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность

	дата государственной регистрации:	08.02.2007
	номер государственной регистрации:	78-78-01/0794/2006-591
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 23.12.2006
	дата государственной регистрации прекращения права:	
3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	78-78-42/029/2013-491
3.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	78-78-42/031/2013-438
3.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	78-78-73/021/2014-072
3.3.4.	вид:	Ипотека, Нежилое помещение
	номер государственной регистрации:	78-78-01/0401/2010-624
3.3.5.	вид:	Объединенная зона охраны памятников, Объединенная зона охраны памятников
	номер государственной регистрации:	3741853.2
4.	Получатель выписки:	Кубликов Александр Евгеньевич

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.

Государственный регистратор

(полное наименование должности)

Рыбальченко Анастасия Александровна

(подпись, М.П.)

(инициалы, фамилия)



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства :
серия 78-АВ № 579398 , дата выдачи 09.04.2007
серия 78-АД № 002271 , дата выдачи 13.04.2009

Дата выдачи:

"17" августа 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи №1-676 от 21.03.2007, нот. Журавская О.Г.,
лицензия №354 от 04.04.1997, бланк 78ВЖ 303573

Постановление Губернатора Санкт-Петербурга №187-пг от 28.02.2005

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "СБ Недвижимость",
ИНН: 7702622051, ОГРН: 1067758348888, дата гос. регистрации: 20.10.2006, наименование
регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по
г.Москве, КПП: 770201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего
исполнительного органа: 129110, г.Москва, проспект Мира, дом 55, строение 1

Вид права: Собственность

Объект права: нежилое помещение, назначение: Нежилое, этаж: 1, общая площадь: 55,8 кв.м,
адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, проспект Елизарова д.15 лит.А пом.10Н

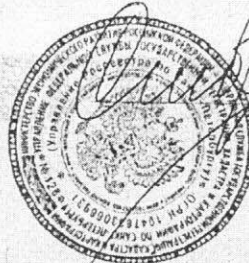
Кадастровый (или условный) номер: 78:12:0007105:2340

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека, ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09"
апреля 2007 года сделана запись регистрации № 78-78-01/0154/2007-437

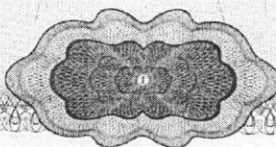
Регистратор

Смолина И.Н.

М.П.



78-А Э 047374





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 78-АГ № 258194, дата выдачи 28.01.2008;
серия 78-АГ № 966606, дата выдачи 13.03.2009; серия 78-АГ № 967190, дата выдачи
23.03.2009, серия 78-АЖ № 974845, дата выдачи 11.06.2013, серия 78-АЗ № 067003, дата
выдачи 16.08.2013.

Дата выдачи:

"08" октября 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимости от 15.01.2008, дата
регистрации 28.01.2008, №78-78-01/0012/2008-491

• Постановление губернатора Санкт-Петербурга №187-пг от 28.02.2005

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "СБ
Недвижимость", ИНН: 7702622051, ОГРН: 1067758348888, дата гос.регистрации: 20.10.2006,
наименование регистрирующего органа: Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой
службы №46 по г.Москве 20.10.2006, свидетельство МНС РФ 77 №009463621, КПП:
770201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа:
129110, г.Москва, проспект Мира, дом 55, строение 1

Вид права: Собственность

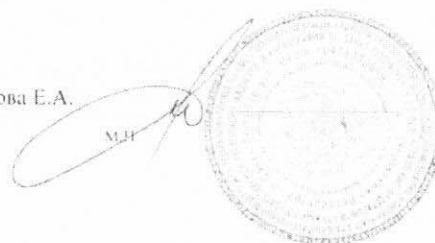
Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 90 кв.м, этаж 1,
адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д.23 лит.А
пом.8-Н

Кадастровый (или условный) номер: 78:11:0006056:3515

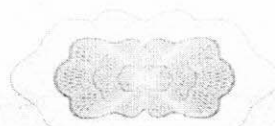
Существующие ограничения (обременения) права: ипотека, ипотека, ипотека,
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28"
января 2008 года сделана запись регистрации № 78-78-01/0012/2008-493

Регистратор

Данилова Е.А.



78 - А Э 117033





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 78-АВ №505115, дата выдачи 08.02.2007

Дата выдачи:

"15" июля 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 23.12.2006

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью
"СБ Недвижимость", ИНН: 7702622051

Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по
г.Москве 20.10.2006, свидетельство МНС РФ 77 №009463621 рег. номер 1067758348888
Юридический адрес: 129110, г.Москва, проспект Мира, дом 55, строение 1

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое помещение, нежилое, общая площадь 60,6 кв.м, этаж цокольный,
адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, Лиговский проспект д.85 лит.А пом.2Н

Кадастровый (или условный) номер: 78:31:0001047:2637

Существующие ограничения (обременения) права: Объединенная зона охраны памятников,
ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08"
февраля 2007 года сделана запись регистрации № 78-78-01/0794/2006-591

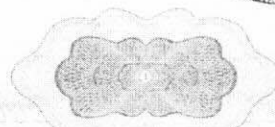
Регистратор

Бригагиня Л.М.



(подпись)

78-А Ж 962715



ПРИЛОЖЕНИЕ №3
ПОДОБРАННЫЕ АНАЛОГИ

21.09.2017 Торговое помещение, 57.3 м², купить, продать, сдать, аренда в Санкт-Петербурге на Авито — Объявления на сайте Авито

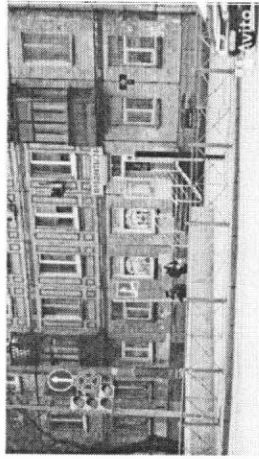
Организовать юбилей вместе!

Объявление: Издать, Прочитать, Добавить, Изменить, Удалить, Поделиться, Добавить комментарий, Добавить фото

Качественная помощь, Поиск объявлений, Поиск объявлений, Поиск объявлений, Поиск объявлений

Еще объявления в Санкт-Петербурге: Магазины, Магазины, Магазины, Магазины, Магазины

Торговое помещение, 57.3 м²
№ 1069622787, земельный участок в 18.36 м² (2017-11-15)



8 958 771-59-69

Написать сообщение

ООО ПК "Русский Дом"

Ленинград

Земельный участок

Липня

Адрес

Санкт-Петербург, м. Пороховская, ул. Славя, 7/28

Продажа, 57.3 м²

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Славя, 7/28
Ломоносовская (600 м) Проектируемая (2 м)
Елизаровская (2.8 м) Средний этаж



Продается торговое помещение в здании, городском месте, угол с Исаковской ул. Рядом остановка транспорта. Немалый фойе, документы в

http://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_zemelnayauchastok_pomeschenie_57.3_m_1069622787

1/2

21.09.2017 Торговое помещение, 57.3 м², купить, продать, сдать, аренда в Санкт-Петербурге на Авито — Объявления на сайте Авито
паролик. Организовать юбилей вместе! В данный момент
помещение сдаю в аренду под предпринимательскую деятельность.

Помогите

Другие объявления агентства ООО ПК "Русский Дом"



Торговое помещение...
ул. Пискаревская, 15
Земельный участок
30 000 000 Р



Торговое помещение...
ул. Васильевская, 42
Пл.к. Пискаревский
9 400 000 Р



Торговое помещение...
ул. Боровая, 78
Муниципальный
12 800 000 Р



Торговое помещение...
ул. Ржевская, 3...
Муниципальный
15 000 000 Р



Торговое помещение...
ул. Ржевская, 78
Муниципальный
18 800 000 Р



Торговое помещение...
ул. Дыбенко, 23к1
Муниципальный
15 000 000 Р

Еще объявления

Результаты, Объявления, Поиск, Избранное, Региональные, Все объявления, Магазины, Промышленность

Фонд — ООО "Ильинский Санкт-Петербург". Информация: сайт, в том числе: Юридическая информация, Информация о документах, Информация о документах, Информация о документах.

http://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_zemelnayauchastok_pomeschenie_57.3_m_1069622787

2/2

21.09.2017 Помещение свободного назначения, 306 м² - купить, продать, сдать или снять в Санкт-Петербурге на Авито — Объявление на сайт...

Отправим вам уведомление вместе! **Подключить**

События: [Матчи](#) [Посиделки](#) [События](#) [Поиск работы](#)

Что: [Имущество](#) [Реклама](#) [Другое](#) [Авто](#) [Имущество](#)

Коммерческая недвижимость [Поиск по объявлениям](#) [Сдать](#) [Снять](#) [Сменить местоположение](#) [Снять](#)

Все объявления в Санкт-Петербурге... [Коммерческая недвижимость](#) [Город](#) [Помещение](#) [Коммерческая недвижимость](#) [Назад](#) [Создать объявление](#)

Помещение свободного назначения, 306 М

№ 1196712423, размещено сегодня в 15:21 499 000 000 ₽

Купить в ипотеку



Площадь: 306 м²

Адрес: Санкт-Петербург, ул Савва, 89Ак1
Ломоносовская (1 км) Пролетарская (1,7 км) Обухово (2,4 км)
Снять посуточно



С Яндекс.Карты. Улучшите качество

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhnosť/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_306_m_1196712423

21.09.2017 Помещение свободного назначения, 306 м² - купить, продать, сдать или снять в Санкт-Петербурге на Авито — Объявление на сайт...

Предлагается отличное помещение от СОБСТВЕННИКА в густонаселенном районе, удобный ст.м., Ломоносовская, на ул. Савва 89. **ОКУПАЕМОСТЬ** 7,5 лет

Помещение имеет 3 входа с фасада, 2 со двора, вторичные окна Вышепеная эл. мощность - 30 кВт. В данный момент помещение арендует магазин Фермер - арендная ставка 457 тысяч рублей/кв.ку отлачиваются отдельно, долгосрочный договор, индексация 7%. Площадь: 306,40

[Показать фото](#)

Похожие объявления

Продажа здания с/д.з.г. Ломоносовская
4 640 000 Р

Продажа здания с/д.з.г. ул Савва, 11133
48 000 000 Р

Продажа здания с/д.з.г. ул Савва, 89А
49 500 000 Р

Продажа здания с/д.з.г. Напоровая 3.5.4.2
6 200 000 Р

Продажа здания с/д.з.г. ул Савва, 1
44 271 000 Р

Продажа здания с/д.з.г. ул Кзылчаво, 1
44 199 000 Р

Продажа здания с/д.з.г. ул Савва, 1
44 091 000 Р

Еще объявления

[Поиск объявлений](#) [Оформление заказа](#) [История заказов](#) [Свой кабинет](#) [Мои объявления](#) [Настройки уведомлений](#)

© Авито - сайт объявлений Санкт-Петербурга. Любое использование сайта, в том числе, создание объявлений, размещение заказов, требует соблюдения правил и условий использования.

21.09.2017 Магазины окупаемость от 7 лет 60 м² - купить, продать, сдать или снять в Санкт-Петербурге на Avito — Обновление на сайте Avito

Отпразднуем юбилей вместе!

Описание: Магазины, Продажа

Адрес: Невский проспект, Рядом с метро, Санкт-Петербург

Коммерческая недвижимость: Поиск объявлений

Ваше объявление в Санкт-Петербурге: ...

Написать сообщение

Магазин окупаемость от 7 лет 60 м²
 № 690472018, размещено 17 сентября в 18:55 3120 (19)

8 921 963-38-42

Написать сообщение

Дмитрий Вячеславович
 На Avito с августа 2010
 Аноним

219 объявлений, пользователь

Дмитрий Вячеславович
 Санкт-Петербург и Ленинградская обл.
 Итальянская ул., 7

Площадь: 60 м²

Адрес: Санкт-Петербург, Итальянская ул. 7
 Ленинградская (200 м) Пролетарская (1,8 км)
 Елизаветинская (2,5 км) Сеть заду

окупаемость от 7 лет. Продажа отличного коммерческого помещения под магазин, банк или офис на Итальянской д.7. Качественная веро отделка.

21.09.2017 Магазины окупаемость от 7 лет 60 м² - купить, продать, сдать или снять в Санкт-Петербурге на Avito — Обновление на сайте Avito

еграмагнит вводу, витрина и вход с Итальянской - отличное место. Возможно расширение площади до 80 кв.м. Помещение близко к перекрестку Итальянской и Бабуринских. Отдельный вход с улицы сразу в помещение

Если хотите просторную необычную квартиру-есть пантеус от 255 до 420 кв.м с террасой и балконом в Озерках всего за 20 млн! (256 кв.м) или 23,8 млн! (420 кв.м) это отличное предложение

Помогите объявлению

Похожие объявления

- | | | | | | |
|--|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| Продать магазин...
ул.Русская
Ленинградская
13 029 48 Р | Продать магазин...
ул.Русская
Ленинградская
11 182 231 Р | Продать магазин...
ул.Русская
Ленинградская
12 505 995 Р | Продать магазин...
ул.Русская
Ленинградская
11 182 231 Р | Продать магазин...
ул.Русская
Ленинградская
11 182 231 Р | Продать магазин...
ул.Русская
Ленинградская
11 182 231 Р |

Еще объявления

Поиск объявлений: Обновление, Продажа, Покупка, Бизнес/инвестиции, Ремонт/заказ, Строительство, Бизнес/инвестиции

В Avito-есть объявления Санкт-Петербурга, Ленинградской области, а так же есть объявления городов и областей, которые были объявлены.

Другие объявления: Закрыть объявление, Избранное объявление

Торговое помещение по адресу Среднеохтинский пр. 1
 № 909999129, размещено 18 сентября в 14:04 3083 11-57



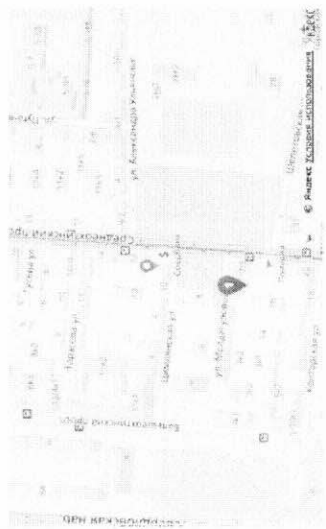
8 812 213-28-17

Написать сообщение

Евгений Афанасьев
 На Avito с апреля 2013
 Агентство
 Контактное лицо
 Ирина
 Санкт-Петербург и Новочеркасская,
 Среднеохтинский проспект, 10

Площадь: 326 м²

Адрес: Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект, 10
 Новочеркасская (2,2 км) Лазовская (2,3 км) Чернышевская (3 км)
 Сдать карту



21.09.2017 Торговое помещение по адресу Среднеохтинский пр. 1 - купить, продать, сдать или снять в Санкт-Петербурге на Avito — Обычная...
 Предлагается в продажу помещение расположенное в густонаселенном Красногвардейском районе, на Среднеохтинском пр. д.10 Помещение имеет 3 входа (2 с фасада, 1 со двора). Большое количество витринных окон. Помещение сдано в аренду Площади: 326.00

Пожалуйста

Похожие объявления

- Материал 500 м²
 Среднеохтинский пр., Новочеркасская
 45 000 000 Р
- Посадка помещений...
 Проспект Среднеохтинский
 Новочеркасская
 46 865 000 Р
- Панельное здание...
 Свердловская наб...
 Площади Ленина
 45 000 000 Р
- Помещение свободное...
 Свердловская наб...
 Новочеркасская
 83 200 000 Р
- Среднеохтинский пр., Новочеркасская
 17 800 000 Р
- Среднеохтинский пр., Новочеркасская
 65 000 000 Р
- Среднеохтинский пр., Новочеркасская
 209 000 000 Р
- Торговое помещение...
 Факская коммунальная ул Милонова, 6
 Новочеркасская
 43 000 000 Р

Еще объявления

[Помещения для бизнеса](#) [Общественные здания](#) [Торговые помещения](#) [Земельные участки](#) [Недвижимость](#) [Реклама на Avito](#) [Вопросы](#) [Помощь](#) [Войти](#) [Регистрация](#)

В Avito — сайт объявлений Санкт-Петербурга. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с правилами пользования. Отказ от услуг на сайте, вы принимаете ответственность за свои действия.

21.09.2017 Продам торговую площадь город Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект д. 3К1 - база ЦИАН, объявление №162507227

торговая площадь

Санкт-Петербург, район Красногвардейский,
Среднеохтинский просп., 3К1

📍 Новочеркасская, 5 мин. на машине

123 000 000 руб.

165 992 руб. за м², продажа

Об объекте

Площадь: 741 м²
Этаж: 1 из 9


О здании

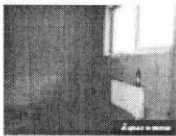
Класс: А

EMLS ID 722234. Крупный сетевой арендатор сеть универсамов "Полушка", действует с 2014 г.
Долгосрочный договор : 10 лет
Индексация: 5 %
Окупаемость: 8 лет
Цена за кв.м. 166 014 руб.
Помещение расположено на 1 этаже. Витрины. 544,9 м амп; 178.; адресоаль 196 м амп; 178.,
Большой автомобильный трафик.




Похожие предложения


предпр. сферы услуг 73 м²,
этаж -1/5
Ленинградская область,
Всеволожский район,
Всеволожск, Южный мкр,
улица Центральная, 2
2 800 000 □


предпр. сферы услуг 78 м²,
этаж -1/5
Ленинградская область,
Всеволожский район,
Всеволожск, Южный мкр,
улица Доктора Сатникова,
7
3 120 000 □


офис 34 м², этаж 1/16
Ленинградская область,
Всеволожский район,
Всеволожск, шоссе Дорога
Жизни, 9
2 869 000 □


предпр. сферы услуг 40 м²,
этаж 1/9
Санкт-Петербург, улица
Композиторов
М. Проспект
Просвещения, 10 мин.
пешком
8 000 000 □


предпр. сферы услуг 29 м²,
этаж 1/5
Санкт-Петербург, улица
Композиторов, 10
М. Проспект
Просвещения, 14 мин.
пешком
3 888 000 □

29.09.2017 Продам торговое помещение, 500 м² - купить, продать, сдать или снять в Санкт-Петербурге на Avito — Объявления на сайте Avito

Отпразднуем юбилей вместе!

Присоединиться

Авито — Недвижимость



Объявления Магазины Помощь

Вход и р

Авто Недвижимость Работа Услуги ащб...

Показать все

Коммерческая недвижимо

Поиск по объявлениям

Санкт-Петербург

Станция метро



Просто объединение из кабачка за 2 минуты



Скандальный выпуск, из-за которого ...

Все объявления в Санкт-Петербурге / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Торговое помещение В каталог

Срок размещения этого объявления истёк

Вернуться к активным объявлениям

Продам торговое помещение, 500 м²

~ 76 000 0

76 000 000 руб.

PENNY LANE REALTY

На Avito с июня 2014

Агентство

Контактное лицо

Елена Ерошеня

Адрес

Санкт-Петербург, м. Новочеркасс
Проспект Среднеохтинский, 4 Ли



Площадь: 500 м²

Адрес: Санкт-Петербург, Проспект Среднеохтинский, 4 Литер А
Новочеркасская (2 км) Ладожская (2.2 км)
Площадь А. Невского I (3 км) Скрыть карту



Торговое помещение с действующим арендатором. Заключен долгосрочный договор аренды 2014-2019г.г., Полушка арендные поступления - 640.000руб/месяц (на ИП), с обязательной индесацией 5%. Подвал - h=2.20м Первый этаж - h=2.8-3.40м Потолок 2.80-3.40м

[Подать объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О хитраниях](#) [Вакансии](#) [Мобильн](#)

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

25.09.2017

Продаю торговую площадь ул. Марата, г. Санкт-Петербург - база ЦИАН, объявление №162508806

торговая площадь

Санкт-Петербург, район Центральный, ул. Марата

☞ Владимирская,

50 000 000 руб.

370 371 руб. за м², продажа

+79632418956

Об объекте

Площадь: 135 м²
Этаж: 1 из 5
Состояние: типовой ремонт

О здании

EMLS ID 739091. В 5 минутах от ст. метро "Владимирская Достоевская" и 15 минутах от ст. метро "Маяковская" в историческом центре города продается помещение общего назначения площадью 135 кв.м. Здание, в котором находится помещение, стоит на оживленном перекрестке ул.Марата и Кузнечного пер. В соседних прилегающих зданиях с одной стороны располагается учебный корпус Инжэкона, с другой- бизнес-центр. Все эти факторы способствуют большой пешеходной проходимости разных возрастных групп людей с различной платежеспособностью. Входная мощность в помещении - 15 кВт. Объект отлично подойдет под кафе, ресторан, магазин, салон красоты, мед. клинику.

Замечательное месторасположение, близость нескольких станций метро, все это, отлично поможет в продвижении и дальнейшем развитии вашего бизнеса. Просмотры организуются в удобное для Вас время. Дополнительная информация предоставляется по запросу.



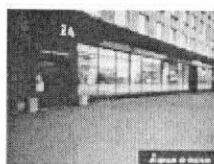
Похожие предложения



торг. площадь 55 м², этаж 1/5

Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект, 2А
М. Новочеркасская, 10 мин. транспортом

75 000 □



торг. площадь 741 м², этаж 1/9

Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект, 3К1
М. Новочеркасская, 5 мин. транспортом

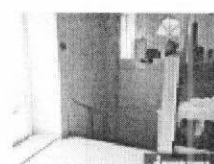
123 000 000 □



торг. площадь 335 м², этаж 1/6

Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект, 10
М. Новочеркасская, 5 мин. транспортом

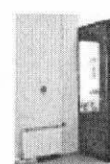
46 800 000 □



торг. площадь 535 м², этаж 1/6

Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект, 6

68 000 000 □



торг. площадь 1/5

Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект, 10

166 000 □

Сайт <https://spb.cian.ru/>, № объявления 162545008

25.09.2017 Продажа торговой площади г. Санкт-Петербург, Большая Московская улица д. 6 - база ЦИАН, объявление №162545008

торговая площадь

Санкт-Петербург, район Центральный,
Большая Московская ул., 6

📍 Владимирская, 2 мин. пешком

40 000 000 руб.

294 118 руб. за м², продажа

+79219302666

Об объекте

Площадь: 136 м²
Этаж: полуподвал
Состояние: типовой ремонт

О здании

EMLS ID 617068. Помещение в хор. месте, 2вх, h=2,8м, •h=1м, высокий трафик



Похожие предложения



торг. площадь 741 м², этаж 1/9

Санкт-Петербург,
Среднеохтинский
проспект, 3К1
📍 Новочеркасская, 5 мин.
транспортом

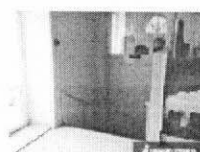
123 000 000 ☐



торг. площадь 535 м², этаж 1/6

Санкт-Петербург,
Среднеохтинский
проспект, 10
📍 Новочеркасская, 5 мин.
транспортом

46 800 000 ☐



торг. площадь 535 м², этаж 1/6

Санкт-Петербург,
Среднеохтинский
проспект, 6
68 000 000 ☐



торг. площадь 80 м², этаж 1/27

Санкт-Петербург, пос.
Парголово, улица Федора
Абрамова, 15
📍 Парнас, 15 мин.
пешком

12 999 000 ☐



торг. площадь 1/5

Санкт-Петербург
Стремянная
📍 Маяковс
пешком

17 000 000

29.09.2017

Архив бесплатных объявлений

[←Назад к поиску](#)

Продам торговое помещение, 126.7 м²

sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_126.7_m_389343729

₽60,000,000

Категория	Коммерческая недвижимость
Контакт	Penny Lane Realty SPB
Телефон	89315368560
Адрес	Невский пр-кт 131литер Невский пр-кт, 131литерб
Оператор	ОАО "МегаФон"
Тип	компания
Номер	389343729
Метро	не задано
Расположение	Россия, Санкт-Петербург
Дата публикации	Mon Aug 18 2014
Дата обновления	Fri Aug 14 2015
Дата скачивания	Fri Aug 14 2015
Снимок оригинального объявления	недоступен

Центральные 2 входа , с/у, 2 зала , кабинет ; кондиционирование , пожарная и охранная сигнализация , Мощность 20 кВт , телефония и интернет . Большие витринные окна , хороший пешеходный трафик . Объект недвижимости находится в хорошем состоянии . Стоимость продажи эквивалент \$1M Цена от собственника!

21.09.2017 Торговое помещение по адресу Ивановская ул., 20 - купить, продать, сдать или снять в Санкт-Петербурге на Avito — Объявления ...

Отпразднуем юбилей вместе!

Присоединиться

Авито — Недвижимость



Объявления Магазины Помощь

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Постать объявление

Коммерческая недвижимость

Поиск по объявлениям

Санкт-Петербург

Станция метро

Найти

Все объявления в Санкт-Петербурге / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Торговое помещение

Назад Следующее

Торговое помещение по адресу Ивановская ул., 20

№ 1205667078, размещено 18 сентября в 14:04 280 (+2)

~ 255 200 Р в месяц

Без залога

8 812 213-28-17

Написать сообщение



Estate Market Agency
На Avito с апреля 2013
Агентство

Контактное лицо
Иванова Ирина

Адрес
Санкт-Петербург, м. Ломоносовская,
Ивановская улица, 20

Площадь: 232 м²

Адрес: Санкт-Петербург, Ивановская улица, 20

Ломоносовская (400 м) Пролетарская (1.9 км)

Елизаровская (2.7 км) Скрыть карту



21.09.2017 Магазин 49 м² на 1 этаже, 1-я линия - купить, продать, сдать или снять в Санкт-Петербурге на Авто — Объявления на сайте Авто

Отправьте нам рублём вместе!

Объявление: Магазин, Продажа

Авто, Недвижимость, Рыбаки, Улусы, Рыбы

Коммерческая недвижимость: Продажа/сдача/аренда

Санкт-Петербург

Станция метро: **Нанки**

Написать объявлению

Назад, Справка

Магазин 49 м² на 1 этаже, 1-я линия
 № 1019884897, размещено сегодня в 13:01 1342 (117)
 ~ 58 920 Р в месяц
 Залог 58 920 Р

8 921 915-00-22

Написать сообщение

ОАО НОД (собственник)
 Агентство

28 объявлений пользователя

Малая Голубовская
 Макарова Виктория
 Санкт-Петербург, м. Елизаровская,
 Бульвары обороны пр-кт, 38а

Решение 49 м²

Санкт-Петербург, Обуховской Обороны пр-кт, 38а
 Елизаровская (900 м)
 Новосарказовая (2,7 км)
 Проспект Большевиков (3 км) Снять карту

Предложение от собственника ОАО НОД, прямая аренда без посредников.

Метки: www.avito.ru/sankt-peterburg/kommerstvennaya_nedvizhimost/magazin_49_m_na_1_етаже_1-я_линия_1019884897 1/2

21.09.2017 Магазин 49 м² на 1 этаже, 1-я линия - купить, продать, сдать или снять в Санкт-Петербурге на Авто — Объявления на сайте Авто

49 кв. м. на 1 этаже с отъездом с проспекта. 1-я линия, у пешеходного перехода рядом с остановками общественного транспорта.

В помещении выполнен ремонт, выведена вода в зал, есть свой санузел.

Арендная ставка 1200,00 руб/2 с НДС.

Пожалуйста

Похожие объявления

	Борисов Николай... Обуховской Обор... Елизаровская 58 900 руб/мес.		Магазин "М.М." Удильный пр-кт, 17 Ульяновская 99 200 руб/мес.		Магазин с витринами... Знаменский пр-кт, 98 Новосарказовская 220 000 руб/мес.
	Садик Пароков П... Ул Бураше дом 3 Горьковская 61 000 руб/мес.		Полтора торговые м... Новосарказов пр... Новосарказовская 75 900 руб/мес.		Соблазнительная д... Думская ул., д. 4 Неский проспект 64 350 руб/мес.
	Торговая площадь... Сосисская ул, 8/М1 Бульвары оборо... Полысская 500 000 руб/мес.		Сдать торговую пл... Бульвары оборо... Полысская 18 000 руб/мес.	Еще объявления	

Агентство недвижимости: Объявление, Купить, Продать, Снять/сдать, Передача в аренду, Состояние, Объекты, Недвижимость, Продажа

В Авто — сайт объявлений Санкт-Петербурга, размещая объявление, вы соглашаетесь с условиями использования сайта. Отправляя заявку на сайте, вы принимаете условия, изложенные в сообщении.

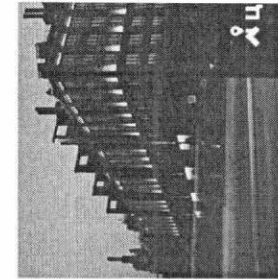
Метки: www.avito.ru/sankt-peterburg/kommerstvennaya_nedvizhimost/magazin_49_m_na_1_етаже_1-я_линия_1019884897 2/2

Сайт <https://spb.cian.ru/>, № объявления 162523428, Сайт <https://spb.cian.ru/>, № объявления 162506831

Сайт www.avito.ru, № объявления 162508696, Сайт <https://spb.cian.ru/>, № объявления 162544339, Сайт <https://spb.cian.ru/>, № объявления 162513249

25.09.2017 Аренда торговой площади в Санкт-Петербурге, Пискаревский проспект д. 1, 1-й этаж, объявление № 162523428

торговая площадь
Санкт-Петербург, район Красногвардейский,
Пискаревский просп., 1



183 000 руб. в месяц
17 854 руб. за кв. м в год
+78124233381

С-ооо «Ренессанс»

Об объекте
Площадь: 123 кв
Этаж: 1 из 11

О здании

ЕНЭС ID 71999. Жилой комплекс построен на правом берегу Невы, главные фасады выходят на Сиверского набережную и Пискаревский Проспект. Первые этажи дома занимают коммерческие помещения, которые имеют самостоятельный вход с прилегающих улиц. Внутри в холле подвезды расположены по внутреннему двору, которые закрывают для доступа посторонних и используются по внутреннему проекту. Жилое пространство находится в соответствии с проектом. Общая площадь объекта составляет 123 кв. м. Высота потолков 3,4. Выходная высота 1,2 м. Планировка свободная. Расположение уютное, Пискаревский проспект и внутренняя улица города. Отличная парковка, 2х камерные видеонаблюдения (высота вышки 2,4 м). Архитектурная группа: СООБРУД. Самое маленькое помещение с двумя входами. Коммунальные платежи имеют в себя тепло с фискал, а вода включается в абонентскую плату от 180 кв. м.

Пожокие предложения

	торг. площадь 76 кв. м, этаж 1/11	Санкт-Петербург, Пискаревский проспект, 1 М. Пискаревка, 10 м.м. Транспорто	95 000 □
	торг. площадь 128 кв. м, этаж 1/11	Санкт-Петербург, Пискаревский проспект, 1 М. Пискаревка, 10 м.м. Транспорто	266 550 □
	торг. площадь 153 кв. м, этаж 1/10	Санкт-Петербург, Пискаревский проспект, 1 М. Пискаревка, 10 м.м. Транспорто	530 000 □
	торг. площадь 76 кв. м, этаж 1/13	Санкт-Петербург, Пискаревский проспект, 1 М. Пискаревка, 10 м.м. Транспорто	95 000 □
	торг. площадь 76 кв. м, этаж 1/13	Санкт-Петербург, Пискаревский проспект, 1 М. Пискаревка, 10 м.м. Транспорто	90 000 □

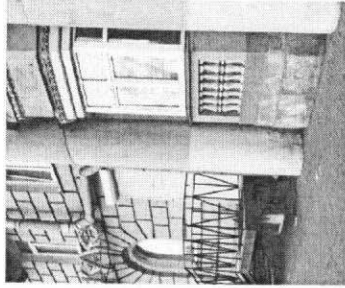
<https://spb.cian.ru/objekt/comm/162523428/>

1/1

25.09.2017

Сдача торговой площади в Санкт-Петербурге, база ЦИАН, объявление № 16250696

торговая площадь
Санкт-Петербург, район Красногвардейский,
Среднеохтинский просп., 2А



76 000 руб. в месяц

17 854 руб. за кв. м в год
+78111863422

Тип аренды:
Срок аренды:

применяется:
договорной

Об объекте
Площадь: 55 кв
Этаж: 1 из 5
Состояние: чистовой ремонт

О здании

ЕНЭС ID 725334. Суперлокалитет и пропускная 3 этаж. Вход с проспекта. Она на проект. Особое помещение с отдельным входом. 2-ой, 20 кв. м - фазы ввода СУП/СВАН- сигнализация. Перегородки и остекление ОУТ. Ремонт Н-1.1. Назначение любое.

Пожокие предложения

	торг. площадь 80 кв. м, этаж 1/27	Санкт-Петербург, пос. Парголово, улица Фадеева, 15 М. Парголово, 13 м.м.	12 999 000 □
	торг. площадь 338 кв. м, этаж 1/5	Санкт-Петербург, Ленинский проспект, 185 М. Парголово, 13 м.м.	890 000 □
	торг. площадь 111 кв. м, этаж 4/5	Санкт-Петербург, Сергиевская ул., 3 М. Александровская, 3 м.м.	17 000 000 □
	торг. площадь 126 кв. м, этаж 1/5	Санкт-Петербург, Ленинский район, Сергиевская ул., 3 М. Александровская, 3 м.м.	95 000 □
	торг. площадь 126 кв. м, этаж 1/5	Санкт-Петербург, Ленинский район, Сергиевская ул., 3 М. Александровская, 3 м.м.	937 640 □

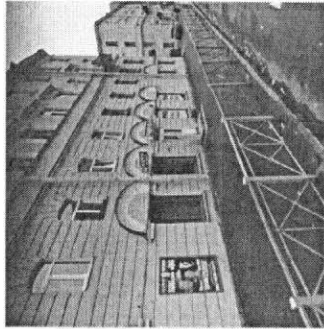
<https://spb.cian.ru/objekt/comm/16250696/>

1/1

25.09.2017 Сдам торговую площадь, город Санкт-Петербург: Большеохтинский проспект д. 25/5 - база ЦИАН, объявление №163229047

торговая площадь
Санкт-Петербург, район Красногвардейский,
Большеохтинский просп., 25/5

(17) Новорыжская, 10 мин. на машине



180 000 руб. в месяц

22 275 руб за м² в год
+78124545804

Тип аренды: **прямая**
Срок аренды: **длительный**

Об объекте

Площадь: **176 м²**

Этаж: **1 из 4**

Состояние: **типовой ремонт**

О здании

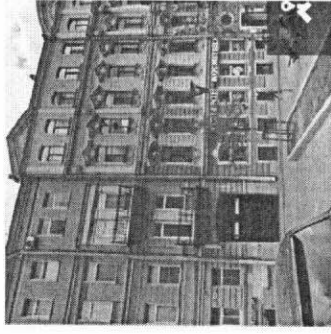
Класс: **B**

EMLS ID 741535. Направление от собственников предоставляется в аренду универсальное помещение в комплексе очень качественной планировки. Обширные залы, в том числе залы с витринами, залы для переговоров, залы с зонами отдыха и др. Высота потолка 3,5 м. Во всем здании есть кондиционеры, лифты, горячая вода, канализация, охрана, видеонаблюдение, пожарная сигнализация, охранная фирма, охрана, охрана и т.д. Есть возможность парковки. Возможен заключение долгосрочного договора аренды.

25.09.2017 Снять торговую площадь г. Санкт-Петербург: Большая Московская ул. д. 6 - база ЦИАН, объявление №162544339

торговая площадь
Санкт-Петербург, район Центральный,
Большая Московская ул., 6

(17) Владимирская, 5 мин. пешком



370 000 руб. в месяц

28 336 руб за м² в год
+79319600195

Тип аренды: **прямая**
Срок аренды: **длительный**

Об объекте

Площадь: **136 м²**

Этаж: **полуподвал**

Состояние: **типовой ремонт**

О здании

EMLS ID 728556. Сдается помещение по адресу ул. Большая Московская, д. 6, две минуты от ст. метро "Владимирская"/"Достовская". Цокольный этаж, отдельный вход с улицы, алмазной со двора, окна на улицу. Встроенно оборудование еще одного входа с улицы. Заглубленне 1 метр. Отличная пропускная способность. Общая площадь 135,6 метров, три зала, аренда 300 000 рублей в месяц, прямая аренда от собственника, без комиссии. Отлично под любую деятельность. Все инженерные коммуникации, электричество 18 кВт, + КУ

Похожие предложения

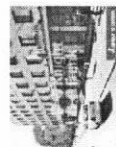


торг. площадь 80 м², этаж 1/7

Санкт-Петербург, пос. Парголово, улица Фавора

Адрес: 15 мин. пеш.

12 999 000



торг. площадь 350 м², этаж 1/5

Санкт-Петербург, Давыдовский проспект, 185

Адрес: 15 мин. пеш.

850 000



торг. площадь 111 м², этаж -1/5

Санкт-Петербург, Средняя улица, 3

Адрес: 15 мин. пеш.

17 000 000



торг. площадь 129 м², этаж 1/8

Ленинградская область, Всеволожский район, Сергеево, улица Монашова, 8к2

Адрес: 20 мин. транспорт

95 000



торг. площадь 117 м²

Санкт-Петербург, Липовый пр.

Адрес: 15 мин. пеш.

997 640

Похожие предложения



проспект, сфера услуг, 44 м², этаж 2/5

Санкт-Петербург, Московский проспект, 181У

Адрес: 5 мин. пеш.

6 500 000

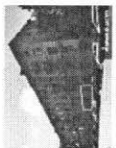


площадь 1 800 м², этаж 2/8

Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, 118С

Адрес: 5 мин. пеш.

4 999 000

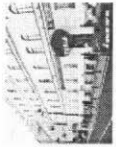


торг. площадь 84 м², этаж 1/5

Санкт-Петербург, Кировная улица, 59

Адрес: 15 мин. пеш.

8 950 000

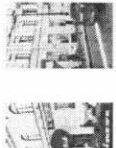


торг. площадь 302 м², этаж -1/4

Санкт-Петербург, Новосильский проспект, 91

Адрес: 2 мин. пеш.

97 900 000



торг. площадь 415

Санкт-Петербург, Просток, 87

Адрес: 2 мин. пеш.

55 000 01

25.09.2017

Сдать торговую площадь, Лиговский просп., д. 55/4, г. Санкт-Петербург - база ЦИАН, объявление №152246036

торговая площадь

Санкт-Петербург, район Центральный, Лиговский просп., 55/4

📍 Лиговский просп., 2 мин. пешком

799 799 руб. в месяц

79 528 руб. за м² в год
+7964368800

Предполагаемая площадь: 1 мес.
Тип аренды: аренда
Срок аренды: длительный

Об объекте
Тип помещения: объект retail
Площадь: 327,2 м²
Этаж: 1 из 5
Высота потолков: 3,06 м
Состояние: типовой ремонт
Вид: общий с улицы

О здании
Тип здания: жилой дом
Участок: в собственности
Категория: действующий

Супермаркетное место метро пл. Восстания напротив Перый этаж 205,25кв.м, и цоколь 122кв.м. Помещение освободится 13.02.17. Переглядеватьки невозможны. Рассматривается любой формат арендатора. Нежилое помещение от собственника. Супермаркетное место метро пл. Восстания напротив ЦД Шафера

Возможные варианты использования торговой, бизнесские услуги, офисное, помещение под кафе.

Помещение полностью - помещение использовалось под ресторан.

Состояние отличное.

Общая площадь помещений 327 кв.м (1 этаж - цоколь)

Витринные окна, первый этаж

двууровневый высота потолков 3,9 м, - 2,9 м, - в цоколе 2,16 м.

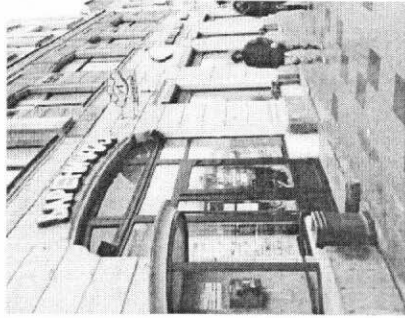
Прокладочная высота потолка 85 кв.м, 2 телефонных линии.

Собственник на улучшенной системе налогообложения.

Адреса в месст. + коммунальные услуги.

Индивидуальный подход к каждому потенциальному арендатору.

Если Вас заинтересовало предложение мы готовы рассмотреть и обсудить все варианты и предложения по аренде на взаимовыгодных условиях.



торговая площадь

Санкт-Петербург, район Центральный, Лиговский просп., 58

📍 Лиговский проспект, 18 мин. пешком

351 000 руб. в месяц

49 533 руб. за м² в год, комиссия 50%

+78129018496

Тип аренды: аренда
Срок аренды: длительный

Об объекте
Площадь: 85 м²
Этаж: 1 из 5
Состояние: типовой ремонт

О здании

EMLS ID 722838. Помещение с витринами и огромной проходимостью! Рядом пешеходное район метро, ТРК (балерки, крупные магазины и рестораны). Плат по зарплате, вся площадь торговая. Есть алкогольная лицензия. Торг 30 лет, возможно под кафе.



Похожие предложения



торг площадь 30 м², этаж 1/5

Санкт-Петербург, пос. Парголово, улица Федора Абрамова, 15
М. Парнас, 15 мин. пешком

12 999 000



торг площадь 556 м², этаж 1/5

Санкт-Петербург, Лиговский проспект, 185

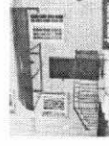
890 000



торг площадь 111 м², этаж 1/5

Санкт-Петербург, Стрелнинская улица, 3
М. Маяковский, 5 мин. пешком

17 000 000



торг площадь 2,6 м², этаж 1/8

Ленинградская область, Всеволожский район, Сергеево, улица Морозова, 8а, 2
М. Озерки, 20 мин. транспорт

95 000



торг площадь 1/5

Санкт-Петербург, Лиговский район, М. Давыдовский, 700 м, 700 м

997 640

Похожие предложения



площадь офиса 44 м², этаж 2/5



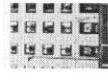
торг площадь 325 м², этаж 1/5



торг площадь 316 м², этаж 1/5



торг площадь 350 м², этаж 1/7



торг площадь 1/10

https://rbc.dan.ru/rent/commercial/152246036/

12

https://rbc.dan.ru/rent/commercial/162513249/

11

ПРИЛОЖЕНИЕ №4
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1143



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 802472

Настоящий диплом выдан Мухаметгареевой
Алиме Фуатовне

в том, что она с 19 сентября 2005 по 28 февраля 2006
прошла(а) профессиональную переподготовку в (на) ФГОУ ВПО
Башкирская академия государственной
службы и управления при Президенте РБ
по программе профессиональной переподготовки
«Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 25 февраля 2006
удостоверяет право (соответствие квалификации) Мухаметгареевой
Алиме Фуатовне

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной
аттестационной комиссии

Ректор (подпись)

Город Уфа

год 2006

Некоммерческое партнерство
саморегулируемая организация
«Свободный Оценочный Департамент»
(НП СРО «СВОД»)
ИНН 6685993767 КПП 668501001
ОГРН 1126600002429
620100 Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»)
тел./факс +7 (343) 3808082, 8-800-333-8738
www.srosvod.ru
mail: info@srosvod.ru

08.06.2017 г. № 3084-В/2017

На № _____ от _____

ИНФОРМАЦИОННАЯ ВЫПИСКА
из реестра
Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»
(НП СРО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по запросу Мухаметгареевой Алины Фуатовны о том, что **Мухаметгареева Алина Фуатовна** является действительным членом НП СРО «СВОД», включен(а) в реестр членов НП СРО «СВОД» «26» сентября 2014 года за регистрационным номером 540.

По состоянию на «08» июня 2017г. Мухаметгареева Алина Фуатовна является оценщиком в ООО "Ребус" (основное место работы).

Высшее образование: ГОУ ВПО «Уфимский государственный институт сервиса» г. Уфа от «30» июня 2004г., ВСВ 0838234.

Профессиональная переподготовка: ГОУ ВПО «Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте РБ» г. Уфа от «28» февраля 2006г., ПП № 802472.

Повышение квалификации: ГОУ ВПО «Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте Республики Башкортостан» г. Уфа от «20» февраля 2009г., Рег. № 362/2009.

Общий стаж работы: с 01.10.2003г.

Стаж работы в качестве оценщика: с 01.03.2006г.

Количество подписанных отчетов за 2015 год: 4 отчета.

Количество подписанных отчетов за 2016 год: 37 отчета.

Руководитель
Отдела ведения реестра членов
НП СРО «СВОД»



Е.О. Новикова

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«26» сентября 2014г.
Дата выдачи свидетельства

№ 540
Номер свидетельства

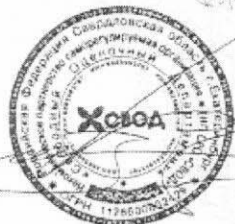
Специалист-оценщик

МУХАМЕТГАРЕЕВА АЛИНА ФУАТОВНА

Республика Башкортостан, г. Уфа
Паспорт 80 10 №134943 выдан Отделом УФМС России по Республике Башкортостан
в Орджоникидзевском районе гор. Уфы 27.08.2010г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, д/я 112, тел. (343) 389-87-38*